



## PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA SULEJÓWEK

05-070 Sulejówek, ul. Dworcowa 55; telefon/fax; 76-06-207/76-06-213

e-mail: [biurorady@umsulejowek.pl](mailto:biurorady@umsulejowek.pl)

BRM.0008.2.2021

Sulejówek, 26 kwietnia 2021 r.

Zespół Szkół Ponadpodstawowych  
w Sulejówku

Wpłynęło dn. 29.04.2021  
L. dz. 211 Podpis: *Joas*

Pani Jolanta Oniszk-Palacz  
Dyrektor Zespołu Szkół  
Ponadpodstawowych w Sulejówku  
ul. Paderewskiego 29  
05-070 Sulejówek

Szanowna Pani Dyrektor,

realizując podjętą w dniu 22 kwietnia 2021 r. uchwałę nr XXX/354/2021 w sprawie przesłania Burmistrzowi Miasta Sulejówek i Dyrektorowi Zespołu Szkół Ponadpodstawowych w Sulejówku petycji do rozpatrzenia - przekazuję wniesioną w dniu 14 kwietnia 2021 r. petycję zawierającą żądanie podjęcia działania w sprawie podmiotu wnoszącego petycję poprzez spowodowanie cofnięcia zgody Burmistrza Miasta Sulejówek na wypowiedzenie umowy dzierżawy przez Dyrektora Zespołu Szkół Ponadpodstawowych w Sulejówku celem przeprowadzenia negocjacji w zakresie możliwości zawarcia nowej umowy dzierżawy lub ustalenia warunków rozwiązania umowy za porozumieniem stron.

Z wyrazami szacunku

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA SULEJÓWEK  
*Daniel Dąbrowski*

Daniel Dąbrowski

**UCHWAŁA NR XXX/354/2021**  
**RADY MIASTA SULEJÓWEK**  
**z dnia 22 kwietnia 2021 r.**

**w sprawie przesłania Burmistrzowi Miasta Sulejówek i Dyrektorowi Zespołu Szkół  
Ponadpodstawowych w Sulejówku petycji do rozpatrzenia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 poz. 713 i poz. 1378) oraz art. 6 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870), uchwala się co następuje:

§ 1. Przesyła się Burmistrzowi Miasta Sulejówek i Dyrektorowi Zespołu Szkół Ponadpodstawowych w Sulejówku do rozpatrzenia, wniesioną w dniu 14 kwietnia 2021 r. petycję zawierającą żądanie podjęcia działania w sprawie przedmiotu wnoszącego petycję poprzez spowodowanie cofnięcia zgody Burmistrza Miasta Sulejówek na wypowiedzenie umowy dzierżawy przez Dyrektora Zespołu Szkół Ponadpodstawowych w Sulejówku celem przeprowadzenia negocjacji w zakresie możliwości zawarcia nowej umowy dzierżawy lub ustalenia warunków rozwiązania umowy za porozumieniem stron.

§ 2. Uchwała podlega doręczeniu podmiotowi wnoszącemu petycję.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Sulejówek.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący  
Rady Miasta Sulejówek

*Dąbrowski Daniel*  
Daniel Dąbrowski

Rady Miasta Sulejówek z dnia 22 kwietnia 2021 r.

## UZASADNIENIE

Art 2 ust. 3 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. – o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870) stanowi: *„Przedmiotem petycji może być żądanie, w szczególności, zmiany przepisów prawa, podjęcia rozstrzygnięcia lub innego działania w sprawie dotyczącej podmiotu wnoszącego petycję, życia zbiorowego lub wartości wymagających szczególnej ochrony w imię dobra wspólnego, mieszczących się w zakresie zadań i kompetencji adresata petycji”.*

