



MINISTER INFRASTRUKTURY

Nr BS/WPLmm-053-338/08/3614

Warszawa, dnia 15 października 2008 r.

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn.....16.10.08.....
nr.....5958.....podpis.....Borusewicz.....

P. J. Giderek
P. K. R. E. I. A. R. I. A.
Biura Prac Senackich
wpłynęło dn.....17.10.08.....
nr.....7521.....podpis.....*[Signature]*

Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Bożena Żurawska

Odpowiadając na przekazane przy piśmie z dnia 31 lipca 2008 r. znak BPS/DSK-043-601/08 oświadczenie złożone przez Pana Senatora Władysława Dajczaka na 14 posiedzeniu Senatu w dniu 26 czerwca 2008 r. w sprawie *istotnych spraw życiowych polskich rodzin w zakresie zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych*, uprzejmie informuję co następuje.

Spółdzielnie mieszkaniowe działają w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.), ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), jak również na podstawie postanowień zarejestrowanego statutu i stosownych regulaminów wydanych na jego podstawie.

Z załączonych do oświadczenia Pana Senatora dokumentów wynika, iż pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Bródno” w Warszawie, a najemcą reprezentowanym przez Dyrektorów Zespołu Elektrociepłowni Żerań, została zawarta umowa najmu na określonych warunkach.

Do zamieszkania w lokalu spółdzielni skierowana została przez Elektrociepłownię „Żerań” Pani Bożena Żurawska wraz z rodziną. Czasokres używania lokalu przez

Podnajemcę, zgodnie z umową, określać miał Najemca. Podnajemca mógł natomiast uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu zgodnie z postanowieniami statutu.

Ponadto, pomiędzy Elektrociepłownią Żerań a pracownikiem zostało podpisane porozumienie w sprawie wzajemnych rozliczeń finansowych oraz co do zobowiązań w zakresie członkostwa w spółdzielni, zgodnie z postanowieniami statutu.

Trudno ocenić, czy strony umowy najmu, jak również porozumienia, o którym mowa wyżej, wypełniły wszystkie warunki określone tymi dokumentami.

W związku z powyższym przedmiotowa sprawa ma charakter cywilnoprawny, a spór między stronami może być skutecznie rozwiązany jedynie na drodze postępowania sądowego.

Przechodząc do kwestii wsparcia finansowego osób chcących nabyć na własność lokal mieszkalny, trudno się zgodzić z Panem Senatorem, że jedyną możliwością nabycia go jest zaciągnięcie kredytu na zasadach komercyjnych.

Od ponad roku funkcjonuje program ułatwiający nabycie skromnego mieszkania tym rodzinom, które zdecydują się na wysiłek spłacania kredytu. Program ten wprowadziła ustawa z 8 września 2006 roku o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. Nr 183, poz. 1354 ze zm). Pomoc państwa stanowią dopłaty do oprocentowania kredytu, udzielane przez pierwszych 8 lat spłaty, w wysokości 50% kwoty odsetek określonych w oparciu o kalkulacyjną stopę procentową (WIBOR 3M + 2 pkt. proc.) – oznacza to obniżenie co najmniej o połowę oprocentowania rynkowego. Kredyty udzielane są w walucie polskiej (brak ryzyka zmiany kursu walut), na mieszkanie lub dom jednorodzinny o ograniczonym koszcie i powierzchni.

Ponadto, od ponad 12 lat funkcjonuje też realizowany przez tbs-y i spółdzielnie mieszkaniowe program społecznego budownictwa czynszowego skierowany do osób średniozamożnych (pułap dochodów zezwalających na ubieganie się o mieszkanie określa ustawa). Otrzymują one preferencyjne kredyty (o długiej zapadalności i niskiej stopie procentowej), z utworzonego w Banku Gospodarstwa Krajowego i zasilanego z budżetu państwa Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Większość Tbs-ów jest własnością samorządów gminnych, ale działają także towarzystwa prywatne. Kredyt mieszkaniowy może być udzielony w wysokości do 70% kosztów inwestycji. Pozostała część jest finansowana ze środków samorządów gminnych (głównie jako aport gruntów) i środków własnych towarzystw (na przykład uzyskanych w wyniku działalności usługowej), a także samych najemców (w formie tzw. partycypacji). Ze środków Funduszu w latach 1996-2007 udzielono 1 621 kredytów na kwotę 6,1 mld zł. Większość z tej kwoty (4,9 mld zł) trafiła do tbs-ów. W

tym okresie przy współudziale kredytu oddano do użytkowania 78,2 tys. mieszkań, z czego aż 80 % wybudowały tbs-y (62,6 tys).

