

Szczecinek, 5 października 2022 r.

OR.1710.6.2022

**Pan**  
**Bogusław Staszewski**  
**Prezes Regionalnej Izby**  
**Obrachunkowej w Szczecinie**

Korzystając z przysługującego mi prawa wynikającego z art. 9 ust. 3 i ust. 4 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych zgłaszam zastrzeżenia do części wniosków pokontrolnych wyszczególnionych w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 23 września 2022 r.:

**Wniosek nr 2 i 3**

- **Zaniechanie ustalania nieodpłatnego trwałego zarządu nieruchomościami przeznaczonymi na cele oświatowe na rzecz jednostek niewymienionych w art. 6 ust. 1 ustawy o finansowaniu zadań oświatowych.**
- **Ustalenie opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami ustanowionego na rzecz KCUW.**

Nieruchomości przeznaczone na cele oświatowe są oddawane w trwały zarząd wyłącznie Komunalnemu Centrum Usług Wspólnych w Szczecinku, w związku z tym poniższe zastrzeżenia dotyczą wniosku nr 2 i 3.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1930, z późn. zm.) placówki wychowania przedszkolnego, szkoły, placówki, placówki doskonalenia nauczycieli i kolegia pracowników służb społecznych oraz organy prowadzące te podmioty są zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania i użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, zajętych na działalność oświatową.

Mając na uwadze brzmienie ww. przepisu nie ulega wątpliwości, że w przypadku, gdy trwały zarząd dotyczy nieruchomości, w których funkcjonują placówki wychowania przedszkolnego podmioty prowadzące są zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu. W doktrynie przyjmuje się, że „zwolnienie jednostek systemu oświaty lub ich organów prowadzących od opłat jest całkowite i bezwarunkowe.” Oznacza to, że w stosunku do placówek wychowania przedszkolnego, szkół, placówek itp. oraz ich organów (osób) prowadzących ani nie prowadzi się stosownego postępowania w zakresie ustalenia wysokości odpowiedniej opłaty, ani nie ma podstaw prawnych do egzekwowania ich zapłaty. Powołany przepis wyłącza więc nakładanie na uprawnionych do zwolnienia opłat z tytułu trwałego zarządu (art. 82–84 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zwolnienie z opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania i użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, zajętych na działalność oświatową dotyczy zarówno publicznych, jak i niepublicznych placówek oświatowych.

Komunalne Centrum Usług Wspólnych jest jednostką budżetową Miasta Szczecinek, która działa w imieniu Burmistrza jako organu prowadzącego szkoły i przedszkola de facto pełniąc jego rolę i która obsługuje wszystkie placówki oświatowe funkcjonujące na nieruchomościach wchodzących w skład zasobu Miasta Szczecinek. Zadania statutowe KCUW wynikają z charakteru prowadzonej działalności oraz podjętej przez Radę Miasta Szczecinek uchwały. W ich zakresie mieści się zarządzanie oświatą oraz szeroko rozumiana obsługa szkół i przedszkoli. Jednostka ta jest finansowana z budżetu Miasta Szczecinek.

Mając na uwadze powyższe, w sytuacji gdy oddanie w trwały zarząd Komunalnemu Centrum Usług Wspólnych w Szczecinku, będącemu jednostką organizacyjną Miasta Szczecinek powołaną w celu m.in. realizowania zadań w zakresie wspomagania działalności oświatowej należących do zadań własnych Miasta Szczecinek, dotyczy nieruchomości stanowiących własność Miasta Szczecinek, które wykorzystywane były, są i będą na prowadzenie wychowania przedszkolnego, ustalenie opłat z tytułu trwałego zarządu byłoby w oczywistej kolizji z wykładnią funkcjonalną i celowościową wyżej przywołanego przepisu

Ponadto wydaje się, że ustalenie takich opłat należałoby uznać za nieracjonalne, ponieważ Burmistrz Miasta Szczecinek ustalając ww. opłatę jednocześnie musiałby zwiększyć dofinansowanie Komunalnego Centrum Usług Wspólnych o tą samą kwotę, która ostatecznie „powróciłaby” do budżetu Miasta Szczecinek. Należy też mieć na uwadze, że ustalenie ww. opłaty wiązałoby się z niecelowym wydatkowaniem przez Miasto Szczecinek dodatkowych środków związanych z wykonaniem wielu operatów szacunkowych, co w mojej ocenie, szczególnie w aktualnej sytuacji gospodarczej i ekonomicznej, nie powinno mieć miejsca. Realizacja tych wniosków nie przyczyni się do poprawy gospodarowania środkami publicznymi, a wręcz przeciwnie

