

Znak: WA-0250/36/10

Katowice, dnia 21 maja 2010 r.

**Szanowny Pan**  
**Mieczysław Kieca**  
**Prezydent Miasta**  
**Wodzisław Śląski**

W odpowiedzi na wniosek z dnia 18 marca 2010 roku informuję, że art. 254 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) nakłada na jednostki samorządu terytorialnego obowiązek ustalania, pobierania i odprowadzania dochodów budżetu na zasadach i w terminach, które wynikają z obowiązujących przepisów prawa. Jednocześnie art. 50 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zobowiązuje osoby uczestniczące w zarządzaniu mieniem komunalnym do zachowania szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochroną. Także art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) zobowiązuje organy wykonawcze jednostek samorządu terytorialnego do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Na podstawie cytowanych przepisów można wnioskować, że nie jest możliwe oddanie w dzierżawę gruntu, będącego własnością jednostki samorządu terytorialnego, za cenę niższą niż rynkowa. Brak bowiem możliwości, w drodze jakiegokolwiek czynności cywilno – prawnej, rezygnacji z pobierania dochodów na podstawie przepisów publiczno – prawnych.

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm) przewiduje w art. 676, możliwość zwrotu kosztów poniesionych przez najemcę na ulepszenie wynajmowanej rzeczy, ale nie wcześniej niż po ustaniu stosunku najmu o ile umowa najmu nie stanowi inaczej. Art. 676 pozostawia więc możliwość swobodnego zawierania umów. Umowa, według której wartość nakładów poczynionych przez najemcę - i to bez względu na ich charakter - zostanie zwrócona przez wynajmującego w ten sposób, że kwota odpowiadająca wartości tych nakładów będzie sukcesywnie potrącana z czynszu najmu, jest w pełni dopuszczalna. Dopuszczalne jest również zastrzeżenie w umowie najmu obowiązku dokonania przez wynajmującego - w chwili rozwiązania umowy - zwrotu wszelkich nakładów poczynionych przez najemcę na lokal i uzależnienie zwrotu lokalu od wykonania tego zobowiązania. Mając na względzie oszczędne i przejrzyste gospodarowanie środkami publicznymi, niezmiernie ważne jest precyzyjne oszacowanie wartości nakładów poniesionych przez najemcę a co za tym idzie prawidłowe rozliczenie wzajemnych zobowiązań.

Mając na względzie zapis art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który przewiduje zastosowanie postępowania przetargowego w przypadku sprzedaży i oddania w wieczyste użytkowanie, jest zasadnym, aby w przypadku oddania gruntu w dzierżawę, nie stosować ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655 z późn. zm.).

W odniesieniu do przedstawionej we wniosku kwestii możliwe jest również rozważenie zastosowania wprost przepisów ustawy z dnia 9 stycznia 2009 roku o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. Nr 19, poz. 101 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno – prywatnym (Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100).

Art. 7 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591ze zm) określa zadanie w zakresie targowisk i hal targowych jako zadanie własne jednostki samorządu terytorialnego. Treść art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 ze zm.) umożliwia jednostkom samorządu terytorialnego powierzanie wykonywania zadań z zakresu gospodarki komunalnej osobom fizycznym, osobom prawnym lub jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, w drodze umowy na zasadach ogólnych – z uwzględnieniem przepisów o finansach publicznych lub, odpowiednio, przepisów o partnerstwie publiczno-prywatnym, przepisów o koncesji na roboty budowlane lub usługi, przepisów o zamówieniach publicznych i przepisów o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

W ocenie Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach, koncepcja wybudowania na koszt podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą hali targowej na gruncie stanowiącym własność jednostki samorządu terytorialnego (który to podmiot ma następnie uzyskać prawo do eksploatacji ww. obiektu) oraz potrzeba w związku z tym określenia sposobu wzajemnych rozliczeń z tego tytułu, wskazuje na możliwość realizacji tego przedsięwzięcia w oparciu o cytowane wyżej przepisy.

Koncesja, w rozumieniu tych przepisów, to umowa dwustronnie zobowiązująca, odpłatna, zawarta po przeprowadzeniu postępowania określonego w ww. przepisach, w której za zobowiązanie się do wykonania przedmiotu koncesji, (tu: wybudowanie obiektu), przedsiębiorca uzyskuje prawo do jego eksploatacji (a eksploatacja ta winna być powiązana z wynagrodzeniem przedsiębiorcy za wykonanie przedmiotu koncesji) przez okres określony w umowie. Okres ten, zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi, powinien uwzględniać zwrot nakładów koncesjonariusza poniesionych w związku z wykonywaniem koncesji. Warto podkreślić, że koncesji nie towarzyszą przewłaszczenia majątku, gdyż koncesjonariusz uzyskuje jedynie prawo do eksploatacji określonych obiektów ale ich status własnościowy nie ulega zmianie.

Jednocześnie informuję, że art. 94 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 ze zm.) uprawnia jednostki samorządu terytorialnego do udzielania poręczeń i gwarancji, do wysokości określonej w uchwale budżetowej.

Ostateczna decyzja dotycząca realizacji przedsięwzięcia i jego sposobu należeć będzie do gminy.