



Regionalna Izba Obrachunkowa
w Zielonej Górze

65-261 Zielona Góra, ul. Chmielna 13; tel. 68 329 19 00; fax: 68 329 19 03
www.zielonagora.rio.gov.pl e-mail: zielonagora@rio.gov.pl

Zielona Góra, dnia 12 kwietnia 2018 r.

RIO.II.K.071.6 .2018

W odpowiedzi na pismo Pana Radnego z dnia 26 marca 2018 r., które zostało przekazane do Regionalnej Izby Obrachunkowej w Zielonej Górze w dniu 29 marca br. dotyczące wyjaśnienia - czy Burmistrz Miasta Żagań przed podpisaniem umów najmu lokali zobowiązany był do uzyskania zgody Rady Miasta, o której mowa w art.18 ust.2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2017 r., poz.1875 z późn.zm.) uprzejmie wyjaśniam, co następuje:

Zgodnie z art.18 ust.2 pkt 9 lit.a powołanej wyżej ustawy o samorządzie gminnym – do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

W wyroku z dnia 26 lutego 2016 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I OSK 2534/15 Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie wyjaśnił, że na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit.a ustawy o samorządzie gminnym rada gminy jest wyłącznie kompetentna do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego

zarządu. Analiza przepisów art.18 ust.2 pkt 9 lit a. ustawy o samorządzie gminnym wskazuje, że w odniesieniu do obrotu nieruchomościami sprawy przekraczające zakres zwykłego zarządu obejmują nabywanie, zbywanie i obciążanie nieruchomości oraz ich wydzierżawianie lub wynajmowanie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, a także zawieranie kolejnej umowy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

NSA w Warszawie zauważył, że zasadniczo gospodarowanie mieniem komunalnym należy do zadań wójta, co jednak nie oznacza, że wójt posiada całkowitą swobodę w tym zakresie, bowiem rada, jako organ stanowiący, ma wpływ na kształtowanie wszystkich spraw lokalnych, pod warunkiem, że ustawy nie stanowią inaczej (LEX nr 2036043).

Przedmiotem umów, które powołane zostały w piśmie Pana Radnego z dnia 26 marca br. - nie było nabycie, zbycie, obciążenie, wydzierżawienie ani wynajęcie nieruchomości tworzących gminny zasób komunalny. Umowy te dotyczyły natomiast oddania Gminie Żagań o statusie miejskim do używania na okres 10 lat oraz na czas nieoznaczony określonych pomieszczeń oraz części Dworca z przeznaczeniem na realizację zadań publicznych – który to majątek nie należy do gminnego zasobu komunalnego, a prawo dysponowania nim, między innymi prawo do wynajęcia (do wydzierżawienia) tego majątku przysługuje innym podmiotom, w tym przypadku spółce z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Żagań Property Development Sp. z o.o. we Wrocławiu oraz spółce akcyjnej Polskie Koleje Państwowe SA z siedzibą w Warszawie.

W świetle powyższego – podpisanie w dniu 26 sierpnia 2016 r. przez Gminę Żagań o statusie miejskim ze Spółką Żagań Property Development Sp. z o.o. we Wrocławiu umowy najmu oznaczonych pomieszczeń od tej Spółki oraz podpisanie w dniu 20 września 2017 r. przez Gminę Żagań o statusie miejskim oraz Spółkę Polskie Koleje Państwowe SA z siedzibą w Warszawie umowy najmu części powierzchni na Dworcu z przeznaczeniem na realizację zadań publicznych – nie było objęte dyspozycją art.18 ust.2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym i nie wymagało uzyskania zgody Rady Miejskiej w Żaganiu dla dokonania tych czynności prawnych.

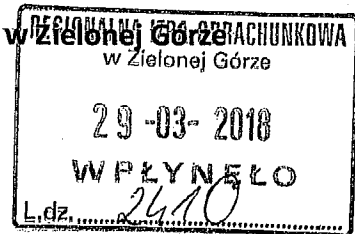
W umowach, o których mowa wyżej –Gmina Żagań o statusie miejskim nie jest podmiotem wynajmującym ani wydzierżawiającym majątek Gminy Żagań - tylko najemcą majątku należącego do innych podmiotów.

PREZES IZBY
Ryszard Zajackowski

Żagań, dnia 26 marca 2018r.

P. K. Dzwonko
Prz. o pow. ul. Kalinin

Regionalna Izba Obrachunkowa w Zielonej Górze
ul. Chmielna 13
65-261 Zielona Góra



Niniejszym zwracam się z prośbą o wyjaśnienie, czy Burmistrz Miasta Żagań przed podpisaniem umów najmu lokali, był zobowiązany do uzyskania zgody Rady Miasta o której umowa w art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym, w podanych niżej sytuacjach

1) w dniu 26.08.2016r przez burmistrza miasta Żagań przy kontrasygnacie skarbnika miasta została podpisana umowa najmu z Żagań Property Development Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu umowa najmu części budynku przy ul. Żaganny obejmująca lokal o powierzchni ok. 101 m² z przeznaczeniem na punkt przesiadkowy dla podróżnych.

Umowa ta została zawarta na okres 10-ciu lat, a koszty najmu tego lokalu do ponoszenia których zobowiązane jest miasto to (wg cen netto)

- czynsz podstawowy – 45,00 zł/m²,
- koszty eksploatacyjne – 4,00 zł/m²,
- zaliczka na opłaty indywidualne – 1.500 zł.

Łączna kwot zobowiązań miasta z tego tytułu wynosi wraz z podatkiem VAT miesięcznie 7.932,27 zł. Zgodnie z postanowieniami umowy najemca nie ma prawa (pkt. 5.2.2 umowy) przenosić, podnajmować, dzielić, wyzbywać się lub zaprzestawać korzystania z przedmiotu najmu lub jego części bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego z wyjątkiem podnajmu pomieszczenia kasy biletowej oraz części powierzchni na miejsce sprzedaży artykułów gastronomicznych, bez możliwości przygotowywania posiłków na miejscu.

W celu uniknięcia wątpliwości Strony postanawiają, że Najemca ma prawo oddania przedmiotu najmu lub jego części w administrowanie na rzecz rzecz pracowników gminnych jednostek organizacyjnych, co w żaden sposób nie wpływa na odpowiedzialność Najemcy wobec Wynajmującego na podstawie niniejszej umowy.

2) w dniu 20.09.2017 została zawarta umowa nr KNPo8.022.KK.30538.2017 z PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu na najem powierzchni użytkowej w remontowanym dworcu PKP :

- pomieszczenia biurowe – 476,65 m² - przy stawce czynszu netto 9,00 zł/m²,
- piwnice – 186,75 m² - przy stawce czynszu netto 7,70 zł/m².

Łączny koszt najmu określony w umowie wynosić będzie miesięcznie wg cen brutto 7.045,22 zł.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony od momentu wydania przedmiotu najmu.

10. II. K. 071.6, 2018