

Uchwała Nr...../...../26
Rady Gminy Zamość
z dnia 28 października 2026 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosku mieszkańca Gminy Zamość

Na podstawie art. 18b ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 223 §1, art. 242 §1 i art. 244 §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) Rada Gminy Zamość uchwala, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu wniosku mieszkańca Gminy Zamość skierowanego do Rady Gminy Zamość w dniu 21 sierpnia 2026 r. o przeprowadzenie kontroli przez Komisję Rewizyjną Rady Gminy Zamość działań Wójta Gminy w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi i innymi pomieszczeniami stanowiącymi mienie Gminy Zamość, oddawanymi w najem, Rada Gminy Zamość postanawia nie zlecać Komisji Rewizyjnej przeprowadzenia wskazanej we wniosku kontroli z przyczyn zawartych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Upoważnia się Przewodniczącą Rady Gminy Zamość do poinformowania wnoszącego wniosek o sposobie jego załatwienia.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Gminy Zamość
Piotr Koczulap

Załącznik
Do uchwały Nr.....
Rady Gminy Zamość
z dnia 2026r.

Uzasadnienie:

W dniu 21 sierpnia 2026 r. do Rady Gminy Zamość wpłynął wniosek Mieszkańca Gminy Zamość o przeprowadzenie kontroli przez Komisję Rewizyjną Rady Gminy Zamość działań Wójta Gminy w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi i innymi pomieszczeniami stanowiącymi mienie Gminy Zamość, oddawanymi w najem.

Wnioskodawca w jego treści zawarł również szczegółowe oczekiwania względem zakresu kontroli. Wśród nich wymienił:

1. *Ustalenie wykazu umów najmu lokali użytkowych oraz innych pomieszczeń stanowiących mienie Gminy Zamość, które obowiązywały w okresie objętym kontrolą, wraz ze wskazaniem: przedmiotu najmu, powierzchni, daty zawarcia umowy, okresu obowiązywania, wysokości czynszu, zastosowanego trybu zawarcia umowy, ewentualnych zmian umowy.*
2. *Zbadanie prawidłowości i podstaw prawnych zawierania umów najmu, w szczególności ustalenie: czy zastosowano tryb przetargowy czy bezprzetargowy, jaka była podstawa zastosowanego trybu, czy sporządzono i podawano do publicznej*

wiadomości wymagane wykazy nieruchomości, czy zachowano obowiązujące procedury, czy dokumentacja związana z zawarciem umów była kompletna.

- *czy zastosowano tryb przetargowy czy bezprzetargowy,*
 - *jaka była podstawa prawna zastosowanego trybu,*
 - *czy sporządzano i podawano do publicznej wiadomości wymagane wykazy nieruchomości,*
 - *czy zachowano obowiązujące procedury,*
 - *czy dokumentacja związana z zawarciem umów była kompletna,*
3. *Zbadanie sposobu ustalania wysokości czynszu, w szczególności:*
- *podstawy ustalenia stawek,*
 - *stosowanych zasad i kryteriów,*
 - *ewentualnych zarządzeń Wójta lub innych regulacji wewnętrznych,*
 - *sposobu ustalania czynszu w przypadku umów zawieranych w trybie bezprzetargowym,*
 - *porównywalności stawek stosowanych wobec różnych najemców.*
4. *Zbadanie, czy wysokość czynszu była okresowo analizowana i aktualizowana, w szczególności:*
- *czy stosowano waloryzację,*
 - *czy dokonywano okresowej oceny wysokości czynszu,*
 - *czy analizowano zmiany warunków ekonomicznych,*
 - *czy podejmowano działania mające na celu ochronę interesu majątkowego Gminy Zamość.*
5. *Zbadanie sposobu wykonywania i nadzorowania umów najmu, w szczególności:*
- *czy Gmina przeprowadzała kontrola wykonywania umów,*
 - *czy sprawdzano sposób korzystania lokali,*
 - *czy sprawdzano zgodność prowadzonej działalności z przeznaczeniem lokalu,*
 - *czy kontrolowano stan techniczny lokali,*
 - *czy kontrolowano terminowość regulowania należności.*
1. *Zbadanie sposobu postępowania w przypadku przedłużania lub kontynuowania wieloletnich umów najmu, w szczególności ustalenie:*
- *czy dokonywano okresowej oceny zasadności dalszego najmu,*
 - *czy analizowano wysokość czynszu,*
 - *czy rozważano możliwość ponownego zaoferowania lokalu na rynku,*
 - *czy stosowano jednolite zasady wobec różnych najemców.*
2. *Zbadanie wysokości dochodów uzyskiwanych przez Gminę Zamość z tytułu najmu lokali użytkowych oraz ocena, czy sposób ustalania i aktualizacji czynszów zapewniał prawidłowe i gospodarne wykorzystywanie mienia komunalnego.*
3. *Zbadanie, czy występowały istotne różnice w wysokości czynszów za lokale o podobnym przeznaczeniu, powierzchni lub lokalizacji oraz – jeżeli takie różnice występowały – jakie były ich podstawy.*
4. *Zbadanie kompletności dokumentacji dotyczącej umów najmu, w szczególności:*
- *umów,*
 - *aneksów,*
 - *protokołów zdawczo-odbiorczych,*
 - *dokumentacji dotyczącej ustalenia czynszu,*
 - *dokumentacji dotyczącej wyboru najemcy,*
 - *dokumentacji dotyczącej kontroli wykonywania umowy.*
5. *Ustalenie, czy w latach 2020-2025 Wójt lub właściwe komórki organizacyjne Urzędu Gminy przeprowadzały systemową analizę gospodarowania lokalami użytkowymi i wysokości uzyskiwanych z tego tytułu dochodów.*

