



WROCLAWSKIE MIESZKANIA

Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.,
siedziba spółki: ul. M. Reja 53-55, Wrocław 50-343,
email: biuro@wm.wroc.pl, strona: www.wm.wroc.pl,

Data: 14.01.2019r.

L.dz. WM 1493/2019

229



Andrzej Kilianek
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Sukiennice 9
50-107 Wrocław

andrzej.kilianek@gmail.com

Dotyczy: negocjacji w sprawie zbycia nieruchomości należących do spółki komunalnej Wrocławskie Mieszkania Sp. z o. o.

Szanowny Panie Radny,

w odpowiedzi na interpelację z dnia 27.12.2018r. skierowaną do Prezydenta Wrocławia, a następnie przekazaną do spółki Wrocławskie Mieszkania Sp. z o. o. (data 9.01.2019r.) dot. negocjacji w sprawie zbycia nieruchomości należących do spółki komunalnej Wrocławskie Mieszkania Sp. z o. o. uprzejmie informuję, że zasadniczym aktem prawnym dotyczącym gospodarowania nieruchomościami jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa jest ustawa o gospodarce nieruchomościami, która reguluje zasady i tryb sprzedaży. Ustawa ta będzie miała jednak w niniejszej sprawie zastosowanie wyłącznie pomocnicze, podstawy działania Zarządu wskazane zostaną poniżej. Przywołane w interpelacji przepisy ustawy prawo zamówień publicznych nie mają w niniejszym przypadku zastosowania, zakres stosowania ustawy prawo zamówień publicznych jest bowiem w niniejszej ustawie określony.

Celem udzielania pełnej odpowiedzi na pytanie radnego wyjaśniam, iż nieruchomości, które zostały przeznaczone do zbycia należą do Spółki Wrocławskie Mieszkania sp. z o.o. i są jej własnością.

Gospodarowanie nieruchomościami spółek prawa handlowego nawet ze 100% udziałem samorządu nie jest regulowane ustawą o gospodarce nieruchomościami, a jej przepisy w tym zakresie mogą być stosowane pomocniczo. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie określa trybu i procedury w zakresie zbycia nieruchomości, których właścicielem są spółki komunalne.

W gospodarowaniu nieruchomościami spółek komunalnych znajdują zastosowanie ogólne przepisy dotyczące mienia komunalnego oraz prowadzenia spraw spółki. Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 43 ustawy o samorządzie gminnym, mieniem komunalnym jest własność i inne prawa majątkowe należące do poszczególnych gmin i ich związków oraz mienie innych gminnych osób prawnych, w tym przedsiębiorstw. Majątek spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w którym gmina jest 100% udziałowcem, jest mieniem



komunalnym (por. wyrok WSA w Krakowie z dnia 16 stycznia 2004 r., sygn. akt I SA/Kr 1288/01, Lex nr 134875). Podmioty mienia komunalnego samodzielnie decydują o przeznaczeniu i sposobie wykorzystania składników majątkowych, przy zachowaniu wymogów zawartych w odrębnych przepisach prawa (art. 45 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym). W myśl art. 50 ustawy o samorządzie gminnym obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym jest zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochroną.

Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, wymaga uchwały wspólników, jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej (art. 228 pkt 5 kodeksu spółek handlowych). To w zasadzie jedyny przepis, który bezpośrednio określa tryb w gospodarowaniu nieruchomościami, ale nie oznacza to, że zarząd ma pełną dowolność w gospodarowaniu majątkiem spółki. Członkowie zarządu spółki są zobowiązani do staranności w prowadzeniu jej spraw (art. 293 § 2 k.s.h.). Dodatkowo, zgodnie ze wskazanym wyżej art. 50 ustawy o samorządzie gminnym Zarząd musi w taki sposób gospodarować mieniem spółki, aby jak najlepiej zadbać o interes spółki.

