

MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY I ROZWOJU

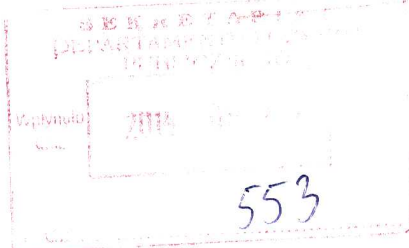
DEPARTAMENT
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Warszawa, 17 stycznia 2014 r.

BN1m – L – 602/2013

NR: 13306/14

A. Makus
B. J. Kucyński
2201, 24



Ministerstwo Pracy i Polityki Socjalnej
Departament Pożytku Publicznego
ul. Nowogrodzka 1/3/5
00-513 Warszawa

W odpowiedzi na pismo z dnia 12 sierpnia 2013 r., znak: DPP – I – 073 – 103/MZ/13, w sprawie interpretacji przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.), dotyczących korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd jednostce organizacyjnej, Departament Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju uprzejmie przedstawia informacje w przedmiotowej sprawie odnoszące się do kwestii pozostających w zakresie właściwości resortu.

Przepisy *ugn* nie określają *expressis verbis* trybu zawierania umów obligacyjnych przez jednostkę organizacyjną sprawującą trwały zarząd nieruchomością. Natomiast przepis art. 37 ust. 4 *ugn* formułuje ogólną zasadę obowiązkowego zastosowania trybu przetargowego w przypadku zawierania umów użytkowania, najmu lub dzierżawy nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Ponadto przepis art. 37 ust. 4a *ugn* wprowadza wyjątek od powyższej reguły w przypadku gdy użytkownikiem, najemcą lub dzierżawcą jest organizacja pożytku publicznego. Jednakże umieszczenie powyższych norm w odrębnym rozdziale niż w rozdziale regulującym uprawnienia trwałych zarządów sugeruje, że ogólne zasady dotyczące udostępniania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, wyrażone w art. 37 ust. 4 i 4a *ugn* adresowane są do właściwych organów ustawowo upoważnionych do gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa lub zasobami nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego. Wydaje się zatem uzasadnione przyjęcie twierdzenia, że obowiązki trwałych zarządców wynikają, co do zasady, z norm zawartych w rozdziale 5 działu II *ugn*, a w sprawach nieuregulowanych stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego o użytkowaniu (art. 50 *ugn*).

Za powyższym poglądem przemawia również wykładnia logiczna i systemowa przepisów rozdziału o trwałym zarządzie na tle pozostałych regulacji *ugn*. Należy zauważyć, że trwały zarząd ma charakter celowy. Oznacza to, że jednostka władająca nieruchomością publiczną w określonym celu, a tym samym w ograniczonym zakresie. W ramach władania nieruchomością może bowiem dokonywać tylko takich czynności, które mieszczą się w granicach kompetencji przyznanych ustawą, a także określonych decyzją o ustanowieniu trwałego zarządu. Przykładowo z art. 43 ust. 2 pkt 3 *ugn* wprost wynika, że jednostka organizacyjna może oddać nieruchomość lub jej część w najem, dzierżawę, użyczenie, ale tylko na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd. Jednostce nie przysługują zatem tak szerokie uprawnienia jak organowi upoważnionemu do gospodarowania nieruchomością w imieniu właściciela nieruchomości, stąd nie wydaje się uzasadnione obligowanie tych jednostek do stosowania zasad i trybu udostępniania nieruchomości, aczkolwiek nie oznacza to wykluczenia możliwości zastosowania tych reguł przez trwałego zarządcę.

Za przyjęciem wykładni, zgodnie z którą jednostka sprawująca trwały zarząd nie jest zobowiązana do organizowania przetargu na użytkowanie, najem bądź dzierżawę nieruchomości przemawia również treść art. 38 ust. 1 *ugn*, zgodnie z którym przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza właściwy organ.



NARODOWA
STRATEGIA SPÓJNOŚCI

Ministerstwo
Infrastruktury i Rozwoju
ul. Wspólna 2/4
00-926 Warszawa

tel. (22) 661 82 14
fax (22) 621 24 47
www.mir.gov.pl
www.funduszeuropejskie.gov.pl

UNIA
EUROPEJSKA



Legalna definicja „właściwego organu” zawarta w art. 4 pkt 9 *ugn* nie obejmuje natomiast trwałego zarządcy.

W świetle powyższego można przyjąć, że korzystanie z nieruchomości przez jednostkę organizacyjną w ramach trwałego zarządu, polegające na oddaniu nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nie podlega regułom zawartym w przepisach art. 37 ust. 4 i 4a *ugn*. Równocześnie należy zauważyć, że zawarcie umowy najmu na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony przez jednostkę sprawującą trwały zarząd wymaga jedynie wypełnienia obowiązku uzyskania zgody właściwego organu i organu nadzorującego, przy czym z art. 43 ust. 3 *ugn* wynika, że w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, oddanych w trwały zarząd m. in. urzędom wojewódzkim zgodę na oddanie przez trwałego zarządcę nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie wydaje minister właściwy do spraw Skarbu Państwa. Należy ponadto mieć na względzie, że stosownie do przepisu art. 43 ust. 6 *ugn* wojewoda (w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa) albo odpowiednia rada lub sejmik (w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego) mogą ustalić, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne. Zatem można przyjąć, że istnieją podstawy do określenia trybu, procedury i zasadniczych wymagań odnośnie oddawania w najem, dzierżawę lub użyczenie nieruchomości oddanych w trwały zarząd. Przepis art. 43 ust. 6 *ugn* nie znajduje jednak zastosowania do nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje minister właściwy do spraw Skarbu Państwa.

Przedstawiając powyższe Departament Gospodarki Nieruchomościami uprzejmie informuje, że zawarte w piśmie wyjaśnienia stanowią interpretację przepisów pozostających w zakresie właściwości resortu infrastruktury i rozwoju i nie mogą być wiążące przy podejmowaniu rozstrzygnięć przez właściwe organy w indywidualnych sprawach. Zastosowanie opisanych regulacji należy bowiem wyłącznie do kompetencji właściwych w danej sprawie organów, a także sądów.

DYREKTOR
Departament Gospodarki Nieruchomościami
Marszałek
Chmura

Do wiadomości:

Marszałek Urzęd Województwa w Krakowie

ul. Bantowa 22

31-156 Kraków

