

Joanna Misztal-Konecka

Zasady preferencyjnego nabywania tzw. mieszkań zakładowych

Uwagi na gruncie 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

Streszczenie

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 mieści się w grupie ustaw regulujących niezwykle nośną społecznie problematykę uwłaszczenia, ponieważ ma ona na celu realizację idei powszechnego uwłaszczenia w formie bezpośredniej sprzedaży tzw. mieszkań zakładowych.

Ustawa ta była kilkakrotnie nowelizowana. Ostatecznie znajduje ona zastosowanie do przedsiębiorstw państwowych, z wyłączeniem PKP SA, do spółek handlowych, w odniesieniu do których Skarb Państwa jest podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, do innych państwowych osób prawnych, z wyłączeniem Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, oraz do mieszkań stanowiących własność Skarbu Państwa, będących w trwałym zarządzie jednostki organizacyjnej nie mającej osobowości prawnej. W przypadku zbywania mieszkań przez podmioty objęte zakresem ustawy pierwszeństwo do nabycia mieszkania mają najemcy zajmujący mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub decyzji administracyjnej o przydziale, pracownicy zbywcy albo poprzednika prawnego zbywcy, z którymi przed dniem 12 listopada 1994 r. zawarto umowę najmu na czas oznaczony związaną ze stosunkiem pracy, a także stale zamieszkali z najemcą w chwili jego śmierci, małżonek, zstępny, wstępny, rodzeństwo, osoba przysposabiająca albo przez niego przysposobiona oraz osoba pozostająca we wspólnym gospodarstwie domowym. Co istotne, pierwszeństwo do nabycia mieszkania w przypadku najemców zajmujących mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony nie jest uzależnione od jakiegokolwiek związku najemcy ze zbywcą mieszkania. Uprawnieni do nabycia mieszkania mogą skorzystać z 6 % zniżki za każdy rok pracy oraz 3 % zniżki za każdy rok najmu mieszkania, niezależnie od tego czy pracowali na rzecz zbywcy lub też od niego wynajmowali nabywane mieszkanie. Nadto emeryci i renciści lub wdowy (wdowcy) po nich korzystają z 95 % zniżki, niezależnie od stażu pracy oraz okresu wynajmowania mieszkania. W przypadku kwestionowania uprawnienia do nabycia mieszkania z zachowaniem pierwszeństwa lub też z zastosowaniem zniżek uprawnionemu nie przysługuje powództwo o zobowiązanie zbywcy do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, a jedynie powództwo o ustalenie istnienia spornego uprawnienia do nabycia mieszkania z uwzględnieniem obniżenia ceny.

The rules for preferential acquisition of the so-called company-owned apartments

Remarks on the grounds of the 15th December 2000 Act on the sale of state company-owned apartments, some state shareholdings, state legal persons and some apartments owned by the State Treasury

Summary

The Act of 15th December 2000 on the sale of state company-owned apartments, some state shareholdings, state legal persons and some apartments owned by the State Treasury fits into a group of laws governing a very vocal social issue of affranchisement, since it aims to implement the idea of common affranchisement through direct sale of the so-called company-owned apartments.

This law has been amended several times. Ultimately, it has found application to state-owned enterprises, with the exception of Polish State Railways (PKP SA), commercial companies, for which the State Treasury is the parent entity as defined in the law on public securities trading, other state legal persons, with the exception of the Military Housing Agency, and the apartments owned by the State Treasury that are under permanent management of an unincorporated entity. In the case of selling apartments by entities covered by the statute, precedence to purchase an apartment is given to tenants occupying the property under a rental agreement for an indefinite period of time, or under an administrative decision of allotment, seller's or former lawful seller's employees, who, before 12th November 1994, entered a rental agreement for a definite period of time associated with the employment relationship, and also those living with the tenant at the time of his death, as well as the spouse, descendant, ascendant, siblings, an adopter or the adopted person remaining in the same household. Importantly, the preference for the acquisition of an apartment by tenants occupying the flat under a rental agreement for an indefinite period is not contingent upon any relationship between the tenant and the seller. Those entitled to purchase the apartment can take advantage of a 6% discount for each year of employment and a 3% discount for each year of tenancy, whether they worked for the seller, or only rented their apartment. Furthermore, pensioners or pensioners' widows (widowers) may benefit from a 95% discount, regardless of seniority and the period of tenancy. In the case of challenging the right of precedence in purchasing an apartment, or the right to discounts, the prospective buyer is not entitled to an action for a seller's commitment to make a declaration of intent on the establishment of separate ownership of property and its sale, but only to a declaratory action for the existence of contentious right to purchase the apartment, taking into account the price reduction.

Принцип преференциального приобретения жилья, полученного по месту работы

Примечания на основе закона от 15 декабря 2000 г. о принципах сбыта жилья, являющегося собственностью государственных предприятий, некоторых торговых обществ с долей Государственной Казны, государственных юридических лиц, а также некоторых квартир, являющихся собственностью Государственной Казны

Резюме

Закон от 15 декабря 2000 г. о принципах сбыта жилья, являющегося собственностью государственных предприятий, некоторых торговых обществ с долей государственной

собственности, государственных юридических лиц, а также некоторых квартир, являющихся государственной собственностью находится в группе законов, регулирующих острую общественную проблематику приватизации жилья, поскольку ее целью является реализация идеи всеобщей приватизации путем непосредственной продажи жилья, полученного от учреждения, которое является местом работы.

В этот закон несколько раз были внесены новеллы. В конечном результате он относится к государственным предприятиям, за исключением ПГЖД АО, к торговым обществам, в которых государственная собственность является доминирующим субъектом в соответствии с положениями о явном обороте ценными бумагами, к другим государственным юридическим лицам, за исключением Военного Жилищного Агентства, а также к жилью, которое является государственной собственностью и подпадает правлению организации, которая не является юридической личностью. В случае сбыта жилья лицами, на которых распространяется закон, первенство на приобретение жилья имеют наниматели, занимающие жилье на основе договора о найме, составленного на неопределенное время, или административного решения о пае, работники отчуждателя или юридического предшественника отчуждателя, с которыми до 12 ноября 1994 г. был подписан договор о найме на определенное время в связи с трудовыми отношениями, а также постоянно проживающие с нанимателем на момент его смерти: супруг, лица, пребывающие в нисходящей и восходящей степени родства, братья и сестры, усыновитель или усыновленный и лицо, пребывающее в общем домашнем хозяйстве. Важно то, что первенство на приобретения жилья в случае нанимателя, занимающих жилье на основе договора о найме, составленной на неопределенное время, не зависит от какой-либо связи нанимателя и отчуждателя жилья. Уполномоченные на приобретение жилья могут воспользоваться 6 % скидкой за каждый год работы, а также 3 % скидкой за каждый год найма жилья, независимо от того работали ли они на отчуждателя или просто снимали у него приобретаемое жилье. Также пенсионеры, льготники и их вдовы (вдовцы) пользуются 95 % скидкой независимо от стажа работы и периода найма жилье. В случае оспаривания полномочия на приобретение жилья с сохранением первенства или использования скидок уполномоченный не может предъявить иск об обязательстве отчуждателя подать заявление, что он хочет установить отдельную собственность помещения и продать его. Уполномоченный может только предъявить иск, чтобы установить существование спорного полномочия на приобретение жилья с учетом уценки.