### **Wniosek nr 5 i 6**

- **Oddawanie w dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Miasta Szczecinek na czas dłuższy niż 3 lata wyłącznie po uprzednim wyrażeniu zgody przez Radę Miasta.**
- **Podjęcie działań w celu doprowadzenia do zgodności z obowiązującymi przepisami trybu wydzierżawienia nieruchomości położonych w Szczecinku przy ul. Przemysłowej Nr 5 i ul. Nowej Nr 2, w szczególności w zakresie uzyskania zgody Rady Miasta Szczecinek, oraz poinformowanie tut. Izby w terminie do dnia 31 grudnia 2022 r. o działaniach podjętych w tym zakresie i o ich wynikach.**

Nieruchomości stanowiące własność Miasta Szczecinek są oddawane w dzierżawę na okres dłuższy niż 3 lata za zgodą Rady Miasta Szczecinek, ale nie w przypadku nieruchomości oddanych w trwały zarząd, których wydzierżawienie na okres dłuższy niż 3 lata wymaga zgody Burmistrza jako organu nadzorującego, o którym mowa w art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej ustawą. W związku z tym zarzut braku zgody Rady Miasta Szczecinek na wydzierżawienie nieruchomości położonych przy ul. Przemysłowej 5 i ul. Nowej 2 w Szczecinku i tym samym naruszenie przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym należy uznać za całkowicie chybiony

Art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w mojej ocenie jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, co skutkuje zgodnie z zasadą *lex specialis derogat legi generali* uznaniem, że przepis szczególny z art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami uchyla przepis ogólny z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym

Z brzmienia artykułu 43 ust. 2 ustawy wynika, że zarówno w przypadku zgody na wydzierżawienie nieruchomości na okres powyżej 3 lat, jak i w przypadku zgody na zawarcie kolejnej umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość wymagana jest zgoda tych samych organów, tj. właściwego organu i organu nadzorującego. W przypadku nieruchomości wchodzących w skład zasobów nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego właściwym organem i organem nadzorującym jest ten sam organ oddający nieruchomość w trwały zarząd, a to oznacza, że Rada Miasta Szczecinek nie ma kompetencji w tym zakresie, a organem uprawnionym do wydania takiej zgody jest Burmistrz

Zgodnie z art. 43 ust. 2 ustawy jednostka organizacyjna ma prawo do korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do korzystania z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania, a także oddania nieruchomości lub jej części w najem. Nieposiadające osobowości prawnej jednostki organizacyjne gminy, sprawujące trwały zarząd, działają w istocie jak organy osoby prawnej, którą jest gmina. Mają one kompetencje określone przez ustawodawcę w bezwzględnie obowiązujących przepisach o trwałym zarządzie, obejmujące prawo do

zawierania umów najmu, dzierżawy i użyczenia gruntów oddanych im w trwały zarząd (wyrok Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 20 grudnia 2012 r. sygn. akt Ca 793/12).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 23 lipca 2004 r. (III CZP 35/04, OSNC 2005/7-8/125), w tym zakresie ustawodawca przeniósł kompetencje, które przysługują w odniesieniu do własnej nieruchomości zarządowi gminy na jej jednostkę organizacyjną sprawującą trwały zarząd, działającą w tym zakresie w istocie jako organ gminy, wyłącznie uprawniony do podejmowania określonych ustawowo czynności prawnych. Rozważania na temat charakteru prawnego instytucji trwałego zarządu zawarł również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 9 stycznia 2012 r. sygn. akt II SA/GI 730/11. Sąd stwierdził, że trwałego zarządu nie można traktować jako prawa na rzeczy cudzej, a w szczególności nie stanowi ono ograniczonego prawa rzeczowego, które w określonym zakresie obejmuje możliwość korzystania z rzeczy przez jej właściciela czy użytkownika wieczystego. Istotą zarządu jest uprawnienie do korzystania z rzeczy przez jednostki organizacyjne Skarbu Państwa albo samorządu terytorialnego, które realizując zadania tych podmiotów władają nieruchomością w imieniu ich publicznoprawnego właściciela.

