



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: PNK.I.4130.77.2018

Kielce, dnia 19-10-2018

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.)

stwierdza się nieważność

uchwały Nr LX/1336/2018 Rady Miasta Kielce z dnia 13 września 2018 r. w sprawie zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości Miasta Kielce, w części obejmującej § 2 ust. 2 i § 3.

Uzasadnienie

Uchwała Nr LX/1336/2018 Rady Miasta Kielce z dnia 13 września 2018 r. została doręczona organowi nadzoru w dniu 19 września 2018 r. Przedmiotową uchwałą Rada Miasta Kielce ustaliła zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości Miasta Kielce, w której § 2 ust. 2 i w § 3 wyrażona została generalna zgoda na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawierania umów najmu i dzierżawy nieruchomości.

Uchwała ta została podjęta z istotnym naruszeniem prawa.

Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednio rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Przytoczony przepis ustanawia zatem zasadę zawierania, wymienionych w nim umów, w drodze przetargu. Odstępstwem od tej zasady jest regulacja zawarta w zdaniu drugim tego przepisu. Unormowanie to bowiem upoważnia radę do wyrażenia zgody, w drodze uchwały, na odstąpienie od obowiązku przetargowego przy zawarciu tychże umów. Wskazana jednak regulacja art. 37 ust. 4 zdanie drugie powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami nie daje podstaw do działania rady w sposób generalny, co zrobiła Rada Miasta Kielce w § 2 ust. 2 i w § 3 przedmiotowej uchwały. Co prawda Rada Miasta Kielce precyzuje w jakich przypadkach Prezydent Miasta Kielce może wynająć lub wydzierżawić nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata w trybie bezprzetargowym bez zgody rady lecz takie postanowienie Rady również narusza prawo. Odstąpienie od zasady przetargowego zawierania umów musi być zawsze

traktowane jako wyjątek i nie może być nazwane zasadą. Uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przeprowadzenia przetargu może dotyczyć jedynie konkretnych zindywidualizowanych przypadków wskazanych we wniosku organu wykonawczego. Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami organ wykonawczy gminy decyduje o celowości odstąpienia od obowiązku zachowania trybu przetargowego zawierania umowy, albowiem leży to w jego wyłącznej kompetencji i jeżeli taką decyzję chce podjąć zobowiązany jest uzyskać zgodę rady. Stanowisko takie znajduje wyraz w orzecznictwie, czego przykładem jest wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 1 października 2015 r., sygn. akt II SA/Ol 859/15, w którym to orzeczeniu stwierdzono ponadto, że przyjęcie dopuszczalności podjęcia przez radę generalnej uchwały zezwalającej na odstąpienie od przetargowego trybu zawierania umów doprowadziłoby do utraty przez radę funkcji organu kontrolnego.

Upoważnienie zawarte w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy o samorządzie gminnym, stanowiącego podstawę wydania przedmiotowej uchwały, stanowi, że podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych należy do kompetencji rady, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Tymczasem art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami należy traktować właśnie jako przepis szczególny wyłączający kompetencje Rady Miasta Kielce do odmiennego kształtowania. Jednocześnie art. 37 ust. 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami zawiera już wyczerpujący katalog umów, co do których nie stosuje się obowiązku przetargowego. Rozszerzenie tego katalogu przez Radę Miasta Kielce w drodze aktu prawa miejscowego nie znajduje natomiast upoważnienia ustawowego, a prowadziłoby do powstania dwóch konkurujących aktów prawnych w tym samym zakresie.

W tym stanie rzeczy stwierdzenie nieważności uchwały Nr LX/1336/2018 Rady Miasta Kielce z dnia 13 września 2018 r. we wskazanym zakresie jest uzasadnione i konieczne.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia.

Podpis
Agata Katarzyna Wojtyszek
Wojewoda Świętokrzyski

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1076621.2535675.2691494
Nazwa dokumentu	rozstrzygnięcie nadzorcze dot. uchwały RM Kielce LX 1336 2018 - zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości.pdf
Tytuł dokumentu	rozstrzygnięcie nadzorcze dot. uchwały RM Kielce LX/1336/2018 - zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości
Sygnatura dokumentu	PNK.I.4130.77.2018
Data dokumentu	2018-10-19
Skrót dokumentu	FFD74B03161D7B27CC324F8E460D48BBC533DAE6
Wersja dokumentu	1.7
Data podpisu	2018-10-19 13:13:26
Podpisane przez	Agata Katarzyna Wojtyszek Wojewoda Świętokrzyski

EZD 3.71.456.456.3664

Data wydruku: 2018-10-24

Autor wydruku: Sekretariat WPNiK w zastępstwie za Furmańska Dorota (Inspektor - Izabela Antoszevska)