



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Zastępca
Rzecznika Praw Obywatelskich
Stanisław TROCIUK

Warszawa, 04/02/2009r.

RPO-606986-V-DZ/09

00-090 Warszawa Tel. centr. 0-22 551 77 00
Al. Solidarności 77 Fax 0-22 827 64 53

Pan
dr Paweł Kossecki
Prezes Wojskowej Agencji Mieszkaniowej

Szanowny Panie Prezesie

Do Rzecznika Praw Obywatelskich wpływają skargi od osób uprawnionych do wykupienia na własność zajmowanych lokali mieszkalnych, pozostających w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Z treści tych skarg wynika, że część z tych osób złożyła we właściwych oddziałach regionalnych WAM wnioski o nabycie mieszkań, jak również wniosła zryczałtowane koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży przypadające na zbywany lokal, o których mowa w art. 58 ust. 6 i 6a ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2005 r., Nr 41, poz. 398 ze zm.), a w niektórych przypadkach rzeczoznawca majątkowy dokonał już wyceny wartości rynkowej lokalu mieszkalnego i prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu przypadającej na ten lokal.

Skarżący w listach kierowanych do Rzecznika wyrażają głębokie rozczarowanie i zaniepokojenie faktem wstrzymania w 2008r. procesu prywatyzacji lokali mieszkalnych przez Wojskową Agencję Mieszkaniową.

Zasady i tryb sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich użytkowników regulują przepisy ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP oraz rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 23 grudnia 2004 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych przez Wojskową Agencję Mieszkaniową (Dz.U. z 2005r., Nr 4, poz.21). W świetle art. 57 ustawy, sprzedaży lokali mieszkalnych dokonuje w drodze umowy dyrektor oddziału regionalnego WAM na pisemny wniosek osoby uprawnionej, jeżeli lokal mieszkalny zamieszczony jest w rocznym planie sprzedaży. Dyrektor oddziału regionalnego WAM ustala roczny plan sprzedaży lokali mieszkalnych na podstawie wykazu kwater, które stały się zbędne na zakwaterowanie żołnierzy służby stałej,

zatwierdzonego przez Prezesa Agencji, w uzgodnieniu z Ministrem Obrony Narodowej w trybie określonym w art. 23 ust. 4 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP.

Dyrektor oddziału regionalnego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej zawiadamia pisemnie osobę uprawnioną o przeznaczeniu do sprzedaży zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego, zgodnie z rocznym planem sprzedaży lokali mieszkalnych (§3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych przez Wojskową Agencję Mieszkaniową). Po otrzymaniu zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży, osoba uprawniona może złożyć do dyrektora oddziału wnioski o nabycie lokalu mieszkalnego. Zgodnie z postanowieniami § 5 ust. 1 rozporządzenia MON w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych przez Wojskową Agencję Mieszkaniową na podstawie złożonych wniosków o nabycie lokali mieszkalnych, po dokonaniu przez rzeczoznawcę majątkowego wyceny wartości rynkowej lokalu mieszkalnego i prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu przypadającej na ten lokal, w formie operatu szacunkowego, dyrektor oddziału sporządza wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży na zasadach określonych w art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 i Nr 281, poz. 2782).

Zgodnie z informacjami publikowanymi na stronie internetowej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej (WWW.WAM.net.pl) wstrzymanie sprzedaży lokali mieszkalnych zostało wymuszone trwającym procesem profesjonalizacji Sił Zbrojnych RP, a co za tym idzie koniecznością dokonania weryfikacji przeznaczenia zasobu mieszkaniowego. Z Komunikatu WAM w sprawie czasowego ograniczenia prywatyzacji lokali mieszkalnych z zasobów WAM z dnia 31 lipca 2008r. wynika, że plan sprzedaży lokali mieszkalnych na rok 2008 opracowany był w trzecim i czwartym kwartale 2007 roku, tj. w czasie, gdy decyzja o profesjonalizacji Sił Zbrojnych RP uzyskiwała swój ostateczny kształt, a uprawnienia mieszkaniowe przyszłych żołnierzy zawodowych nie były jeszcze znane. Inaczej były postrzegane wtedy potrzeby mieszkaniowe Sił Zbrojnych zapisane w obecnym brzmieniu ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP. Postępujące prace legislacyjne związane z wprowadzeniem armii zawodowej, a także ostateczne doprecyzowanie aspektów profesjonalizacji stworzyły całkowicie nową sytuację na tej płaszczyźnie. Niezbędne stało się wstrzymanie prywatyzacji zasobu mieszkaniowego i uruchomienie procesu ponownej weryfikacji przeznaczenia zasobu (ponowna kwalifikacja: kwatera/lokal mieszkalny). Do czasu zakończenia tego procesu, sprzedaży podlegają tylko lokale mieszkalne, które znalazły się na określonym etapie procedury sprzedaży, tzn. zostały zamieszczone na opublikowanych wykazach lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży,