Oddanie jednostce organizacyjnej w trwały zarząd nieruchomości stanowiącej własność lub przedmiot użytkowania wieczystego Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego ogranicza uprawnienia właścicielskie tych podmiotów lub ich uprawnienia wynikające z użytkowania wieczystego. Podmioty te z chwilą oddania nieruchomości w trwały zarząd pozbawione zostają faktycznego władztwa nad nią, mimo że nieruchomości te pozostają w zasobie odpowiednio Skarbu Państwa czy jednostek samorządu terytorialnego. Ustanowienie na rzecz gminnej jednostki organizacyjnej trwałego zarządu nieruchomości stanowiącą własność lub znajdującą się w użytkowaniu wieczystym gmin pozbawia zatem wójtów, burmistrzów czy prezydentów miast możliwości ich wynajmowania, wdzierżawiania lub oddawania ich w użytkowanie. Pozostawanie nieruchomości gminnej w trwałym zarządzie jej jednostki organizacyjnej pozbawia także rady gmin możliwości określania zasad ich wdzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata w oparciu o przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Tym samym, podzielając poglądy sądów wyrażone w powołanych wyżej wyrokach, stwierdzić należy po pierwsze, że Rada Miasta nie jest organem nadzorującym, o którym mowa w art. 43 ust. 2 pkt. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i po drugie, że jednostka samorządu terytorialnego po ustanowieniu trwałego zarządu nieruchomością pozbawia się prawa do wynajmowania i wdzierżawiania tych nieruchomości, a tym samym ustalania stawek czynszu za dzierżawę, najem i użytkowanie.

Wyrażone przeze mnie stanowisko znajduje również potwierdzenie m.in. w:

1. Aktualnym komentarzu do art. 43 ustawy o gospodarce nieruchomościami autorstwa Ewy Bończyk-Kucharskiej (LEX) (komentarz w załączeniu).
2. Odpowiedzi udzielonej przez Pawła Orłowskiego podsekretarza stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju na interpelację posła ze Szczecinka Wiesława Suchowiejko (odpowiedź w załączeniu).
3. Piśmie RIO w Opolu z dnia 31 grudnia 2013 r. znak NA.III.- 2021-39/2013 (pismo w załączeniu).

**BURMISTRZ MIASTA**

*Daniel Rak*

Szczecinek, 20 października 2022 r.

OR.1710.6.2022

**Pan**  
**Bogusław Staszewski**  
**Prezes Regionalnej Izby**  
**Obrachunkowej w Szczecinie**

Odpowiadając na wystąpienie pokontrolne Prezesa Regionalnej Izby Obrachunkowej w Szczecinie z dnia 23 września 2022 r. nr WK.6003.7.2022 z kontroli dochodów uzyskanych przez Miasto Szczecinek z dzierżawy nieruchomości położonych w Szczecinku przy ul. Przemysłowej nr 5 i ul. Nowej nr 2 za okres styczeń-grudzień 2021 r.; oddania w 2022 r. Komunalnemu Centrum Usług Wspólnych w Szczecinku w trwały zarząd nieruchomości położonych w Szczecinku przy ul. Przemysłowej nr 5 i ul. Nowej nr 2 oraz zgody organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego na oddanie w dzierżawę w roku 2022 nieruchomości położonych w Szczecinku przy ul. Przemysłowej nr 5 i ul. Nowej nr 2 oraz prawidłowość wykonania przez Miasto Szczecinek obowiązku zapewnienia możliwości korzystania z wychowania przedszkolnego i jego finansowania w roku 2022 przedstawiam niniejszym, stosownie do przepisów art. 9 ust. 3 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych, informację o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych, kolejno dla poszczególnych wniosków:

**Wniosek nr 1** - Ustalanie czynszu dzierżawy nieruchomości stanowiących budynki i lokale użytkowe po określeniu ich stawek przez organ wykonawczy Miasta.

