



Świdnik, dnia 8 czerwca 2018 r

Zbigniew Sarata

02-792 Warszawa

ul. Lanciego F. M. 9b

Opinia prawna

W odpowiedzi na Pana zapytanie: - „co należy rozumieć pod pojęciem mieszkaniowego zasobu gminy”

- poniżej przedstawiam uzasadnienie prawne w/w stanu faktycznego.

Podstawę prawną stanowią przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów (Dz.U.2016.1610), zwanej dalej ustawą. Ustawodawca w w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy dokonał legalnej definicji pojęcia mieszkaniowego zasobu gminy wskazując, że w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi **lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.** Tę definicję potwierdza Art. 24. ust.1. ustawy o gospodarce nieruchomościami: **do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.**

Zgodnie zaś z brzmieniem art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową” (wyrok WSA we Wrocławiu z 26 maja 2011 r., IV SA/Wr 145/11, [http://orzeczenia.nsa.gov.pl/art. 7 ust. 1/](http://orzeczenia.nsa.gov.pl/art.7.ust.1/)). Publiczny zasób mieszkaniowy tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w mieszkaniowym zasobie gminy (patrz komentarz do art. 2 ust. 1 pkt 10), a także lokale mieszkalne będące własnością: powiatu, województwa, powiatowych lub wojewódzkich osób prawnych, Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych.



Cytowane przepisy odnoszą się także do sytuacji, gdy grunt będący własnością jednostek samorządu terytorialnego został wydzierżawiony spółdzielni mieszkaniowej albo innej osobie prawnej, lub fizycznej. Zgodnie bowiem z Art. 48 kodeksu cywilnego z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Własność budynku jest prawem przysługującym właścicielowi gruntu. Wobec tego właścicielem zarówno nieruchomości i prawa własności budynku (zgodnie z zasadą wszystko co jest trwale związane z gruntem stanowi własność właściciela gruntu) jest gmina. Stąd też budynek posadowiony na gruncie dzierżawionym stanowi część gminnego zasobu mieszkaniowego

W przypadku oddania gruntu będącego własnością gminy w użytkowanie wieczyste sytuacja jest odmienna. Art. 235 kodeksu cywilnego stanowi o tym, kto jest właścicielem budynków i innych urządzeń na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (§ 1) i jaka jest relacja pomiędzy prawem własności budynków i urządzeń a prawem wieczystego użytkowania gruntu (§ 2). Są to przepisy *iuris cogentis*, które nie mogą być zmienione wolą stron.

Własność wieczystego użytkownika stanowią budynki i inne urządzenia, które zostały wzniesione przez wieczystego użytkownika na gruncie będącym przedmiotem wieczystego użytkowania oraz wybudowane przed ustanowieniem tego prawa, jeżeli wieczysty użytkownik nabył je zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie. Uzupełnieniem tej zasady jest postanowienie art. 31 u.g.n., zgodnie z którym oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego następuje równocześnie ze sprzedażą położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń.

W przypadku oddania gruntu w użytkowanie wieczyste ani grunt ani własność budynku jako prawo akcesoryjne nie wchodzi w skład gminnego zasobu nieruchomości.

z poważaniem,
radca prawny
Tomasz Krupiński
LB - 1470