

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2014 r.

w sprawie kierunków działania Prezydenta Miasta jako Zgromadzenia Wspólników Spółki z o.o. Nieruchomości i Oplaty Lokalne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Zaleca Prezydentowi Miasta, pełniącemu funkcję Zgromadzenia Wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Nieruchomości i Oplaty Lokalne z siedzibą w Szczecinie, w której Miasto objęło 100 % udziałów, wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości stanowiących własność tej Spółki podmiotom świadczącym usługi w zakresie ochrony zdrowia, w szczególności w rodzaju podstawowa opieka zdrowotna, a wynajmowanych albo wydzierżawianych przez te podmioty.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Pani dr n. med. Wiesława Fabian, Prezes Zachodniopomorskiego Oddziału Kolegium Lekarzy Rodziny, w imieniu środowiska lekarzy rodzinnych we wrześniu 2013 r. przekazała Komisji ds. Zdrowia i Pomocy Społecznej Rady Miasta Szczecin do wiadomości kopię pisma wystosowanego do Zarządu Spółki z o.o. Nieruchomości i Opłaty Lokalne, dotyczącego wniosku o rozważenie możliwości zbycia lokali najmowanych od NiOL na rzecz najemców i dzierżawców świadczących w nich usługi zdrowotne.

Pismo zawiera również prośbę skierowaną do Komisji ds. Zdrowia i Pomocy Społecznej o zajęcie się tym problemem i ewentualne podjęcie inicjatywy uchwałodawczej zalecającej Prezydentowi Miasta, jako Zgromadzeniu Wspólników, wyrażenie zgody na zbycie lokali przez NiOL lekarzom.

Komisja ds. Zdrowia i Pomocy Społecznej zajmowała się przedmiotową sprawą na kilku posiedzeniach.

Fakty w tej sprawie i obowiązujące przepisy prawa przedstawiają się następująco:

1. W wielu budynkach (lokalach użytkowych) w Szczecinie od kilkudziesięciu lat funkcjonowały przychodnie, które od czasu wprowadzenia w życie reformy samorządowej z 1990 r. do końca 2000 r. były samodzielnymi publicznymi zakładami opieki zdrowotnej (SPZOZ) prowadzonymi przez Gminę Miasto Szczecin.

2. Od 2001 r., po likwidacji większości gminnych Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej (SPZOZ), świadczenia w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej wykonywane są w znakomitej większości przez lekarzy prowadzących prywatne gabinety (praktyki lekarzy rodzinnych), bądź w formule organizacyjnej niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej, których część funkcjonuje w nieruchomościach wykorzystywanych poprzednio przez SPZOZ-y.

3. Nieruchomości te były przez NZOZ - y najmowane od Miasta, a obecnie, po wniesieniu tych budynków aportem na kapitał zakładowy utworzonej przez Miasto Szczecin w 2011 r. spółki z o.o. Nieruchomości i Opłaty Lokalne, w której Miasto posiada 100 % udziałów, stroną tych umów jest NiOL jako właściciel budynków.

4. NiOL jako gminna spółka prawa handlowego nie podlega rygorom przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), gdyż zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 określa ona zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego. Oznacza to, że NiOL nie ma ustawowego obowiązku zbywania nieruchomości w trybie przetargu, ale nie mają do tej spółki zastosowania wprost przepisy art. 34 ust. 6 i 6a tej ustawy uprawniające do przyznania pierwszeństwa nabycia nieruchomości jej najemcy albo dzierżawcy.

5. NiOL, jako gminna spółka kapitałowa, jest podmiotem mienia komunalnego w rozumieniu przepisu art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) i zgodnie z brzmieniem tego przepisu samodzielnie decyduje o przeznaczeniu i sposobie wykorzystania składników majątkowych, przy zachowaniu wymogów zawartych w odrębnych przepisach. Przepis art. 50 cyt. ustawy nakłada natomiast na osoby uczestniczące w zarządzaniu mieniem komunalnym obowiązek zachowania szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochrony. Obowiązki te dotyczą zatem zarówno organów Miasta jak i władz spółki NiOL.