Odnosząc się do wniosku nakazującego ustalenie przez organ wykonawczy stawek czynszu dzierżawy budynków użytkowych i lokali użytkowych informuję, że aktualnie prawie wszystkimi budynkami i lokalami użytkowymi i garażami stanowiącymi własność Miasta Szczecinek dysponuje i wynajmuje je na podstawie zawartej z Miastem Szczecinek umowy dzierżawy ZGM TBS Sp. o.o. w Szczecinku. Wysokość minimalnych (bazowych) stawek czynszu najmu obowiązująca w spółce wynika z uchwał podejmowanych przez zarząd tej spółki.

Pozostałe obiekty użytkowe są przekazane w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Miasta Szczecinek. W tym wypadku, mając na uwadze dostępne orzecznictwo, komentarze, pisma oraz opinie, w tym m.in. stanowisko RIO w Opolu wyrażone w piśmie NA.III-0221-39/2013 z dnia 31.12.2013 r. należy kategorycznie stwierdzić, że oddanie jednostce organizacyjnej w trwały zarząd nieruchomości stanowiącej własność lub przedmiot użytkowania wieczystego Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego ogranicza uprawnienia właścicielskie tych podmiotów lub ich uprawnienia wynikające z użytkowania wieczystego. Podmioty te z chwilą oddania nieruchomości w trwały zarząd pozbawione zostają faktycznego władztwa nad nią, mimo że nadal nieruchomości te pozostają w zasobie odpowiednio Skarbu Państwa czy jednostek samorządu terytorialnego. Ustanowienie na rzecz gminnej jednostki organizacyjnej trwałego zarządu nieruchomością stanowiącą własność lub znajdującej się w użytkowaniu wieczystym gmin pozbawia zatem wójtów, burmistrzów czy prezydentów miast możliwości ich wynajmowania, wydzierżawiania lub oddawania ich w użytkowanie.

Miasto Szczecinek aktualnie nie wynajmuje i nie wydzierżawia żadnych budynków i lokali użytkowych niemniej jednak mając na uwadze wniosek pokontrolny stawki czynszu dla budynków i lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Szczecinek nie oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Miasta Szczecinek oraz nie oddanych umowami spółkom i jednostkom miejskim posiadającym osobowość prawną zostaną ustalone stosownym zarządzeniem w terminie do 31 grudnia 2022 r.

**Wniosek nr 4** - Sporządzanie protokołu zdawczo-odbiorczego nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

Protokoły zdawczo-odbiorcze przy oddawaniu nieruchomości w trwały zarząd są zawsze sporządzane zgodnie z dyspozycją art. 45 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie zostały sporządzone tylko w tym konkretnym przypadku przedszkoli niepublicznych oddanych w trwały zarząd Komunalnemu Centrum Usług Wspólnych. Stało się tak, ponieważ uznałem, że nie można przekazać nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym dzierżawcy, a następnie nie przejmując jej od dzierżawcy przekazać ponownie protokołem zdawczo-odbiorczym trwałemu zarządcy. Takie przekazanie w mojej ocenie jest po prostu fikcją.

Niezależnie od prezentowanego przeze mnie poglądu realizując wniosek pokontrolny sporządzono protokoły zdawczo-odbiorcze przekazania Komunalnemu Centrum Usług Wspólnych nieruchomości, w których funkcjonują przedszkola niepubliczne.

**Wniosek nr 7** - Zorganizowanie otwartego konkursu ofert dla niepublicznych form wychowania przedszkolnego w celu zapewnienia dostępności do wychowania przedszkolnego, zgodnie z art. 31 ust. 8, ust. 9 pkt 3 i ust. 10 ustawy Prawo oświatowe.

Miasto przeprowadzi otwarty konkurs ofert dla niepublicznych form wychowania przedszkolnego, zgodnie z art. 31 ust. 8, ust. 9 pkt 3 i ust. 10 ustawy Prawo oświatowe, jeżeli działające na terenie miasta niepubliczne placówki przedszkolne wyrażą chęć przystąpienia do programu tzw. przedszkoli za złotówkę. W chwili obecnej żadne z funkcjonujących w mieście przedszkoli nie sygnalizowało nam takiej potrzeby, a przygotowana przez publiczne placówki oferta wychowania przedszkolnego w pełni zaspokaja lokalne potrzeby rynku oświatowego.

