

SAMORZĄD I ADMINISTRACJA

NAJNOWSZE W SERWISACH

KSIEGOWOSC.GAZETAPRAWNA.PL



podatki i cła

- W czasie zawieszenia nie składa się deklaracji VAT
- Do dochodów za 2011 rok stosuje się nowe formularze CIT
- Dofinansowanie pracodawcy do imprezy nie zawsze z PIT

rachunkowość

- Jak należy udokumentować inwentaryzację wartości niematerialnych i prawnych
- Jak zweryfikować niepotwierdzone salda

egzamininy zawodowe

- Kandydat na biegłego rewidenta musi uzyskać 60 proc. punktów
- Czy można przystąpić do egzaminu księgowego bez praktyki w księgowości

sfera budżetowa

- Kontrola nakładów i efektów inwestycyjnych

KADRY.GAZETAPRAWNA.PL



prawo pracy

- Kiedy może ulec rozwiązaniu umowa z pracownicą w ciąży zatrudnioną na zastępstwo
- Jakie odszkodowanie przysługuje osobie zwolnionej dyscyplinarnie z pracy z naruszeniem przepisów
- Czy przy zwalnianiu trzeba porównywać kwalifikacje pracowników

ubezpieczenia

- Czy podwyższenie pensji w trakcie pobierania zasiłku spowoduje przeliczenie podstawy jego wymiaru
- Czy zawarcie umowy-zlecenia wyklucza umowę o dobrowolne ubezpieczenie z NFZ

wynagrodzenia

- Czy trzeba zmienić umowę o pracę po zmianie wysokości minimalnego wynagrodzenia
- Czy ustalając wysokość pensji pracownika w danym miesiącu, można uwzględnić dodatek za pracę w nocy

sfera budżetowa

- Jak powinno wyglądać w gminie ogłoszenie o wolnych stanowiskach

TEMAT TYGODNIA

Zamawianie usług finansowych przez jednostki samorządu terytorialnego C4-5

Uchwała budżetowa określa limit zobowiązań w postaci kredytów i pożyczek oraz emitowanych papierów wartościowych, zaciąganych w danym roku przez gminy, powiaty i województwa w celu sfinansowania planowanego i przejściowego deficytu budżetu, spłaty zaciągniętych zobowiązań z tytułu emisji papierów wartościowych oraz pożyczek i kredytów. Brak stosownych postanowień w budżecie uniemożliwia korzystanie przez samorządy z kredytów bankowych

W NUMERZE

Komentarze

Wspieranie rodzin – nowe zadania dla samorządów C2

Prowadzenie e-dziennika to dla szkoły dodatkowe obowiązki C2

Działania samorządu ważnym elementem rozwoju przedsiębiorczości na obszarach wiejskich C2

Nadzór budowlany

Przed okresem zimowym trzeba skontrolować budynki C3

Ekspert radzi

Jakie elementy obiektu budowlanego powinny zostać zbadane C3

W jaki sposób gminy mogą unieważnić postępowanie przetargowe C5

Podpisywanie umów

Burmistrz nie może zawrzeć umowy z prywatnym inwestorem C6

Poradnia samorządowa

Jaki organ pełni w spółce komunalnej funkcję zgromadzenia wspólników C7

Czy wszyscy właściciele gruntów muszą się zgodzić na scalenie C7

Jakie obowiązki można nałożyć na posiadacza psa C7

Orzecznictwo

Należy zawiesić postępowanie administracyjne do czasu uchwalenia planu miejscowego C8

Rada gminy musi wskazać warunki udzielenia bonifikaty na zakup lokalu C8

KOMENTARZE

Wspieranie rodzin – nowe zadania dla samorządów

dr Mirosław Pawełczyk
radca prawny,
partner zarządzający
w Kancelarii Radców Prawnych
Pawełczyk & Szura Sp. p.
w Katowicach



Ustawa z 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. nr 149, poz. 887) ma pomagać rodzinom w kryzysie, by – jeśli to możliwe – nie dopuścić do odebrania im dzieci. Nowy system, w którym samorządy są współodpowiedzialne za dobro dziecka, ma w założeniu działać lepiej, skuteczniej i taniej niż ten, który funkcjonował do tej pory.

Nowe instytucje

Wprowadzenie funkcji asystenta rodzinnego do bezpośredniej pracy z rodziną, który podjąłby walkę z występującymi w niej dysfunkcjami, tylko pozornie wydaje się sensownym rozwiązaniem. Nowa instytucja, o którą notabene ma wnioskować pracownik socjalny w każdej chwili, gdy dowie się o trudnościach opiekuńczo-wychowawczych, nie jest bezpośrednio związana ze strukturami pomocy społecznej, co więcej – rodzi wątpliwości, jak należy rozumieć trudności wychowawcze. Brak definicji legalnej zezwala na swobodną interpretację, tego pojęcia oraz ocenę czy trudności opiekuńczo-wychowawcze należy interpretować tylko w stosunku do rodzin patologicznych, czy również do rodzin nieprzystosowanych pod względem emocjonalnym do samodzielnej egzystencji.

Rozproszenie kompetencji

Warto zwrócić uwagę, że ustawodawca przyznaje kompetencje organom socjalnym do zawnioskowania o asystenta także w sytuacji, gdy rodzina korzysta już z pomocy pedagoga szkolnego lub kuratora sądowego. Jest to klasyczny przykład generowania kosztów: kilku specjalistów wspiera jedną rodzinę, czyli tworzy się nowe struktury przy obecnie istniejącej instytucji pracowników socjalnych. Tworzenie niepotrzebnej i problematycznej struktury wsparcia rodzin, pośród których dokonuje się dalszych podziałów na asystentów rodziny, koordynatorów pieczy zastępczej, i organizatorów pieczy zastępczej spowoduje nadmierny i kosztowny rozrost różnych służb.

Jakimi kryteriami kierował się ustawodawca, decydując, że asystent może mieć pod opieką do 20 rodzin problematycznych, a koordynator do 15 rodzin zastępczych? Czy kryterium stanowiły kompetencje opiekunów, czy może różnica pomiędzy rodzinami problematycznymi a zastępczymi? Niestety wyjaśnienia tej kwestii nie znajdziemy ani w ustawie, ani w rządowym uzasadnieniu wprowadzonych zmian. Opieka nad dziećmi i rodzinami wyłącznie na papierze oraz gorączkowe poszukiwanie pieniędzy w samorządowych budżetach – tak będzie wyglądać w gminach i powiatach realizacja nowej ustawy, która wchodzi w życie 1 stycznia 2012 r. Samorządy będą finansowały sztuczną instytucję asystenta rodziny pierwotnie pełniącą przez samych pracowników socjalnych. Powstanie twór niepraktyczny i drogi, w rzeczywistości powielający zadania pracowników socjalnych. Niecelowe wydaje się tworzenie form, które powodują rozproszenie kompetencji i obciążają do współpracy tak wiele instytucji dla realizacji celów wyznaczanych przez ustawę. Mam tu przede wszystkim na myśli rolę organizatora pieczy zastępczej i koordynatora, a po części również asystenta. Powstaje także problem kompetencyjny spowodowany nieprecyzyjnym zdefiniowaniem zadań tych instytucji i tworzeniem kolejnych form, których zadania były w zasadzie realizowane bez ich istnienia. Zadania organizatora mogły przecież realizować powiatowe centra pomocy rodzinie, bez konieczności tworzenia kolejnych instytucji. Z racjonalnego punktu widzenia ustawa będzie powielać błędy istniejącego obecnie systemu w zakresie pozyskiwania rodzin zastępczych. Nigdzie nie zostało zagwarantowane, że rodzina, której odebrano dziecko, otrzyma wystarczające wsparcie, oraz czy asystent, na którego nałożono zadania, im podola. Nieuchronnie towarzyszy mi spostrzeżenie, że państwo w dobie wielomiesięcznego oczekiwania na wizyty u specjalistów i w dobie bezrobocia funduje nam cudotwórcę w osobie asystenta rodziny. JKG

Prowadzenie e-dziennika to dla szkoły dodatkowe obowiązki

dr Wojciech Rafał Wiewiórowski
generalny inspektor
ochrony danych osobowych



Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych określa jedynie ogólne zasady przetwarzania danych osobowych, gdy zaś istnieją inne – szczególnie wobec niej przepisy prawa – należy je stosować w pierwszej kolejności. Tak jest w przypadku dzienników lekcyjnych, również tych prowadzonych w formie elektronicznej (e-dzienniki). Zasady ich tworzenia i prowadzenia określają przepisy regulujące działalność szkół. Zakres informacji o uczniach, które mogą być gromadzone przez szkoły, określa rozporządzenie ministra edukacji narodowej i sportu z 19 lutego 2002 r. w sprawie sposobu prowadzenia przez publiczne przedszkola, szkoły i placówki dokumentacji przebiegu nauczania, działalności wychowawczej i opiekuńczej oraz rodzajów

tej dokumentacji, wydane na podstawie ustawy z 7 września 1991 r. o systemie oświaty. Zmiany wprowadzone do powołanego roz-

Gdyby szkoła chciała zrezygnować z dziennika w formie tradycyjnej, zgodę na to musiałyby wyrazić organ prowadzący szkołę

porządzenia nowelizacją z 16 lipca 2009 r. umożliwiły prowadzenie dzienników lekcyjnych w formie elektronicznej. Szkoła może więc tworzyć jednocześnie dziennik lekcyjny w formie papierowej i elektronicznej. Podkreślić należy, że wszystkie dzienniki lekcyjne, za-

wierające dane osobowe, muszą być należycie zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych. Prowadzenie dziennika w formie elektronicznej wiąże się ze spełnieniem obowiązków, które zostały określone w par. 20a ust. 3 i 4 omawianego rozporządzenia. Wśród nich wymienić można konieczność rejestrowania historii zmian i ich autorów. Ponadto system informatyczny służący do prowadzenia dzienników elektronicznych powinien umożliwiać eksport danych do formatu XML oraz sporządzenie dzienników lekcyjnych w formie papierowej. Stosownie do par. 20b rozporządzenia, w terminie 10 dni od dnia zakończenia roku szkolnego dane stanowiące dziennik elektroniczny zapisuje się na informatycznym nośniku danych, według stanu na dzień zakończenia roku szkolnego, w sposób zapewniający możliwość sprawdzenia integralności danych stanowiących e-dziennik przez zastosowanie podpisu elektronicznego, a także możliwość weryfikacji podpisu elektronicznego lub danych identyfikujących oraz odczytania danych stanowiących dziennik elektroniczny w okresie przewidzianym dla

przechowywania dzienników lekcyjnych. Trzeba też pamiętać, że to, iż dane osobowe zawarte w dzienniku lekcyjnym przetwarzane są w systemie informatycznym, zobowiązuje szkołę do stosowania przepisów rozporządzenia ministra spraw wewnętrznych i administracji z 29 września 2004 r. w sprawie dokumentacji przetwarzania danych osobowych oraz warunków technicznych i organizacyjnych, jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych. Określają one m.in. sposób prowadzenia i zakres dokumentacji opisującej sposób przetwarzania danych osobowych oraz środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę przetwarzanych danych odpowiednią do zagrożeń oraz kategorii danych objętych ochroną, podstawowe warunki techniczne i organizacyjne, jakim powinny odpowiadać urządzenia i systemy informatyczne służące do przetwarzania danych osobowych oraz wymagania w zakresie udostępniania danych osobowych i bezpieczeństwa ich przetwarzania. ŁS