6. Obowiązek zachowania szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu mieniem komunalnym, w przypadku organów Miasta (Rada Miasta, Prezydent), nie stanowi przeszkody w przyznaniu najemcy lub dzierżawcy gminnych nieruchomości pierwszeństwa w ich nabyciu - przepisy art. 34 ust. 6 i 6a ustawy o gospodarce nieruchomościami uprawniają radę gminy do przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom (ust. 6), a także najemcom lub dzierżawcom budynków mieszkalnych lub użytkowych stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy (ust. 6a). Organy Miasta korzystają z tej prawnej możliwości i przyznają najemcom/dzierżawcom komunalnych lokali użytkowych pierwszeństwo w ich nabyciu.

7. Zbycie nieruchomości przez NiOL wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników (§ 29 ust. 1 pkt 10 aktu założycielskiego tej Spółki).

8. Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (j.t. Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236) funkcję Zgromadzenia Wspólników NiOL pełni Prezydent Miasta.

9. Przepis art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym przyznaje radzie gminy kompetencję m.in. stanowienia o kierunkach działania organu wykonawczego. Kompetencja ta obejmuje również zalecenia dla organu wykonawczego jako zgromadzenia wspólników w spółce kapitałowej prawa handlowego, w której jedynym wspólnikiem jest gmina (vide wyrok WSA w Opolu z dnia 26.11.2009 r. sygn. Akt II SA/Op 356/09 orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/77AE8C6218).

10. Gdyby właścicielem budynków/lokali użytkowych wykorzystywanych przez NZOZ-y albo prywatne praktyki lekarzy w Szczecinie do tej pory pozostawało Miasto Szczecin, to wskazane wyżej obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 34 ust 6 i 6a) stwarzałyby możliwość przyznania przez Radę Miasta pierwszeństwa w ich nabyciu najemcom/dzierżawcom, a w konsekwencji bezprzetargowe nabycie za cenę równą wartości ustalonej przez uprawnioną osobę.

11. Okoliczność, że obecnie właścicielem nieruchomości jest spółka komunalna, nie powinna mieć wpływu na zakres uprawnień podmiotów, które są najemcami/dzierżawcami miejskich lokali użytkowych niekiedy od ponad 10 lat. Nie bez znaczenia jest też okoliczność, że podmioty te w przeszłości wielokrotnie były zapewniane o planach prywatyzacji wykorzystywanych przez nie lokali.

12. Uchwałą Nr L/953/06 z dnia 6 lutego 2006 r. Rada Miasta Szczecin wyraziła zgodę na sprzedaż kilku najemcom w drodze bezprzetargowej lokali użytkowych w celu realizacji zadań z zakresu ochrony zdrowia.

13. W marcu 2009 r. Wydział Zdrowia i Polityki Społecznej Urzędu Miasta Szczecin przesłał do konsultacji lekarzom projekt uchwały w sprawie zasad zbywania i wynajmowania nieruchomości Gminy Miasto Szczecin przeznaczonych do wykonywania zadań z zakresu ochrony zdrowia opracowany projekt uchwały. Projekt ten nigdy nie został skierowany do Rady Miasta, jednak świadczy o tym, że próbowano spełnić obietnice składane najemcom lokali wykorzystywanych na świadczenie usług z zakresu ochrony zdrowia i umożliwić im nabycie tych lokali.

Wobec braku przeszkód natury prawnej, a także uznając słuszność argumentów przedstawianych przez środowisko lekarzy, Komisja ds. Zdrowia i Pomocy Społecznej Rady Miasta Szczecin postanowiła skierować projekt niniejszej uchwały do Rady Miasta.

Przewodniczący Komisji ds. Zdrowia i Pomocy
Społecznej

Jerzy Sieńko