

USTAWA
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

Opracowano na podstawie: Dz.U. 2001 r. Nr 4, poz. 24, Nr 102, poz. 1118, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 157, poz. 1315, Nr 184, poz. 1539.

Art. 1.

1. Ustawa reguluje zasady i tryb zbywania mieszkań wchodzących w skład budynków mieszkalnych, będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, osobom uprawnionym, na warunkach preferencyjnych.
2. Mieszkania, o których mowa w ust. 1, nie wchodzi w skład przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ Kodeksu cywilnego.
- 2a. Ustawa dotyczy także zbywców, o których mowa w art. 2 pkt 1, będących w likwidacji lub upadłości.

Art. 2.

Ilekróć w ustawie jest mowa o:

- 1) zbywcy - należy przez to rozumieć:

- a) przedsiębiorstwa państwowe,

[b) spółki handlowe, w odniesieniu do których Skarb Państwa jest podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. Prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi (Dz.U. Nr 118, poz. 754 i Nr 141, poz. 945, z 1998 r. Nr 107, poz. 669 i Nr 113, poz. 715 oraz z 2000 r. Nr 22, poz. 270, Nr 60, poz. 702 i 703, Nr 94, poz. 1037, Nr 103, poz. 1099, Nr 114, poz. 1191, Nr 116, poz. 1216 i Nr 122, poz. 1315), z wyłączeniem Polskich Kolei Państwowych Spółki Akcyjnej,]

nowe brzmienie lit. b w pkt 1 w art. 2 wchodzi w życie z dn. 24.10.2005 r. (Dz.U. z 2005 r. Nr 184, poz. 1539).

- <b) spółki handlowe, w odniesieniu do których Skarb Państwa jest podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539), z wyłączeniem Polskich Kolei Państwowych Spółki Akcyjnej,>**

- c) inne państwowe osoby prawne, z wyłączeniem Wojskowej Agencji Mieszkaniowej,
- 1a) poprzednika prawnym zbywcy - należy przez to rozumieć podmioty, o których mowa w art. 1 ust. 1:
- a) jeżeli budynki mieszkalne, które stanowiły ich własność zostały wniesione jako wkład niepieniężny do spółki handlowej albo wyposażono w nie przedsiębiorstwa państwowe lub inną państwową osobę prawną będącą zbywcą,
 - b) które uczestniczyły na podstawie umowy w ponoszeniu kosztów budowy budynków mieszkalnych stanowiących własność zbywcy,
 - 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,
- 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,
- 3) mieszkaniu - należy przez to rozumieć:
- a) lokal mieszkalny - w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) będący własnością zbywcy lub będący we władaniu państwowej osoby prawnej, która wykonuje prawo własności na rzecz Skarbu Państwa,
 - b) zabudowaną jednorodzinny budynek mieszkalny nieruchomości gruntową, będącą własnością zbywcy lub oddaną mu w użytkowanie wieczyste; działka nie powinna przekraczać rozmiarów niezbędnych do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku i urządzeń z nimi związanych.

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.

Art. 4.

1. W stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż, osobie uprawnionej przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543) na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6.
2. uchylony.
3. Zbywca może także sprzedać mieszkanie na wniosek osoby uprawnionej według zasad określonych w ust. 1.
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.

Art. 5.

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.
2. Wykazy mieszkań przeznaczonych na sprzedaż są wywieszane w siedzibach jednostek organizacyjnych zbywcy prowadzących ich sprzedaż, na okres nie krótszy niż trzy miesiące.
3. W razie nie złożenia oświadczenia w terminie, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy dotyczące przekazania mieszkań, określone w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 557, z 1996 r. Nr 52, poz. 236, z 1997 r. Nr 6, poz. 32 oraz z 2000 r. Nr 39, poz. 442).

Art. 6.

1. Sprzedaży mieszkania dokonuje się po cenie ustalonej na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami łącznie pomniejszonej o:
 - 1) 6% za każdy rok pracy osoby uprawnionej,
 - 2) 3% za każdy rok najmu tego mieszkania- przy czym łączna obniżka nie może przekraczać 95% ceny sprzedaży mieszkania.
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.
4. Jeśli osobą uprawnioną jest emeryt, rencista lub wdowa (wdowiec) po nim (po niej) cena nabycia mieszkania ustalana jest na 5% jego wartości.

Art. 7.

W ustawie z dnia 21 czerwca 1990 r. o zwrocie korzyści uzyskanych niesłusznie kosztem Skarbu Państwa lub innych państwowych osób prawnych (Dz.U. Nr 44, poz. 255, z 1991 r. Nr 75, poz. 331 oraz z 1993 r. Nr 16, poz. 67 i Nr 134, poz. 647) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 2 w ust. 1 w pkt 5 na końcu kropkę zastępuje się przecinkiem oraz dodaje się nowy pkt 6 w brzmieniu:
 - „6) w sprawach dotyczących sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych:
 - a) najemca, którego interes prawny został naruszony,
 - b) organizacja społeczna reprezentująca tego najemcę.”;
- 2) w art. 2a i art. 3a wyrazy „art. 2 ust. 1 pkt 1-4” zastępuje się wyrazami „art. 2 ust. 1 pkt 1-4 i pkt 6”.

Art. 8.