Obszary wiejskie – niewykorzystany potencjał przedsiębiorczości

Marek Zagórski
prezes fundacji
Europejski Fundusz Rozwoju
Wsi Polskiej



Dotychczasowe działania w zakresie tworzenia pozarolniczych miejsc pracy na terenach wiejskich przyniosły bardzo słabe efekty. Bezrobotni na wsi stanowią ponad 43 proc. ogółu bezrobotnych zarejestrowanych w urzędach pracy, 83 proc. z nich to młodzi ludzie do 34. roku życia związani z rolnictwem. Szansą dla tych osób jest rozwój przedsiębiorczości. Według szacunków, jakie znalazły się w raporcie pt. „Bariery rozwoju przedsiębiorczości na obszarach wiejskich”, przygotowanym przez naszą fundację we współpracy z IRWiR PAN oraz Europejskim Centrum Przedsiębiorczości, wynika, że osoby dodatkowo zatrudnione w gospodarce narodowej, głównie na obszarach wiejskich, mogłyby wytwarzać PKB na poziomie 60 proc. średniej krajowej, co może dać przyrost PKB

nawet o 2,5 proc. Jest to ogromny niewykorzystany potencjał. Wyzwolenie choć części możliwości, które drzemają w sektorze MŚP na terenach wiejskich, byłoby dużym sukcesem. Jednak aby zmienił obecny stan rzeczy, niezbędna jest likwidacja licznych barier, na poziomie instytucjonalnym, społecznym i mentalnym. Należy przywrócić się i wyeliminować błędy w funkcjonowaniu instytucji różnych szczebli zajmujących się zwalczaniem bezrobocia oraz w sposobach dystrybucji środków pomocowych, a także ocenić skuteczność programów zwalczania bezrobocia. Aktywne formy zwalczania bezrobocia, aby były skuteczne, muszą być lepiej dopasowane do potrzeb i specyfik lokalnych rynków. Ważnym podmiotami w procesie zmian są samorządy, które powinny rozszerzyć zakres działań na rzecz rozwoju mikro, małych i średnich firm na

terenie swoich gmin. Niezbędne jest zwiększenie roli samorządu lokalnego. Gmina musi autentycznie włączyć się w dialog z partnerami społecznymi i organizacjami przedsiębiorców w celu promowania i wspierania postaw przedsiębiorczych. Z drugiej strony aktywny udział środowiska przedsiębiorców będzie służył większej efektywności podejmowanych inicjatyw i skuteczności wydatkowania środków publicznych na rzecz wspierania i promowania przedsiębiorczości. Badania przeprowadzone przez Europejski Fundusz Rozwoju Wsi Polskiej wśród samorządów wiejskich pokazują, że władze gminnie rozumieją wspieranie rozwoju przedsiębiorczości przede wszystkim jako budowę nowej infrastruktury, tj. dróg, sieci wodno-kanalizacyjnej oraz przygotowanie terenów pod inwestycje. Bezsprzecznie są to ważne działania, jednak równie ważne są te związane z obsługą przedsiębiorców, doradztwem oraz szybką i efektywną współpracą z innymi jednostkami administracji publicznej. Nowoczesny samorząd powinien podejmować współpracę z podmiotami gospodarczymi, tworzyć warunki, które zachęcają je

do aktywnego uczestnictwa w życiu lokalnej społeczności. Gmina nie może ograniczać się jedynie do wypełniania podstawowych funkcji w zakresie obsługi administracyjnej podmiotów gospodarczych, wymagania prawem konsultowania aktów prawnych i strategicznych dokumentów o zasięgu lokalnym czy decyzji administracyjnych. Potrzebne jest stworzenie forum stałej, partnerskiej współpracy między środowiskiem samorządowców i przedsiębiorców. Samorząd potrzebuje jednak po drugiej stronie partnera w postaci dobrze zorganizowanego środowiska przedsiębiorców, zdolnego do reprezentowania swoich interesów, a także współpracy przedsiębiorców w sieci w ramach danej branży i między branżami. Jest to nie tylko okazja do nabywania nowych doświadczeń i edukacja poprzez poznawanie nowych rozwiązań, ale także możliwość poszerzenia ograniczonego lokalnego rynku zbytu oraz generowanie nowych pomysłów. Takie właśnie sieci powinny być promowane i zakładane na terenach wiejskich przez lokalne samorządy, co leży także w ich interesie i jest dobrą drogą do zwiększenia dochodów własnych gminy z podatków. JKG

Przed okresem zimowym trzeba skontrolować budynki

Do końca listopada właściciele i zarządcy dużych obiektów budowlanych mieli obowiązek przeprowadzenia kontroli ich stanu technicznego. Sprawdzenie, czy go wypełnili, to zadanie inspektora nadzoru budowlanego

Lukasz Mazurek
dgp@infor.pl

Nadzór budowlany jest organem administracyjnym powołanym do kontroli i nadzoru nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, m.in. przez uczestników procesu budowlanego czy zarządców nieruchomości. Realizacja tych zadań ma służyć zapewnieniu bezpieczeństwa obiektów budowlanych oraz użytkujących je osób.

Organy nadzoru budowlanego, a w szczególności powiatowy inspektor nadzoru budowlanego, który jest organem pierwszego stopnia, powinny kontrolować właścicieli i zarządców obiektów budowlanych w zakresie przestrzegania przez nich obowiązków związanych z prawidłowym utrzymaniem budynków. Nadzór budowlany powinien oceniać podejmowane przez właścicieli i zarządców czyn-

ności w zakresie bieżącej konserwacji i utrzymania obiektu budowlanego. Chodzi tu m.in. o zapewnienie bezpiecznego użytkowania obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury. Dotyczyć to może m.in. wyładowań atmosferycznych, wstrząsów sejsmicznych, silnych wiatrów, intensywnych opadów deszczu czy śniegu, osuwisk ziemi, oblodzeń, pożarów lub powodzi, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednio zagrożenie takim uszkodzeniem mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska. **[Przykład 1]**

Kontrole okresowe

Aby zapewnić właściwe utrzymanie obiektu budowlanego, jego właściciel lub

zarządca ma obowiązek zapewnić przeprowadzenie okresowych kontroli przez osoby do tego uprawnione.

Termin na przeprowadzenie jednej z takich kontroli upłynął 30 listopada. Najpóźniej do tego dnia powinny być skontrolowane wszystkie obiekty wielkopowierzchniowe, jak np. magazyny, biurowce, obiekty użyteczności publicznej – urzędy administracji, szpitale, szkoły, sklepy wielkopowierzchniowe. Zgodnie bowiem z ustawą – Prawo budowlane dwa razy w roku – do 30 listopada oraz do 31 maja – powinny być skontrolowane wszystkie budynki, których powierzchnia zabudowy przekracza 2 tys. mkw., oraz inne obiekty o powierzchni dachów co najmniej 1 tys. mkw.

Obowiązkowa kontrola powinna objąć nie tylko budynki, ale również budowlę i instalację narażoną na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu. Sprawdzone powinny być również instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska oraz instalacje gazowe i przewody kominowe. **[Przykład 2]**

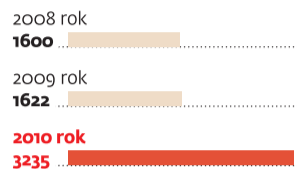
Zarządca lub właściciel nieruchomości po przeprowadzeniu kontroli obiektu powinien zgłosić ten fakt do powiatowego inspektora nadzoru budowlanego.

Usunięcie nieprawidłowości

Jeżeli podczas kontroli zostało stwierdzone, że obiekt budowlany może zagrażać lub jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, inspektor nadzoru budowlanego w drodze decyzji nakazuje usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości. W swojej decyzji inspektor powinien określić termin wykonania tego obowiązku. Decyzja taka może być wydana również w sytuacji, gdy obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym albo

Nakazy rozbiórki wydane przez nadzór budowlany z powodu niewłaściwego utrzymania obiektów

(liczba decyzji)



Źródło: Główny Urząd Nadzoru Budowlanego

powoduje swym wyglądem oszpeccenie otoczenia. Jednocześnie w decyzji nakazującej usunięcie nieprawidłowości organy nadzoru budowlanego mogą zakazać użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. **[Przykład 3]**

Właściciel lub zarządca nieruchomości ma obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości oraz uzupełnienia braków wskazanych przez nadzór budowlany. Obowiązek ten powinien znajdować potwierdzenie w protokole z kontroli obiektu budowlanego, a osoba dokonująca kontroli obowiązana jest przesłać kopię tego protokołu bezwzględnie do inspektora nadzoru budowlanego, który wydał decyzję nakazującą usunięcie nieprawidłowości. Po jego otrzymaniu inspektor nadzoru ma obowiązek przeprowadzenia bezwzględnie kontroli obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków.

