



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: PNK.I.4131.41.2021

Kielce, dnia 16-04-2021

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XLII/239/2021 Rady Miejskiej w Działoszycach z dnia 8 marca 2021r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu na czas oznaczony do 3 lat **w całości**.

Uzasadnienie

W dniu 8 marca 2021r. Rada Miejska w Działoszycach podjęła uchwałę Nr XLII/239/2021 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu na czas oznaczony do 3 lat. Jako podstawę prawną uchwały wskazano m.in. art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.).

Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru w dniu 17 marca 2021 roku.

Na mocy przedmiotowej uchwały Rada Miejska w Działoszycach wyraziła zgodę na zawarcie w trybie bezprzetargowym umowy najmu lokalu użytkowego składającego się z dwóch pomieszczeń użytkowych o pow. 48m² zlokalizowanych w Działoszycach przy ul. Plac Partyzantów 12 na działce o nr ewid. 565 z przeznaczeniem na działalność usługowo-handlową na okres do 3 lat.

W dniu 12 kwietnia 2021 roku Wojewoda Świętokrzyski zawiadomił Radę Miejską w Działoszycach o wszczęciu postępowania nadzorczego dotyczącego uchwały Nr XLII/239/2021 oraz wyznaczył termin na złożenie przez Radę ewentualnych wyjaśnień. Do dnia 16 kwietnia 2021r. do Wojewody nie wpłynęły wyjaśnienia.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad m.in. wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata

niepodległa

POLSKA
STULECIE ODZYSKANIA
NIEPODLEGŁOŚCI

lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Natomiast art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że zawarcie umowy najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym wprowadza wyjątek od generalnej zasady, wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 tej ustawy, stanowiącej, że to organ wykonawczy gospodaruje mieniem komunalnym. Przekazanie zatem pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może prowadzić do swobodnego podejmowania przez radę rozstrzygnięcia w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy (wyrok NSA z 6 maja 2003 r., II SA/Wr 1618/2000, OwSS 2003/3/68; z dnia 21 stycznia 2003 r., II SA/Wr 1619/2000; wyrok WSA w Warszawie z dnia 7 października 2004 r., II SA (Wa 3144/2003, LEX 16073). Z tego względu rada gminy, realizując przysługujące jej kompetencje wynikające z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, musi respektować uprawnienia wójta do reprezentowania gminy w sprawach gospodarowania nieruchomościami oraz gospodarowania przez niego gminnym zasobem nieruchomości i odwrotnie. W świetle powyższego, należy uznać, że organ stanowiący gminy przekracza swoje normotwórcze kompetencje, w sytuacji gdy wypowiada się na temat trybu zawierania umów na najem lokali użytkowych na czas krótszy niż 3 lata. Z zapisem takim mamy do czynienia w §1 uchwały, tj. wyraża zgodę na zawarcie w trybie bezprzetargowym umowy najmu na okres do 3 lat.

Jak już wskazano wyżej, na mocy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym Rada Gminy uprawniona jest do określenia zasad wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Natomiast o zasadach wynajmowania nieruchomości na okres do 3 lat samodzielnie decyduje Wójt Gminy.

Ponadto ustawodawca w art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje, że zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Prawodawca rezerwuje więc z trybu przetargowego tylko dla zawierania umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. To, że umowy na najem lokali użytkowych na czas krótszy niż 3 lata mogą być zawierane w trybie bezprzetargowym wynika z mocy prawa i nie jest potrzebna w tej kwestii wypowiedź normatywna ze strony Rady Gminy.

Podjęcie przez Radę Miasta w Działoszycach uchwały o powołanym brzmieniu należy uznać za istotne naruszenie prawa. Z tego względu stwierdzenie nieważności uchwały jest uzasadnione.

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

Podpis
Zbigniew Koniusz
Wojewoda Świętokrzyski

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1664507.4265342.5120576
Nazwa dokumentu	rozstrzygnięcie nadzorcze.pdf
Tytuł dokumentu	rozstrzygnięcie nadzorcze
Sygnatura dokumentu	PNK.I.4131.41.2021
Data dokumentu	2021-04-16
Skrót dokumentu	C8B54FA0EF367A47CAA71E66906FEEEE26F8EC354
Wersja dokumentu	1.5
Data podpisu	2021-04-16 12:41:58
Podpisane przez	Zbigniew Adam Koniusz Wojewoda Świętokrzyski
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.102.6.6.33866

Data wydruku: 2021-04-22

Autor wydruku: Sekretariat WPNiK w zastępstwie za Antoszevska-Mazur Izabela (Inspektor - Justyna Janik)