Mieszkaniec wniósł o szczególne uwzględnienie umowy najmu Nr GKiOŚ.6845.15.2011 z dnia 1 lipca 2011 r., dotyczącej lokalu użytkowego o powierzchni 30 m² znajdującego się w budynku świetlicy wiejskiej w Wólce Wieprzeckiej oraz aby po przeprowadzonej kontroli Komisja Rewizyjna sporządziła protokół z przeprowadzonej kontroli, przedstawiła wyniki kontroli wraz z wnioskami i ewentualnymi zaleceniami, w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości wskazała ich charakter, zakres oraz okres, którego dotyczą, w przypadku stwierdzenia uchybień w zakresie gospodarności oceniła ich możliwe skutki finansowe dla Gminy Zamość, ustalenia kontroli zostały przedstawione Radzie Gminy w sposób umożliwiający ocenę, czy konieczne jest podjęcie dalszych działań.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji po przekazaniu wniosku przez Przewodniczącego Rady, na posiedzeniach w dniach 26 sierpnia br. 9 września br. 6 i 19 października br. zapoznała się z:

- treścią wniosku Mieszkańca Gminy Zamość z dnia 22 lipca br. o *przeprowadzenie kontroli przez Komisję Rewizyjną Rady Gminy Zamość działań Wójta Gminy w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi i innymi pomieszczeniami stanowiącymi mienie Gminy Zamość, oddawanymi w najem.*
- wyjaśnieniami ustnymi Wójta Gminy Zamość udzielonymi w trakcie posiedzeń Komisji.
- wyjaśnieniami ustnymi Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska udzielonymi w trakcie posiedzeń Komisji.
- umową najmu Nr GKiOŚ.6845.15.2011 z dnia 1 lipca 2011 r.,
- odpowiedzią na wniosek o udostępnienie informacji publicznej nr sprawy ASO.1431.50.2026 z dnia 14 lipca 2026r.
- odpowiedzią na wniosek o udostępnienie informacji publicznej nr sprawy ASO.1431.59.2026 z dnia 31 lipca 2026r.
- wykazem lokali użytkowych oraz innych pomieszczeń stanowiących własność Gminy Zamość oddanych w najem, dzierżawę, lub użyczenie.
- fakturą nr F/C/05/00004/25 z dnia 5 maja 2025 r. za czynsz za miesiąc maj 2025 r. (lokal w Wólce Wieprzeckiej),
- fakturą nr F/C/07/00004/25 z dnia 1 lipca 2025 r. za czynsz za miesiąc lipiec 2025 r. (lokal w Wólce Wieprzeckiej),
- fakturą nr F/C/10/00013/26 z dnia października 2026 r. za czynsz za miesiąc październik 2026 r. (lokal w Wólce Wieprzeckiej).

Na tej podstawie Komisja ustaliła, że bieżące gospodarowanie mieniem komunalnym jest zadaniem Wójta, o czym stanowi art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Na podstawie § 76 Statutu Gminy Zamość, Komisja Rewizyjna przeprowadza kontrole zgodnie z planem pracy lub na zlecenie Rady, przy czym Rada, zlecając kontrolę, określa szczegółowo jej zakres, przedmiot oraz termin, natomiast § 77 pkt. 2 jasno wskazuje, że przedmiotem kontroli może być gospodarowanie mieniem komunalnym.

W ocenie Komisji Skarg, Wniosków i Petycji zasadnicze znaczenie ma nie to, czy kontrola gospodarowania lokalami użytkowymi jest prawnie dopuszczalna, lecz czy przedstawione we wniosku okoliczności i fakty, uzasadniają zlecenie jej przeprowadzenia i co ważne w tak szerokim zakresie. Wystąpienie mieszkańca zawiera wiele szczegółowych pytań dotyczących sposobu gospodarowania lokalami, jednak w znacznej części nie wskazuje konkretnych przypadków, w których doszło – zdaniem wnioskodawcy – do naruszenia prawa, niegospodarności, nierzetelności albo powstania szkody po stronie Gminy.