Zagrożenie karą

Kto nie spełnia obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytym stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych (jedna stawka może wynieść od 10 zł do 2 tys. zł), karze ograniczenia wolności albo pozba-

PRZYKŁAD 3

Kiedy trzeba zabezpieczyć budynek

W razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia, właściwy inspektor nadzoru budowlanego zapewni zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających, jak np. ewakuacja osób zamieszkujących w budynku i zabezpieczenie konstrukcji obiektu. Wykonanie tych czynności nastąpi na koszt właściciela lub zarządcy. Inspektor nadzoru musi jednak, zgodnie z art. 104 par. 1 kodeksu postępowania administracyjnego, wydać decyzję administracyjną o zastosowaniu tych środków. O podjęciu takich środków może również zdecydować policja i straż pożarna (art. 69 prawa budowlanego i wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego – Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach z 16 stycznia 2002 r., sygn. II SA/Ka 797/2000).

PRZYKŁAD 4

Kara za niewykonanie obowiązku

Art. 61 ustawy – Prawo budowlane określa obowiązek właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego utrzymania budynku w należytym stanie technicznym. Dla realizacji tych obowiązków nie jest wymagane wydanie odrębnej decyzji administracyjnej. Są to bowiem obowiązki wynikające wprost z mocy ustawy, a uchybienie tym obowiązkom rodzi odpowiedzialność karną, o której mowa w art. 91a ww. ustawy. Skoro przepisy prawa określają również zasady utrzymania obiektów budowlanych wynikających wprost z mocy prawa, decyzja administracyjna nie może także zwolnić lub zabronić właścicielom lub zarządcom tych obiektów wypełniania tych obowiązków (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 grudnia 2010 r., sygn. II OSK 1969/2009).

wienia wolności do roku. Natomiast karze grzywny podlega ten, kto nie spełnia obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli lub nie przesyła protokołu w przypadku kontroli przeprowadzanej dwa razy w roku.

Jeżeli zatem inspektor nadzoru budowlanego stwierdzi, że dany właściciel lub zarządca nie wykonał ciężącego na nim obowiązku przeprowadzenia kontroli stanu technicznego, to powinien złożyć do prokuratury zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa.

Odpowiedzialności karnej podlegają także osoby, które dokonują okresowych kontroli obiektów budowlanych bez odpowiednich uprawnień lub prawa wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie. Przestępstwo to zagrożone jest karą

grzywny, karą ograniczenia wolności albo karą pozbawienia wolności do roku. Dodatkowo osoby te podlegają odpowiedzialności zawodowej w budownictwie. Postępowanie w sprawie jej odpowiedzialności wszczynane jest na wniosek organu nadzoru budowlanego, właściwego dla miejsca popełnienia czynu lub stwierdzającego popełnienie czynu. Rozstrzygnięcia w sprawach odpowiedzialności zawodowej wydawane są przez organy odpowiedniego samorządu zawodowego. **[Przykład 4]**

Podstawa prawna
Ustawa z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2011 r. nr 142, poz. 829 z późn. zm.).
Rozporządzenie ministra spraw wewnętrznych i administracji z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. nr 74, poz. 836 z późn. zm.).

PRZYKŁAD 1

Kto może prowadzić kontrolę stanu technicznego budynku

W zależności od przedmiotu okresowej kontroli stanu technicznego budynku, upoważniona do jej dokonania jest osoba, która dysponuje uprawnieniami do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, bądź uprawnieniami do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, a także uprawnieniami budowlanymi do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych elektroenergetycznych w zależności od zakresu posiadanych uprawnień. Wykaz wszystkich specjalności i specjalizacji techniczno-budowlanych określa rozporządzenie ministra transportu i budownictwa z 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. nr 83, poz. 578 z późn. zm.).

PRZYKŁAD 2

Zarządzenie przeprowadzenia kontroli

Jeżeli nieodpowiedni stan budynku może spowodować zagrożenie życia lub zdrowia, mienia lub środowiska, organ nadzoru budowlanego może zażądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego budynku oraz nakazać w każdym terminie przeprowadzenie kontroli budynku. (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 11 stycznia 2005 r., IV SA 1188/2003).

EKSPERT RADZI

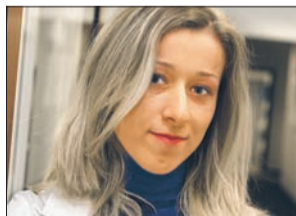
Jakie elementy obiektu budowlanego powinny zostać zbadane

Czy kontrole okresowe to jedyny obowiązek w zakresie sprawdzania stanu technicznego budynków? W jakim zakresie inspektor nadzoru budowlanego może jeszcze weryfikować wykonanie obowiązków przez właścicieli i zarządców budynków?

Przeprowadzenie obowiązkowej kontroli budynków wielkopowierzchniowych nie jest jedynym obowiązkiem właścicieli i zarządców nieruchomości w zakresie sprawdzania bezpieczeństwa obiektów. Kolejnym ich obligatoryjnym zadaniem jest dokonywanie okresowej kontroli przynajmniej raz w roku. Nadzór budowlany

także i w tym przypadku ma prawo i obowiązek sprawdzania, czy właściciel lub zarządca obiektu budowlanego dokonał tej kontroli.

Kontrola obejmuje wszystkie obiekty budowlane z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obiektów budowlanych budownictwa zagrodowego i letniskowego oraz obiektów, do budowy których nie jest konieczne uzyskiwanie pozwolenia na budowę, np. obiekty gospodarcze związane z produkcją, parterowe budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35 mkw., wiaty i altany. Kontrola powinna być przeprowadzona raz w każdym



IZABELA KULIŃSKA
radca prawny z Warszawy

roku kalendarzowym, przy czym odstęp czasu między datą kontroli w danym roku a kontrolą w roku poprzednim nie musi wynosić dokładnie 365 dni. Ważne, aby był przeprowadzony w każdym roku kalendarzowym.

Podobnie jak w przypadku kontroli obiektów wielkopowierzchniowych, kontrola roczna powinna obejmować sprawdzenie stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska oraz instalacji gazowych i przewodów kominowych. Przy dokonywaniu kontroli rocznych nie ma natomiast zastosowania obowiązek badania instalacji elektrycznej.

Nadzór budowlany powinien sprawdzać także, czy

właściciele lub zarządcy budynków co najmniej raz na pięć lat przeprowadzają kontrolę polegającą na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia. Pięcioletnią kontrolą powinno być też objęte badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

Właściciele i zarządcy budynków, także tych użyteczności publicznej, jak np. urzędy, powinni także pamiętać o tym, że zakresem kontroli okresowej co najmniej raz na pięć lat należy objąć również sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej

elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska oraz konstrukcji budynku. W toku kontroli szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny m.in.: elementów ścian zewnętrznych (filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów, elementów obróbek blacharskich, pokryć dachowych, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej czy urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku. **ŁM**

Zamawianie usług finansowych przez jednostki samorządowe

Uchwała budżetowa określa limit zobowiązań w postaci kredytów i pożyczek oraz emitowanych papierów wartościowych, zaciąganych w danym roku przez gminy, powiaty i województwa w celu sfinansowania planowanego i przejściowego deficytu budżetu, spłaty zaciągniętych zobowiązań z tytułu emisji papierów wartościowych oraz pożyczek i kredytów. Brak stosownych postanowień w budżecie uniemożliwia korzystanie przez samorządy z kredytów bankowych

Lukasz Sobiech
lukasz.sobiech@infor.pl

Ustawa o finansach publicznych przewiduje, że jednostki samorządu terytorialnego (j.s.t.) mogą zaciągać kredyty i pożyczki oraz emitować papiery wartościowe. Zaciąganie wskazanych zobowiązań nie w każdym przypadku jest jednak dopuszczalne.

Korzystanie przez gminy, powiaty czy województwa z kredytów czy pożyczek jest możliwe tylko na: pokrycie występującego w ciągu roku przejściowego bądź planowanego deficytu budżetu j.s.t., spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań z tytułu emisji papierów wartościowych oraz zaciągniętych pożyczek i kredytów, a także wyprzedzające finansowanie działań dotowanych ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej.

Jednocześnie zgodnie z art. 212 ust. 2 pkt 1 ustawy finansowej organ stanowiący samorządu może upoważnić zarząd danej jednostki do zaciągania kredytów i pożyczek oraz emitowania papierów wartościowych. Uzupełnieniem tego przepisu jest art. 264 ust. 4 ustawy, zgodnie z którym zarząd j.s.t. może w granicach upoważnień zawartych w uchwale budżetowej zaciągać kredyty w wybranych przez siebie bankach, w trybie określonym w przepisach

o zamówieniach publicznych. Jeżeli zatem w uchwale budżetowej wskazano kwoty, do których samorząd może zaciągać kredyty i pożyczki oraz upoważnienie dla organu wykonawczego do zaciągania tych zobowiązań, to nie ma potrzeby podejmowania odrębnej uchwały w tym przedmiocie.

Nie ma również obowiązku wskazywania źródeł spłaty kredytu, jeżeli zgoda na zaciągnięcie go została zawarta w uchwale budżetowej. Zakres przedmiotowy upoważnienia do zaciągania zobowiązań przez jednostkę sektora finansów publicznych z jednej strony powinien mieć każdorazowo pokrycie w planie finansowym w dacie zaciągania zobowiązania, z drugiej zaś źródłem zakresu przedmiotowego upoważnienia do zaciągania zobowiązań może być ustawa, uchwała budżetowa lub też inne uchwały organu stanowiącego j.s.t., które w sposób jednoznaczny i precyzyjny wskażą nie tylko cel, ale również wysokość, do której zobowiązania na rzecz gminy może zaciągać jej organ wykonawczy, tj. wójt, burmistrz, prezydent miasta.

Rada gminy, która chce podjąć uchwałę w sprawie zaciągania kredytu, powinna zatem przed jej podjęciem przyjąć uchwałę w sprawie zmiany budżetu gminy na dany rok, planując w niej przy-

chody z tytułu planowanego do zaciągnięcia kredytu, a także określić limit zobowiązań z tytułu zaciąganych kredytów i pożyczek oraz emitowanych papierów wartościowych (por. uchwała Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Gdańsku z 5 sierpnia 2010 r., Nr 206/g287/K/10; LexPolonica nr 2446436). Nie jest równocześnie możliwe zaciągnięcie kredytu na spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań, gdy z decyzji rady wynika, że zostaną one sfinansowane wolnymi środkami budżetowymi (uchwała Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Bydgoszczy z 21 kwietnia 2010 r., nr IX/22/2010; LexPolonica nr 2272412).

