

UCHWAŁA NR / / 2026
RADY MIEJSKIEJ W DOBREJ

PROJEKT
druk nr 44/2026

z dnia 2026 r.

w sprawie wniosku dotyczącego podjęcia przez Gminę Dobra działań zmierzających do nabycia nieruchomości gruntowej na rzecz Ochotniczej Straży Pożarnej w Miłkowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912), w związku z art. 223 § 1 oraz art. 244 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) uchwala się, co następuje:

§ 1. Postanawia się uznać za niezasadny wniosek Ochotniczej Straży Pożarnej w Miłkowicach z dnia 1 lipca 2026 roku dotyczący podjęcia przez Gminę Dobra działań zmierzających do nabycia nieruchomości gruntowej na jej rzecz, z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady do zawiadomienia wnioskującego o sposobie załatwienia wniosku.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Krzysztof Szelewski
rada prawny

UZASADNIENIE

W dniu 3 lipca 2026 r. do Urzędu Miejskiego w Dobrej wpłynął wniosek Ochotniczej Straży Pożarnej w Miłkowicach, Miłkowice 36, 62-730 Dobra skierowany do Burmistrza Dobrej dotyczący podjęcia przez Gminę Dobra działań zmierzających do nabycia nieruchomości gruntowej położonej w Miłkowicach, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem ewidencyjnym 548, o powierzchni 0,10 ha na rzecz tej jednostki.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, kompetencje w zakresie podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości należą do organu stanowiącego, czyli Rady Miejskiej w Dobrej. Organ administracji publicznej jest zobowiązany do przestrzegania swojej właściwości rzeczowej i miejscowej. Zgodnie z art. 65 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, dalej „k.p.a.”, organ administracji publicznej, do którego wniesiono podanie, a który nie jest właściwy w sprawie, obowiązany jest przekazać je do organu właściwego.

Na mocy postanowień art. 242 k.p.a. do kompetencji Rady Miejskiej w Dobrej należy rozpatrywanie wniosków, których przedmiotem jest sprawa należąca do zakresu jej właściwości.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Dobrej na posiedzeniu w dniach 17 i 24 sierpnia 2026 r. ustaliła co następuje:

- 1) nie ma podstaw prawnych do dokonania darowizny nieruchomości stanowiącej mienie gminne na rzecz jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej;**
- 2) proponowana przez właściciela cena nieruchomości znacznie przekracza wartość określoną w wycenie;**
- 3) zakup przedmiotowej nieruchomości nie stanowi jedynej naturalnej i racjonalnej możliwości powiększenia przestrzeni operacyjnej jednostki;**
- 4) kwestię nabycia nowych nieruchomości należy również rozpatrywać w szerszym kontekście potrzeb wszystkich jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych funkcjonujących na terenie gminy.**

W toku analizy dopuszczalnych form dysponowania nieruchomością gminną na rzecz Ochotniczej Straży Pożarnej wykluczono możliwość zastosowania umowy darowizny. Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dalej „u.g.n.” nieruchomość stanowiąca własność jednostki samorządu terytorialnego może być przedmiotem darowizny na rzecz podmiotu innego niż Skarb Państwa lub inna jednostka samorządu terytorialnego wyłącznie na cele publiczne.

Katalog celów publicznych określony w art. 6 u.g.n. ma charakter zamknięty i konkretny, co wyklucza stosowanie wykładni rozszerzającej. Ustawodawca w art. 6 pkt 1–9 u.g.n. nie zaliczył do celów publicznych przekazania nieruchomości podmiotom trzecim na realizację zadań w zakresie ochrony przeciwpożarowej, ratownictwa czy ochrony ludności przez ochotnicze straże pożarne. Cele realizowane przez OSP (działającą w formie stowarzyszenia) nie mogą być utożsamiane z celem publicznym określonym w art. 6 pkt 7 u.g.n. (bezpieczeństwo publiczne i obronność państwa), gdyż przepisy wykonawcze do ustawy (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa) za niezbędne na te cele uznają wyłącznie nieruchomości przeznaczone na potrzeby Państwowej Straży Pożarnej, z pominięciem OSP.

W rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Łódzkiego z dnia 3 listopada 2022 r. (znak: PNIK-I.4131.1047.2022), stwierdzającym nieważność uchwały Nr LIX/365/22 Rady Gminy Lubochnia z dnia 28 września 2022 r. w sprawie darowizny udziału w nieruchomości na rzecz OSP, organ nadzoru wprost wskazał: „(...) dokonanie darowizny udziału w nieruchomości stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego na rzecz ochotniczej straży pożarnej w celu realizacji zadań w zakresie zapewnienia porządku i bezpieczeństwa publicznego, a także ratownictwa i ochrony ludności nie realizuje żadnego z celów publicznych określonych w art. 6 u.g.n. Tym samym ustawowy wymóg z art. 13 ust. 2 u.g.n. o możliwości dokonania darowizny na rzecz podmiotu niebędącego Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego wyłącznie na cel publiczny nie został spełniony. (...)”

W konsekwencji podjęcie uchwały o darowiźnie stanowiłoby istotne naruszenie art. 13 ust. 2 w zw. z art. 6 u.g.n., skutkujące stwierdzeniem jej nieważności przez Wojewodę w trybie art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym.