  
**BURMISTRZ MIASTA**  
*Daniel Rak*

## UCHWAŁA NR XXVI.84.S.2022

### KOLEGIUM REGIONALNEJ IZBY OBRACHUNKOWEJ W SZCZECINIE

z dnia 9 listopada 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia zastrzeżeń zgłoszonych przez Burmistrza Miasta Szczecinek do wniosków zawartych w wystąpieniu pokontrolnym

Na podstawie art. 18 ust. 1 pkt 5a oraz art. 25b ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1668) po rozpatrzeniu zastrzeżeń zgłoszonych przez Burmistrza Miasta Szczecinek pismem z dnia 5 października 2022 r. do wniosków pokontrolnych Prezesa Regionalnej Izby Obrachunkowej w Szczecinie, zawartych w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 23 września 2022 r. (znak: WK.6003.7.2022) Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Szczecinie uchwala, co następuje:

§1. Oddala się zastrzeżenia Burmistrza Miasta Szczecinek do wniosków zawartych w wystąpieniu pokontrolnym Prezesa Regionalnej Izby Obrachunkowej w Szczecinie z dnia 23 września 2022 r. (znak: WK.6003.7.2022).

§2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

#### Uzasadnienie

Regionalna Izba Obrachunkowa w Szczecinie w dniach od 11 do 18 lipa 2022 r. oraz od 8 do 18 sierpnia 2022 r. przeprowadziła kontrolę doraźną gospodarki finansowej Miasta Szczecinek w zakresie dochodów uzyskanych przez Miasto z dzierżawy nieruchomości położonych w Szczecinku przy ul. Przemysłowej Nr 5 i Nowej Nr 2 za okres styczeń – grudzień 2021 r., oddania w 2022 r. Komunalnemu Centrum Usług Wspólnych w Szczecinku w trwały zarząd ww. nieruchomości, zgody organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego na oddanie tych nieruchomości w roku 2022 w dzierżawę oraz prawidłowości wykonania przez Miasto Szczecinek obowiązku zapewnienia możliwości korzystania z wychowania przedszkolnego i jego finansowania w roku 2022.

W wyniku przedmiotowej kontroli Prezes Regionalnej Izby Obrachunkowej w Szczecinie na podstawie art. 9 ust. 2 w zw. z art. 17 ust. 2 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych skierował do kontrolowanej jednostki wystąpienie pokontrolne z dnia 23 września 2022 r. (znak: WK.6003.7.2022), w którym wskazał stwierdzone nieprawidłowości oraz osobę za nie odpowiedzialną. W przekazanym wystąpieniu kontrolujący zarzucił jednostce kontrolowanej m.in. oddanie nieruchomości położonej w Szczecinku przy ul. Przemysłowej 5 w trwały zarząd Komunalnemu Centrum Usług Wspólnych w Szczecinku w formie nieodpłatnej, zamiast naliczając opłatę, zgodnie z art. 83 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) w wysokości 0,3% ustalonej ceny nieruchomości. Ponadto w ocenie kontrolującego Burmistrz Miasta Szczecinek z naruszeniem art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym wyraził, na wniosek KCUW w Szczecinku, zgodę na wydzierżawienie nieruchomości położonej w Szczecinku przy ul. Przemysłowej 5 na okres 10 lat bez zgody Rady Miasta Szczecinek. Na podstawie przedstawionych nieprawidłowości Prezes Regionalnej Izby Obrachunkowej w Szczecinie sformułował wnioski zmierzające do usunięcia nieprawidłowości, tj. przekazywanie nieruchomości w trwały zarząd ustalając z tego tytułu opłatę zgodnie z postanowieniami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz oddawanie nieruchomości w dzierżawę na czas dłuższy niż 3 lata po uprzednim wyrażeniu zgody przez Radę Miasta Szczecinek. Jednocześnie organ kontrolujący zobowiązał Burmistrza Miasta Szczecinek do uzyskania zgody organu stanowiącego na oddanie nieruchomości położonej w Szczecinku przy ul. Przemysłowej 5 w dzierżawę na okres 10 lat zgodnie z dyspozycją wyrażoną w art., 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Burmistrz Miasta Szczecinek pismem z dnia 5 października 2022 r. (znak: OR.1710.6.2022) zgłosił następujące zastrzeżenia do wymienionego wystąpienia pokontrolnego.

