

USTAWA
z dnia 12 października 1994 r.
o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych
przez przedsiębiorstwa państwowe

Opracowano na podstawie: Dz.U. z 1994 r. Nr 119, poz. 567, z 1996 r. nr 52, poz. 236, z 1997 r. Nr 6, poz. 32; z 2000 r. Dz.U. Nr 39, poz. 442, z 2005 r. Nr 167, poz. 1398, z 2006 r. Nr 220, poz. 1614.

Art. 1.

1. Ustawa reguluje zasady i tryb przekazywania przez przedsiębiorstwa państwowe gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej i społecznej oraz lokali, zwanych dalej „nieruchomościami”:
 - 1) gminom, na których obszarze położone są przekazywane grunty,
 - 2) spółdzielniom mieszkaniowym, których członkami są wszystkie osoby będące w dniu złożenia oferty przejęcia nieruchomości przez spółdzielnię najemcami lokali mieszkalnych położonych w przekazywanych nieruchomościach.
- 1a. Nieruchomości, o których mowa w ust. 1, nie wchodzi w skład przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ Kodeksu cywilnego.
2. Na zasadach określonych ustawą podmiotom, o których mowa w ust. 1, mogą również zostać przekazane nieruchomości:
 - 1) spółek handlowych powstałych w wyniku przekształceń przedsiębiorstw państwowych, których akcje (udziały) zostały wniesione do narodowych funduszy inwestycyjnych w trybie ustawy z dnia 30 kwietnia 1993 r. o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji (Dz.U. Nr 44, poz. 202, z 1994 r. Nr 84, poz. 385 oraz z 1997 r. Nr 30, poz. 164, Nr 47, poz. 298 i Nr 107, poz. 691),
 - 2) spółek handlowych powstałych w wyniku przekształceń przedsiębiorstw państwowych, w których Skarb Państwa ma co najmniej 50% udziałów lub akcji.
3. Obiektami infrastruktury technicznej i społecznej, o których mowa w ust. 1, są urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem budynków mieszkalnych lub osiedli mieszkaniowych, a także obiekty służby zdrowia, oświaty i wychowania, kulturalno-oświatowe, handlowe lub inne, jeżeli jednostki te świadczą usługi przede wszystkim na rzecz mieszkańców tych budynków lub osiedli.

Art. 2.

1. Przepisów ustawy nie stosuje się do przedsiębiorstw państwowych, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (Dz.U. z 1991 r. Nr 18, poz. 80, Nr 75, poz. 329, Nr 101, poz. 444 i

Nr 107, poz. 464, z 1993 r. Nr 18, poz. 82 i Nr 60, poz. 280 oraz z 1994 r. Nr 1, poz. 3, Nr 80, poz. 368 i Nr 113, poz. 547), z zastrzeżeniem przepisu ust. 2.

2. (skreślony).

Art. 3.

1. Przekazaniu, z zastrzeżeniem ust. 1a, mogą podlegać nieruchomości, w stosunku do których przedsiębiorstwa państwowe lub spółki, złożą gminom właściwym ze względu na miejsce położenia tych nieruchomości oświadczenia o zamiarze ich przekazania wraz z:
 - 1) pełnymi odpisami z ksiąg wieczystych urzędzonych dla przekazywanych nieruchomości, a w szczególności potwierdzającymi prawo przekazującego do gruntów oraz własność położonych na nich budynków i innych urządzeń,
 - 2) dokumentacją budowy i dokumentacją powykonawczą budynków i urządzeń, a w razie ich braku inwentaryzacją budynków i urządzeń,
 - 3) informacją o tym, kiedy i jakie remonty lub modernizacje zostały w przekazanych obiektach przeprowadzone w ciągu ostatnich 10 lat.
- 1a. Nieruchomość może być też przekazana w razie braku dokumentacji, o której mowa w ust. 1 pkt 2. W tym przypadku gminie przysługuje roszczenie wobec przekazującego nieruchomości o zwrot uzasadnionych kosztów sporządzenia inwentaryzacji budynków i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości, której nie wykonano do dnia przekazania nieruchomości.
2. Przekazaniu nie mogą podlegać nieruchomości lub ich części, w których są położone lokale niezbędne do prawidłowego funkcjonowania przedsiębiorstwa.
3. W przypadku gdy przekazywane mają być lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności, przekazaniu podlegają wszystkie lokale mieszkalne oraz użytkowe położone w obrębie danej nieruchomości a stanowiące własność przedsiębiorstwa państwowego lub spółki.

Art. 4.

Przekazania nieruchomości dokonuje się w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

Art. 5.

