



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
IV kadencja

Druk nr 4218

SPRAWOZDANIE

**KOMISJI SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO I POLITYKI REGIONALNEJ,
KOMISJI SKARBU PAŃSTWA
ORAZ KOMISJI SPRAWIEDLIWOŚCI I PRAW CZŁOWIEKA**

**o senackim projekcie ustawy o zmianie
niektórych ustaw dotyczących nabywania
własności nieruchomości (druk nr 2204).**

Sejm na 62. posiedzeniu w dniu 28 listopada 2003 r. - zgodnie z art. 39 ust. 2 Regulaminu Sejmu skierował powyższy projekt ustawy do Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej, Komisji Skarbu Państwa oraz Komisji Sprawiedliwości i Praw Człowieka w celu rozpatrzenia.

Do prac nad projektem ustawy Prezydium Komisji Ustawodawczej wyznaczyło przedstawicieli Komisji.

Komisje: Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej, Skarbu Państwa oraz Sprawiedliwości i Praw Człowieka po rozpatrzeniu tego projektu ustawy na posiedzeniach w dniach 22 stycznia, 7 października 2004 r. oraz 1 i 29 czerwca 2005 r.

wnoszą:

Wysoki Sejm uchwalić raczy załączony projekt ustawy.

Warszawa, dnia 29 czerwca 2005 r.

Przewodniczący Komisji
Skarbu Państwa

/-/ Kazimierz Marcinkiewicz
Sprawozdawca

/-/ Jan Kochanowski

Przewodniczący Komisji Samorządu
Terytorialnego i Polityki Regionalnej

/-/ Waldy Dzikowski
Z-ca Przewodniczącej Komisji
Sprawiedliwości i Praw Człowieka

/-/ Irena Maria Nowacka

USTAWA
z dnia 2005 r.

o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości¹⁾

Art. 1.

W ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2000 r. Nr 56, poz. 679, z późn. zm.²⁾) w art. 40a:

1) ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

- „4. Pracownicy i byli pracownicy Lasów Państwowych mający co najmniej trzyletni okres zatrudnienia w Lasach Państwowych, z wyjątkiem osób, z którymi stosunek pracy rozwiązany został bez wypowiedzenia z winy pracownika, posiadają pierwszeństwo nabycia lokali, których są najemcami i w których mieszkają. Cena sprzedaży lokalu podlega łącznemu obniżeniu o 6% za każdy rok zatrudnienia w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych i o 3% za każdy rok najmu tego lokalu, nie więcej jednak niż o 95%, a spłata należności może zostać rozłożona najwyżej na 60 rat miesięcznych, przy oprocentowaniu nieprzekraczającym w stosunku rocznym stopy referencyjnej, określającej minimalne oprocentowanie podstawowych operacji otwartego rynku prowadzonych przez Narodowy Bank Polski, powiększonej o 2 punkty procentowe. Jeżeli osobą uprawnioną jest emeryt lub rencista cena nabycia lokalu ustalona jest na 5% jego wartości.
5. Przepisy ust. 4 stosuje się również do osób bliskich, pozostałych po pracownikach i byłych pracownikach, które w dniu ich śmierci zamieszkiwały razem z nimi. Przez osoby bliskie rozumie się małżonków oraz wstępnych i zstępnych, a także osoby przysposobione. W razie zbiegu uprawnień do obniżenia należności osób prowadzących wspólne gospodarstwo domowe, okresy zatrudnienia tych osób mogą być sumowane, przy czym łączna obniżka nie może przekraczać 95% ceny sprzedaży lokalu. Uprawnienie to przysługuje tylko przy nabyciu jednego lokalu.”;

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się następujące ustawy: ustawę z dnia 28 września 1991 r. o lasach, ustawę z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, ustawę 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.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2000 r. Nr 86, poz. 958 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 110, poz. 1189 i Nr 145, poz. 1623, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 200, poz. 1682, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i 721, Nr 162, poz. 1568, Nr 203, poz. 1966 i Nr 229, poz. 2273 oraz z 2004 r. Nr 92, poz. 880 i Nr 93, poz. 894.

2) po ust. 5 dodaje się ust. 5a-5c w brzmieniu:

- „5a. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 5, przysługuje osobom bliskim również w stosunku do lokalu, którego prawo najmu osoby te uzyskały w zamian za lokal dotychczas zajmowany w dniu śmierci pracownika lub byłego pracownika Lasów Państwowych. Uprawnienie to przysługuje tylko jednej osobie bliskiej i tylko przy nabyciu jednego lokalu.
- 5b. Organ, który udzielił bonifikaty może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca lokalu przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia, zbył ten lokal lub wykorzystał na inne cele niż mieszkalne. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.
- 5c. Waloryzacji, o której mowa w ust. 5b, dokonuje się według zasad określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.”;

3) ust. 6-9 otrzymują brzmienie:

