



WOJEWODA MAZOWIECKI  
Nr LEX-P.4131.3.2014.MRM

Warszawa, 5 lutego 2014 r.

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust.2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2013r. poz. 594, zm. Dz.U. z 2013r. poz. 645)

**stwierdzam nieważność**

*Uchwały Nr 306/XXXVIII/2013 Rady Gminy Gostynin z dnia 30 grudnia 2013r. w sprawie zasad wdzierżawiania nieruchomości stanowiących własność Gminy Gostynin lub będących w jej posiadaniu na okres powyżej 3 lat w celu umieszczania urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną oraz reklam.*

## Uzasadnienie

Przedmiotowa Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 09 stycznia 2014r.

Jako podstawę prawną aktu wskazano m.in. art. 37 ust.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, stanowiący, 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”. Cytowany przepis ustanawia zatem, jako zasadę, zawieranie wymienionych w nim umów w drodze przetargu, a jako wyjątek od tej zasady – zawieranie umów w trybie bezprzetargowym, po uzyskaniu na to zgody właściwego organu. Przepis ten nie stanowi natomiast podstawy prawnej do podjęcia przez radę gminy generalnej zgody, stanowiącej zasadę, a tym samym akt prawa miejscowego, co do zwolnienia z przetargowego trybu zawierania umów.

Dlatego też organ nadzoru stwierdził, że wyrażenie w §1 Uchwały zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy nieruchomości, na okres powyżej 3 lat, na których umieszczane będą urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną oraz reklamy – narusza przepis art. 37 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w sposób istotny.

Podkreślić należy, iż dopuszczenie do podjęcia generalnej uchwały o odstąpieniu od przetargowego trybu zawierania umów dzierżawy prowadzi do utraty przez radę gminy funkcji organu kontrolnego – uchwała ta pozbawia bowiem organ stanowiący możliwości wglądu i monitorowania działań organu wykonawczego w tym zakresie, a tym samym dokonania oceny ich zasadności i racjonalności.

Zgodnie z art. 37 ust.4 cyt. ustawy, w sytuacji, gdy organ wykonawczy zdecyduje o celowości odstąpienia od obowiązku zachowania przetargowego trybu zawierania umowy, co leży w jego wyłącznej kompetencji, wówczas zobowiązany jest uzyskać zgodę rady. Zgoda taka może zatem zostać wyrażona jedynie w drodze indywidualnej uchwały, dotyczącej konkretnie wskazanej nieruchomości.

W ocenie organu nadzoru brak jest również podstaw do regulowania w trybie uchwały rady gminy, tego, jakie zapisy powinny znaleźć się w treści umowy dzierżawy, zawieranej przez organ wykonawczy. Postanowienia §3 Uchwały, w którym znalazły się takie zapisy, naruszają zasadę swobody umów wyrażoną w art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, ponieważ narzucają stronom przyszłej umowy wykonanie w tej umowie postanowień przyjętych przez radę. Niedopuszczalne jest, aby

strona umowy nie miała wpływu na jej treść, z uwagi na to, że jej postanowienia reguluje podjęta uchwała rady gminy narzucająca jednostronne rozwiązania dla stron umowy. Kształtowanie postanowień umowy powinno mieć miejsce przy jej zawieraniu, a nie w uchwale będącej aktem prawa miejscowego.

Wskazać ponadto należy, iż z art. 30 ust.2 pkt.3 ustawy o samorządzie gminnym w zw. z art. 25 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika generalna zasada, że gospodarowanie mieniem komunalnym należy do wójta (burmistrza, prezydenta miasta). W zakresie przyznanej przez ten przepis kompetencji mieści się zawieranie umów, w tym dzierżawy. W związku z tym, uregulowanie §3 Uchwały stanowi sprzeczne z prawem wkroczenie w kompetencję wójta gminy do kształtowania treści zawieranych umów.

Mając powyższe na uwadze, organ nadzoru uznał, iż Uchwała Nr 306/XXXVIII/2013 Rady Gminy Gostynin z dnia 30 grudnia 2013r. *w sprawie zasad wdzierżawiania nieruchomości stanowiących własność Gminy Gostynin lub będących w jej posiadaniu na okres powyżej 3 lat w celu umieszczania urzędzeń infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną oraz reklam.* narusza obowiązujące przepisy w sposób istotny i w związku z tym należy stwierdzić jej nieważność.

Zgodnie z art. 92 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym*, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od daty doręczenia, wnoszona za pośrednictwem organu, który zaskarżone rozstrzygnięcie wydał.

Wojewoda Mazowiecki:  
Jacek Kozłowski

