

3206

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO Nr KN. I-7.0911-22/09

z dnia 30 września 2009 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami)

orzekam

nieważność Uchwały Nr XXV/171/09 Rady Gminy Niechanowo z dnia 2 września 2009 r. w sprawie zasad wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony nieruchomości stanowiących własność Gminy Niechanowo - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXV/171/09 Rady Gminy Niechanowo została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 8 września 2009 r.

Powyższą uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały - organ nadzoru stwierdził, co następuje.

Rada Gminy Niechanowo podjęła uchwałę w sprawie zasad wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony nieruchomości stanowiących własność Gminy Niechanowo.

W toku kontroli zgodności ww. uchwały organ nadzoru stwierdził, iż została ona podjęta z istotnym naruszeniem prawa poprzez zastosowanie przez radę gminy Niechanowo nieprawidłowej wykładni art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Powołany w podstawie prawnej uchwały art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie może bowiem stanowić wystarczającej podstawy do zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata w trybie bezprzetargowym.

Zdaniem organu nadzoru należy się zgodzić z interpretacją tego przepisu zawartą w wyroku NSA z dnia 11 kwietnia 2006 r. sygn. akt OSK 756/05 (Lex nr 209189).

Zatem przepis ten należy interpretować nie tylko łącznie ze stosowanym odpowiednio art. 37 ust. 1 u.g.n., ale także z ust. 2 i ust. 3 tego artykułu.

W związku z tym, katalog przypadków, w których

rada (a nie organ wykonawczy) może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązkowego trybu zawierania umów wymienionych w art. 37 ust. 4 u.g.n., ma charakter zamknięty, oparty wyłącznie na odpowiednio stosowanym art. 37 ust. 3 u.g.n., albowiem w sytuacjach wymienionych w art. 37 ust. 2 tej ustawy zawarcie umowy w trybie bezprzetargowym następuje z mocy prawa.

Wyrażenie zatem zgody przez radę gminy (a nie organ wykonawczy) na odstąpienie od przetargowego trybu zawierania przedmiotowych umów możliwe jest jedynie w przypadkach wskazanych w art. 37 ust. 3 u.g.n. i to tylko wówczas, gdy o ich zawarcie nie ubiega się więcej podmiotów.

Należy podkreślić, że przepis art. 37 ust. 1 może być stosowany jedynie odpowiednio, a nie wprost, gdyż nie wszystkie przypadki ustawowe w praktyce mogą dotyczyć umów użytkowania, najmu czy dzierżawy.

Z art. 37 ust. 3 wynika co prawda możliwość odstąpienie od obowiązku przetargowego w stosunku do nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, pod warunkiem jednak, że cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

W §4 uchwały rada gminy określiła w sposób bardzo ogólny i dowolny nieruchomości, co do których przy zawieraniu przedmiotowych umów można odstąpić od stosowania trybu przetargowego.

Organ nadzoru ponownie wskazuje iż, zbywanie nieruchomości publicznych następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, co wynika z dyspozycji art. 28 ust. 1 ww. ustawy. Zasada przetargu została skodyfikowana w art. 37 ust. 1 ww. ustawy, wyjątki od tej zasady jak już wyżej wykazano (tj. możliwość zastosowania trybu bezprzetargowego) zostały uregulowane w sposób wyczerpujący w ust. 2 i 3 art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Oznacza to, iż rada gminy nie może dowolnie ustalić przypadków (i to w formie zasad) dla których tryb bezprzetargowy będzie stosowany tym bardziej, że w ten sposób, zostały pominięte liczne przypadki możliwe do zastosowania tego trybu, które przewidział ustawodawca oraz pozostają wątpliwości czy będą to faktycznie nieruchomości spełniające wszystkie wymagane przez ustawodawcę przesłanki zastosowania trybu bezprzetargowego.

Jest więc oczywiste, iż skoro ustawodawca w sposób wyczerpujący uregulował możliwość sko-

rzystania z trybu bezprzetargowego, a zatem jego zastosowanie wynika z cytowanego art. 37 rada gminy nie może modyfikować tego przepisu w sposób dowolny w drodze postanowień zawartych w uchwale.

W §3 zaś przedmiotowej uchwały rada upoważniła wójta do zawierania w trybie bezprzetargowym umów dzierżawy, najmu lub użyczenia nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata pod pewnymi wskazanymi w tymże paragrafie warunkami.

Koliduje to wyraźnie z treścią powołanego w podstawie prawnej art. 18 ust. 2 pkt lit. a ustawy samorządowej, z którego explicite wynika, iż przepis ten dotyczy obowiązku uzyskania zgody rady gminy w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, tyle że na okres nie przekraczający 3 lat.

Powyższa regulacja pozwala na wyeliminowanie praktyki zawierania kolejno następujących po sobie umów na okres nie przekraczający 3 lat bez przetargu i kontroli ze strony rady gminy w formie podejmowania uchwał ex lege w przedmiotowym zakresie.

Ponadto treść §2, 5, 6 i 7 przedmiotowej uchwały pozostaje w wyraźnej sprzeczności z dyspozycją art. 30 ust. 2 pkt 3 i art. 31 ustawy o samorządzie gminnym.

Z przepisów tych wynika bowiem, iż do zadań organu wykonawczego (wójta) należy gospodaro-

wanie mieniem komunalnym i kierowanie bieżącymi sprawami gminy.

Granice tych uprawnień niewątpliwie obejmują działania mające na celu zawieranie umów cywilnoprawnych, w tym umów najmu lub dzierżawy nieruchomości poprzez swobodne ustalenie ich treści przez wójta jako organu wyłącznie kompetentnego do reprezentowania gminy w stosunkach cywilnoprawnych.

Czynności powyższe należą więc do prerogatyw organu wykonawczego, a możliwość ingerowania rady gminy w sprawy objęte powyższym zakresem (poprzez ustalanie warunków zawierania umów) nie znajdują oparcia bezpośrednio w żadnej obowiązującej normie prawnej.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać stwierdzenie nieważności Uchwały Nr XXV/171/09 z dnia 2 września 2009 r. Rady Gminy Niechanowo za słuszne i uzasadnione.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być skarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Piotr Florek

3207

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO Nr KN.I-2.0911-17/09

z dnia 2 października 2009 r.

Na podstawie art. 91 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami)

orzekam

nieważność §2 uchwały Nr XXX/193/2009 Rady Gminy Nowe Miasto nad Wartą z dnia 3 września 2009 roku w sprawie ustalenia odpłaty za świadczenia w przedszkolach, dla których organem prowadzącym jest Gmina Nowe Miasto nad Wartą - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXX/193/2009 Rady Gminy Nowe Miasto nad Wartą z dnia 3 września 2009 roku w sprawie ustalenia odpłaty za świadczenia w przedszkolach, dla których organem prowadzącym jest Gmina Nowe Miasto nad Wartą została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 10 sierpnia

2009 roku.

Powyższą uchwałę podjęto na podstawie art. 14 ust. 5 w związku z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz.U. z 2004 r. Nr 256, poz. 2572 ze zmianami) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami).

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały - organ nadzoru stwierdził, co następuje:

Rada Gminy Nowe Miasto nad Wartą w §2 uchwały ustaliła opłatę miesięczną za nauczanie i opiekę w zakresie przekraczającym podstawy programowe wychowania przedszkolnego w wysokości 5% minimalnego wynagrodzenia miesięcznego za pracę, ustalonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679 ze zmianami).

Pomimo, iż z uchwały wynika, że opłata dotyczy zajęć opiekuńczo - wychowawczych wykraczają-