

Adam Gawęda Posel RP
Grzegorz Tobiszowski Posel RP

Warszawa, 8 stycznia 2009 r.

Klub Parlamentarny
Prawo i Sprawiedliwość

Szanowny Pan
Cezary Grabarczyk
Minister Infrastruktury

INTERPELACJA

W sprawie prawidłowości gospodarowania majątkiem Skarbu Państwa w okresie przemian ustrojowych na przykładzie Rybnickiej Spółki Węglowej i Spółdzielni Mieszkaniowej „Orłowiec” w Rydułtowach oraz oceny stosowania się spółdzielni mieszkaniowych w Rzeczypospolitej Polskiej do obowiązujących przepisów.

W demokratycznym państwie każdy człowiek powinien mieć zagwarantowaną równość wobec prawa. Zapewniają ją Konstytucja RP, a także uchwalane przez Sejm RP ustawy. Jednakże są pewne grupy ludzi, którym państwo równości wobec prawa nie potrafi zagwarantować.

Wszyscy mieszkańcy spółdzielni mieszkaniowych – powstałych na bazie majątku przejętego od państwowych zakładów pracy – powinni mieć zapewnioną równą ochronę tego prawa.

Niestety, niektórzy spółdzielcy Spółdzielni Mieszkaniowej „Orłowiec” w Rydułtowach, wbrew przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zostali pozbawieni prawa do skorzystania z przekształcania nieruchomości zgodnie z przepisami wspomnianej ustawy.

Rybnicka Spółka Węglowa S.A. w Rybniku (RSW S.A.) Aktem notarialnym - Repertorium A nr 5688/95 z dnia 29 września 1995 roku – przekazała prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oraz dokonała odsprzedaży budynków (mieszkań) Spółdzielni Mieszkaniowej „Orłowiec” w Rydułtowach.

W dniu 29-09-1995 aktem prawnym regulującym zasady i tryb przekazywania przez przedsiębiorstwa państwowe gminom lub innym osobom prawnym gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej i społecznej była obowiązująca wtedy Ustawa z dnia 12 października 1994 roku o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (z roku 1994 Dz. U. Nr 119, poz. 567 - z późn. zm. /zwana dalej: właściwą ustawą). Zgodnie z delegacją art. 13 wskazanej ustawy weszła ona w życie z dniem 12 listopada 1994 roku.

Zgodnie zatem z jej zapisem (art. 7 ust. 1 ustawy) **„przekazanie nieruchomości jest nieodpłatne i pomniejsza z dniem przekazania majątek przedsiębiorstwa państwowego, a także fundusz założycielski”**. Dodatkowo, w przypadku przekazania nieodpłatnego własności nieruchomości na rzecz innej niż gmina osoby prawnej, w tym spółdzielni mieszkaniowej, spółdzielnia mieszkaniowa zobowiązana była do przyjęcia wszystkich najemców mieszkań w poczet członków spółdzielni i dokonania na ich rzecz przydziałów – co określono w §6 ww. aktu notarialnego. Ponadto zobowiązaniem zbywcy było przekazanie kaucji mieszkaniowych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zgodnie z delegacją art. 9 ust. 2 ustawy.

Zgodnie z treścią ww. aktu notarialnego (§3) reprezentujący SM „Orłowiec” przejęli darowiznę prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych opisanych w akcie notarialnym oraz własność budynków i urządzeń stanowiących odrębną nieruchomość za podaną w akcie notarialnym cenę. Cena zbycia nieruchomości budynkowych to kwota **26 357 950,53 zł** (dwadzieścia sześć milionów trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych i pięćdziesiąt trzy grosze), przy czym zauważyć trzeba, że nie przywołano żadnej podstawy formalno-prawnej w oparciu, o którą ustalono przedmiotową kwotę.

Obowiązującym było w tamtym czasie (podpisania aktu notarialnego i przekazania budynków spółdzielni) Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 1 marca 1995 roku w sprawie szczegółowych zasad ustalania wartości nieruchomości (z roku 1995 Dz. U. Nr 13, poz. 95). Zarządzenie, o którym mowa obowiązywało od dnia 29-03-1995 roku i zostało uchylone dopiero dnia 01-01-1998 roku, a więc było obowiązującym w okresie zbywania i przekazywania nieruchomości mieszkalnych przez RSW S.A..

Budynki, które zostały zbyte SM „Orłowiec” zostały wybudowane w latach 1978-1984 według jednych źródeł i wypowiedzi, a jak podaje ww. akt notarialny (§9), w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych, a zatem część z tych budynków mogła być w okresie sprzedaży zamortyzowana, ponadto akt notarialny nie wspomina nic o tzw. wartości księgowej budynków (mieszkań) w dniu sprzedaży.

Reasumując stwierdzić należy, że wartość budynków podana w zapisie §5 aktu notarialnego była wyłącznie wartością umowną określoną dowolnie pomiędzy osobami reprezentującymi określone osoby prawne.

Znane nam są przypadki innych spółdzielni mieszkaniowych, na rzecz których RSW S.A. na tych samych zasadach dokonywała przekazywania mieszkań zakładowych. Przykładem jest SM „Marcel” w Radlinie oraz SM „Południe” w Rybniku. Jednak we wspomnianych spółdzielniach zadłużenia nie ma, gdyż roszczenia przedawniły się, co w odpowiedni sposób zostało ujęte w księgach rachunkowych wspomnianych Spółdzielni.

Na podanym przykładzie SM „Orłowiec” należałoby dokonać całościowej analizy przekazywanego majątku byłych przedsiębiorstw państwowych jednostkom samorządu terytorialnego i innym osobom prawnym. Nie powinno być żadnych wątpliwości, że podmiotem zmian w naszym kraju jest człowiek oraz przyznane mu prawo własności.

Stwierdzone nieprawidłowości w realizacji delegacji ustawowych w okresie transformacji należy niezwłocznie ujawnić tak, aby procesy dokonujących się zmian nie uległy zakłóceniu, a w szczególności – co jest przedmiotem powyżej interpelacji - w obszarze gospodarowania nieruchomościami.

W związku z powyższym kierujemy następujące pytania:

- 1. Dlaczego członkowie spółdzielni nie mogą skorzystać z zapisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na równych prawach?**
- 2. Dlaczego powszechnie stosowana zasada przez zarządy spółdzielni, a polegająca na ograniczaniu praw własności do mieszkań budowanych i finansowanych przy współudziale obywateli – pracowników państwowych zakładów pracy (fundusze mieszkaniowe, fundusze socjalne, budownictwo patronackie) ma być sankcjonowana przez państwo? Czy Ministerstwo taki stan rzeczy akceptuje?**
- 3. Czy Ministerstwo uznaje wyższość spółdzielczej własności nad własnością prywatną?**
- 4. Czy Ministerstwo Infrastruktury podejmie stosowne działania i jakie, w celu załatwienia przedstawionego na przykładzie SM „Orłowiec” problemu?**
- 5. Czy są w posiadaniu Ministerstwa Infrastruktury dane, dotyczące takich lub podobnych sytuacji jak wyżej opisana? Których spółdzielni w Polsce to dotyczy?**

Z poważaniem
Poseł na Sejm RP
Adam Gawęda