Limit zadłużenia

Ustawa o finansach publicznych zawiera też pewne ograniczenia w zadłużaniu się przez j.s.t. Suma zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz zobowiązań z wyemitowanych papierów wartościowych nie może bowiem przekroczyć kwoty określonej w uchwale budżetowej j.s.t. W związku z tym, jeżeli kwota zaplanowanych do zaciągnięcia kredytów i pożyczek na realizację wydatków inwestycyjnych przekracza kwotę planowanego deficytu budżetu, dochodzi do naruszenia ustawy o finansach publicznych (uchwała Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Warszawie z 3 marca 2010 r., nr 82/K/10; LexPolonica nr 2411774).

Dodatkowo w przypadku ubiegania się przez j.s.t. o kredyt lub pożyczkę, a także w przypadku zamiaru emisji przez j.s.t. papierów wartościowych zarząd tej jednostki jest obowiązany uzyskać opinię regionalnej izby obrachunkowej (RIO) o możliwości spłaty kredytu lub pożyczki, lub wykupu papierów wartościowych.

Z uwagi na fakt, że zaciągane przez gminy kredyty mają charakter zobowiązań długoterminowych, słusznie w praktyce samorządy na podstawie art. 243 ustawy o finansach publicznych (przepis ten ma zastosowanie po raz pierwszy do uchwał budżetowych j.s.t. na rok 2014 - red.) sporządzają zestawienie obrazujące kształtowanie się prognozy długu, jak i wskaźnika dopuszczalnych spłat w poszczególnych przyszłych latach budżetowych, wynikające z planowanego do zaciągnięcia zobowiązania wraz z odsetkami w stosunku do przewidywanych dochodów budżetu z uwzględnieniem dochodów i wydatków bieżących. Zestawienie to

ułatwia wydanie opinii przez RIO oraz ocenę zdolności kredytowej przez bank.

Ważna specyfikacja

Uzyskiwanie kredytów przez samorządy odbywa się w ramach procedury zamówień publicznych. Najważniejszym dokumentem w tym postępowaniu jest specyfikacja istotnych warunków zamówienia (SIWZ). To tu zamawiający na etapie przygotowania postępowania ustala warunki zamówienia, na podstawie których wykonawcy przygotowują swoje oferty. W przypadku kredytu należy dokładnie opisać przedmiot zamówienia, tj. jego cel i wysokość, zasady wynagradzania banku (odsetki, prowizje i inne opłaty), termin uruchomienia i wykorzystania kredytu, warunki jego spłaty (np. ratalnie czy jednorazowo) oraz pozostałe warunki stawiane wykonawcom.

Zamawiający udostępnia SIWZ wykonawcom w formie papierowej lub na stronie internetowej. Ta ostatnia forma jest obligatoryjna w przypadku przetargu nieograniczonego. W tym przetargu najczęściej samorządy zamawiają świadczenie usług finansowych. Przekazanie omawianych informacji w wersji papierowej ma miejsce tylko wtedy, gdy wykonawca wystąpi do zamawiającego z taką prośbą. Na dostarczenie specyfikacji zainteresowanemu przedsiębiorcy zamawiający ma pięć dni.

Należy także pamiętać, że zamawiający nie może udostępnić SIWZ w internecie wcześniej niż w dniu zamieszczenia ogłoszenia w Biuletynie Zamówień Publicznych albo w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej. Zamawiający, opracowując specyfikację istotnych warunków zamówienia, musi pamiętać, że informacja ta składa się z elementów obowiązkowych oraz fakultatywnych. Zakres informacji zawartych w SIWZ zależy również od wartości zamówienia. W przetargach o wartości mniejszej niż tzw. progi unijne SIWZ może nie zawierać wymagań dotyczących wadium, zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz wykazu oświadczeń i dokumentów, które mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu.

Wymagane dokumenty

Wykazanie spełnienia warunków udziału w postępowaniu przez wykonawcę przeprowadzone jest na pod-

stawie dokumentów, w zakresie wymaganym przez zamawiającego. Wykonawca zobowiązany jest do wykazania spełnienia warunków, o których mowa w art. 22 ust. 1 oraz braku podstaw do wykluczenia z powodu przesłanek określonych w art. 24 ust. 1 ustawy - Prawo zamówień publicznych (p.z.p.). Niezłożenie dokumentu lub oświadczenia niewymaganego przez zamawiającego co do zasady nie może stanowić podstawy do wykluczenia wykonawcy z postępowania o zamówienie publiczne. Wyjątek, który jednak, co do zasady nie znajdzie zastosowania przy organizowaniu przetargu na usługi finansowe, dotyczy powoływania się przez wykonawcę na zasoby podmiotów trzecich przy wykazywaniu spełnienia warunków, gdy z mocy ustawy (art. 26 ust. 2b p.z.p.) lub rozporządzenia prezesa Rady Ministrów z 30 grudnia 2009 r. w sprawie rodzajów dokumentów, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy, oraz form, w jakich te dokumenty mogą być składane (Dz.U. nr 226, poz. 1817) wykonawca zobowiązany jest złożyć stosowne dokumenty.

Sam katalog dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu jest co do zasady zamknięty. Oznacza to, że nie można w celu weryfikacji zdolności podmiotowej żądać dokumentów innych niż wskazane rozporządzeniem. Przykładowo zatem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na udzielenie kredytu można i należy żądać od wykonawców m.in. następujących dokumentów: zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego na działalność banku, o której mowa w art. 36 prawa bankowego; oświadczenia, że wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu na wzorze stanowiącym załącznik do specyfikacji istotnych warunków zamówienia; odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego.

Nadmierne i nieuzasadnione żądanie dokumentów od wykonawców może stanowić utrudnienie wykonawcom dostępu do zamówienia publicznego. Z tego względu ustawodawca wskazuje, iż zamawiający może żądać dokumentów i oświadczeń dla niego niezbędnych (art. 25 ust. 1 p.z.p.). Powołane rozporządzenie w sprawie dokumentów daje w tym zakresie jednoznaczne wytyczne, uzależniając zakres żądanych dokumentów w pierwszej kolejności od wartości udzielanego zamówienia, a więc od

tego, czy wartość przekracza lub nie progi unijne.

Komisja przetargowa

W trakcie prowadzonego postępowania na świadczenie usług finansowych warto również powołać komisję pomocniczą kierownika zamawiającego powoływana jest do oceny spełnienia przez wykonawców warunków udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia oraz do badania i oceny ofert. Kierownik zamawiającego ma obowiązek powołać komisję do przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia, jeżeli wartość zamówienia jest równa lub przekracza tzw. progi unijne.

W przypadku gdy wartość zamówienia jest mniejsza niż progi unijne, kierownik zamawiającego ma prawo powołać komisję przetargową. Należy od razu wyjaśnić, że zgodnie z art. 34 ust. 4 p.z.p., jeżeli zamówienie obejmuje usługi bankowe lub inne usługi finansowe, wartością zamówienia są opłaty, prowizje, odsetki i inne podobne świadczenia.

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na Wyrok Zespołu Arbitrów - Urząd Zamówień Publicznych z 1 lutego 2006 r. to zgodnie z którym wymagane przez zamawiającego świadczenia przez wykonawcę części wchodzących w zakres przedmiotu zamówienia usług bezpłatnie nie jest dopuszczalne w świetle przepisów p.z.p.. Wykonawca może jednak zaoferować wykonywanie obsługi bankowej częściowo nieodpłatnie, jeżeli zgodnie z obowiązującym u niego cennikiem pewne czynności czy usługi świadczone są bez pobierania odrębnej opłaty, która może być uwzględniona w ramach ogólnej opłaty za prowadzenie rachunku bankowego (UZP/ZO/o-236/06; LexPolonica nr 1238054).

Komisja przetargowa może mieć charakter stały lub być powoływana do przygotowania i przeprowadzenia określonych postępowania. Należy również pamiętać, że osoby wykonujące czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia - w tym członkowie komisji przetargowej - podlegają wyłączeniu, jeżeli:

- ubiegają się o udzielenie tego zamówienia,
- pozostają w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia

lub są związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z wykonawcą, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia,

- przed upływem trzech lat od dnia wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia pozostawały w stosunku pracy lub zlecenia z wykonawcą lub były członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia,
- pozostają z wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności tych osób,
- zostały prawomocnie skazane za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.

Organizację, skład, tryb pracy oraz zakres obowiązków członków komisji przetargowej określa kierownik zamawiającego. W jej skład muszą wchodzić co najmniej trzy osoby. W praktyce oznacza to, że zakres odpowiedzialności poszczególnych członków komisji przetargowej ustalany jest w akcie powołania komisji (lub też regulaminie pracy komisji przetargowej). W tym miejscu warto zwrócić uwagę na orzeczenie Głównej Komisji Orzekającej z 18 października 2004 r. (DF/GKO/Odw. 57/81/2004/761; LexPolonica nr 371486), w którym komisja uznała, że przepisy PZP dotyczące odpowiedzialności członków komisji przetargowej nie mogą skutkować wyłączeniem odpowiedzialności za czynny określone w ustawie o finansach publicznych. Jak bowiem wyjaśniła Główna

Komisja Orzekająca, prawo zamówień publicznych nie określa odpowiedzialności z tytułu popełnienia czynów stanowiących naruszenie dyscypliny finansów publicznych, zarówno w odniesieniu do kierownika zamawiającego, jak i innych osób, w tym członków komisji przetargowej, którym powierzono czynności w postępowaniu oraz czynności związane z przygotowaniem postępowania. W konsekwencji, zdaniem Głównej Komisji Orzekającej, nie mogą zostać uznane za przepisy określające lub wyłączające podmiotową odpowiedzialność za popełnienie czynów stanowiących naruszenie dyscypliny finansów publicznych.

Kierownik zamawiającego może także powierzyć komisji przetargowej dokonanie innych czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia oraz czynności związanych z przygotowaniem postępowania o udzielenie zamówienia. Po zakończeniu swoich prac komisja przedstawia kierownikowi zamawiającego w szczególności propozycje wyłączenia wykonawcy, odrzucenia oferty oraz wyboru najkorzystniejszej oferty, a także w zakresie przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia, jeżeli jest to uzasadnione, występuje z wnioskiem o jego unieważnienie.

