

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY JASIEŃC**

z dnia 2026 r.

**w sprawie rozpatrzenia wniosku o przeprowadzenie kontroli dotyczącej
gospodarowania mieniem komunalnym w związku z najmem pawilonu na terenie
rekreacyjnym nad stawami w Jasieńcu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 18a ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 241, art. 244 § 2 i art. 247 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) Rada Gminy Jasieniec uchwala, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się wniosku Stowarzyszenia na rzecz rozwoju Gminy Jasieniec, przekazanego przy piśmie Regionalnej Izby Obrachunkowej w Warszawie z dnia 12 maja 2026 r., o przeprowadzenie kontroli dotyczącej gospodarowania mieniem komunalnym w związku z najmem pawilonu na terenie rekreacyjnym nad stawami w Jasieńcu, z przyczyn określonych w uzasadnieniu do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Gminy Jasieniec do zawiadomienia wnioskodawcy o sposobie załatwienia wniosku.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Do Rady Gminy Jasieniec została przekazana korespondencja Regionalnej Izby Obrachunkowej w Warszawie z dnia 12 maja 2026 r., dotycząca zawiadomienia Stowarzyszenia na rzecz rozwoju Gminy Jasieniec w sprawie możliwości naruszenia zasad gospodarowania mieniem komunalnym przez Gminę Jasieniec w związku z najmem pawilonu położonego na terenie rekreacyjnym nad stawami w Jasieńcu. Sprawa została poddana analizie przez Komisję Rewizyjną Rady Gminy Jasieniec na posiedzeniu w dniu 26 maja 2026 r. Komisja zapoznała się w szczególności z treścią zawiadomienia, Zarządzeniem Wójta Gminy Jasieniec nr 14.2026 z dnia 3 marca 2026 r., umową najmu nr 4/2026, ofertą współpracy złożoną przez przedsiębiorcę oraz dokumentami dotyczącymi zadań inwestycyjnych realizowanych na terenie rekreacyjnym nad stawami w Jasieńcu.

Przedmiotem wystąpienia było w szczególności ustalenie, czy zawarcie umowy najmu pawilonu gastronomicznego bez przetargu, przy czynszu ustalonym na poziomie 500 zł netto miesięcznie, mogło stanowić przejaw niegospodarności, preferencyjnego traktowania najemcy, naruszenia interesu majątkowego Gminy albo naruszenia zasad gospodarowania mieniem komunalnym. W zawiadomieniu podnoszono również wątpliwości dotyczące relacji pomiędzy wysokością czynszu a wartością inwestycji zrealizowanej na terenie rekreacyjnym, a także kwestię ewentualnego konfliktu interesów. Komisja miała przy tym na uwadze, że zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym do zadań wójta należy gospodarowanie mieniem komunalnym, natomiast zgodnie z art. 50 ust. 1 tej ustawy osoby uczestniczące w zarządzaniu mieniem komunalnym są obowiązane do zachowania szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochrony.

Z przedstawionych dokumentów wynika, że przedmiotem sprawy był krótkoterminowy, sezonowy najem pawilonu handlowego/gastronomicznego o powierzchni 21,29 m² wraz z terenem przyległym o powierzchni 184,65 m², położonych na terenie rekreacyjnym nad stawami w Jasieńcu przy ul. Czerskiej. Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 1 maja 2026 r. do dnia 31 lipca 2026 r., a więc na okres trzech miesięcy, w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w sezonie letnim. Zarządzeniem Wójta Gminy Jasieniec nr 14.2026 z dnia 3 marca 2026 r. ustalono stawkę czynszu na kwotę 500 zł netto miesięcznie, powiększoną o należny podatek VAT. Najemca został ponadto zobowiązany do ponoszenia kosztów bieżącej eksploatacji, w szczególności kosztów energii elektrycznej, wody, wywozu odpadów oraz innych kosztów związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu. Komisja odnotowała również, że wydanie przedmiotu najmu miało nastąpić w dniu 10 marca 2026 r. w związku z potrzebą doposażenia pawilonu w sprzęt do prowadzenia działalności gastronomicznej. Z przedstawionego materiału nie wynika jednak, aby przed dniem 1 maja 2026 r. w pawilonie prowadzono działalność gastronomiczną, udostępniano obiekt klientom albo pobierano czynsz za okres poprzedzający rozpoczęcie odpłatnego okresu najmu.

Komisja Rewizyjna nie znalazła podstaw do przyjęcia, że zawarcie umowy bez przetargu stanowiło naruszenie prawa. Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawieranie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy w drodze przetargu dotyczy umów zawieranych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata albo na czas nieoznaczony. W niniejszej sprawie umowa została zawarta na okres trzech miesięcy.

Ponadto zgodnie z art. 35 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości nie dotyczy oddania nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony do 3 miesięcy, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy po takiej umowie strony zawierają kolejne umowy dotyczące tej samej nieruchomości. Z przedstawionego materiału nie wynika, aby w analizowanej sprawie doszło do zawierania kolejnych umów w celu obejścia przepisów.

