

OR.0003.1.2021.MS

Łodygowice, 2.03.2021r.

Pan

Tadeusz Karolini

Radny Gminy Łodygowice

W odpowiedzi na przedłożoną propozycję regulaminu dot. wynajmu pomieszczeń w placówkach oświatowych, których właścicielem jest Gmina Łodygowice, celem przygotowania projektu uchwały w tej sprawie informuję, że po przeprowadzeniu analizy podstaw prawnych w oparciu o aktualne orzecznictwo, które jest mocno restrykcyjne, wykluczam możliwość przygotowania projektu wskazywanej uchwały.

Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Lubelskiego z dnia 24 września 2020r. (w załączeniu), mocą którego organ nadzoru stwierdził nieważność uchwały w sprawie ustalenia zasad wynajmu i odpłatności za wynajem pomieszczeń w placówkach oświatowych, dla których organem prowadzącym jest Gmina, dochodząc do następujących konkluzji:

1. Pomieszczenia w placówkach oświatowych, dla których organem prowadzącym jest Gmina nie stanowią „gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej” w rozumieniu art. 40 ust. 2 pkt 4 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 4 ust. 1 pkt 2 i art. 1 ust. 2 ustawy o gospodarce komunalnej. Nie można bowiem uznać, że korzystanie z tych pomieszczeń i wyposażenia odbywa się na zasadzie świadczenia usług powszechnie dostępnych w celu bieżącego i nieprzerwanego zaspokajania zbiorowych potrzeb ludności.
2. Przepis art. 40 ust. 2 pkt 4 ustawy o samorządzie gminnym upoważnia radę gminy do stanowienia aktów prawa miejscowego w zakresie tworzenia zasad i trybu korzystania z obiektów i urządzeń użyteczności publicznej przez społeczność lokalną, natomiast poza zakresem wskazanego upoważnienia pozostają sprawy związane z zasadami i trybem gospodarowania i korzystania z tego mienia przez jednostkę nim gospodarującą (wyroki WSA w Opolu z dnia 20 maja 2008r.

IISA/Op83/08 oraz WSA w Gorzowie Wlkp. z dnia 14 listopada 2012r. – IISA/Go706/12 oraz z dnia 4 lipca 2013r. – IISA/Go409/13).

3. Wymaga podkreślenia, iż szkoły i inne placówki oświatowe, dla których organem prowadzącym jest Gmina – są jednostkami organizacyjnymi gminy i zgodnie z art. 43 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami władają nieruchomościami w formie trwałego zarządu.
4. Warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne gminy są przepisami wewnętrznymi (aktem kierownictwa wewnętrznego) i nie ustanawiają norm abstrakcyjnych i generalnych, powszechnie obowiązujących na obszarze gminy. Postanowienia uchwalane na podstawie art. 43 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczą tylko gminnych jednostek organizacyjnych i regulują kwestie związane z wykonywaniem określonych czynności w zakresie powierzonego im mienia. Nie wkraczają one w sferę praw i obowiązków mieszkańców gminy.
5. Uchwała podejmowana na podstawie art. 43 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami skierowana jest do jednostek organizacyjnych i nie ustanawia przepisów powszechnie obowiązujących na terenie danej jednostki samorządu terytorialnego. Stąd też brak podstaw prawnych aby nadawać podejmowanym w tym zakresie regulacjom rangę zasad obowiązujących powszechnie na terenie gminy i uzależniać wejście w życie takiej uchwały od ogłoszenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym, tj. w sposób przypisany dla aktów prawa miejscowego.
6. Warunki wynajmowania pomieszczeń stanowiących mienie gminne skonkretyzowane zostają w umowie. Umowę tę zawiera organ wykonawczy gminy bądź jednostka organizacyjna gminy w ramach uprawnień z art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, działając w granicach swoich ustawowych kompetencji. Zatem takie elementy jak: wskazanie stron umowy, sposób użytkowania lokalu, określenie praw i obowiązków stron, określenie warunków rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, stanowią warunki umowy negocjowanej przez jej strony: przyszłego najemcę i gminę lub jednostkę organizacyjną. Tę pierwszą zgodnie z art. 11 i art. 25 ustawy o gospodarce

nieruchomościami reprezentuje organ wykonawczy gminy, tę drugą zaś kierownik jednostki organizacyjnej. Wymienione postanowienia umowy powinny być więc konkretyzowane w umowie najmu przez uczestników czynności prawnej według ich woli. W ramach uprawnień wójta lub jednostki organizacyjnej gminy do odpowiednio gospodarowania mieniem gminnym lub wynajęcia czy dzierżawy nieruchomości mieści się także swoboda w sposobie redagowania poszczególnych postanowień umowy.

7. Kwestionowanych postanowień dotyczących elementów przyszłej umowy najmu nie można kwalifikować jako warunków korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 43 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem organu nadzoru uchwały podejmowane na podstawie tego przepisu powinny przykładowo zawierać granice, w jakich muszą się zmieścić dokonywane przez wójta lub jednostki organizacyjne gminy czynności, wymagania, jakim ma odpowiadać zarząd czy korzystanie z mienia gminnego, cele jakie mają być osiągnięte przez czynności prawne, czy okoliczności, jakie należy uwzględnić podejmując decyzje w tych sprawach.
8. W zakresie warunków korzystania, o których mowa w art. 43 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mieści się również rozstrzyganie kwestii, kiedy pomieszczenia szkolne mogą być udostępniane nieodpłatnie bądź odpłatnie. Decyzje w tym zakresie należą do zarządcy nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższą analizę nie widzę podstaw prawnych, aby przygotować stosowny projekt uchwały, bowiem we wszystkich naszych placówkach oświatowych ustanowiono trwałe zarządy i to do ich decyzji pozostawiam kwestie wynajmu.

Otrzymują:

1. Czesław Wandzel Przewodniczący Rady Gminy Łodygowice,
2. Tadeusz Karolini Radny Gminy Łodygowice,
3. a/a

WÓJT GMINY

[Podpis]
Andrzej Piętra