



MINISTER GOSPODARKI

znak: DP-0702-MK-1709 w/2006

Warszawa, 4.05. 2006r.

KANCELARIA SENATU
BIURO PREZYDIALNE

wpłynęło dn. 8.05.06
nr 167 podpis

BPS

10.05.06
SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 10.05.06
nr 168 podpis

Pan
Bogdan BORUSEWICZ
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Stanowcy Renia Marszałku,

Odpowiadając na przekazane Ministrowi Gospodarki przez Ministra Skarbu Państwa pismo z dnia 23 marca 2006r., znak: BPS/DSK-043-208/06, przy którym przesłano Ministrowi Skarbu Państwa tekst oświadczenia Pana Senatora Czesława Żelichowskiego w sprawie mieszkań zakładowych oraz lokali użytkowych należących do likwidowanych kopalń informuję, co następuje.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. 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 2001r. Nr 4, poz. 24 z późn. zm.) mieszkania zakładowe mogą być wyłącznie zbywane, pod rygorem nieważności umowy zbycia, na zasadach określonych w niniejszej ustawie.

Pragnę wyjaśnić, iż decyzja o sprzedaży lokali mieszkalnych jest suwerenną decyzją „zbywcy”.

Minister Gospodarki nie pełni roli „zbywcy”, a zatem nie może podjąć się sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością spółek prawa handlowego.

Obowiązkiem „zbywcy” jest skuteczne zawiadomienie o fakcie sprzedaży lokalu mieszkalnego.

W wyniku prowadzonej sprzedaży mieszkań w poszczególnych budynkach powstają z mocy prawa Wspólnoty Mieszkaniowe, w zakresie funkcjonowania których

znajdują zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), która to ustawa reguluje między innymi sposób ustanowienia odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali, a także sposób zarządu nieruchomością wspólną.

Postanowienia ustawy odnoszą się zarówno do lokali mieszkalnych, jak też do lokali o innym przeznaczeniu. Chodzi tu w szczególności o tzw. lokale użytkowe (lokale sklepowe, usługowe, handlowe, biurowe, gastronomiczne, garaże i inne).

W zakresie nie uregulowanym ustawą z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (...) stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

Wspólnotę Mieszkaniową tworzą zarówno właściciele odrębnych lokali, którzy nabyli mieszkania zakładowe (osoby fizyczne), jak też właściciel budynku (czyli SRK S.A. lub BSRK Sp. z o.o.), z którego zbyte lokale zostały wyodrębnione - określany jako tzw. „właściciel zbiorowy”, w którego dyspozycji pozostają mieszkania o statucie lokatorskim i lokale użytkowe.

Wspólnota Mieszkaniowa, zgodnie z cytowaną wyżej ustawą, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana.

Właściciele lokali, będący członkami Wspólnoty Mieszkaniowej, określają sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. W praktyce w obszarze funkcjonowania Wspólnot Mieszkaniowych nie występuje dualizm, bowiem każda powstała z mocy prawa Wspólnota Mieszkaniowa sprawuje zarząd nieruchomością bezpośrednio, bądź też powierza zarząd specjalistycznej firmie.

Jeżeli w budynku mieszkalnym należącym pierwotnie do likwidowanej kopalni funkcjonował i funkcjonuje lokal użytkowy to nosi on charakter lokalu wyodrębnionego, stanowiącego - jak już wspomniano - integralną część majątku trwałego przedsiębiorstwa (SRK S.A. lub BSRK Sp. z o.o.), w znaczeniu art. 55(1) Kodeksu cywilnego.

Tak wyodrębniony lokal może być zbyty w odrębnym trybie, niż to ma miejsce w przypadku sprzedaży mieszkań. Najczęściej odbywa się to w trybie publicznego przetargu. Lokal użytkowy może być również zagospodarowany poprzez wynajem. **Przychody zarówno ze sprzedaży, jak i dzierżawy są przychodami właściciela, który jednak ponosi opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, która ustala wysokość opłat proporcjonalnie do udziału powierzchni lokalu w stosunku do całkowitej powierzchni nieruchomości zgodnie z art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali (...).**

Sugerowanie zmiany opisanego powyżej stanu prawnego poprzez rozszerzenie definicji pomieszczeń wspólnych o lokale użytkowe może oznaczać stworzenie możliwości naruszenia prawa własności, co stałoby w sposób oczywisty w sprzeczności z obowiązującymi postanowieniami Konstytucji oraz z przepisami prawa cywilnego. Takie zmiany mogłyby wiązać się z koniecznością wypłat stosownych odszkodowań dla właścicieli lokali użytkowych z tytułu wywłaszczenia.

Dodać należy, iż działania spółek handlowych, które wyzbywałyby się części swego majątku w trybie zrzeczenia się własności, bądź darowizny, nosiłyby znamiona działania na szkodę spółki i naruszałyby postanowienia ustawy o rachunkowości.

Pragnę poinformować, iż w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. „o zasadach zbywania mieszkań...” spółki restrukturyzacyjne dokonały zbycia ok. 11.800 mieszkań z ok. 31.800 mieszkań, jakie dotychczas znajdowały się w posiadaniu tych Spółek.

Z informacji uzyskanych ze Spółek wynika, iż mieszkania nabywają głównie najemcy, których dochody pozwalają na regulowanie bieżących opłat czynszowych wnoszonych do spółek restrukturyzacyjnych.

Pragnę także podkreślić, iż spółki restrukturyzacyjne mają obowiązek pokrywania, zgodnie z uchwałami poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych, należnych zobowiązań przysługujących Wspólnotom Mieszkaniowym.

Na zakończenie pragnę podkreślić, iż za wszelkie zmiany przepisów prawnych w zakresie spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej odpowiedzialny jest minister właściwy do spraw budownictwa tj. Minister Transportu i Budownictwa.

Z powołaniem,
MINISTER
z up.
Paweł Poncyjusz
SEKRETARZ STANU