

Hajnówka, dnia 28 sierpnia 2026 roku

W imieniu Klubu Radnych
HajNówka Samorządowcy
Anna Maria Brzozowska
Radna Miasta Hajnówka

Pani Marzena Tichoniuk
Wiceprzewodnicząca Rady Miasta Hajnówka

INTERPELACJA

w sprawie dalszego przeznaczenia 32 lokali mieszkalnych wybudowanych przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. przy ul. Żabia Górka w Hajnówce

W związku ze spotkaniem dotyczącym dalszego przeznaczenia 32 lokali mieszkalnych wybudowanych przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. przy ul. Żabia Górka w Hajnówce oraz przedstawionym podczas spotkania stanowiskiem dotyczącym możliwości ich sprzedaży na wolnym rynku, zwracamy się o szczegółowe wyjaśnienie prawnych i właścicielskich możliwości dalszego zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości.

Podczas spotkania przedstawiliśmy alternatywne rozwiązania, których celem byłoby zachowanie mieszkaniowej funkcji inwestycji i wykorzystanie lokali na potrzeby mieszkańców Hajnówki. Wobec zgłoszonych do tych propozycji zastrzeżeń prawnych zależy nam na uzyskaniu jednoznacznego stanowiska, popartego konkretnymi przepisami prawa oraz – tam, gdzie ma to znaczenie – postanowieniami aktu założycielskiego PUK.

W związku z powyższym prosimy o odpowiedź na następujące pytania:

1. Prosimy o wskazanie, kiedy, przez jaki organ lub osobę, w jakiej formie i na jakiej podstawie prawnej podjęto decyzję o zmianie sposobu finansowania oraz przeznaczenia inwestycji przy ul. Żabia Górka, a także o przedstawienie dokumentów potwierdzających podjęcie tej decyzji, jeżeli zostały sporządzone.

Jeżeli decyzja ta nie została utrwalona w żadnym dokumencie, prosimy o stanowisko kancelarii prawnej obsługującej Urząd Miasta, czy taka zmiana miała skuteczne umocowanie prawne. Prosimy o wskazanie konkretnych przepisów prawa oraz postanowień aktu założycielskiego PUK, które dopuszczały podjęcie takiej decyzji bez zachowania formy pisemnej, oraz wyjaśnienie, gdzie w regulacjach obowiązujących PUK przewidziano taki tryb podejmowania decyzji.

Prosimy również o wyjaśnienie, czy podjęcie decyzji w takiej formie było wystarczające z punktu widzenia zasad funkcjonowania PUK, aby spółka mogła uznać zmianę sposobu finansowania i przeznaczenia inwestycji za skuteczną podstawę do podejmowania dalszych czynności prawnych i faktycznych.

2. Jaki model prawny i finansowy przejęcia lub wykorzystania mieszkań przez Gminę Miejską Hajnówka zakładano pierwotnie w przypadku uzyskania przez PUK finansowania z BGK? W szczególności prosimy wskazać, w jaki sposób po zakończeniu inwestycji lokale miały zostać przekazane, udostępnione lub w inny sposób wykorzystane przez Gminę oraz na podstawie jakiej konstrukcji prawnej miało się to odbyć.

3. Czy zbycie przedmiotowych nieruchomości przez PUK wymaga uchwały zgromadzenia wspólników na podstawie art. 228 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych, z uwzględnieniem postanowień aktu założycielskiego PUK?

Jeżeli tak, prosimy o wskazanie, czy Burmistrz Miasta Hajnówka, wykonujący funkcję zgromadzenia wspólników jednoosobowej spółki Gminy zgodnie z art. 12 ust. 4 ustawy o gospodarce komunalnej, rozważa podjęcie uchwały umożliwiającej odpłatne zbycie całości lub części lokali na rzecz Gminy Miejskiej Hajnówka.

Prosimy również o przedstawienie w tym zakresie stanowiska kancelarii prawnej obsługującej

Urząd Miasta wraz ze wskazaniem i objaśnieniem konkretnych podstaw prawnych.

Prosimy także o wskazanie, czy w przypadku odpłatnego zbycia całości lub części lokali na rzecz Gminy analizowano możliwość rozłożenia ceny sprzedaży na raty albo odroczenia terminu płatności. Jeżeli takie rozwiązania były analizowane, prosimy o przedstawienie ich skutków prawnych i finansowych oraz wskazanie ewentualnych przeszkód w ich zastosowaniu.

4. Czy akt założycielski PUK przewiduje możliwość innego sposobu podziału zysku, o którym mowa w art. 191 § 2 Kodeksu spółek handlowych?

Czy analizowana była możliwość zastosowania świadczenia rzeczowego na rzecz Gminy jako jedynego wspólnika w związku z podziałem zysku, z uwzględnieniem art. 191 i 192 Kodeksu spółek handlowych?

Jeżeli rozwiązanie takie uznawane jest za niedopuszczalne w przypadku PUK, prosimy o wskazanie konkretnej przeszkody prawnej, podstawy prawnej oraz szczegółowego uzasadnienia takiego stanowiska.