- „6. Przepisy ust. 4-5b stosuje się odpowiednio do osób, które są lub były zatrudnione w szkołach leśnych, zakładowych przychodniach i poradniach lekarskich oraz innych jednostkach organizacyjnych leśnictwa.
- 7. Najemcy lokali nieposiadający uprawnień, o których mowa w ust. 4, 5 i 6, mogą nabywać przeznaczone do sprzedaży lokale, które zajmują na podstawie umowy najmu, zawartej na czas nieoznaczony, co najmniej od trzech lat, za cenę obniżoną za każdy rok najmu o 3%, nie więcej jednak niż o 45%.
- 8. Wykazy lokali oraz gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie przeznaczonych do sprzedaży sporządzają dyrektorzy regionalnych dyrekcji Lasów Państwowych. Wykazy są przedmiotem opinii związków zawodowych. Sprzedaż może być dokonana po zatwierdzeniu wykazu przez Dyrektora Generalnego i ogłoszeniu wykazu w Biuletynie Informacyjnym Lasów Państwowych oraz w prasie. O przeznaczeniu do sprzedaży lokali oraz o terminie do skorzystania z pierwszeństwa nabycia zawiadamia się najemców, o których mowa w ust. 4-5a, 6 i 7.
- 9. Pracownicy i byli pracownicy Lasów Państwowych nie będący najemcami lokali przeznaczonych do sprzedaży, pozostających w zarządzie Lasów Państwowych, korzystają z pierwszeństwa nabycia lokali wolnych (pustostanów) lub gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie na warunkach określonych w ust. 4.”.

Art. 2.

W ustawie z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz.U. Nr 84, poz. 948 z późn. zm.³⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 42:

a) w ust. 1:

³⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 100, poz. 1086 i Nr 154, poz. 1802, z 2002 r. Nr 205, poz. 1730 i Nr 240, poz. 2055, z 2003 r. Nr 6, poz. 63 oraz z 2004 r. Nr 96, poz. 959 i Nr 120, poz. 1252.

- pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) jeżeli są lub były pracownikami podmiotów utworzonych z zakładów lub jednostek organizacyjnych wydzielonych z PKP w okresie od dnia 1 lipca 1991 r.,”

- po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) jeżeli są lub były pracownikami przedsiębiorstw państwowych lub jednostek organizacyjnych, które wykonywały lub nadal wykonują zadania na rzecz zbywcy lub jego poprzednika prawnego,”

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje osobom bliskim również w stosunku do lokalu, którego prawo najmu osoby te uzyskały w zamian za lokal dotychczas zajmowany w dniu śmierci pracownika lub byłego pracownika PKP. Uprawnienie to przysługuje tylko jednej osobie bliskiej i tylko przy nabyciu jednego lokalu.”

c) dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:

„4. Osobom, o których mowa w ust. 1, przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami na zasadach preferencyjnych, o których mowa w niniejszej ustawie.

5. Mieszkania, których najemcami są osoby o których mowa w ust. 1, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w niniejszej ustawie.”

2) w art. 44 w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) 6% za każdy rok pracy najemcy w PKP, PKP S.A. w podmiotach utworzonych z zakładów lub jednostek organizacyjnych wydzielonych z przedsiębiorstw państwowych lub jednostek organizacyjnych, które wykonywały lub nadal wykonują zadania na rzecz zbywcy lub jego poprzednika prawnego.”

Art. 3.

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 i Nr 102, poz. 1118 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2:

a) w pkt 1a dodaje się lit. c w brzmieniu:

„c) których pracownicy uzyskali prawo najmu mieszkania zakładowego lub decyzję administracyjną o przydziale mieszkania w budynkach mieszkalnych stanowiących własność zbywcy i nadal zamieszkują w nim jako najemcy,”

b) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) osobie uprawnionej - należy przez to rozumieć:

- a) najemcę, zajmującego mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub decyzji administracyjnej o przydziale; za osobę uprawnioną uznaje się także pracownika zbywcy albo poprzednika prawnego zbywcy, z którym przed dniem 12 listopada 1994 r. zawarto umowę najmu na czas oznaczony związaną ze stosunkiem pracy,
- b) 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;”;

2) art. 3 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 3. 1. Mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w niniejszej ustawie.
2. 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.”;

3) w art. 4:

- a) uchyla się ust. 2,
- b) po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„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.”;

4) w art. 5 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

- „1. O przeznaczeniu na sprzedaż mieszkań zbywca zawiadamia na piśmie osoby uprawnione wyznaczając trzymiesięczny termin do złożenia pisemnego oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego, liczony od dnia doręczenia zawiadomienia osobie zainteresowanej.”;

5) w art. 6:

- a) w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) 6% za każdy rok pracy osoby uprawnionej;”;
- b) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. 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.

3. Na wniosek osoby, o której mowa w art. 2 pkt 2 lit. b, uwzględnia się, zamiast zaliczonego jej okresu pracy lub najmu, okres pracy lub najmu najemcy, jeżeli jest korzystniejszy.”;
- 6) w art. 10 ust. 2 otrzymuje brzmienie:
- „2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, wygasa, jeśli wniosek o nabycie nie zostanie złożony organowi reprezentującemu Skarb Państwa do dnia 31 grudnia 2008 r.”.