Postanowienia umowy

Umowa kredytu powinna być zawarta na piśmie i określać w szczególności:

- strony umowy,
- kwotę i walutę kredytu,
- cel, na który kredyt został udzielony,
- zasady i termin spłaty kredytu,
- w przypadku umowy o kredyt denominowany lub indeksowany do waluty innej niż waluta polska szczególne zasady określania kursu wymiany walut, na podstawie którego w szczególności wyliczana jest kwota kredytu, jego

transz i rat kapitałowo-odsetkowych oraz zasad przeliczania na walutę wypłaty albo spłaty kredytu,

- wysokość oprocentowania kredytu i warunki jego zmiany,
- sposób zabezpieczenia spłaty kredytu,
- zakres uprawnień banku związanych z kontrolą wykorzystania i spłaty kredytu,
- terminy i sposób postawienia do dyspozycji kredytobiorcy środków pieniężnych,
- wysokość prowizji, jeżeli umowa ją przewiduje,
- warunki dokonywania zmian i rozwiązania umowy.

Wymienione elementy to obligatoryjne postanowienia każdej umowy kredytu. Muszą one zatem znaleźć zastosowanie również w umowach kredytowych dla j.s.t. W praktyce to, czy w danym postępowaniu zastosowanie znajdzie wzór umowy przygotowany przez bank, czy też samorząd zależy wyłącznie od zamawiającego. W tym pierwszym przypadku specyfikacja istotnych warunków zamówienia musi określać istotne elementy umowy, które powinny znaleźć się w przyszłej umowie kredytu. Natomiast w drugiej sytuacji, przygotowując wzór umowy, należy pamiętać o dokładnym uregulowaniu wszystkich elementów przewidzianych w prawie bankowym.

Niezależnie od wybranego sposobu postępowania należy zwrócić szczególną uwagę na prawidłowe i skutecznie odzwierciedlenie wynikających z SIWZ reguł związanych ze spłatą kapitału i odsetek, w tym zasady płatności w przypadku dnia wolnego od pracy, zasad obowiązujących przy obliczaniu odsetek, przypadków związanych z pobieraniem opłat i prowizji przez bank, zabezpieczeniem umowy oraz jej zmianą.

Jeżeli chodzi o zabezpieczenie umowy, to możliwa jest każda dopuszczona przez prawo forma. W praktyce jednak

najczęściej zastosowanie znajdzie weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową. Decydując się na taki sposób zabezpieczenia umowy, należy pamiętać, że zarówno z punktu widzenia ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2001 r. nr 142, poz. 1590 z późn. zm.), jak również ustawy o finansach publicznych takie zobowiązanie wekslowe musi być kontrasygnowane przez skarbnika danej jednostki samorządu terytorialnego. Niezależnie od tego praktyka pokazuje, że banki będą żądały złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do wystawionego weksla.

Zmiana kontraktu

Z uwagi na fakt, że usługi finansowe zamawiane są w trybie prawa zamówień publicznych, należy mieć na uwadze postanowienia p.z.p. zakazujące istotnych zmian zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy. Co do zasady są one zabronione, chyba że zamawiający przewidział możliwość dokonania takiej zmiany w ogłoszeniu o zamówieniu lub w specyfikacji istotnych warunków zamówienia oraz określił warunki takiej zmiany (art. 144 PZP). Oznacza to, że zmiana kontraktu jest możliwa gdy zmiany umowy mają charakter nieistotny w stosunku do treści oferty bądź, gdy zamawiający przewidział możliwość dokonania takiej zmiany w ogłoszeniu o zamówieniu lub w SIWZ oraz określił warunki takiej zmiany.

Określenie możliwości i przesłanek dokonania zmian w umowie ma na celu zachowanie zasad równej konkurencji wśród podmiotów przystępujących do zamówienia publicznego. Przykładowo zatem prawidłowe oznaczenie warunków zmiany umowy kredytu zawartej w ramach zamówienia publicznego powinno zawierać następujące ele-

PRZYKŁAD

Czy zmiana oprocentowania wymaga zmiany umowy

Czy przygotowując specyfikację istotnych warunków zamówienia, należy przewidzieć konieczność jej zmian również w przypadku zmiany oprocentowania kredytu?

Prawo zamówień publicznych zakazuje istotnych zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy, chyba że zamawiający przewidział możliwość dokonania takiej zmiany w ogłoszeniu o zamówieniu lub w specyfikacji istotnych warunków zamówienia oraz określił warunki takiej zmiany. Samo oprocentowanie kredytu to wynagrodzenie banku za świadczenie usług kredytową i stanowi istotny element umowy. Co do zasady jest ono ustalane w oparciu o zmienną stawkę bazową WIBOR powiększoną o stałą marżę banku. Sama wysokość stawki może być przykładowo ustalona na okres jednego bądź trzech miesięcy i być przyjmowana z ostatniego dnia roboczego miesiąca. O tym wszystkim rozstrzyga zawarta umowa. Równocześnie o zmianie stawki oprocentowania bank zawiadamia kredytobiorcę. Jak wynika z powyższego, wysokość odsetek może kształtować się różnie w całym okresie kredytowania. Umowa przewiduje jednak trwałe zasady naliczania odsetek, uzależnione od parametrów rynkowych. Z tych względów zmiana wysokości odsetek nie powoduje konieczności zmiany warunków umowy w formie pisemnego aneksu. Taka konieczność zaszłaby w przypadku zmiany zasad naliczania odsetek, jeżeli SIWZ bądź ogłoszenie o zamówieniu przewidywałyby możliwość zmiany zawartej umowy w tym zakresie.

menty: przedmiot zmiany (np. termin, harmonogram spłat, wysokość kredytu) czy wskazanie przyczyny zmiany (np. zmiana zadania inwestycyjnego, uzyskanie większych dochodów niż planowane). Przesłanki te nie mogą być jednak dowolne. Muszą być jednoznaczne. **[Przykład]**

W tym miejscu warto mieć również na uwadze uzasadnienie wyroku Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości z 19 czerwca 2008 r. w sprawie C-454/06 Presstext Nachrichtenagentur przeciwko Republice Austrii, w którym ETS wskazał, iż zmiana zamówienia publicznego w czasie jego trwania może zostać uznana za istotną, jeżeli wprowadza ona warunki, które gdyby zostały ujęte w ramach pierwotnej procedury udzielania zamówień, umożliwiłyby dopuszczenie innych oferentów niż ci, którzy brali udział w postępowaniu, lub umożliwiłyby dopuszczenie innej oferty niż ta, która została pierwotnie dopuszczona. Podobnie

też zmiana zamówienia może zostać uznana za istotną, jeśli modyfikuje ona równowagę ekonomiczną umowy na korzyść usługodawcy w sposób nieprzewidziany w warunkach pierwotnego zamówienia (LexPolonica nr 1917553).

Wprowadzenie innych zmian niż przewidziane w SIWZ bądź w ogłoszeniu o zamówieniu, a następnie przeprowadzenie kontroli przez prezesa Urzędu Zamówień Publicznych może rodzić ryzyko stwierdzenia nieważności wprowadzonych zmian do umowy. Zgodnie z art. 144a ust. 1 p.z.p. prezes urzędu może wystąpić do sądu o unieważnienie zmian umowy dokonanych z naruszeniem powołanych zasad.

Podstawa prawna

Ustawa z 27 sierpnia 2009 o finansach publicznych (Dz.U. nr 157, poz. 1240 z późn.zm.).
Ustawa z 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2010 r. nr 113, poz. 759 z późn. zm.).
Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2002 r. nr 72, poz. 665 z późn. zm.).

EKSPERT RADZI

W jaki sposób gminy mogą unieważnić postępowanie przetargowe

Jakie są podstawy unieważnienia przetargu? Jakie obowiązki ciążyą w takiej sytuacji na zamawiającym? O czym musi on bezwzględnie pamiętać?

Postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego należy uznać za przyrzeczenie publiczne zawarcia umowy, od którego uwolnić się można jedynie przy zaistnieniu przeszkód wymienionych enumeratywnie w ustawie. Zgodnie z art. 93 ustawy – Prawo zamówień publicznych zamawiający unieważnia postępowanie o udzielenie zamówienia, jeżeli nie złożono żadnej oferty niepodlegającej odrzuceniu albo nie wpłynął żaden wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu od wykonawcy niepodlegającego wykluczeniu. Analogiczną decyzją zamawiający musi podjąć, gdy w postępowaniu

proszonym w trybie zapytania o cenę nie złożono co najmniej dwóch ofert niepodlegających odrzuceniu bądź w postępowaniu prowadzonym w trybie licytacji elektronicznej wpłynęły mniej niż dwa wnioski o dopuszczenie do udziału w licytacji elektronicznej albo nie została złożona żadna oferta. Podobnie będzie, gdy cena najkorzystniejszej oferty lub oferta z najniższą ceną przewyższa kwotę, którą zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, chyba że zamawiający może zwiększyć tę kwotę do ceny najkorzystniejszej oferty, bądź w przypadkach, w których jest to dopuszczalne, zostały złożone oferty dodatkowe o takiej samej cenie, wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzenie postępowania lub wykonanie zamówienia nie leży



BARTOSZ FRĄCZYK

radca prawny, wspólnik w Kancelarii Frączyk & Frączyk w Krakowie

w interesie publicznym, czego nie można było wcześniej przewidzieć, lub postępowanie obarczone jest niemożliwością do usunięcia wadą uniemożliwiającą zawarcie niepodlegającej unieważnieniu umowy w sprawie zamówienia publicznego. Zamawiający może również unieważnić postępowanie o udzielenie zamówienia, jeżeli środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej oraz niepodlegające zwrotowi środki z pomocy udzielonej przez

państwa członkowskie Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA), które zamawiający zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, nie zostały mu przyznane, a możliwość unieważnienia postępowania na tej podstawie została przewidziana przez zamawiającego.

