

Czy spółka gminna musi naliczyć oprocentowanie raty

Czy utworzona przez gminę spółka jest zobligowana – w związku ze sprzedażą nieruchomości – do stosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami?

Spółka gminna nie ma takiego obowiązku. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego, a także zasady podziału nieruchomości, pierwokupu nieruchomości, wywłaszczenia nieruchomości i inne określa ustawa o gospodarce nieruchomościami. Redakcja przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do wniosku, że określone w nich zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiący-

mi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego, w tym również zasady sprzedaży tych nieruchomości, nie mają zastosowania do gruntów należących do innych – poza Skarbem Państwa – państwowych osób prawnych, jak również innych – poza jednostkami samorządu terytorialnego – samorządowych osób prawnych.

Definicję samorządowej osoby prawnej zawiera art. 4 pkt 9a) ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z nim, samorządowymi osobami prawnymi są te osoby prawne, które zostały powołane lub utworzone przez organy jednostek samorządu terytorialnego. Zatem, na szczeblu gminy, jako samorządowe osoby prawne mogą funkcjonować spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub

spółki akcyjne (miejskie przedsiębiorstwa energetyki, wodociągów i kanalizacji, robót drogowych i także inne). Gmina ma prawo tworzyć takie spółki zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, przy czym za samorządowe osoby prawne należy uważać tylko te spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjne, w których gmina jest jedynym udziałowcem lub akcjonariuszem.

W powyższym kontekście samorządowe osoby prawne nie mają obowiązku stosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku ze sprzedażą należących do nich nieruchomości. Dla przykładu – na utworzonej przez gminę spółce nie ciąży obowiązek ustalenia oraz naliczania oprocentowania od rozłożonej na raty i niespłaconej części ce-



ny sprzedaży nieruchomości, jak tego wymagają postanowienia art. 70 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oznacza to, że powyższe zagadnienia stanowić mogą przedmiot negocjacji prowadzonych pomiędzy samorządową osobą prawną a przyszłym nabywcą nieruchomości. Jeżeli w następstwie poczynionych uzgodnień i ustaleń spółka gminna oraz przyszły nabywca nieruchomości ustalą brak oprocentowania od rozłożonej na raty ceny sprzedaży, to taka okoliczność nie będzie pozostawać w sprzeczności z obowiązującym obecnie prawem. ■

MAREK SZYMANEK

radca prawny z kancelarii prawnej Grynhoff
Woźny Maliński

www.gazetaprawna.pl/akademia_biznesuiprawa