

Trzeba zawiadomić najemców o prawie pierwszeństwa

SPÓŁKI KOMUNALNE | Nieruchomości z gminnego zasobu mogą być wnoszone do spółek komunalnych jako wkład niepieniężny (aport) w zamian za udziały (akcje) w spółce. Ale nawet gdy gmina posiada 100 proc. udziałów lub akcji w takiej spółce, nie zawsze daną nieruchomością może dysponować.



MARTA BOSIAK

Gmina, a szerzej – jednostki samorządu terytorialnego, może realizować swoje zadania w zakresie gospodarki komunalnej w formie utworzonych przez siebie spółek prawa handlowego (zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o gospodarce komunalnej – spółki akcyjnej lub spółki z ograniczoną odpowiedzialnością). Wybór określonej formy wykonywania zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego należy do organu stanowiącego tej jednostki.

Potrzebna uchwała

Utworzenie przez gminę spółki prawa handlowego jest jedną z podstawowych i dopuszczonych prawem form wykonywania zadań własnych gminy w sferze użyteczności publicznej. Decyzja o powierzeniu tworzonej spółce wyko-

nywania zadań publicznych dokonywana jest w drodze stosownej uchwały organu gminy oraz w akcie erekcyjnym spółki (tj. w akcie założycielskim spółki z o.o. lub w statucie spółki akcyjnej). Wraz z utworzeniem takiej spółki następuje wyposażenie jej w majątek (kapitał zakładowy) niezbędny do prowadzenia działalności.

W przypadku wyboru tej formy wykonywania zadań własnych gminy istotne jest, że utworzona spółka posiada osobowość prawną odrębną od osobowości prawnej samej gminy. W sensie formalno-prawnym mamy do czynienia z dwoma odrębnymi podmiotami prawa, jednak pamiętać należy, że utworzona spółka pozostaje podmiotem zależnym w stosunku do gminy. Gminie przysługują w stosunku do spółki uprawnienia właścicielskie, a funkcję zgromadzenia wspólników (walnego zgromadzenia) pełni organ wykonawczy gminy. Tym samym gmina zachowuje decydujący wpływ na działalność utworzonej przez siebie spółki, a spółka realizuje zadania gminy z zakresu gospodarki komunalnej w imieniu własnym i na własny rachunek, za pomocą wniesionego lub powierzonego jej majątku komunalnego.

Majątek spółki to kluczowe zagadnienie dotyczące spółek komunalnych. Przyjmuje się, że tylko te osoby prawne mogą być kwalifikowane jako komunalne, których cały kapitał ma charakter mienia komunalnego, ponieważ tylko wtedy gmina w sposób wyłączny ma możliwość decydowania o losach takiej jednostki organizacyjnej (ma pełną kontrolę nad spółką), a w razie jej likwidacji całe pozostałe po niej mienie wchodzi do majątku gminy.

Ponadto, spółka musi być utworzona w celu wykonywa-

ności komunalnej aportem do spółki komunalnej może zostać uznane przez sąd administracyjny za zbytek w rozumieniu art. 34 ust. 1 w związku z art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Prawo najemcy

Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym

nywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości.

Przyjmuje się, że wniesienie budynku aportem do spółki komunalnej zawsze jest jego zbyciem, gdy samorząd nie jest jedynym podmiotem posiadającym prawa w tej spółce, a zatem najemcy mieszkań komunalnych w tym budynku powinni zostać zawiadomieni o zamiarze dokonania takiej czynności, gdyż przysługuje im pierwszeństwo w nabyciu zajmowanych mieszkań. Osobę uprawnioną zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym jej pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosku o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu. Wniesienie nieruchomości komunalnej bez wyczerpania procedury określonej w art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, zdaniem sądu, naruszenie interesu prawnego najemcy lokalu mieszkalnego.

Jak jednak kształtuje się sytuacja w przypadku, gdy gmina jest jedynym właścicielem spółki, do której wnoszona jest nieruchomość komunalna? Jak wskazał **Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 24 stycznia 2012 r. (sygn. akt I**

OSK 1917/11), mimo że gmina jest jedynym właścicielem spółki, to wniesione do niej nieruchomości stanowią własność tej spółki, a nie miasta. Ponadto, spółka stanowi podmiot prawa, który nie jest obciążony obowiązkiem respektowania prawa pierwszeństwa do nabycia nieruchomości osób wymienionych w art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W związku z tym o zamiarze wniesienia aportu do spółki oraz o przysługującym pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości należy zawiadomić lokatorów mieszkań komunalnych. Dopiero po nieskorzystaniu uprawnionych lokatorów z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości można podjąć stosowną uchwałę i wnieść nieruchomość komunalną jako aport do spółki komunalnej. ©

Marta Bosiak, prawnik w kancelarii FKA Furtek Komosa Aleksandrowicz

podstawa prawna: ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [tekst jedn. DzU z 2011 r. nr 45, poz. 236]

podstawa prawna: ustawa z 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej [tekst jedn. DzU z 2015 r. poz. 782]

”Pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje najemcy lokalu mieszkalnego, jeśli najem został zawarty na czas nieoznaczony

nia określonych zadań komunalnych gminy, co winno znaleźć odzwierciedlenie w stosownej uchwale gminy oraz w akcie o jej utworzeniu.

Pomimo pozostawania podmiotem w pełni zależnym od organu założycielskiego wniesienie przez gminę nieru-

pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Zgodnie zaś z art. 4 ust. 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami przez zbywanie nieruchomości należy rozumieć doko-