sporządzonych na zasadach określonych w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wstrzymanie prywatyzacji ma charakter przejściowy, niewykluczający sprzedaży mieszkań po ustaleniu ich absolutnej zbędności na potrzeby armii. W Informacji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej dotyczącej wcześniejszej decyzji o ograniczeniu prywatyzacji zasobu mieszkaniowego z dnia 3 listopada 2008r. zostało wskazane, że w dalszym ciągu analizowane są potrzeby mieszkaniowe żołnierzy zawodowych związane z dyslokacją armii oraz oceną zasobu w kontekście wymagań związanych z profesjonalizacją i w tej sytuacji decyzja o wstrzymaniu sprzedaży lokali mieszkalnych nadal obowiązuje.

Ze Stanowiska Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w sprawie decyzji o czasowym wstrzymaniu prywatyzacji zasobu WAM z dnia 5 sierpnia 2008r. zmodyfikowanego w dniu 21 listopada 2008r. wynika m.in., że plan sprzedaży lokali mieszkalnych przez Wojskową Agencję Mieszkaniową na rok 2008 przewidywał pierwotnie sprzedaż 7.000 mieszkań. W dniu 27 maja 2008r. ustalony został nowy plan sprzedaży wynoszący 3.143 mieszkania. W dniu 3 listopada 2008r. pozostawało łącznie, we wszystkich oddziałach regionalnych WAM 2.779 wniosków o wykup mieszkań, które nie mogły być rozpatrzone pozytywnie.

W listach kierowanych do Rzecznika Praw Obywatelskich Skarżący wyrażają zaniepokojenie przedłużającym się okresem wstrzymania sprzedaży lokali i brakiem wiadomości na temat przewidywanego terminu jej wznowienia. Skarżący obawiają się również, czy w związku z trwającymi aktualnie pracami na nowelizacją ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP obejmującą m.in. zasady przyznawania bonifikat przy sprzedaży lokali na rzecz ich użytkowników, po ewentualnym wznowieniu prywatyzacji będzie ich stać na wykupienie zajmowanych mieszkań.

Na stronie internetowej Ministerstwa Obrony Narodowej (WWW.mon.gov.pl) opublikowany został projekt ustawy o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP. W projekcie tym proponuje się m.in. nadanie nowego brzmienia przepisowi art. 58 ust. 2 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, zgodnie z którym bonifikaty od wartości rynkowej lokalu mieszkalnego i wartości prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu przypadającego na ten lokal będą wynosiły 60% dla żołnierzy pełniących zawodową służbę wojskową na podstawie kontraktu na pełnienie służby stałej, którzy nabyli prawo do emerytury wojskowej, dla żołnierzy zwolnionych z zawodowej służby wojskowej na skutek wypowiedzenia stosunku służbowego zawodowej służby wojskowej dokonanego przez organ wojskowy lub upływu okresu pozostawania w rezerwie kadrowej, dla emerytów wojskowych, osób uprawnionych do wojskowej renty inwalidzkiej oraz członków rodziny, o których mowa w art. 26 ust. 3, wspólnie zamieszkujących z żołnierzem, emerytem wojskowym lub rencistą wojskowym w dniu jego

śmierci, oraz 30% - dla osób niewymienionych w pkt 1. Projekt ten został aktualnie przekazany do Komitetu Rady Ministrów. Można zatem przypuszczać, że w wyniku wprowadzenia wspomnianej nowelizacji ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP w omawianym zakresie, obowiązujące aktualnie bonifikaty przy sprzedaży lokali na rzecz ich użytkowników ulegną obniżeniu.

W związku z brakiem możliwości udzielenia Skarżącym przez Rzecznika oczekiwanej przez nich pomocy w rozwiązaniu przedstawionego wyżej problemu, działając na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001r. Nr 14, poz. 147 ze zm.), zwracam się do Pana Prezesa z uprzejmą prośbą o nadesłanie informacji co do przewidywanego terminu wznowienia procesu prywatyzacji zasobu mieszkaniowego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, w szczególności w odniesieniu do tych osób uprawnionych, które złożyły wnioski o nabycie zajmowanych lokali i wpłaciły zryczałtowane koszty przygotowania lokalu do sprzedaży.

Z poważaniem

/-/ Stanisław Trociuk