Żądanie podjęcia działania przez Radę Miasta Sulejówek w sprawie przedmiotu wnoszącego petycję poprzez spowodowanie cofnięcia zgody Burmistrza Miasta Sulejówek na wypowiedzenie umowy dzierżawy przez Dyrektora Zespołu Szkół Ponadpodstawowych w Sulejówku celem przeprowadzenia negocjacji w zakresie możliwości zawarcia nowej umowy dzierżawy lub ustalenia warunków rozwiązania umowy za porozumieniem stron jest działaniem niemieszczącym się w kompetencjach Rady.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 9 i poz. 234) trwałe zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną, w tym przypadku Zespół Szkół Ponadpodstawowych, który ma prawo korzystania z nieruchomości oddanej w trwałe zarząd, a w szczególności do:

- 1) korzystania z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania;
- 2) zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu lub rozbiórki obiektu budowlanego na nieruchomości, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego;
- 3) oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwałe zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, albo za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwałe zarząd; zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Dyrektor szkoły będąc kierownikiem jednostki organizacyjnej – Zespołu Szkół Ponadpodstawowych w Sulejówku w imieniu tej jednostki wykonuje wspomniane wyżej uprawnienia trwałego zarządcy. Uprawnienia te obejmują czynności o charakterze faktycznym oraz czynności prawne.

Art. 43 ust. 4 niniejszej ustawy stanowi, że jednostka organizacyjna ma prawo wypowiedzenia, za zgodą organu nadzorującego, każdej umowy najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości lub jej części, obciążających nieruchomość objętą trwałym zarządem, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia. Taką zgodę zgodnie z pismem Burmistrza Miasta Sulejówek z dnia 18 marca 2021 roku uzyskał Dyrektor Zespołu Szkół Ponadpodstawowych w Sulejówku od organu nadzorującego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA SULEJÓWEK

Daniel Dąbrowski

Wobec powyższego podmiotami właściwymi do rozpatrzenia niniejszej petycji są: Burmistrz Miasta Sulejówek oraz Dyrektor Zespołu Szkół Ponadpodstawowych w Sulejówku. Zgodnie z postanowieniami art. 6 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach stanowiącym, że „Adresat petycji, który jest niewłaściwy do jej rozpatrzenia, przesyła ją niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia jej złożenia, do podmiotu właściwego do rozpatrzenia petycji, zawiadamiając o tym równocześnie podmiot wnoszący petycję” zasadnym jest przekazanie petycji, Burmistrzowi Miasta Sulejówek oraz Dyrektor Zespołu Szkół Ponadpodstawowych w Sulejówku jako organom właściwym do jej rozpatrzenia.



PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA SULEJÓWEK

*Daniel Dąbrowski*

## Dokument elektroniczny

### Miejsce i data sporządzenia dokumentu

Sulejówek (miasto) 2021-04-14

### Dane nadawcy

Województwo: MAZOWIECKIE  
Powiat: miński  
Gmina: Sulejówek (gmina miejska)

### Dane adresata

URZĄD MIASTA SULEJÓWEK (05-070 SULEJÓWEK,  
WOJ. MAZOWIECKIE)

URZĄD MIASTA SULEJÓWEK  
BIURO OBSŁUGI KLIENTA  
W P E L Y N E Ł O  
2021-04-14  
Miejsce wystawienia: \_\_\_\_\_  
Wzrost: 168 cm  
Pisano skrótem do \_\_\_\_\_  
Podpis: \_\_\_\_\_ (symbol kłosa/ki)

PETYCJA

### Petycja do Rady Miasta

W załączniku przesyłam petycję do Rady Miasta z prośbą o przekazanie jej przewodniczącemu Rady Miasta w dniu dzisiejszym.

### Załączniki:

1. [Petycja do Rady Miasta.pdf](#)

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu. Data złożenia podpisu:  
2021-04-14T10:59:03.222+02:00

Podpis elektroniczny

Za zgodność  
z oryginałem.