W aspekcie unieważnienia postępowania przez samorząd należy zwrócić uwagę na dwie kwestie. Po pierwsze, obowiązują tu reguła, że nie można unieważnić postępowania o zamówienie publiczne bez przyczyn ustawowych lub z innych powodów, niż podaje ustawa. Niedopuszczalna jest również ze strony jednostki samorządu terytorialnego jako zamawiającego możliwość unieważnienia postępowania bez podania przyczyny. Krajowa Izba Odwoławcza wielokrotnie uznawała,

że przesłanki unieważnienia postępowania należy interpretować wąsko. Dodatkowo w przypadku samorządów kluczowe znaczenie należy przyznać przesłance unieważnienia postępowania z powołaniem się na interes publiczny. W praktyce bowiem przesłanka ta rodzi spory, a zdarza się, iż formuła ta bywa nadużywana przez zamawiających. Utrata interesu publicznego w udzieleniu zamówienia publicznego najczęściej jest pochodną następnej przesłanki unieważnienia postępowania, a mianowicie istotnej zmiany okoliczności. Jest to przesłanka najważniejsza – nie tylko dlatego, że przepis wymienia ją jako pierwszą. Istotna zmiana okoliczności musi bowiem powodować utratę interesu publicznego do realizacji zamówienia, a po drugie chodzi o to, że zmiany tych okoliczności nie można było przewidzieć, czyli nie-

przewidywalność musi być pochodną zdarzeń nadzwyczajnych, nieoczekiwanych, na które zamawiający nie miał wpływu. Co ważne, istotna zmiana okoliczności musi realnie wystąpić i nie wystarczy tylko wykazanie, że nastąpiła możliwość jej wystąpienia. Zamawiający nie może odwołać przetargu, jeśli mogły być mu znane wcześniej okoliczności powodujące unieważnienie. Przykładowo można wskazać, że długotrwałość postępowania o zamówienia publiczne i związana z tym okoliczność utraty środków finansowych z upływem roku budżetowego, związana także z wyzyciem się ich przez poszczególne jednostki organizacyjne zamawiającego, nie stanowi istotnej zmiany okoliczności powodującej, że prowadzenie postępowania lub wykonanie zamówienia nie leży w interesie publicznym, czego nie można było wcześniej przewidzieć.

Burmistrz nie może zawrzeć umowy cywilnoprawnej z prywatnym inwestorem

Rada gminy uchwała studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jakiegokolwiek czynności burmistrza w tym zakresie mogą zatem nie wywołać skutków prawnych



ANDRZEJ
ZŁOCH
adwokat

Kompetencje burmistrza gminy określają art. 30 – 31 ustawy o samorządzie gminnym. Zgodnie z art. 30 ust. 2 tej ustawy należy do nich m.in. przygotowanie projektów uchwał rady gminy czy gospodarowanie mieniem komunalnym. Z kolei art. 31 tej ustawy wskazuje, iż wójt (burmistrz, prezydent miasta) kieruje bieżącymi sprawami gminy oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

Mogłoby się wydawać, że we wskazanych przepisach prawa znajdują się wystarczające argumenty do potwierdzenia kompetencji burmistrza w zakresie zawierania umów cywilnoprawnych. Jednakże w art. 18 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy czytamy, iż to do zadań zastrzeżonych do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. A zatem jakiegokolwiek czynności burmistrza w tym zakresie mogą nie wywołać skutków prawnych. Rada gminy jest w takim zakresie niezależna od organu wykonawczego, co skutkuje tym, że formalnie burmistrz nie ma żadnego instrumentu prawnego kształtującego rozstrzygnięcie organu uchwałodawczego w przedmiotowym zakresie. Należy więc postawić pytanie o zasadność uczestnictwa burmistrza jako organu gminy w stosunku obligacyjnym, kiedy jedynym podmiotem składającym oświadczenie składającemu oświadczenie woli wraz ze stosownym zobowiązaniem miałyby być inwestor. Brak zobowiązania gminy, a jeżeli nawet pojawiłoby się, powinno być ujęte jako pozycja wydatkowa w uchwale budżetowej gminy zgodnie z art. 44 ust. 1 pkt 2 ustawy z 27 sierpnia

2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. nr 157, poz. 1240 z późn. zm.).

Brak równości stron

Mając powyższe na uwadze, należy stwierdzić, że taka umowa byłaby sprzeczna z normami zawartymi w przepisach księgi III kodeksu cywilnego („Zobowiązania”) przewidzianymi dla stosunków obligacyjnych (równość stron). Natomiast jakiegokolwiek relacje burmistrz gminy – inwestor określałyby ewentualne zobowiązania wyłącznie po jednej stronie, tzn. po stronie inwestora. Należy również uwzględnić niewątpliwie uprzywilejowaną pozycję burmistrza, na którą nie ma nawet wpływu to, że w tym przypadku to nie burmistrz, ale rada gminy podejmuje kluczowe dla inwestora rozstrzygnięcie (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy). W powyższej sytuacji można byłoby z łatwością zaprezentować argumenty do podważenia ta-

kiej umowy, choćby powołując się na zasady współżycia społecznego określone w art. 5 kodeksu cywilnego. Zbieżne stanowisko zajął również Sąd Najwyższy w wyroku z 25 maja 2011 r., II CSK 528/2010.

Odpowiedzialność karna

Należy również zwrócić uwagę na ewentualną kwestię odpowiedzialności karnej w związku z możliwością popełnienia przestępstwa definiowanego przepisami ustawy karnej. Każdorazowa ocena będzie jednak uzależniona od zbadania konkretnych okoliczności faktycznych oraz oceny zachowania burmistrza lub osób mu podległych i pozostających pod jego kierownictwem. Tym niemniej nie można wykluczyć sytuacji, w której organ powołany do ścigania przestępstw w związku z zawarciem umowy, a w szczególności gdy treść umowy wskazuje na to, iż strony już w chwili jej zawarcia przewidywały wprowadzenie korzystnych dla inwesto-

ra zapisów, powzięcie podejrzenia co do możliwości popełnienia przestępstwa. Należy však pamiętać, że zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.) to na burmistrza jako organie wykonawczym gminy spoczywa ciężar przygotowania projektu studium. Powyższe może rodzić pytania o transparentność procedury, mimo, że kluczowym elementem ma się stać rozstrzygnięcie innego organu władzy samorządowej, formalnie niezależnego od burmistrza. Mogą pojawić się również inne pytania dotyczące ewentualnych nacisków na radę gminy czy też ingerencję burmistrza w kompetencje innego organu władzy publicznej.

Zestawienie tego rodzaju informacji może w pewnych sytuacjach budzić wątpliwości organów ścigania. W grę może wchodzić postępowanie co do przestępstw zdefiniowanych w rozdziale XXIX

kodeksu karnego (k.k.) – Przestępstwa przeciwko działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego. W art. 230 par. 1 k.k. ustawodawca spenalizował przestępstwo płatnej protekcji. W art. 228 par. 1 k.k. przewidział odpowiedzialność karną za przestępstwo łapownictwa biernego, natomiast w art. 231 k.k. ustanowił sankcje karne za popełnienie przestępstwa polegającego na nadużyciu uprawnień lub przekroczeniu obowiązków przez funkcjonariusza publicznego (przestępstwo urzędnicze).

Należy zatem uznać, że hipotetyczna umowa burmistrza z prywatnym inwestorem nie wydaje się do zrealizowania. Taki wniosek determinuje analiza przepisów prawa cywilnego, karnego i administracyjnego. ES

Podstawa prawna

Ustawa z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.).
Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93 z późn. zm.).
Ustawa z 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. nr 88, poz. 553 z późn. zm.).

PROMOCJA

Prenumerata 2012 DGP

ZAMÓW PAKIET SERWISÓW GAZETY PRAWNEJ



Tylko to, co ważne dla księgowości i kadr

- unikatowe, wyselekcjonowane treści z zakresu prawa pracy, księgowości, podatków, ubezpieczeń, wynagrodzeń
- możliwość zadania pytań ekspertom
- baza aktów prawnych
- pakiet narzędzi: aktywne formularze, wzory pism, kalkulatory
- dostęp do e-booków

I ODBIERZ PREZENT

Złóż zamówienie **do 31 grudnia br.** i odbierz prezent

Otrzymasz kalendarz ścienny z zegarem plus kalendarz książkowy.

Wejdź na stronę www.gazetaprawna.pl/2012 i sprawdź szczegóły oferty.



Oferta dotyczy tylko zamówień na dwunastomiesięczną prenumeratę redakcyjną opłaconą do 31.12.2011 r.

Dodatkowe informacje: 801 626 666 oraz 22 761 30 30
e-mail: kadry@gazetaprawna.pl, ksiegowosc@gazetaprawna.pl



Jaki organ pełni w spółce komunalnej funkcję zgromadzenia wspólników

Rada gminy zobowiązała wójta (w formie uchwały) do niewyrażenia zgody na sprzedaż przez jednoosobową spółkę komunalną nieruchomości stanowiących jej własność. Wójt w tej spółce pełni funkcję zgromadzenia wspólników. Czy rada mogła podjąć taką uchwałę?

Rada gminy nie może nakazać wójtowi konkretnego sposobu załatwienia danej sprawy. Ma ona jedynie kompetencję do podejmowania uchwał określających kierunki działania wójtów w sprawach należących do właściwości tego organu. Mogą one zawierać wytyczne, kierunki działania, wskazywać hierarchię priorytetów w zakresie realizacji celów i zadań wójta. Takie uprawnienie rady gminy wynika z art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (dalej: ustawa).

WSA w Opolu w wyroku z 26 listopada 2009 r. (II SA/Op 356/2009; LexPolonica nr 2214186) podkreślił, że podjęcie czynności o charakterze wykonawczym w zakresie sposobu wykonywania funkcji zgromadzenia wspólników w jednoosobowych spółkach jednostek samorządu terytorialnego należy wyłącznie do wójta. W tym zakresie nie musi on współdziałać w sferze wewnętrznej z radą gminy, która miała by uprzednio określić treść przyszłych czynności cywilnoprawnych. Uchwała rady gminy, która wkracza w kompetencje organu wykonawczego gminy, rażąco narusza art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy.

Opolski sąd przypomniał także, że zgodnie z art. 12 ust. 4 ustawy z 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej w jednoosobowych spółkach jednostek samorządu terytorialnego funkcję zgromadzenia wspólników (wałnego zgromadzenia) pełnią organy wykonawcze tych jednostek. Przepis ten stosuje się do jednoosobowych spółek jednostek samorządu terytorialnego, a więc do spółek (kapitałowych), w których jedynym wspólnikiem (udziałowcem lub akcjonariuszem) są jednostki samorządu terytorialnego.