Proponowana przez właściciela cena nabycia nieruchomości o 125% przekracza jej rzeczywistą wartość rynkową, wykazaną we wstępnej wycenie, którą dysponuje Burmistrz Dobrej. Należy podkreślić, że stosownie do art. 44 ust. 3 ustawy o finansach publicznych, jednostki samorządu terytorialnego są bezwzględnie zobowiązane do dokonywania wydatków w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasad uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów.

Akceptacja tak rażąco zawyżonej ceny stanowiłaby jaskrawe naruszenie zasady gospodarności oraz wymogu optymalnego doboru metod i środków służących osiągnięciu założonych celów.

Ponadto, dyspozycja art. 50 ustawy o samorządzie gminnym nakłada na podmioty uczestniczące w zarządzaniu mieniem komunalnym obowiązek zachowania szczególnej staranności. Wydatkowanie środków publicznych w kwocie całkowicie nieadekwatnej do obiektywnej wartości rynkowej przedmiotu transakcji mogłoby zostać zakwalifikowane przez organy nadzoru jako działanie na szkodę interesu majątkowego gminy (tzw. niegospodarność). To z kolei bezpośrednio narażałoby osoby podejmujące decyzję na odpowiedzialność z tytułu naruszenia dyscypliny finansów publicznych.

Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem Regionalnych Izb Obrachunkowych oraz orzecznictwem sądów administracyjnych, odpłatne nabycie nieruchomości przez jednostkę samorządu terytorialnego za cenę wyższą niż wynikająca z wyceny dopuszczalne jest w drodze wyjątku – pod warunkiem, że czynność ta znajduje racjonalne, udokumentowane uzasadnienie w nadrzędnym interesie publicznym bądź rachunku ekonomicznym. Na obecnym, wstępnym etapie rozmów i szacowania wartości, brak jest uzasadnienia dla poniesienia proponowanych kosztów z budżetu gminy. Ze względu na wciąż dużą rozbieżność w oczekiwaniach finansowych, odstąpienie od dalszych ustaleń jest krokiem wskazanym, podjętym w trosce o ochronę środków publicznych i dyscyplinę budżetową.

Zakup przedmiotowej nieruchomości nie stanowi jedynej naturalnej i racjonalnej możliwości powiększenia przestrzeni operacyjnej jednostki. Należy bowiem zauważyć, że istnieją alternatywne nieruchomości. Teren, na którym znajduje się remiza OSP, graniczy bezpośrednio również z inną działką. W związku z tym ewentualne powiększenie przestrzeni operacyjnej można negocjować także z właścicielem tej drugiej nieruchomości, co stanowi realną alternatywę dla wnioskowanego zakupu. Można wykorzystać pas drogi gminnej. Wskazywany przez jednostkę problem braku miejsc parkingowych dla pojazdów prywatnych druhów można rozwiązać

bez konieczności nabywania nowych gruntów. Dodatkowe miejsca postojowe można z powodzeniem wyznaczyć i przygotować w pasie przyległej drogi gminnej, gdzie już w tej chwili parkują mieszkańcy. Działanie to wymagałoby jedynie dodatkowego utwardzenia terenu i odpowiedniej organizacji ruchu, co jest rozwiązaniem znacznie bardziej racjonalnym i ekonomicznym.

Kwestię nabycia nowych nieruchomości należy również rozpatrywać w szerszym kontekście potrzeb wszystkich jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych funkcjonujących na terenie gminy Dobra. Warto zauważyć, że istnieją inne jednostki – w tym te włączone do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego – które również borykają się z brakiem odpowiedniej przestrzeni. Z uwagi na fakt, że w budżecie gminy brakuje środków pozwalających na zakup gruntów czy budowę obiektów gospodarczych dla wszystkich jednostek, decyzje o tego typu inwestycjach muszą być podejmowane systemowo, z zachowaniem zasady równego traktowania oraz dbałości o finanse publiczne.

Mając na uwadze powyższe, Rada Miejska w Dobrej w całości aprobuje stanowisko Komisji Skarg, Wniosków i Petycji i czyni jej argumentację integralną częścią niniejszego rozstrzygnięcia, przyjmując ją za własną. Tym samym Rada Miejska w Dobrej uznaje za bezzasadny wniosek dotyczący podjęcia przez Gminę Dobra działań zmierzających do nabycia nieruchomości gruntowej na rzecz Ochotniczej Straży Pożarnej w Miłkowicach.

Pouczenie

Niniejsza uchwała wraz z uzasadnieniem stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia wniosku w rozumieniu art. 244 § 2 k.p.a.. Zgodnie z art. 246 § 1 k.p.a. wnioskodawcy niezadowolonemu ze sposobu załatwienia wniosku służy prawo wniesienia skargi w trybie określonym w rozdziale 2 działu VIII k.p.a.. Ponadto zgodnie z art. 247 w związku z art. 238 i 239 kpa w przypadku, gdy wniosek, w wyniku jego rozpatrzenia został uznany za bezzasadny i jego bezzasadność wykazano w odpowiedzi na wniosek, a wnioskodawca ponowił wniosek bez wskazania nowych okoliczności organ właściwy do jego rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania wnioskodawcy.