Nawiązując natomiast do sprawy uregulowania przez spółdzielnie mieszkaniowe stanu prawnego nieruchomości, poruszonej w oświadczeniu Pana Senatora uprzejmie wyjaśniam co następuje.

Na wstępie należy zauważyć, że z treści oświadczenia i załączonych dokumentów nie wynika, czy nieruchomości opisane w oświadczeniu przez Pana Senatora Dajczaka mają nieuregulowany stan prawny, czy też do chwili obecnej spółdzielnie mieszkaniowe nie nabyły w formie prawem przewidzianej praw do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy.

W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym spółdzielnie mieszkaniowe mają możliwość nabycia prawa własności zabudowanych gruntów na podstawie art. 35 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.).

Natomiast w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) zamieszczone zostały regulacje umożliwiające posiadaczom nieruchomości, w tym spółdzielniom mieszkaniowym, na uregulowanie (nabycie) praw do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy. Możliwość taką stwarzały przepisy art. 207 oraz art. 208 powyższej ustawy.

Stosownie do postanowień art. 207 ust. 1 osoby, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawały nimi nadal w dniu 1 stycznia 1998 r., mogą żądać oddania nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków, jeżeli zabudowały te nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, przy czym nabycie własności budynków wybudowanych ze środków własnych posiadaczy następuje nieodpłatnie.

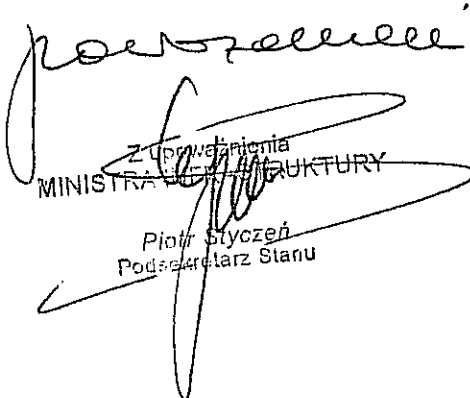
Natomiast zgodnie z treścią art. 208 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, osobom fizycznym oraz prawnym, które do dnia 5 grudnia 1990 r. uzyskały ostateczne decyzje lokalizacyjne lub pozwolenia na budowę na nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy, oddaje się te nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym, jeżeli wnioski o oddanie tych nieruchomości zostały złożone przed dniem utraty ważności tych decyzji, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2000 r.

Zaś regulacja zawarta w ust. 2 powyższego art. 208 adresowana była bezpośrednio do spółdzielni, również mieszkaniowych. Jak wynika z treści tego przepisu, spółdzielniom, ich związkom oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej i innym osobom prawnym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynku, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków.

Jednakże funkcjonowanie tych przepisów ograniczone zostało określonymi ramami czasowymi. Obecnie przepisy te mają zastosowanie jedynie do wniosków, które w przypadku art. 207 zostały złożone do dnia 31 grudnia 2005 r. Powyższe ograniczenie czasowe zostało wprowadzone przepisem art. 14 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492, z późn. zm.). Z kolei uprawnienie wynikające z art. 208 ust. 1 przysługiwało w przypadku złożenia wniosku do dnia 31 grudnia 2000 r., zaś wniosek, o którym mowa w art. 208 ust. 2 można było złożyć do dnia 31 grudnia 1996 r., o czym stanowi ust. 4 omawianego art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W świetle powyższego, należy zauważyć, że w chwili obecnej nie ma możliwości wystąpienia z roszczeniem na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości. Wprowadzając powyższe ograniczenia czasowe ustawodawca założył, że począwszy od 1990 r., kiedy to, jak zauważył Pan Senator w swoim oświadczeniu, podejmowane były różne sposoby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, przeznaczony został dostateczny okres czasu na regulację stanów prawnych nieruchomości przez różne podmioty. Należy bowiem przypomnieć, że regulacje podobne do tych znajdujących się w art. 207 i 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami zamieszczone były w przepisach art. 80 i art. 88a ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, z późn. zm.), którą zastąpiła obecna ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2


Z Urzędzenia
MINISTRA INFRASTRUKTURY
Piotr Styczeń
Podsekretarz Stanu