Przystępując do procedury zbycia nieruchomości Zarząd spółki Wrocławskie Mieszkania sp. z o.o. przedsięwziął działania zmierzające do uzyskania zgody wspólnika i Rady Nadzorczej na przyjęty tryb zbycia nieruchomości. Zlecono też wycenę nieruchomości, celem weryfikacji cen proponowanych w toku negocjacji przez potencjalnych nabywców. Nadto wspólnik wyraził zgodę na podjęcie działań reorganizacyjnych Spółki, o ile cena zbycia nieruchomości pozyskana w toku negocjacji będzie nie niższa niż ceny z operatów szacunkowych, zatem zabezpieczono w sposób prawidłowy i rzetelny oraz zgodny z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami interes Gminy.

Wszelkie działania Zarządu podejmowane w celu zbycia nieruchomości są jawne i transparentne. Procedura sprzedaży opublikowane została na stronie internetowej spółki, a zaproszenie do udziału w postępowaniu miało charakter publiczny umożliwiając wszystkim potencjalnym zainteresowanym udział w negocjacjach. Lista podmiotów, które zgłosiły się w niniejszym postępowaniu również została opublikowana na stronie internetowej spółki. Udział podmiotów w postępowaniu miał charakter nieograniczony i każdy zainteresowany nabyciem nieruchomości mógł wziąć w nim udział.

Wyjaśniam nadto, iż w nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży Spółka obecnie prowadzi działalność, stąd w toku ich sprzedaży obok ceny nabycia, przedmiotem negocjacji jest zarówno termin wydania nieruchomości jak i sposób zapłaty ceny, co uzasadnia przyjęcie trybu negocjacji. Nadto przyjęty tryb pozwala na bieżąco zabezpieczać interesy Spółki, w zakresie zapewnienia miejsc prowadzenia działalności – termin wydania nieruchomości jest bowiem jednym z przedmiotów negocjacji.

Ponadto informuję, że wartość rynkowa nieruchomości, w rozumieniu art. 11 ust. 4 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa i na obecnym etapie postępowania nie może zostać opublikowana. W chwili obecnej prowadzone są dalsze negocjacje z potencjalnymi nabywcami nieruchomości również w zakresie proponowanej ceny. Informacje te będą dostępne po zakończeniu procedury.

Podmioty zainteresowane zakupem nieruchomości Spółki mogą składać oferty oddzielnie na każdą z nich, co pozwala na nabycie, podmiotowi przystępującemu do negocjacji, tylko nieruchomości wobec której żywi największe zainteresowanie pod warunkiem, że jego zgłoszenie będzie stanowiło najkorzystniejszą propozycję dla organizatora negocjacji.

Zarząd przystępując do zmiany funkcjonowania spółki Wrocławskie Mieszkania założył, że w efekcie podjętych działań reorganizacyjnych dojdzie do zbycia poszczególnych nieruchomości stanowiących własności spółki, Biura Obsługi Klienta przy ul. Wrocławczyka 40-42, Galla Anonima 4, Skłodowskiej 63a oraz siedziby spółki znajdującej się przy ul. Reja a pracownicy zostaną przeniesieni do CB Grafit przy ul. Namysłowskiej 8. Niniejsza zmiana podyktowana jest złym stanem i niskim standardem użytkowanych nieruchomości oraz zwiększającym się obszarem prowadzonych działań, do których potrzebne są nowe przestrzenie biurowe.

Reasumując realizacja przedsięwzięcia, przełoży się na poprawę jakości obsługi mieszkańców. Zarząd informuje, że Spółka nie rozważa potrzeby wynajęcia powierzchni pod siedzibę w zbywanych nieruchomościach. Pracownicy Spółki, po adaptacji powierzchni w budynku CB Grafit przy ul. Namysłowskiej 8, zostaną przeniesieni do nowej siedziby. Nadmienić należy, iż budynek CB Grafit przy ul. Namysłowskiej 8 jest nieruchomością Spółki Wrocławskie Mieszkania, która to nieruchomość po adaptacji i reorganizacji Spółki będzie nową siedzibą Spółki.

Z poważaniem

Wiceprezes Zarządu


Monika Tendaj-Bielawska

Otrzymują:

1. Adresat
2. Urząd Miejski Wrocławia, Biuro Prezydenta Wrocławia, Sukiennice 9, 50-107 Wrocław
3. a/a