W zakresie wniosków pokontrolnych oznaczonych pkt 2 i 3, dotyczących naliczaniu KCUW w Szczecinku opłaty za trwały zarząd zgodnie z postanowieniami ustawy o gospodarce nieruchomościami, Burmistrz Miasta Szczecinek podniósł, że zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych (Dz. U. z 2022 poz. 2082) placówki wychowania przedszkolnego, szkoły, placówki, placówki doskonalenia nauczycieli i kolegia pracowników służb społecznych oraz organy prowadzące te podmioty są zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania i użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, zajętych na działalność oświatową. W ocenie kontrolowanego w przypadku, gdy trwały zarząd dotyczy nieruchomości, w których funkcjonują placówki wychowania przedszkolnego podmioty prowadzące są zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu. Tym samym Komunalne Centrum Usług Wspólnych w Szczecinku, któremu przekazano w trwały zarząd nieruchomość położoną w Szczecinku przy ul. Przemysłowej 5, w której prowadzona jest działalność oświatowa polegająca na prowadzeniu przedszkola powinna być zwolniona z opłaty stosownie do ww. przepisu. Ponadto Burmistrz uznał za niegospodarne i niecelowe nakładanie na jednostkę organizacyjną gminy opłat, z uwagi na fakt, iż jest ona finansowana bezpośrednio z budżetu Miasta, co de facto prowadzi do dodatkowego obciążania budżetu.

W zakresie wniosków oznaczonych pkt 5 i 6 dotyczących wyrażenia zgody na oddanie nieruchomości położonej w Szczecinku przy ul. Przemysłowej 5 w dzierżawę na okres przekraczający 3 lata po uprzednim wyrażeniu zgody przez Radę Miasta Szczecinek, Burmistrz Szczecinka podniósł, że wskazany w wystąpieniu pokontrolnym przez Prezesa Izby art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym nie będzie miał zastosowania w przypadku nieruchomości oddanych w trwały zarząd. W ocenie Burmistrza wyłączenie zastosowanie znajdzie przepis art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym oddanie w dzierżawę nieruchomości przekazanej w trwały zarząd, na okres dłuższy niż 3 lata następuje za zgodą organu właściwego i nadzorującego, tj. Burmistrza Miasta Szczecinek. Zdaniem kontrolowanego ww. przepis ma charakter szczególny wobec art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, a tym samym Rada Miasta pozbawiona została kompetencji w przedmiotowym zakresie.

Przedmiotowe zastrzeżenia zostały rozpatrzone przez Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Szczecinie na posiedzeniu w dniu 9 listopada 2022 r.

Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej zwazyło, co następuje.

W zakresie zastrzeżenia do wniosków pokontrolnych ujętych w pkt 2 i 3 odnoszących się do ustalenia opłaty za ustanowienie trwałego zarządu w wysokościach i na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, Kolegium stwierdziło, że ustawodawca w drodze postanowień wskazanej powyżej ustawy określił zasady ustalania wysokości opłaty za nieruchomości oddane w trwały zarząd. Zgodnie z art. 83 ust. 1 opłaty z tytułu trwałego zarządu ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3. W drodze ust. 2 pkt 2 prawodawca postanowił, że wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu jest uzależniona od celu, na jaki nieruchomość została oddana, i w przypadku nieruchomości oddanej na cele oświatowe wynosi 0,3% ustalonej ceny. Ustawodawca przesądził tym samym o wysokości ustalonej opłaty za trwały zarząd w przypadku, gdy nieruchomość nim objęta jest wykorzystywana na cele oświatowe. Nieruchomość położona przy ul. Przemysłowej 5 w Szczecinku wykorzystywana jest na prowadzenie niepublicznego przedszkola prowadzonego przez podmiot niezaliczany do sektora finansów publicznych. W złożonych zastrzeżeniach do wniosków pokontrolnych Burmistrz Miasta Szczecinek podniósł, że zastosowanie znajdzie art. 6 ust. 1 ustawy o finansowaniu zadań oświatowych, zgodnie z którym placówki wychowania przedszkolnego, szkoły, placówki, placówki doskonalenia nauczycieli i kolegia pracowników służb społecznych oraz organy prowadzące te podmioty są zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania i użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, zajętych na działalność oświatową. Zdaniem Kolegium Izby ocena przywołanego przez Zastrzegającego przepisu nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem istotne są przesłanki umożliwiające zastosowanie art. 6 ust. 1 ost. cyt. ustawy. Ustawodawca posłużył się wyrażeniami „placówki wychowania przedszkolnego” oraz „organy prowadzące te podmioty”. KCUW w Szczecinku, który otrzymał nieruchomość opisaną powyżej w trwały zarząd nie jest placówką wychowania przedszkolnego, jak również w stosunku do prowadzonego na danej nieruchomości przedszkola nie posiada statusu organu prowadzącego. Zgodnie z postanowieniami