W praktyce zlecenie wnioskowanej kontroli miałoby więc służyć nie tyle zweryfikowaniu konkretnie wskazanych nieprawidłowości, ile dopiero ustaleniu, czy takie nieprawidłowości występują. Nie oznacza, to że Komisja Skarg, Wniosków i Petycji kwestionuje prawo mieszkańca do zwracania uwagi na sposób gospodarowania mieniem gminnym. Oznacza jedynie, że decyzja Rady Gminy o zleceniu kontroli Komisji Rewizyjnej

powinna wynikać z oceny konkretnych okoliczności wskazujących na potrzebę takiej kontroli, a nie służyć przeprowadzeniu nieograniczonego postępowania poszukiwawczego w celu ustalenia, czy być może w którymś z wielu analizowanych przypadków wystąpiły nieprawidłowości. Takie podejście pozostaje zgodne z charakterem zadań Komisji Rewizyjnej jako pomocniczego organu kontrolnego Rady. W wyroku z 13 listopada 2025 r., sygn. III OSK 1491/25, Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że Komisja Rewizyjna jest aparatem pomocniczym Rady przy wykonywaniu funkcji kontrolnej, a jej kompetencje nie mogą być interpretowane w sposób rozszerzający.

Komisja zbadała również okoliczności dotyczące wskazanego we wniosku lokalu użytkowego w Wólce Wieprzeckiej i związanej z nim umowy z dnia 1 lipca 2011 r. Z przekazanych materiałów wynika, że umowa została zawarta na czas nieokreślony, a czynsz określono na 4,07 zł za 1 m², tj. 122,10 zł miesięcznie plus VAT. Wnioskodawca zwraca uwagę przede wszystkim na wieloletni brak aneksowania umowy, brak zmiany czynszu, brak analizy jego wysokości, brak kontroli wykonywania umowy oraz brak oferowania lokalu innym podmiotom. Okoliczności te zostały również potwierdzone w informacjach publicznych uzyskanych przez wnioskodawcę od Urzędu Gminy. Nie przesądzają one jednak same w sobie o naruszeniu prawa lub niegospodarności. W szczególności z przedstawionych materiałów nie wynika, aby zmiana wysokości czynszu, oraz brak aneksowania umowy stanowił naruszenie jej postanowień. Nie wykazano również konkretnej szkody po stronie Gminy ani istnienia innego podmiotu, który w okresie obowiązywania umowy faktycznie ubiegał się o najem tego lokalu na korzystniejszych dla Gminy warunkach. Z informacji przedstawionych Komisji wynika przy tym, że lokal jest wykorzystywany jako sklep, a podczas posiedzenia wskazywano na jego znaczenie dla mieszkańców Wólki Wieprzeckiej. Wskazywano także na brak innych zainteresowanych najmem tego konkretnego lokalu oraz na obowiązki i nakłady ponoszone przez najemcę. Okoliczności te nie przesądzają o prawidłowości wszystkich aspektów umowy, ale pokazują, że ocena gospodarowania tym lokalem nie może być sprowadzona wyłącznie do porównania nominalnej stawki czynszu.

Ponadto w oparciu o przekazany Komisji wykaz lokali użytkowych oraz innych pomieszczeń stanowiących własność Gminy Zamość oddanych w najem, dzierżawę, lub użyczenie, ustalono, że odpłatne umowy dzierżawy lub najmu dotyczy 11 obiektów, wśród których znajdują się dwie apteki (Wysokie, Lipsko), cztery sklepy spożywcze (Wólka Wieprzecka, Sitaniec, Wysokie, Białowola), trzy Niepubliczne Zakłady Opieki Zdrowotnej (Wysokie, Lipsko, Zawada), jeden Gabinet stomatologiczny (Wysokie), jeden obiekt gospodarczy na rzecz Stowarzyszenia Pomocy Dzieciom Niepełnosprawnym Krok za Krokiem (Siedliska).

Zatem we wskazanych miejscach prowadzona jest działalność usługowa, której głównymi odbiorcami są Mieszkańcy Gminy Zamość. Należy zaznaczyć, że oferowane obiekty nie znajdują się w prestiżowych i modnych dzielnicach miejskich, tylko w małych miejscowościach, co przekłada się na znikome zainteresowanie ze strony ewentualnych najemców. Nie rzadko wokół wymienionych punktów koncentruje się lokalne życie a ich działalność poprawia jakość życia lokalnej społeczności. Powoduje, to że szczególną rolą Samorządu jest odpowiednie zarządzanie mieniem komunalnym, aby takie miejsca funkcjonowały bez przeszkód.

W związku, z przeprowadzonym postępowaniem wyjaśniającym i powyższymi ustaleniami Komisja Skarg, Wniosków i Petycji nie znajduje uzasadnienia do zlecenia kontroli przez Komisję Rewizyjną Rady Gminy Zamość *„działań Wójta Gminy w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi i innymi pomieszczeniami stanowiącymi mienie Gminy Zamość, oddawanymi w najem”* i postanawia z takim projektem uchwały wystąpić do Rady Gminy Zamość.