W spółkach jednoosobowych funkcję organu spółki, jakim jest zgromadzenie wspólników w spółce z o.o. oraz walne zgromadzenie akcjonariuszy w spółce akcyjnej, pełni jednoosobowo wspólnicy, tj. jedyny udziałowiec w spółce z o.o. oraz jedyny akcjonariusz w spółce akcyjnej (art. 156 oraz art. 303 par. 1 k.s.h.). W spółkach kapitałowych, w których jedynym wspólnikiem jest jednostka samorządu terytorialnego, funkcją zgromadzenia wspólników oraz walnego zgromadzenia akcjonariuszy nie mogłaby być wykonywana osobiście przez – będącą jedynym wspólni-

kiem – jednostkę samorządu terytorialnego, gdyż będąc osobą prawną, jednostka samorządowa może działać jedynie przez swoje organy lub też przez swoich przedstawicieli. W związku z tym, jak wyjaśnił opolski sąd, art. 12 ust. 4 ustawy o gospodarce komunalnej przesądził, że funkcja ta będzie każdorazowo wykonywana przez organ wykonawczy danej jednostki samorządu terytorialnego (będącej jedynym wspólnikiem w określonej spółce). Organem wykonawczym jednostki samorządu terytorialnego jest w przypadku gminy wójt, burmistrz lub prezydent miasta (art. 26 ust. 1 ustawy).

Podstawa prawna

Art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.).
Art. 12 ust. 4 ustawy z 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz.U. z 2011 r. nr 45, poz. 236).

Czy wszyscy właściciele gruntów muszą się zgodzić na scalenie

Starosta wszczął postępowanie scaleniowe na wniosek ponad połowy właścicieli gruntów. Pozostali nie wyrażają na to zgody. Czy warunkiem scalenia gruntów jest akceptacja wszystkich właścicieli?

Aby skutecznie wszcząć postępowanie scaleniowe, nie jest konieczne uzyskanie zgody wszystkich właścicieli nieruchomości. Wymogu takiego nie przewiduje ustawa z 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów. Stanowi jedynie w art. 3 ust. 2, że postępowanie scaleniowe może być wszczęte na wniosek większości właścicieli gospodarstw rolnych, położonych na projektowanym obszarze scalenia, lub na wniosek właścicieli gruntów, których łączny obszar przekracza połowę powierzchni projektowanego obszaru scalenia. Podobne rozwiązanie

WAŻNE: Postępowanie scaleniowe może być wszczęte na wniosek większości właścicieli gospodarstw rolnych położonych w projektowanym obszarze scalenia lub właścicieli gruntów, których łączny obszar przekracza połowę powierzchni projektowanego obszaru scalenia

ustawa nakazuje stosować w przypadku zatwierdzenia projektu scalenia, które może nastąpić, jeżeli po jego okazaniu większość uczestników scalenia nie zgłosiła do niego zastrzeżeń.

Jak zauważył Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 8 listopada 2005 r. (II OSK 123/2005; www.orzeczenia.nsa.gov.pl), celem scalenia jest tworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie i leśnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, lasów

i gruntów leśnych, racjonalne ukształtowanie rozłogów gruntów, dostosowanie granic nieruchomości do systemu urządzeń melioracji wodnych, dróg oraz rzeźby terenu. Oznacza to, że scalenie gruntów cechują rozwiązania mające charakter techniczny. Organy administracyjne opracowujące projekt scalenia korzystają ze swobody w jego ukształtowaniu i wyborze najlepszego – ich zdaniem – rozwiązania w danych warunkach, tak by w miarę możliwości uwzględnić interesy i życzenia wszystkich uczestników scalenia. NSA zwrócił uwagę, że zwykle w toku postępowania scaleniowego rodzą się liczne konflikty pomiędzy uczestnikami oczekującymi wyłącznie na poprawę ich warunków gospodarowania. Stąd też ustawa nie wymaga, aby dla skuteczności wszczęcia postępowania scaleniowego konieczny był wniosek wszystkich właścicieli nieruchomości (por. też wyrok WSA w Lublinie z 27 listopada 2008 r., II SA/Lu 661/2008; LexPolonica nr 2137611).

Podstawa prawna

Art. 3 ust. 2 ustawy z 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (t.j. Dz.U. z 2003 r. nr 178, poz. 1749 z późn. zm.).

Czy gmina może przekazać nieodpłatnie nieruchomość na rzecz uczelni

Gmina zamierza uczelni wyższej przekazać nieodpłatnie grunt. Na przekazanej działce uczelnia postawi budynek dydaktyczny. Czy gmina zgodnie z prawem może przekazać nieruchomość?

Gmina może nieodpłatnie przekazać nieruchomość uczelni wyższej. Takie uprawnienie wynika z art. 90 ust. 3 ustawy z 27 lipca 2005 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym. Pogląd ten potwierdza również wyrok Sądu Najwyższego z 7 marca 2003 r. (III RN 42/2002; OSNP 2004/7/114). W orzeczeniu tym SN stwierdził, że w myśl art. 13 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: ustawa) dopuszczalne jest dokonanie na cel publiczny darowizny nieruchomości stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał, że uchwała rady gminy w tym zakresie nie tylko nie narusza prawa, ale też ma sprzyjać realizacji ustawowego zadania samorządu terytorialnego polegającego na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie edukacji publicznej, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 8 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Ponadto stosownie do treści art. 24 ust. 2 ustawy gminne zasoby nieruchomości mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe gmin i zorganizowanej dzia-

łalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych. Niewątpliwie budowa bazy dydaktycznej dla potrzeb wyższych uczelni jest realizacją celu publicznego i służy zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie edukacji publicznej (wyrok WSA w Rzeszowie z 17 sierpnia 2009 r., I SA/Rz 630/2009; LexPolonica nr 2132992).

Podstawa prawna

Art. 13 ust. 2, art. 24 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.).
Art. 90 ust. 3 ustawy z 27 lipca 2005 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym (Dz.U. nr 164, poz. 1365 z późn. zm.).
Art. 7 ust. 1 pkt 8 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.).

Jakie obowiązki można nałożyć na posiadacza psa

Rada miasta chce nałożyć na posiadaczy psów obowiązek umieszczenia na obrozach psów danych pozwalających na ustalenie osoby utrzymującej zwierzę. Czy w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy mogą się znaleźć takie zapisy?

Rada miasta w regulaminie może określić obowiązki osób utrzymujących zwierzęta domowe, mające na celu ochronę przed zagrożeniem lub uciążliwością dla ludzi oraz przed zanieczyszczeniem terenów przeznaczonych do wspólnego użytku. Upoważnienie takie wynika z art. 4 ust. 2 pkt 6 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Obowiązek umieszczenia na obroży psa danych jego posiadacza nie może być wykonywany przez zamieszczenie takiego zapisu w regulaminie. Posiadacz psa jest bowiem zobowiązany do oznakowania zwierzęcia m.in. na podstawie ustawy z 11 marca 2004 r. o ochronie zdrowia zwierząt oraz zwalczaniu chorób zakaźnych (t.j. Dz.U. z 2008 r. nr 213, poz. 1342 z późn. zm.).

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z 14 czerwca 2011 r. (II SA/Ol 298/2011; LexPolonica nr 2596783), przedstawiając ten pogląd, dodał także, że w regulaminie nie można nakładać kar za czyny wymienione w kodeksie wykroczeń (k.w.). W rozpatrywanej sprawie chodziło o zachowanie zagrożone grzywną do 250 zł albo karą nagany, polegające na niezachowaniu zwykłych lub nakazanych środków ostrożności przy trzymania zwierzęcia. Czyn ten stanowi wykroczenie określone w art. 77 k.w.

Podstawa prawna

Art. 4 ust. 2 pkt 6 ustawy z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2005 r. nr 236, poz. 2008 z późn. zm.).

Leszek Jaworski
ekspert prawa administracyjnego

CZYTELNIA „DGP”

Gospodarowanie odpadami komunalnymi

Książka o: nowych zasadach gospodarki odpadami komunalnymi

Książka dla: wójtów, burmistrzów i prezydentów miast oraz urzędników zajmujących się gospodarką odpadami

Dlaczego warto ją mieć: Książka ta jest wydaniem specjalnym „Poradnika samorządowca” i zawiera szczegółową analizę zmian w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi, które wejdą w życie 1 stycznia 2012 r. Znajdują się w niej podpowiedzi i ostrzeżenia przed sytuacjami, jakie mogą się zdarzyć, jeśli samorzady nie będą w odpowiedni sposób wykonywać obowiązków nałożonych przez nowe przepisy. Zawarte w książce podpowiedzi, wynikające



z analizy nowych przepisów, wzbogacone zostały opisami dobrych praktyk. Zawiera także wybrane rozwiązania zastosowane w polskich gminach. JKG

Autorzy Jolanta Zientek-Varga, Krzysztof Choromański

Wydawca Infor Ekspert Sp. z o.o. 2011

Zarządzanie dokumentacją i informacją

Książka o: zasadach zarządzania dokumentacją i informacją w urzędach

Książka dla: pracowników organów gminy, powiatu, województwa, administracji rządowej, a także urzędów obsługujących te organy

Dlaczego warto ją mieć: Podmioty publiczne gromadzą coraz większą liczbę danych. Zarządzanie tymi danymi wymaga zastosowania nowych metod, zapewniających szybszy dostęp, udostępniania, analizy czy współdzielenia informacji. W książce będącej wydaniem specjalnym „Poradnika samorządowca” przybliżono na praktycznych przykładach wymagania prawne dotyczące zarządzania dokumentacją i informacją, bez względu na jej postać. Szczegółowo przedstawio-



no w niej nie tylko procedury, lecz także propozycje dotyczące postępowania z e-mailami i dokumentami elektronicznymi doręczonymi w inny sposób, ale także z nadal wszechobecnymi dokumentami papierowymi. JKG

Autorzy Artur Prasala, Jolanta Rybińska, Jakub Zalewski
Wydawca Infor Ekspert Sp. z o.o. 2011

Partnerstwo publiczno-prywatne w samorządzie terytorialnym

Książka o: zasadach współpracy publiczno-prywatnej

Książka dla: wójtów, burmistrzów i prezydentów miast, którzy planują realizację przedsięwzięć partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP)