Biuro Rady Miasta Sulejówek  
05-070 Sulejówek  
ul. Dworcowa 55  
woj. mazowieckie

Inspektor  
Marta Zabóckicka

## PETYCJA

Podmiot wnoszący petycję:

Adres zamieszkania i do korespondencji:

Adresat petycji:

Rada Miasta Sulejówek

Przedmiot petycji:

Żądanie podjęcia działania w sprawie podmiotu wnoszącego petycję, poprzez spowodowanie cofnięcia zgody Burmistrza na wypowiedzenie umowy dzierżawy przez Dyrektora ZSP, czyli jednostki organizacyjnej nadzorowanej przez Burmistrza - celem przeprowadzenia negocjacji w zakresie możliwości zawarcia nowej umowy dzierżawy, lub ustalenia warunków rozwiązania umowy za porozumieniem stron.

Uzasadnienie petycji:

W Sulejówku istnieje zintegrowana społeczność osób korzystających z kortów tenisowych. Jest to obiekt, który nie generuje kosztów finansowych dla miasta, a przynosi korzyści poprzez realizację zadań gminy w zakresie kultury fizycznej i zdrowia mieszkańców. Likwidacja takich obiektów powinna zostać poprzedzona analizą kosztów i korzyści, w szczególności uwzględniając alternatywne rozwiązania. Z powszechnie dostępnych informacji nie wynika, aby taka analiza została przez kogokolwiek podjęta, oraz nie znane jest uzasadnienie decyzji o wypowiedzeniu umowy dzierżawy.

Największym problemem jest to, że wypowiedzenie zostało dokonane bez podjęcia przez Dyрекcję ZSP prób negocjacji w celu rozwiązania umowy za porozumieniem stron, podczas gdy opcja rozwiązania za porozumieniem stron była zapisana w umowie. Rozwiązanie umowy poprzez użycie art. 43 p.4 ustawy o nieruchomościach jako podstawy wypowiedzenia, w sytuacji, w której ten sam lub nawet lepszy skutek można osiągnąć poprzez porozumienie, jest dla wszystkich stron szkodliwy. Jest to pogwałcenie zasady równości stron umowy. Jest to sposób działania, który jest także sprzeczny z Art. 5 KC, oraz powoduje nieuzasadnione koszty po stronie dzierżawcy, nie dając wydzierżawiającemu żadnych realnych korzyści. Wyroki Sądu Najwyższego sugerują, że rezygnacja z rozliczenia ulepszeń i domaganie się przywrócenia stanu poprzedniego powinno być stosowane w ostateczności, albo przynajmniej po próbie dojścia do porozumienia, nie mówiąc już o analizie i uzasadnieniu.

Brak koordynacji pomiędzy ZSP, Burmistrzem i Radą Miasta w sprawie tematu przedłużenia umowy świadczy o niezachowaniu zasady współdziałania organów administracji. Stan obecny niesie także przesłanki pogwałcenia zasady adekwatności świadczeń stron umowy. Wyroki Sądu Najwyższego w podobnych sprawach sugerują istnienie realnego ryzyka powstania odpowiedzialności odszkodowawczej wobec dzierżawcy. Skrócenie okresu wypowiedzenia stanowi także zagrożenie dla wydzierżawiającego, gdyż uniemożliwia racjonalne przeprowadzenie likwidacji obiektu. Próba rozwiązania umowy za porozumieniem stron umożliwiłaby ustalenie, jakie ulepszenia mogłyby pozostać na terenie dzierżawionym i dalej służyć właścicielowi i w szczególności mieszkańcom. Nawet w przypadku ostatecznego niedojścia do porozumienia, przeprowadzenie procesu negocjacji, w których wezmą udział Dyrektor ZSP, Burmistrz oraz przedstawiciele Rady Miasta, będzie dla miasta korzystniejszym rozwiązaniem, gdyż usunie większość przytoczonych problemów natury prawnej.

Miasto Sulejówek  
08-070 Sulejówek  
ul. Dworcowa 55  
woj. mazowieckie

Za zgodność  
z oryginałem.

Inspektor

Marta Zolotklicka