



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

BK-02.1711.4.2014

Kraków, dnia

19. 06. 2014

**Dyrektorzy
miejskich jednostek oświatowych oraz domów pomocy społecznej
wg rozdzielnika**

Biuro Kontroli Wewnętrznej Urzędu Miasta Krakowa przeprowadziło w 2014 r. koordynowaną kontrolę w 11 miejskich jednostkach oświatowych oraz 5 domach pomocy społecznej w zakresie realizacji obowiązków wynikających z art. 43 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. - Dz.U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.). Poniżej przedstawiam omówienie wyników tej kontroli, celem wykorzystania informacji w nich zawartych w bieżącej pracy kierowanych przez Państwa jednostkach.

Zgodnie z art. 43 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy, jednostka organizacyjna ma prawo korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, albo za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd; zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono, iż 12 z 16 jednostek objętych kontrolą, które zawarły łącznie 286 umów najmu, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości oddanych w trwały zarząd, naruszyło zapisy art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj.:

1. w 50 przypadkach nie zawiadomiono Prezydenta Miasta Krakowa o oddaniu nieruchomości w najem, dzierżawę albo użyczenie, gdy umowy były zawierane na czas oznaczony do 3 lat.
2. w 120 przypadkach nie wystąpiono z wnioskami o wyrażenie zgody do Prezydenta Miasta Krakowa na oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd lub gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawarły kolejne umowy, których przedmiotem była ta sama nieruchomość.
3. 27 umów najmu lub użyczenia nieruchomości zawarto przed uzyskaniem zgody Prezydenta Miasta Krakowa na dokonanie tej czynności.

Biorąc pod uwagę powyższe, miejskie jednostki organizacyjne, którym oddano w trwały zarząd nieruchomości, w przypadku zamiaru oddania tych nieruchomości lub ich części podmiotom trzecim w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony lub w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony mają zamiar

zawrzeć kolejne umowy, których przedmiotem ma być ta sama nieruchomość, zobowiązane są do uzyskania zgody organu, tj. Prezydenta Miasta Krakowa, za pośrednictwem Wydziału Skarbu Miasta UMK na dokonanie takiej czynności. Tryb postępowania w tych przypadkach został uregulowany w procedurze zewnętrznej GS-54, opublikowanej w BIP UMK.

Należy także pamiętać, iż w przypadku umów najmu, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości oddanych w trwały zarząd, zawieranych na okres do trzech lat, miejskie jednostki organizacyjne mają obowiązek powiadomienia o tym fakcie Prezydenta Miasta Krakowa, również za pośrednictwem Wydziału Skarbu Miasta UMK.

Niezależnie od powyższego, tj. obowiązku przestrzegania zasad zawartych w ww. art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy, należy także pamiętać o poprawnym oznaczaniu stron w zawieranych umowach. Charakter prawny trwałego zarządu określony w ustawie o gospodarce nieruchomościami był wielokrotnie rozważany w orzecznictwie, przede wszystkim sądów administracyjnych, w tym NSA. Zarówno w orzecznictwie jak i piśmiennictwie odmawia się trwałemu zarządowi charakteru cywilnoprawnego. „Przepisy te nie mogą w żadnym razie uzasadniać poglądu, że trwały zarząd stanowi prawo podmiotowe o charakterze cywilnym państwowej lub samorządowej jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej” (uzasadnienie do wyroku WSA z dnia 3 czerwca 2004 r., I SA 2372/02). W stosunkach cywilnoprawnych i procesowych gminne jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej działają za gminę jako *stationes communes* i wykonują w określonym zakresie niektóre uprawnienia wypływające z własności przysługującej gminie, a mianowicie uprawnienia do korzystania z nieruchomości i pobierania pożytków.

Reasumując, w umowach najmu, dzierżawy lub użyczenia, zawieranych przez miejskie jednostki organizacyjne, którym oddano nieruchomości w trwały zarząd, stroną winna być Gmina Miejska Kraków, reprezentowana przez kierownika gminnej jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej, a nie jak to ma miejsce w chwili obecnej miejska jednostka organizacyjna reprezentowana przez jej kierownika.

Mając na względzie powyższe, proszę o zweryfikowanie poprawności oddawania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę lub użyczenie w ramach trwałego zarządu jednostki w kierowanych przez Państwa jednostkach, a w razie stwierdzenia nieprawidłowości, o ich usunięcie.

Jednocześnie informuję, że w roku 2015 Biuro Kontroli Wewnętrznej rozważy przeprowadzenie kontroli w kolejnych losowo wybranych miejskich jednostkach organizacyjnych w zakresie stosowania art. 43 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majewski

Otrzymują:

1. Dyrektorzy miejskich jednostek oświatowych oraz domów pomocy społecznej wg rozdzielnika
2. aa.

Do wiadomości:

1. Pan Tadeusz Matusz – Z-ca Prezydenta Miasta Krakowa ds. Edukacji.
2. Pani Anna Okońska-Walkowicz – Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Polityki Społecznej.