



**RZECZPOSPOLITA POLSKA**  
**Rzecznik Praw Obywatelskich**

*Prof. dr Andrzej ZOLL*

00-090 Warszawa  
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 551 77 00  
Fax 827 64 53

Warszawa, 3 kwietnia 2001 r.

35066

RPO/373590/01/V/ST

Pan Piotr Mync  
P. o. Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa  
i Rozwoju Miast

Szanowny Panie Prezesie

Wpływają do mnie skargi związane z wejściem w życie 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 ). Ustawa ta w swoim założeniu miała umożliwić nabycie na preferencyjnych warunkach zajmowanych mieszkań przez pracowników niektórych zakładów pracy ( m. in. przedsiębiorstw państwowych, spółek handlowych, w odniesieniu do których Skarb Państwa jest podmiotem dominującym, innych państwowych osób prawnych ). W odniesieniu do pracowników tych zakładów zostały rozbudzone nadzieje, iż kosztem niewielkiego nakładu finansowego (obniżka ceny sprzedaży może sięgać nawet 95% ) staną się oni właścicielami zajmowanych mieszkań.

Z przykrością muszę jednak stwierdzić, że dokładna analiza wymienionej na wstępie ustawy prowadzi do wniosku, iż tylko niewielka część pracowników tych zakładów będzie mogła skorzystać z przywileju nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego po obniżonej cenie. Wniosek ten uzasadnia definicja pojęcia "osoby uprawnionej" zawarta w art. 2 pkt 2 lit. a ustawy o zasadach zbywania mieszkań... W świetle tej definicji przez osobę uprawnioną należy rozumieć pracownika lub byłego pracownika zbywcy, który zajmuje mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub administracyjnej decyzji o przydziale. Osoba, która spełnia powyższe wymogi może więc nabyć zajmowany lokal mieszkalny na warunkach preferencyjnych.

Szczególne znaczenie w omawianym zakresie ma zaś okoliczność, iż za osobę uprawnioną jest uważana przez ustawodawcę wyłącznie osoba zajmująca mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony. Warunek ten w świetle

obowiązującego prawa dotyczącego najmu lokali mieszkalnych w praktyce spełnia niezbyt liczny krąg osób.

Pod rządami ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe ( Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm. ) umowy najmu mieszkań zakładowych były zawierane na czas oznaczony tj. na czas trwania stosunku pracy. Ustanie stosunku pracy uzasadniało rozwiązanie przez wynajmującego z pracownikiem będącym najemcą lokalu umowy najmu mieszkania zakładowego ( art. 57 ust. 1 pkt 1 Prawa lokalowego ). Ten stan rzeczy nie uległ również zasadniczej zmianie po wejściu w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych ( Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.), która to ustawa w przepisach przejściowych uwzględniła dotychczasową specyfikę najmu mieszkań zakładowych.

Zgodnie z art. 58 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych umowy najmu dotychczasowych mieszkań zakładowych, bez względu na ich treść, stały się z mocy prawa umowami zawartymi w rozumieniu tej ustawy na czas nieoznaczony, chyba że ich najem również po wejściu w życie ustawy był związany ze stosunkiem pracy. W takim wypadku umowy stały się umowami na czas oznaczony. Z powołanego art. 58 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych wynika w istocie, iż tylko umowy najmu z osobami, które w dniu wejścia w życie ustawy nie były pracownikami danego zakładu pracy, a zakład nie rozwiązał z nimi tych umów przed wejściem w życie tej ustawy, stały się z mocy prawa umowami zawartymi na czas nieoznaczony. W pozostałych natomiast przypadkach, a więc wówczas gdy najemcę w dalszym ciągu łączył z wynajmującym stosunek pracy, umowy najmu stały się umowami zawartymi na czas oznaczony.

Również zawarte pod rządami ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych umowy najmu, w przypadku gdy najem lokalu mieszkalnego jest związany ze stosunkiem pracy są umowami zawartymi na czas oznaczony ( art. 6 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych ).

Powyższe uwagi wskazują w sposób jednoznaczny, iż zawarta w art. 2 pkt 2 lit. a ustawy o zasadach zbywania mieszkań... definicja osoby uprawnionej w istocie wyłącza z kręgu tych osób większość najemców, których umowy najmu są związane ze stosunkiem pracy. Najemcy ci bowiem zajmują mieszkania na podstawie umów zawartych na czas oznaczony, nie spełniają więc warunku wynikającego ze wskazanego przepisu, iż umowa najmu musi być zawarta na czas nieoznaczony. W konsekwencji najemcy ci nie mogą być przy sprzedaży zajmowanych lokali mieszkalnych traktowani jako osoby uprawnione w rozumieniu ustawy o zasadach zbywania mieszkań..., nie mogą więc nabyć tych mieszkań na preferencyjnych warunkach.

Przedstawiony powyżej stan rzeczy stawia pod znakiem zapytania sens całej omawianej ustawy, skoro większość zainteresowanych osób, które z założenia miały być jej beneficjentami, nie będzie mogła skorzystać z zawartych w niej przywilejów przy

nabywaniu zajmowanych lokali mieszkalnych. Dlatego też stosownie do art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich ( Dz. U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147 ) zwracam się do Pana Prezesa o zajęcie stanowiska w tej sprawie. Proszę zwłaszcza o wskazanie, dlaczego jako osoby uprawnione w rozumieniu ustawy o zasadach zbywania mieszkań... są traktowane wyłącznie osoby zajmujące mieszkania na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony.

Łączę wyraz szacunku

/-/ Prof. dr Andrzej Zoll