Komisja nie podzieliła również zarzutu, że wysokość czynszu sama przez się świadczy o niegospodarności lub naruszeniu interesu majątkowego Gminy. Stawka 500 zł netto miesięcznie została ustalona formalnie zarządzeniem Wójta i była wyższa niż pierwotna propozycja przedsiębiorcy, który w ofercie współpracy wskazywał kwotę 300 zł netto miesięcznie. Nie można więc przyjąć, że Gmina bezrefleksyjnie zaakceptowała warunki zaproponowane przez przedsiębiorcę albo ukształtowała umowę wyłącznie pod jego interes. Przy ocenie sprawy Komisja uwzględniła także, że najemca został obciążony nie tylko obowiązkiem zapłaty czynszu, lecz również kosztami eksploatacyjnymi oraz obowiązkami związanymi z utrzymaniem porządku i czystości, usuwaniem odpadów, przestrzeganiem przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, porządkowych i BHP oraz posiadaniem wymaganych zezwoleń. Ocena umowy nie może zatem sprowadzać się wyłącznie do samej kwoty czynszu, z pominięciem sezonowego charakteru najmu, zakresu obowiązków najemcy oraz konkretnego przedmiotu oddanego do używania.

Komisja uznała za nieuzasadnione proste zestawianie wysokości czynszu z wartością całej inwestycji dotyczącej zagospodarowania terenu rekreacyjnego wraz z budową plaży. Inwestycja ta obejmowała szerszy zakres niż sam pawilon gastronomiczny, w tym między innymi zagospodarowanie terenu, plażę, alejki, infrastrukturę rekreacyjną, oświetlenie, monitoring oraz inne elementy służące mieszkańcom. Przedmiotem najmu nie była cała inwestycja, lecz konkretny pawilon wraz z terenem przyległym, oddany do krótkoterminowego wykorzystania w sezonie letnim. Wnioskodawca nie przedstawił przy tym operatu, kalkulacji, analizy rynku ani porównania stawek, które pozwalałyby stwierdzić, że czynsz w wysokości 500 zł netto miesięcznie był rażąco zaniżony albo ustalony nieprawidłowo. W kontekście ewentualnej odpowiedzialności z tytułu naruszenia dyscypliny finansów publicznych należy wskazać, że art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych odnosi się między innymi do nieustalenia należności albo ustalenia jej w wysokości niższej niż wynikająca z prawidłowego obliczenia. W niniejszej sprawie nie przedstawiono jednak materiału pozwalającego ustalić, jaka należność miałaby być prawidłowa i dlaczego przyjęta stawka miałaby być nieprawidłowa.

W zakresie zarzutu preferencyjnego traktowania najemcy oraz możliwego konfliktu interesów Komisja stwierdziła, że przedstawiony materiał nie potwierdza tych twierdzeń. Nie wykazano, aby inny podmiot złożył konkurencyjną ofertę najmu tego samego pawilonu na ten sam okres, aby odmówiono mu udziału albo aby warunki umowy zostały ustalone w sposób odbiegający od zarządzenia Wójta. Sam fakt braku przetargu, przy umowie zawartej na okres do trzech miesięcy, nie przesądza o naruszeniu prawa ani o uprzywilejowaniu najemcy. Komisja odnotowała również wątpliwość dotyczącą osoby, której powierzono wykonanie zarządzenia, jednak samo powierzenie wykonania zarządzenia ma charakter organizacyjny i techniczny, a nie decyzyjny. Z dokumentów wynika, że stawka czynszu została ustalona przez Wójta w formie zarządzenia. Nie przedstawiono dowodów,

aby osoba wskazywana w zawiadomieniu decydowała o wyborze najemcy, ustalała wysokość czynszu, negocjowała warunki umowy albo podejmowała czynności skutkujące uprzywilejowaniem najemcy.

Mając na uwadze całość zgromadzonego materiału, Komisja Rewizyjna nie stwierdziła istnienia konkretnych i dostatecznie uprawdopodobnionych okoliczności faktycznych lub prawnych, które uzasadniałyby przeprowadzenie kontroli dotyczącej gospodarowania mieniem komunalnym w związku z najmem pawilonu gastronomicznego na terenie rekreacyjnym nad stawami w Jasieńcu. Podniesione zarzuty mają w przeważającej części charakter ocenny i hipotetyczny, natomiast nie zostały poparte materiałem pozwalającym przyjąć, że doszło do rzeczywistych nieprawidłowości, naruszenia prawa, niegospodarności, preferencyjnego traktowania najemcy albo naruszenia interesu Gminy. Rada Gminy Jasieniec podziela stanowisko Komisji Rewizyjnej i uznaje, że brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku o przeprowadzenie kontroli w przedmiotowej sprawie. Z tych względów podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.