statutu Komunalnego Centrum Usług Wspólnych w Szczecinku, nadanym uchwałą Nr XXXIII/293/2016 Rady Miasta Szczecinek z dnia 21 listopada 2016 r., KCUW prowadzi obsługę finansową, rachunkową, prawną oraz administracyjno-organizacyjną wymienionym w § 3 ust. 2 statutu podmiotom zaliczanym do sektora finansów publicznych. Zgodnie z ust. 3 KCUW realizuje zadania własne i inne zadania, będące zadaniami organu prowadzącego. W stosunku do przedszkola prowadzonego przy ul. Przemysłowej 5 Miasto Szczecinek nie jest organem prowadzącym, a tym samym nie jest i nie może nim być KCUW w Szczecinku. Tym samym wskazany przez Burmistrza przepis art. 6 ust. 1 ustawy o finansowaniu zadań oświatowych nie może znaleźć zastosowania. Co jednak istotne, Kolegium wskazuje, że Miasto Szczecinek posiadało uprawnienia do udzielenia bonifikaty opłaty za przekazanie nieruchomości w trwały zarząd, na podstawie art. 84 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy czym niezbędna do tego była zgoda Rady Miasta Szczecinek. A zatem możliwość bezpłatnego przekazania nieruchomości w trwały zarząd, na gruncie obowiązującego prawa znajduje umocowanie, jednak wymaga spełnienia przesłanek wynikających z przywołanych przepisów.

Biorąc pod uwagę powyższe, Kolegium doszło do przekonania, iż wnioski wskazane w pkt 2-3 wystąpienia pokontrolnego zostały ustalone w sposób właściwy, co wyklucza uwzględnienie zastrzeżenia złożonego w tym zakresie.

W zakresie zastrzeżeń do wniosków pokontrolnych opisanych w pkt 5-6 wystąpienia pokontrolnego, odnoszących się do oddawania w dzierżawę nieruchomości należących do zasobu komunalnego Miasta Szczecinek na czas dłuższy niż 3 lata wyłącznie po uprzednim wyrażeniu zgody przez Radę Miasta, a także zobowiązania Burmistrza Miasta Szczecinek do uzyskania zgody Rady Miasta Szczecinek na długoterminowe wydzierżawienie nieruchomości położonej w Szczecinku przy ul. Przemysłowej 5 wskazać należy, że w ocenie Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Szczecinie normy wynikające z przepisów samorządowej ustawy ustrojowej, odnoszące się do kompetencji organu stanowiącego w zakresie gospodarowania mieniem przekraczającym zakres zwykłego zarządu mają bezwzględne zastosowanie.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a 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. Biorąc pod uwagę ograniczone kompetencje organu wykonawczego w zakresie prowadzenia gospodarki majątkiem komunalnym, wynikające z art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy ustrojowej, w ocenie Kolegium normy wynikające z ww. przepisu mają charakter bezwzględny. Powyższego charakteru nie zmienia forma władania nieruchomością, tj. przez jednostkę organizacyjną gminy w ramach trwałego zarządu. Ustawodawca wprowadził na mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami dodatkowe regulacje odnoszące się do instytucji trwałego zarządu, jednak nie wyłączają one postanowień ustawy o samorządzie gminnym. Co więcej stanowią ich uzupełnienie. Zgodnie z art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oddanie w dzierżawę przez jednostkę organizacyjną gminy przekazanej w trwały zarząd nieruchomości, na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony wymaga zgody właściwego organu i organu nadzorującego. Stosownie do postanowień art. 4 pkt 9 ww. ustawy organem właściwym jest Burmistrz Miasta Szczecinek. Ponadto w świetle postanowień statutu KCUW można wywieść, iż organem nadzorującym także będzie organ wykonawczy gminy. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wyłączają regulacji przyznających kompetencje organowi wykonawczemu, a także ich nie odbierają w zakresie odnoszącym się do kompetencji organu stanowiącego. Wobec tego Burmistrz jako organ wykonawczy gminy, stosownie do postanowień art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym zobowiązany jest do stosowania postanowień uchwały organu stanowiącego w sprawie zasad gospodarowania mieniem komunalnym, a w przypadku ich braku pozyskania zgody rady gminy, na zawarcie umów przekraczających okres 3 lat.