1. Przedsiębiorstwu państwowemu lub spółce, które spełniły warunki określone w art. 3 ust. 1, przysługuje w stosunku do gminy roszczenie o zawarcie umowy przekazania nieruchomości. Roszczenie to przedawnia się z upływem roku od dnia złożenia gminie oświadczenia wraz z wymaganymi dokumentami.
ust. 1 niezgodny z Konstytucją w zakresie, w jakim na podstawie art. 40a ust. 10 ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach stosuje się do roszczenia o zawarcie umowy przekazania nieodpłatnie gminie lokalu łącznie z gruntami i przynależnościami niezbędnymi do korzystania z lokalu - wyrok TK (Dz.U. z 2006 r. Nr 220, poz. 1614).
2. Sprawy, o których mowa w ust. 1, rozpoznaje sąd właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

Art. 6.

1. Na podstawie umowy gmina nabywa własność budynku i innych urządzeń wzniesionych na gruncie. Własność gruntu gmina nabywa na podstawie umowy wówczas, gdy budynek i inne urządzenia są wzniesione na gruncie stanowiącym własność przekazującego.
2. Jeżeli budynek i inne urządzenia zostały wzniesione na gruncie oddanym przekazującemu w użytkowanie wieczyste, z chwilą zawarcia umowy gmina nabywa własność gruntu z mocy prawa.
3. Jeżeli w budynku, o którym mowa w ust. 2, wyodrębniono własność niektórych lokali, po zawarciu umowy przekazania odpowiadające udziałowi właściciela lokalu we wspólności prawo użytkowania wieczystego obciąża grunt gminy.

Art. 7.

1. Przekazanie nieruchomości jest nieodpłatne i pomniejsza z dniem przekazania majątek przedsiębiorstwa państwowego, a także fundusz założycielski lub fundusz przedsiębiorstwa, na podstawie przepisów ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o gospodarce finansowej przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. z 1992 r. Nr 6, poz. 27 oraz z 1993 r. Nr 18, poz. 82).
2. Od dnia zawarcia umowy przechodzą na gminę wierzytelności związane z przekazywanymi nieruchomościami, w tym wierzytelności z tytułu zaległych czynszów.
3. Kaucje mieszkaniowe wniesione przez najemców przekazujący wypłaca gminie najpóźniej w dniu zawarcia umowy w takiej wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom w tym dniu.
4. Z dniem przekazania wygasają:
 - 1) prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym jest położony budynek i inne urządzenia, z zastrzeżeniem art. 6 ust. 3,
 - 2) wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu nabycia własności, użytkowania wieczystego, oddania w użytkowanie lub zarząd uprawnionym podmiotom, powstałe przed dniem przekazania nieruchomości; zabezpieczające je hipoteki podlegają wykreśleniu z urzędu.
5. Zaspokojenie innych, powstałych przed dniem zawarcia umowy, zobowiązań pieniężnych związanych z przekazywanymi nieruchomościami obciąża przekazującego.

Art. 8. (skreślony).**Art. 9.**

1. Przepisy art. 3, art. 4 oraz art. 7 ust. 1-3 stosuje się odpowiednio w przypadku nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, o których mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa, o której mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2, zobowiązana jest dokonać na rzecz członków, będących dotychczasowymi najemcami lokali mieszkalnych położonych w przekazywanych nieruchomościach, przydziału tych lokali i ustanowić na ich rzecz lokatorskie prawa do tych lokali. Wysokość

ustalonego przez spółdzielnię wkładu mieszkaniowego wnoszonego przez członków nie może w takich przypadkach przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych członków, a wpłacone przez nich wcześniej kaucje mieszkaniowe podlegają zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku nieodpłatnego przekazania przez przedsiębiorstwo państwowe na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, o których mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2, hoteli pracowniczych przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Art. 10.

1. Za zgodą organu założycielskiego, wyrażoną w formie aktu notarialnego, na zasadach określonych ustawą gminie mogą również zostać przekazane budynki mieszkalne oddane przez Skarb Państwa do odpłatnego korzystania na podstawie art. 39 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. Nr 51, poz. 298 oraz z 1991 r. Nr 60, poz. 253 i Nr 111, poz. 480).
2. Przekazania dokonuje spółka będąca stroną umowy, o której mowa w ust. 1, i czynność ta stanowi podstawę do zmiany tej umowy.
3. Zmiana umowy polega na wyłączeniu z przedmiotu umowy przekazanych budynków mieszkalnych wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu i może stanowić podstawę do zmniejszenia wartości jej przedmiotu o wielkość uzgodnioną między stronami tej umowy, z uwzględnieniem metod wyceny przyjętych przy ustalaniu wartości budynków mieszkalnych i prawa użytkowania wieczystego gruntu w dniu zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1.
4. Zmniejszenie wartości przedmiotu umowy nie może przekraczać wartości budynków wynikającej z bilansu otwarcia spółki, sporządzonego na dzień przejścia mienia Skarbu Państwa, pomniejszonej o wartość umorzenia tych budynków na dzień przekazania ich gminie.

Art. 11. (uchylony).

Art. 12.

Umowy najmu lokali mieszkalnych mieszczących się w przekazanych gminie budynkach przekształcają się z mocy prawa z dniem przekazania w umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony. Do umów tych mają zastosowanie przepisy ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Art. 13.

Ustawa wchodzi w życie z dniem wejścia w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.