W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 1995 r. Nr 57, poz. 299, Nr 101, poz. 504, z 1996 r. Nr 59, poz. 268, Nr 156, poz. 775, z 1997 r. Nr 54, poz. 349, Nr 79, poz. 484, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 1999 r. Nr 49, poz. 484, z 2000 r. Nr 6, poz. 70, Nr 12, poz. 136, Nr 48, poz. 550 i Nr 122, poz. 1323) art. 42 otrzymuje brzmienie:

- „Art. 42. 1. Agencja może przeznaczyć do sprzedaży najemcom domy, lokale mieszkalne i budynki gospodarcze wraz z niezbędnymi gruntami.
2. Sprzedaż następuje przy zastosowaniu przepisów 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), z wyjątkiem art. 5 tej ustawy i z zastrzeżeniem ust. 3-4.
 3. Okresem pracy i najmu, od którego zależy pomniejszenie ceny sprzedaży, jest okres pracy i najmu w przedsiębiorstwach, o których mowa w art. 2a, lub okres pracy i najmu w zlikwidowanym zakładzie pracy, którego mienie zostało przejęte przez przedsiębiorstwa, o których mowa w art. 2a.
 4. Na wniosek osoby, która w chwili śmierci najemcy stale z nim mieszkała, cenę sprzedaży mieszkania pomniejsza się uwzględniając, zamiast okresu pracy i najmu tej osoby, okres pracy i najmu zmarłego najemcy, ustalony według zasad określonych w ust. 3.
 5. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 4, przysługuje stale zamieszkałym z najemcą zstępnym, wstępnym, pełnoletniemu rodzeństwu najemcy, osobom go przysposabiającym albo przez niego przysposobionym oraz osobie, która pozostawała z nim we wspólnym pożyciu małżeńskim.

6. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio do sprzedaży ogródków przydomowych położonych na obszarach przeznaczonych na cele rolne i garaży osobom, które z nich korzystają.”.

Art. 9.

W ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 1995 r. Nr 86, poz. 433, z 1996 r. Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 6, poz. 31, Nr 80, poz. 506 i Nr 106, poz. 678, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 1999 r. Nr 86, poz. 964 i Nr 93, poz. 1063 oraz z 2000 r. Nr 6, poz. 70 i Nr 48, poz. 550) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 23 w ust. 2 na końcu zdania skreśla się wyrazy „uprawnieni do wojskowej renty rodzinnej”;
- 2) w art. 56 w ust. 1:
 - a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) pracownikom wojska lub byłym pracownikom wojska, z wyjątkiem pracowników, którym przydzielono lokal mieszkalny na czas pracy na określonym stanowisku,”
 - b) po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) osobom innym, niż wymienione w pkt 1 i 2, które zajmują lokal mieszkalny na podstawie decyzji o przydziale lokalu lub umowy najmu na czas nie oznaczony,”
 - c) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) w razie śmierci osób, o których mowa w pkt 2, ich zstępnym, wstępnym, pełnoletniemu rodzeństwu, osobom przyspasabiającym albo przysposobionym oraz osobie, która pozostawała we wspólnym pożyciu małżeńskim, o ile w chwili śmierci mieszkały stale z pracownikiem lub byłym pracownikiem.”;
- 3) w art. 58:
 - a) w ust. 1 skreśla się zdanie drugie,
 - b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Cenę sprzedaży dla osoby uprawnionej pomniejsza się o:

 - 1) 6% za każdy rok podlegający zaliczeniu do wysługi lat, od której uzależniona jest wysokość uposażenia według stopnia wojskowego,
 - 2) 3% za każdy rok zajmowania kwatery (lokalu mieszkalnego) na podstawie decyzji o przydziale lub umowy najmu

- przy czym łączna obniżka nie może przekroczyć 95% tej ceny.”,
 - c) skreśla się ust. 2a,
 - d) ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3. Kwota odpowiadająca wysokości pomniejszenia, o którym mowa w ust. 2, nie może być niższa niż 75% ceny sprzedaży z tym, że do czasu spełnienia przez żołnierza warunków uzyskania świadczeń emerytalnych kwota ta podlega zabezpieczeniu.

4. Dla osób, o których mowa w art. 23 ust. 1 i 2 oraz w art. 56 ust. 1 pkt 1 przyjmuje się wysługę lat ustaloną na dzień zwolnienia z zawodowej służby wojskowej lub śmierci żołnierza zawodowego.”;

4) art. 59 otrzymuje brzmienie:

„Art. 59. 1. W przypadku nabycia lokalu przez osoby o których mowa w art. 56 ust. 1 pkt 3 cenę ustaloną na podstawie wartości rynkowej wyznaczanej przez rzeczoznawcę pomniejsza się o ulgi jakie stosuje się przy sprzedaży najemcom mieszkań zakładowych na podstawie przepisów 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).

2. Dla potrzeb stosowania ustawy, o której mowa w ust. 1, za okres pracy, od którego jest uzależniona wysokość ulgi przyjmuje się okres pracy pracownika wojska w jednostce organizacyjnej Sił Zbrojnych.”.

Art. 10.

1. Mieszkanie stanowiące własność Skarbu Państwa, będące w trwałym zarządzie jednostki organizacyjnej nie mającej osobowości prawnej, może być zbyte osobie uprawnionej na jej wniosek po cenie pomniejszonej stosownie do art. 6.
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.
- 2a. Po otrzymaniu wniosku organ, o którym mowa w ust. 2, wydaje decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości lub jej części, której dotyczy wniosek.
3. Przepisy ust. 1 i 2 mają zastosowanie także do Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.

Art. 11.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.