Biorąc pod uwagę powyższe, Kolegium doszło do przekonania, iż wskazane wnioski w pkt 5-6 wystąpienia pokontrolnego zostały ustalone w sposób właściwy, co wyklucza uwzględnienie zastrzeżenia złożonego w tym zakresie.

W tym stanie rzeczy Kolegium orzekło jak w sentencji.

Niniejsza uchwała jest ostateczna.



Przewodniczący Kolegium  
Regionalnej Izby Obrachunkowej w Szczecinie  
Bogusław Staszewski  
(podpisano certyfikatem kwalifikowanym)

Szczecinek, 22 listopada 2022 r.

OR.1710.6.2022

**Pan**  
**Bogusław Staszewski**  
**Prezes Regionalnej Izby**  
**Obrachunkowej w Szczecinie**

Mając na uwadze uchwałę nr XXVI.84.S.2022 z dnia 9 listopada 2022 r. Kolegium RIO w Szczecinie oddalającą moje zastrzeżenia do wniosków zawartych w wystąpieniu pokontrolnym Prezesa RIO w Szczecinie z dnia 23 września 2022 r. informuję o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych, kolejno dla poszczególnych wniosków:

**Wniosek nr 2 i 3**

- Zaniechanie ustalania nieodpłatnego trwałego zarządu nieruchomościami przeznaczonymi na cele oświatowe na rzecz jednostek niewymienionych w art. 6 ust. 1 ustawy o finansowaniu zadań oświatowych.
- Ustalenie opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami ustanowionego na rzecz KCUW.

Za wszystkie nieruchomości z tytułu oddania ich w trwały zarząd Komunalnemu Centrum Usług Wspólnych w Szczecinku w tym również za nieruchomości przy ul. Przemysłowej 5 i przy ul. Nowej 2 zostaną ustalone opłaty roczne w wysokości 0,3 % ustalonej ceny nieruchomości. W tym celu podjęto już niezbędne czynności tj. zlecono rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie stosownych operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości. Po ich wykonaniu zostaną wydane decyzje o odpłatnym oddaniu nieruchomości w trwały zarząd.

**Wniosek nr 5 i 6**

- Oddawanie w dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Miasta Szczecinek na czas dłuższy niż 3 lata wyłącznie po uprzednim wyrażeniu zgody przez Radę Miasta.
- Podjęcie działań w celu doprowadzenia do zgodności z obowiązującymi przepisami trybu wdzierżawienia nieruchomości położonych w Szczecinku przy ul. Przemysłowej Nr 5 i ul. Nowej Nr 2, w szczególności w zakresie uzyskania zgody Rady Miasta Szczecinek, oraz poinformowanie tut. Izby w terminie do dnia 31 grudnia 2022 r. o działaniach podjętych w tym zakresie i o ich wynikach.

Oddawanie nieruchomości stanowiących własność Miasta Szczecinek na czas dłuższy niż 3 lata następuje zawsze po uzyskaniu zgody Rady Miasta Szczecinek. Nie dotyczy to jednak nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Miasta Szczecinek, ponieważ w świetle prawa taka zgoda nie jest wymagana, co wykazałem w zgłoszonych przeze mnie zastrzeżeniach do wniosków pokontrolnych. Podtrzymuję prezentowane przeze mnie w tym zakresie stanowisko, że wdzierżawienie nieruchomości oddanych w trwały zarząd przy ul. Przemysłowej 5 i ul. Nowej 2 odbyło się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i w związku z tym nie wykonam wniosku opisanego w pkt. 6 wystąpienia pokontrolnego (vide: postanowienie WSA w Poznaniu z dnia 8 lipca 2009 r. sygn. akt I SA/Po 583/09).

**BURMISTRZ MIASTA**  
  
*Daniel Rak*