Art. 4.

1. Jeżeli w procesach przekazywania jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości mieszkanie, w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy nowelizowanej w art. 3, przestało być mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej albo spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, osobie fizycznej zajmującej to mieszkanie w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie umowy najmu albo decyzji administracyjnej o jego przydziale przysługuje prawo pierwokupu tego mieszkania, z zastrzeżeniem art. 5.
2. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, przysługuje, jeżeli w procesach przekształceniowych wymienionych w ust. 1:
 - 1) zostało naruszone prawo osoby określonej w ust. 1 do nabycia zajmowanego przez nią mieszkania, a w szczególności prawo pierwszeństwa, o którym mowa w art. 4 ustawy nowelizowanej w art. 3, lub
 - 2) naruszono interes prawny osoby fizycznej określonej w ust. 1.
3. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, jest niezależne od przysługujących na zasadach ogólnych roszczeń odszkodowawczych.
4. Naruszenie prawa lub interesu prawnego, o którym mowa w ust. 2, winno zostać stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu. Postępowanie w tej sprawie jest wolne od opłat sądowych.
5. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, przysługuje także osobie bliskiej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266.), w stosunku do osoby określonej w ust. 1, której przysługuje prawo wstąpienia w stosunek najmu mieszkania na podstawie odrębnych przepisów.
6. W przypadku wykonania prawa pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, zbycie mieszkania następuje na warunkach i po cenie, na jakich nieruchomości zostały nabyte przez zbywcę, powiększonej o wartość poczynionych przez niego nakładów koniecznych. Cena podlega waloryzacji według zasad określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Na wniosek nabywcy mieszkania cena może być rozłożona na raty płatne w okresie do 10 lat.
7. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, wygasa, jeżeli w okresie 3 lat licząc od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy nie wniesiono pozwu o stwierdzenie naruszenia prawa lub interesu prawnego, o którym mowa w ust. 2.

8. W przypadku różnicy pomiędzy ceną sprzedaży mieszkania na rzecz osoby uprawnionej a wartością rynkową tego mieszkania, na wniosek zbywcy realizującego prawo pierwokupu, podmiot, który naruszył prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania lub jego następca prawny wypłaci zbywcy odszkodowanie w wysokości odpowiadającej tej różnicy. W razie sporu co do wysokości odszkodowania sprawę rozstrzyga sąd, a zapłacie podlega część niesporna.
9. Z chwilą ustanowienia odrębnej własności w nieruchomościach stanowiących własność osoby prawnej lub fizycznej, która nabyła nieruchomości wskazane w ust. 1, hipoteki obciążające te nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy wygasają.
10. W przypadku, o którym mowa w ust. 9, właściciel nieruchomości obciążony hipoteką inną nieruchomości stanowiącą jego własność, w celu zabezpieczenia wierzytelności poprzednio zabezpieczonej hipoteką, która wygasła.
11. Osoba uprawniona z tytułu pierwokupu nabywa mieszkanie, o którym mowa w ust. 1, wolne od obciążeń hipotecznych.

Art. 5.

1. Na pisemny wniosek aktualnego najemcy mieszkania zakładowego bądź poprzednika prawnego, będącego osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy wymienionej w art. 3, 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 ustawy wymienionej w art. 3, 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.
2. Prawo żądania sprzedania mieszkania przez spółkę handlową, o której mowa w ust. 1, przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami 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 i Nr 102, poz. 1118 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), 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.
3. W razie kwestionowania przez spółkę handlową prawa, o którym mowa w ust. 2, sprawę rozstrzyga sąd. Postępowanie w tej sprawie jest wolne od opłat sądowych.
4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, wygasa, jeżeli wniosek o nabycie mieszkania nie zostanie złożony w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

5. W przypadku różnicy pomiędzy ceną sprzedaży mieszkania na rzecz osoby uprawnionej a wartością rynkową tego mieszkania, na wniosek zbywcy realizującego wniosek o nabycie, podmiot który naruszył prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania lub jego następcą prawny wypłaci zbywcy odszkodowanie w wysokości odpowiadającej tej różnicy. W razie sporu co do wysokości odszkodowania sprawę rozstrzyga sąd, a zapłacie podlega część niesporna.
6. Z chwilą ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych w nieruchomościach stanowiących własność osoby prawnej lub osoby fizycznej, która nabyła nieruchomość wskazaną w ust. 1 lub 5, hipoteki obciążające te nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy wygasają.
7. W przypadkach, o których mowa w ust. 6, właściciel zbywanej nieruchomości obciąży hipoteką inną nieruchomość, stanowiącą jego własność, w celu zabezpieczenia wierzytelności poprzednio zabezpieczonej hipoteką, która wygasła.
8. Osoba uprawniona, o której mowa w ust. 1, nabywa nieruchomości, o których mowa w ust. 1 lub 5, wolne od obciążeń hipotecznych.

Art. 6.

Do spraw wsczętych i nie zakończonych zawarciem umowy sprzedaży mieszkania przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

Art. 7.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.