



Znak pisma: DN-I.054.2.2025
Warszawa, 17 marca 2025 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: interpelacji nr 8062 Poseł Ewy Kołodziej i grupy posłów w sprawie wszczęcia prac nad nowelizacją 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

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na przekazaną przez Ministra Infrastruktury przy piśmie z 25 lutego 2025 r., znak BM-1.054.3.2025, interpelację nr 8062 Pani Poseł Ewy Kołodziej i grupy posłów z 19 lutego 2025 r. w sprawie podjęcia prac nad nowelizacją 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), uprzejmie udzielam następujących informacji.

W interpelacji poruszona została kwestia zmiany 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, zwanej dalej „ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r.”, w kierunku nałożenia na spółki obowiązku sprzedaży mieszkań uprawnionym najemcom.

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. przyznała najemcom tzw. mieszkań zakładowych pierwszeństwo w nabywaniu lokali na zasadach preferencyjnych – z wysokimi bonifikatami, sięgającymi 95% ceny. Jeżeli właściciel nieruchomości podejmie decyzję o zbyciu lokalu, najemcy przysługuje pierwszeństwo w jego nabyciu. Niemniej najemcy nie przysługuje roszczenie o sprzedaż, w konsekwencji czego właściciel nie jest związany jego żądaniem.

Należy przy tym mieć na uwadze, że w myśl art. 3 tej ustawy mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione, mogą być zbywane wyłącznie - pod rygorem nieważności - na zasadach określonych w niniejszej ustawie. Zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na rzecz innych osób niż osoby uprawnione nie może nastąpić z pominięciem przysługującego tym osobom pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych położonych w tym budynku.

Należy podkreślić, że w przeszłości już funkcjonował przepis nakładający obowiązek zbycia mieszkania zakładowego na rzecz jego najemcy. Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 14 kwietnia 2000 r. o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 39, poz. 442) właściciel mieszkania zakładowego nabytego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy zobowiązany był, 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. Przepis ten przestał obowiązywać w związku z wyrokiem z dnia 30 października 2001 r., sygn. K 33/00, w którym Trybunał Konstytucyjny orzekł o niezgodności tego przepisu z Konstytucją m. in. z uwagi na jego nadmierną ingerencję w prawo własności, prowadzącą do naruszenia istoty tego prawa.

W uzasadnieniu orzeczenia Trybunał wskazał, że Konstytucja nie daje żadnych podstaw do przyjęcia istnienia po stronie lokatora uprawnienia do nabycia na własność zajmowanego mieszkania. Z istoty rzeczy ani najem, ani inny tytuł prawny do zajmowania należącego do innej osoby lokalu mieszkalnego nie stanowi podstawy roszczenia o nabycie go na własność. Zawarcie umowy najmu nie ogranicza kompetencji właściciela do przeniesienia własności wynajętej rzeczy na inną osobę, zwłaszcza że po jego dokonaniu nowy właściciel z mocy prawa staje się stroną nawiązanego przez poprzednika stosunku najmu.

Trybunał Konstytucyjny podkreślił, że „Art. 75 ust. 1 Konstytucji, który nakazuje władzom publicznym prowadzić politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych i popierać działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania, nie może stanowić samoistnej podstawy roszczenia o nabycie własności mieszkania, a tym bardziej – nałożenia na właściciela lokalu mieszkalnego, będącego osobą fizyczną lub niepaństwową osobą prawną, obowiązku jego zbycia na rzecz lokatora. Przepis ten wyłącznie zapowiada przyjęcie przez ustawodawcę rozwiązań, których celem jest pomoc obywatelom w uzyskaniu lokalu mieszkalnego, gdzie będą oni mogli zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Nie oznacza to, że chodzi tu wyłącznie o nabycie prawa własności domu lub lokalu mieszkalnego, skoro możliwość stałego korzystania z lokalu mieszkalnego zapewnia także nabycie innego tytułu prawnego”.

Ustawodawca przewidział natomiast możliwość nabywania mieszkań zakładowych przez gminy. W ramach rządowego programu budownictwa socjalnego i komunalnego realizowanego na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304), samorządy gminne mogą ubiegać się o finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat na zakup byłych mieszkań zakładowych, w wysokości 95% kosztów zakupu i remontu tych lokali. Lokale takie gmina może następnie odsprzedać najemcom z bonifikatą w wysokości minimum 95%. W przypadku bowiem sprzedaży przez gminę wykupionego lokalu mieszkalnego lokatorowi, gdy bonifikata udzielona od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, będzie niższa od otrzymanego finansowego wsparcia, gmina jest zobowiązana do zwrotu do Funduszu Dopłat kwoty stanowiącej różnicę między kwotą środków uzyskanych od nabywcy lokalu, a kwotą uzyskanego finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat.

Należy jednak podkreślić, że rządowy program budownictwa socjalnego i komunalnego oparty jest na zasadzie autonomii woli beneficjentów wsparcia (w tym przypadku gmin

i jednoosobowych spółek gminnych), którzy z oferowanych instrumentów prawnych mogą korzystać dobrowolnie.

Przedstawiając powyższe należy zauważyć, że resort rozwoju i technologii od lat prowadzi prace analityczne dotyczące realizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. W ramach tych prac w III kwartale 2022 r. została przeprowadzona ankieta mająca na celu zebranie danych o liczbie mieszkań zakładowych będących własnością przedsiębiorstw państwowych, jednoosobowych spółek Skarbu Państwa, spółek z większościovym udziałem Skarbu Państwa oraz innych państwowych osób prawnych. Z udostępnionych danych wynikało, że w zasobach powyższych podmiotów znajdowało się w tym czasie 810 mieszkań zakładowych.

Odnosząc się do poruszonej w interpelacji kwestii ewentualnych konsultacji ze spółkami z udziałem Skarbu Państwa oraz stroną społeczną, pragnę wskazać, że ww. mieszkania zakładowe znajdowały się w zasobach podmiotów publicznych, nad którymi nadzór sprawowało Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego, Ministerstwo Aktywów Państwowych oraz Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. W tym stanie rzeczy ewentualne uzgodnienia pomiędzy interesariuszami tego procesu powinny być organizowane i inicjowane przez te podmioty.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że resort rozwoju i technologii nie planuje interwencji legislacyjnej polegającej na zmianie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. w celu zobligowania spółek do sprzedaży mieszkań zakładowych na rzecz najemców.

Przedstawiając powyższe informacje ufam, że przyczynią się one do wyjaśnienia kwestii przedstawionych w interpelacji Państwa Posłów.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Michał Jaros

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych:

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806) oraz art. 193 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. - Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M. P. z 2022 r. poz. 990).
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być: o organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji); o inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.
10. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa: o prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO; o prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO; o prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.

11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.