5. Czy akt założycielski PUK przewiduje możliwość umorzenia udziałów na zasadach określonych w art. 199 Kodeksu spółek handlowych?

Jeżeli tak, czy analizowano możliwość zastosowania tej konstrukcji w celu dokonania rzeczowego rozliczenia pomiędzy PUK a Gminą jako jedynym wspólnikiem, w tym poprzez przeniesienie własności całości lub części lokali?

W przypadku uznania takiego rozwiązania za niedopuszczalne prosimy o wskazanie konkretnej podstawy prawnej wraz z uzasadnieniem.

6. Czy analizowano wariant pozostawienia własności wszystkich lub części z 32 lokali w PUK i jednoczesnego odpłatnego oddania ich Gminie do długoterminowego korzystania, tak aby PUK zachował własność nieruchomości i nie dochodziło do uszczuplenia jego majątku?

Jeżeli taki wariant został przeanalizowany i odrzucony, prosimy o wskazanie przyczyn prawnych i ekonomicznych oraz konkretnych przepisów, które miałyby stanowić przeszkodę dla jego zastosowania.

7. W przypadku podjęcia decyzji o sprzedaży lokali przez PUK na wolnym rynku, czy prawnie dopuszczalne jest określenie w regulaminie sprzedaży kryteriów lub grupy docelowej potencjalnych nabywców?

Jeżeli tak – w jakim zakresie?

Jeżeli nie – prosimy o wskazanie przepisów uniemożliwiających zastosowanie takich kryteriów, w szczególności gdyby sprzedaży przypisywany był cel społeczny.

8. Prosimy o przedstawienie i porównanie prawnie dopuszczalnych wariantów umożliwiających przejęcie przez Gminę Miejską Hajnówkę wszystkich 32 lokali albo jedynie części z nich, z uwzględnieniem skutków prawnych i finansowych każdego z tych rozwiązań.

Prosimy również o wskazanie, czy istnieje możliwość zastosowania rozwiązania mieszanego, polegającego np. na pozostawieniu części lokali w PUK lub przekazaniu ich Gminie, przy jednoczesnej sprzedaży pozostałej części.

9. Prosimy o wskazanie, czy przed przyjęciem koncepcji sprzedaży mieszkań na wolnym rynku analizowano jakiegokolwiek inne rozwiązania niż te wymienione powyżej. Jeżeli tak, prosimy o ich przedstawienie wraz z informacją, kto je analizował, na jakim etapie, jakie byłyby ich skutki prawne i finansowe oraz z jakich konkretnie powodów zostały odrzucone.

Uzasadnienie końcowe

Zależy nam przede wszystkim na ustaleniu, czy przed podjęciem ostatecznej decyzji dotyczącej sprzedaży mieszkań zostały przeanalizowane wszystkie prawnie dopuszczalne warianty oraz czy przed wskazaniem sprzedaży jako rozwiązania rekomendowanego rzeczywiście poszukiwano innych możliwych sposobów wykorzystania tych lokali.

Dlatego prosimy, aby w przypadku stwierdzenia braku możliwości zastosowania

któregokolwiek ze wskazanych rozwiązań odpowiedź nie ograniczała się do stwierdzenia, że jest ono „niedopuszczalne” lub „niezgodne z interesem spółki”, lecz zawierała wskazanie konkretnej podstawy prawnej, jej zastosowanie do sytuacji PUK oraz szczegółowe uzasadnienie stanowiska.

Prosimy również, aby w zakresie zagadnień prawnych do odpowiedzi zostało dołączone stanowisko kancelarii prawnej obsługującej Urząd Miasta, ponieważ to właśnie na argumentacji prawnej opierało się stanowisko przedstawione podczas spotkania.

Niezależnie od stanowiska prawnego kancelarii prosimy również o jednoznaczne ustosunkowanie się Burmistrza Miasta Hajnówka do przedstawionych wariantów. Zależy nam na poznaniu nie tylko prawnej oceny poszczególnych rozwiązań, ale również woli Burmistrza jako organu wykonującego prawa właścicielskie Gminy wobec PUK – w szczególności, czy w przypadku potwierdzenia prawnej możliwości zachowania całości lub części mieszkań na potrzeby miasta Burmistrz jest gotowy poprzeć i podjąć działania zmierzające do realizacji takiego rozwiązania.

Uważamy za istotne rozdzielenie dwóch kwestii: czy określone rozwiązanie jest prawnie dopuszczalne oraz czy istnieje wola właścicielska Gminy, aby z niego skorzystać. Uzyskanie jednoznacznej odpowiedzi w obu tych zakresach pozwoli radnym poznać pełny obraz sytuacji, a mieszkańcom – zrozumieć, jakie możliwości rzeczywiście istnieją i jakie stanowisko w sprawie przyszłości mieszkań przy ul. Żabia Górka zajmuje Burmistrz jako organ wykonujący prawa właścicielskie Gminy wobec PUK.

Anna Maria Brzozowska
Radna Miasta Hajnówka