Dlaczego warto ją mieć: Książka jest wydaniem specjalnym „Poradnika samorządowca” i przybliża przedstawicielom jednostek samorządu terytorialnego oraz innym zainteresowanym zasady współpracy publiczno-prywatnej w formule PPP. Omawia m.in. podstawy prawne projektów PPP, kwestie związane z przygotowaniem wspólnego przedsięwzięcia, tryby i procedury wyboru inwestora prywatnego, reguły zawierania umów partnerskich, łączenie projektów PPP z funduszami unijnymi,



problematykę długu publicznego. Analizuje także rynek projektów publiczno-prywatnych w Polsce. Załączone do poradnika teksty ustaw o PPP i o koncesjach ułatwiają zrozumienie prezentowanych treści. JKG

Autor Rafał Cieślak
Wydawca Infor Ekspert Sp. z o.o. 2011

Należy zawiesić postępowanie do czasu uchwalenia planu

Naczelny Sąd Administracyjny o zagospodarowaniu przestrzennym

TEZA Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych wynika z regulacji art. 10 ust. 2 pkt 8 w zw. z ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

STAN FAKTYCZNY Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Budownictwa, działający z upoważnienia prezydenta miasta T., postanowieniem z marca 2009 r. odmówił podjęcia na wniosek spółki zawieszono (do czasu uchwalenia planu miejscowego) postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego obejmującego budowę pawilonu handlowo-usługowego. Na postanowienie to spółka wniosła zażalenie, w wyniku którego samorządowe kolegium odwoławcze (SKO) uchyliło w maju 2009 r. zaskarżone postanowienie i przekazało sprawę organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

Na postanowienie SKO zostały wniesione skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie. Kolegium w lipcu 2009 r., uwzględniając skargi, uchyliło postanowienie SKO i utrzymało w mocy postanowienie organu I instancji. Spółka złożyła na to postanowienie skargę do WSA w Krakowie.

Sąd, uwzględniając skargę wskazał, że problem występujący w sprawie sprowadza się do wykładni przepisów art. 62 ust. 2, art. 15 ust. 3 oraz art. 14 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Ten ostatni przepis wprowadza zasadę, że plan miejscowy sporządza się obowiązkowo, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Trudno, by znaleźć przepis odrębny, który nakazywałby obowiązkowe sporządzenie planu dla inwestycji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 400 mkw. Jeżeli więc nie ma takiego obowiązku, nie ma podstaw do zawieszenia postępowania do czasu uchwalenia planu. Od powyższego wyroku zostały do Naczelnego Sądu Administracyjnego złożone skargi kasacyjne, m.in. przez SKO.

UZASADNIENIE Zdaniem NSA skargi kasacyjne zostały oparte na usprawiedliwionych

podstawach. Rozstrzygnięcie rozpoznawanej sprawy uzależnione jest od wykładni art. 62 ust. 2 oraz art. 10 ust. 2 pkt 8 i ust. 3 i art. 14 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: ustawa). Istota sprawy sprowadza się bowiem do rozstrzygnięcia, w jakich regulacjach należy upatrywać źródeł obowiązku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: czy wyłącznie w regulacjach przepisów odrębnych, czy też w regulacji ustawy.

Jeżeli chodzi o regulacje odrębne, to z art. 14 ust. 7 ustawy wprost wynika obowiązek sporządzenia planu miejscowego, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Jednak w ocenie NSA art. 14 ust. 7 omawianej ustawy nie jest jedynym przepisem regulującym obowiązek sporządzenia planu. Taki obowiązek wynika z przepisów art. 10 ust. 2 pkt 8 w zw. z art. 10 ust. 3 ustawy. Celem miejscowego planu jest ustanowienie lokalnego porządku planistycznego. Dlatego też z woli ustawodawcy decyzja o tym, czy i w jakim miejscu gminy może powstać obiekt wielkopowierzchniowy, została pozostawiona organowi stanowiącemu gminy, który, w sytuacji określenia w stu-

dium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, zobowiązany jest do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustawodawca pozostawił gminie, prawo decydowania o rozmieszczeniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych jako wyraz ochrony prawnej interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy). Dlatego też zasadna jest wykładnia uwzględniająca regulację art. 10 ust. 2 pkt 8 w zw. z ust. 3 tej ustawy jako źródło obowiązku sporządzenia miejscowego planu dla obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Konkludując, obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych wynika z regulacji art. 10 ust. 2 pkt 8 w zw. z ust. 3 ustawy. Przepis art. 62 ust. 2 tej ustawy obliuguje organ do zawieszenia postępowania administracyjnego do czasu uchwalenia planu, jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje

KOMENTARZ EKSPERTA



BOLESŁAW PIETRZYK
adwokat

Przedmiotowe orzeczenie NSA potwierdza wyrażony uprzednio w judykaturze pogląd, zgodnie z którym obowiązek sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego wynika nie tylko z przepisów odrębnych, do których odsyła art. 14 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązek jego sporządzenia przewiduje również sama ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 10 ust. 2 pkt 8 w zw. z art. 10 ust. 3). Do takiego wniosku prowadzi wykładnia celowościowa oraz systemowa ww. przepisów, uwzględniająca normy właściwe dla ładu przestrzennego, określone w szczególności przepisem art. 1 ust. 2 ww. ustawy. Przepis ten każe w ramach planowania i zagospodarowania przestrzennego uwzględniać m.in. interes publiczny, ład przestrzenny oraz zasadę zrównoważonego rozwoju. Zdaniem NSA w składzie rozpoznającym sprawę właśnie z uwagi na konieczność respektowania ww. wartości, ustawodawca pozostawił gminie, jako podstawowej jednostce samorządu terytorialnego, prawo decydowania o rozmieszczeniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Pogląd powyższy przyjęły m.in. także WSA w Olsztynie – wyrok z 8 stycznia 2009 r., II SA/O1864/2008 oraz NSA – wyrok z 10 lutego 2011 r., II OSK 264/2010.

je obowiązek sporządzenia planu miejscowego. Zatem zawieszenie postępowania jest obligatoryjne również w przypadku postępowania wszczętego wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie

warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wielkopowierzchniowego obiektu handlowego.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 26 października 2011 r., II OSK 1531/10.

Oprac. Julita Karaś-Gasparska

Gmina musi wskazać warunki bonifikaty na zakup lokalu

Wojewoda lubuski o sprzedaży lokali przez gminę

TEZA Uchwała wyrażająca zgodę na zastosowanie bonifikaty przy sprzedaży konkretnego lokalu mieszkalnego na rzecz najemców odnosi się do konkretnej sprawy. Tym samym jej postanowienia mają charakter indywidualny i nie stanowią prawa miejscowego.

STAN FAKTYCZNY Rada gminy B. podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na zastosowanie bonifikaty przy sprzedaży przez wójta gminy B. lokalu mieszkalnego nr ... położonego w W. wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w częściach wspólnych budynku i w działce na rzecz najemców. Uchwała została doręczona organowi nadzoru, który stwierdził, iż istotnie narusza ona prawo.

UZASADNIENIE Stosownie do art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z 21

sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiedniego zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny. Z kolei w myśl ust. 1b tego artykułu w zarządzeniu wojewody albo w uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 1, określą się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

Z zestawienia obu tych przepisów wynika, że rada w podjętej uchwale powinna wskazać nie tylko wysokość bonifikaty, ale także warunki jej udzielenia. Tymczasem w przedmiotowej uchwale nie określono warunków udzielenia bonifikaty. Pominiecie przez radę ww. elementu skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i wpływa na ocenę zgodności z prawem podjętej uchwały. Niewyżeranie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę

do unormowania w uchwale jednostki samorządu terytorialnego jest istotnym naruszeniem prawa.

Wojewoda wskazał, że niezależnie od powyższego przedmiotowa uchwała dotyczy wyrażenia zgody na zastosowanie bonifikaty przy sprzedaży konkretnego lokalu mieszkalnego na rzecz najemców, a zatem odnosi się do konkretnej sprawy. Tym samym jej postanowienia mają charakter indywidualny i nie stanowią prawa miejscowego. Zamieszczając

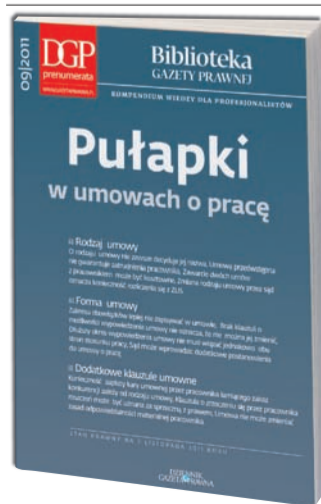
w uchwale zapis o jej wejściu w życie w sposób przewidziany dla aktów prawa miejscowego, rada gminy B. naruszyła art. 4 ust. 1 w zw. z art. 13 pkt 2 ustawy z 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych.

Mając powyższe na względzie, wojewoda orzekł o nieważności uchwały.

Rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody lubuskiego z 19 października 2011 r., znak NK-1.4131.369.2011.IWit.

PROMOCJA

Prezent dla prenumeratorów
Dziennika Gazety Prawnej



PUŁAPKI W UMOWACH O PRACĘ

Zaloguj się: www.gazetaprawna.pl/biblioteka_gp
pobierz bezpłatnie wydanie w formacie PDF

Możesz zamówić tę publikację także w wersji papierowej, zaznaczając to w formularzu na stronie internetowej www.gazetaprawna.pl/biblioteka_gp. Książkę prześlemy pocztą na podany adres.

Wyłącznie prenumeratorzy Dziennika Gazety Prawnej otrzymują publikacje bezpłatnie, dlatego możemy poprosić o przesłanie potwierdzenia opłacenia prenumeraty (kopii faktury).

Dodatkowe informacje: www.gazetaprawna.pl/prenumerata, tel.: 22 761 30 30, 801 626 666

DZIENNIK
GAZETA PRAWNA

PRENUMERATA:

Cena prenumeraty DZIENNIKA GAZETY PRAWNEJ: Wersja Standard: miesięczna (grudzień 2011 r.): 82,95 zł, Wersja Premium: miesięczna (grudzień 2011 r.): 94,95 zł. Wszystkie ceny brutto (zawierają 8% VAT). Więcej informacji na stronie www.gazetaprawna.pl/prenumerata