



## WOJEWODA OPOLSKI

Opole, dnia 9 sierpnia 2022 r.

PN.III.4131.1.115.2022

**Pan  
Piotr Czok  
Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Gogolinie  
ul. Krapkowicka 6  
47-320 Gogolin**

### **Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079)

#### **stwierdzam**

nieważność **§ 1 i § 2** uchwały nr LIII/581/2022 Rady Miejskiej w Gogolinie z dnia 14 lipca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na najem lokalu użytkowego oraz wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy – z powodu istotnego naruszenia prawa.

#### **Uzasadnienie**

Rada Miejska w Gogolinie na sesji w dniu 14 lipca 2022 r. podjęła na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) uchwałę nr LIII/581/2022 w sprawie wyrażenia zgody na najem lokalu użytkowego oraz wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy. W § 1 niniejszej uchwały Rada Miejska w Gogolinie wyraziła zgodę na zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu użytkowego na okres do 3 lat. W § 2 wyrażono zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu. Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 15 lipca 2022 r.

Przyjęta uchwała w sposób istotny narusza prawo, ponieważ została uchwalona z przekroczeniem upoważnienia ustawowego.

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego (pismo z Urzędu Miejskiego w Gogolinie nr WA-BR.0711.60.2022) organ nadzoru ustalił, że Rada Miejska w Gogolinie w przedmiotowej uchwale wyraziła zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego z podmiotem świadczącym usługi medyczne, który zwrócił się do Burmistrza Gogolina o zawarcie umowy najmu w maju 2022 r. Natomiast dotychczasowy najemca świadczący usługi finansowe zaprzestał prowadzenia działalności w tym lokalu w dniu 31 stycznia 2021 r. Warto w tym miejscu podkreślić, że stroną umowy najmu będzie zatem inny podmiot.

Dokonując oceny niniejszej uchwały należy zwrócić uwagę, iż ustawa o samorządzie gminnym, określając kompetencje organów gminy, przekazuje je odpowiednio radzie gminy i wójtowi, przy uwzględnieniu funkcji, jakie każdy z tych organów odgrywa w procesie realizowania zadań gminy, w tym gospodarowania mieniem gminy. W sytuacji dzielenia kompetencji dotyczących gospodarowania majątkiem gminnym każdy z organów zobowiązany jest działać w granicach swoich uprawnień.

Kompetencje rady gminy w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminy zostały ustalone w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Wynikająca z tego przepisu kompetencja rady gminy dotyczy ściśle określonych kategorii spraw, przekraczających zwykły zarząd. Zawarty w tym przepisie zakres przedmiotowy jest katalogiem zamkniętym, którego nie można interpretować rozszerzająco. Z przepisu tego nie wynika upoważnienie rady gminy do podejmowania uchwał dotyczących umów najmu na okres do trzech lat.

W ocenie organu nadzoru umowa najmu, będąca przedmiotem niniejszej uchwały, nie stanowi kolejnej umowy, o której mowa w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, ponieważ jest to nowa umowa zawierana z innym podmiotem niż dotychczasowy najemca. Rada Miejska w Gogolinie wyraziła zatem zgodę na zawarcie nowej umowy najmu na okres do trzech lat. Tego rodzaju umowa mieści się natomiast w zakresie zwykłego zarządu i w związku z tym jej zawarcie należy do kompetencji wójta, jako podmiotu uprawnionego do gospodarowania mieniem komunalnym w myśl art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym.

Należy zauważyć, że gospodarowanie mieniem komunalnym obejmuje szereg czynności mieszczących się w ramach zwykłego zarządu. Jak wypowiedział się Wojewódzki

Sąd Administracyjny w Białymstoku w uzasadnieniu do wyroku z dnia 13 listopada 2007 r. (II SA/Bk 632/07, Lex 460545) gospodarowanie mieniem komunalnym jest pojęciem bardzo szerokim i pozwala organowi wykonawczemu gminy na samodzielne działanie i podejmowanie wszelkich koniecznych decyzji gospodarczych dotyczących mienia gminy, za wyjątkiem spraw, które zostały zastrzeżone wyraźnie do kompetencji rady gminy.

Podsumowując, zakres kompetencji rady gminy wymieniony w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym został określony w sposób wyczerpujący, stąd wykluczona jest interpretacja rozszerzająca tego przepisu, obejmująca umowę najmu zawieraną na czas oznaczony do lat trzech. Przedmiotowa umowa mieści się w pojęciu „gospodarowania mieniem gminy”, o którym mowa w art. 30 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy.

Ponadto, Rada Miejska w Gogolinie w § 2 przedmiotowej uchwały istotnie naruszyła art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że zawarcie umowy najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Rada Miejska w Gogolinie wyraziła natomiast zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu zawieranej na okres trzech lat. Należy zatem stwierdzić, że Rada Miejska wykroczyła poza zakres delegacji wynikający z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Organ nadzoru podkreśla, że organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Z konstytucyjnej zasady praworządności (art. 7 Konstytucji RP) wynika, że zadania i kompetencje, sposób ich wykonania oraz więzi między podmiotami administracji publicznej są uregulowane prawnie. Organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, realizując przysługujące mu kompetencje powinien ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu kompetencyjnym. Jednocześnie niedopuszczalnym jest dokonywanie wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzanie kompetencji w drodze analogii. Przekroczenie kompetencji lub jej niewypełnienie przez Radę przy podejmowaniu ww. uchwały powinno być traktowane jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością uchwały w § 1 i § 2.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzam jak na wstępie.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2019 r. poz. 2325) niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu za pośrednictwem Wojewody Opolskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

**Z up. Wojewody Opolskiego**

**Ewelina Kurzydło**  
**Dyrektor Wydziału**  
**Prawnego i Nadzoru**

Prowadzący sprawę: Alicja Radomska referent prawny, Wydział Prawny i Nadzoru, tel. 77 45 24 462