

**Uchwała Nr XXV/202/21
Rady Gminy w Laszkach
z dnia 30 czerwca 2021 r.**

w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy najmu pomieszczenia w budynku Urzędu Gminy w Laszkach.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późniejszymi zmianami), art. 13 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990), **Wójt Gminy Laszki** zarządza co następuje:

§ 1

1. Wyraża się zgodę na przeznaczenie do oddania w najem na okres 2 lat jedno pomieszczenie biurowe o pow. 19.53 m² plus udział we wspólnie zajmowanej powierzchni (korytarz, WC, pomieszczenie socjalne, prysznic) o pow. 7.61 m² w budynku Urzędu Gminy w Laszkach, Laszki 36 o łącznej powierzchni użytkowej 27.14 m² na rzecz Pośrednictwa Ubezpieczeń Magdalena Karaszewska z przeznaczeniem na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie sprzedaży ubezpieczeń.
2. Miesięczny czynsz z tytułu najmu w wysokości 151,96 zł. + podatek VAT, płatny jest z góry w terminie do 25-tego każdego miesiąca.
3. Stawka czynszu będzie waloryzowana każdego roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłoszonym w komunikacie Prezesa GUS.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Laszki.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Marek Bawol



WOJEWODA PODKARPACKI
35-959 Rzeszów, skr. poczt.297
ul.Grunwaldzka 15

P-II. 4131.2. 184.2021

AG-III
SG
RGR-II

URZĄD GMINY, 2021-08-03

Wpłynęło dnia 05.08.2021

Nr 2043/2021 zał.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art.85, 86 i 91 ust.1 oraz art.18 ust.2 pkt 9 lit.a i art.30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (DZ.U. z 2021r.poz.1372) w związku z art. 25 ust.1 i art.11 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami /Dz.U. z 2020r. poz. 1990 z późn.zm. /

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały Nr XXV/202/21 Rady Gminy w Laszkach z dnia 30 czerwca 2021r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy najmu pomieszczenia w budynku Urzędu Gminy w Laszkach

UZASADNIENIE

Uchwałą Nr XXV/202/21 z dnia 30 czerwca 2021r. Rada Gminy w Laszkach wyraziła zgodę na przeznaczenie do oddania w najem na okres 2 lat jedno pomieszczenie biurowe o pow.19,53 m² plus udział we wspólnie zajmowanej powierzchni w budynku Urzędu Gminy w Laszkach na rzecz Pośrednictwa Ubezpieczeń Magdalena Karaszewska . Ponadto w §1 ust.2 i 3 ww. uchwały wskazano, że miesięczny czynsz z tytułu najmu w wysokości 151,96 zł + podatek VAT, płatny jest z góry w terminie do 25-tego każdego miesiąca, a stawka czynszu będzie waloryzowana każdego roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym. Dokonując analizy przedmiotowej uchwały pod kątem zgodności z prawem , organ nadzoru stwierdził, co następuje:

Działalność organów gminy reguluje ustawa o samorządzie gminnym, której przepisy wyraźnie rozgraniczają zakres kompetencji przyznanych poszczególnym organom, tj. radzie gminy oraz wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta). W związku z tym organy te

powinny przestrzegać swoich kompetencji, a wydanie aktu wykraczającego poza uprawnienie ustawowe należy traktować jako sprzeczne z prawem. Artykuł 18 ust. 2 pkt 9 lit. a tej ustawy stanowi, że do kompetencji rady gminy należy określenie 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.

Przepis ten wyraźnie precyzuje, iż kompetencja rady gminy ogranicza się do ustalenia zasad gospodarowania nieruchomościami gminnymi, nie obejmuje zaś samego gospodarowania mieniem komunalnym, które z mocy art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym należy do organu wykonawczego, czyli wójta. Rolą rady gminy jest zatem opracowanie podstawowych reguł postępowania organu wykonawczego w zakresie obrotu nieruchomościami.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że kwestie dotyczące wysokości stawek czynszu z tytułu najmu oraz terminu jego zapłaty, należą do sfery wykonawczej uchwały leżących w kompetencji wójta gminy.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Również ustawodawca mocą art. 11 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami postanowił, że z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów tej ustawy oraz odrębnych ustaw, organem reprezentującym jednostki samorządu terytorialnego w sprawach gospodarowania nieruchomościami są ich organy wykonawcze.

Uchwalając zatem niniejszą uchwałę Rada Gminy w Laszkach wykroczyła poza określoną w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym delegację do podjęcia aktu, jak również wkroczyła w kompetencje organu wykonawczego, co stanowi istotne naruszenie prawa.

Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych, m.in. w wyroku WSA w Warszawie z dnia 7 października 2004r. Sygn.akt II SA 3144/03, gdzie Sąd stwierdził, że art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym uprawniający radę gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu ustanawia wyjątki od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 tejże ustawy stanowiącej, iż to wójt gminy gospodaruje mieniem komunalnym. Przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być ściśle

interpretowany i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę rozstrzygania w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy, w tym należności z tytułu umowy najmu.

Z tych powodów organ nadzoru postanowił wyeliminować z obiegu prawnego przedmiotową uchwałę w wyniku stwierdzenia jej nieważności.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie ul.Kraszewskiego 4A za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Laszki
2. Przewodniczący Rady Gminy

w Laszkach

Z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO


Mariusz Jabłoński
Dyrektor Wydziału Prawnego i Nadzoru

