



Regionalna Izba Obrachunkowa w Olsztynie

10-578 Olsztyn, Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 32

tel. (89) 675-52-20
fax. (89) 527-08-86

WKGF (89) 535-03-88

RIO.III.072-57/2021

Olsztyn, dnia 17 czerwca 2021 r.

Pani
Krystyna Krasuska
Przewodniczący
Rady Gminy Kolno

W odpowiedzi na pismo z dnia 20 maja 2021 r., w sprawie użyczenia bezpłatnego - bez przetargu na podstawie wydanego zarządzenia - działek gminnych dla mieszkańca gminy, przez Wójta Gminy Kolno, Regionalna Izba Obrachunkowa w Olsztynie wyjaśnia, co następuje:

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 r., poz. 1990), zwanej dalej u.g.n., nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałą zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

Umowę użyczenia regulują przepisy art. 710-719 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2020 r. poz. 1740), zwanej dalej k.c.. Jak wynika z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas określony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Z samej definicji wynika, iż użyczenie ma charakter bezpłatny.

Organem kompetentnym do podejmowania decyzji w sprawach związanych z gospodarowaniem mieniem gminnym jest organ wykonawczy. Przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020 r. poz. 713 ze zm.), zwanej dalej u.s.g., zawiera zamknięty katalog spraw majątkowych gminy, w których wymagana jest uchwała rady gminy. W sprawach innych, niewymienionych w tym przepisie, w tym także w przypadku umowy użyczenia, decyzje podejmuje organ wykonawczy w ramach ustawowego upoważnienia do gospodarowania mieniem gminy, wynikającego z art. 30 ust. 2 pkt 3 u.s.g.

Z powołanego wyżej art. 13 ust. 1 u.g.n. wynika, iż gminie pozostawiono możliwość nieodpłatnego rozporządzania nieruchomościami stanowiącymi jej majątek – oddawanie w użyczenie. Nieruchomość należąca do jednostek samorządu terytorialnego może być oddana w użyczenie dowolnemu podmiotowi (dowolna osoba fizyczna lub prawna). Możliwość oddania w użyczenie nieruchomości komunalnej różnym podmiotom bez potrzeby przeprowadzania przetargu nie oznacza dowolności.

W tym miejscu należy podkreślić, że zgodnie z art. 12 u.g.n. organy reprezentujące jednostki samorządu terytorialnego w sprawach gospodarowania nieruchomościami (w tym

przypadku wójt) zobowiązane są do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Zasady prawidłowej gospodarki to m.in. podejmowanie racjonalnych decyzji z uwzględnieniem zarówno racjonalności ekonomicznej, jak i niezbędności do wykonywania zadań publicznych lub potrzeby ich wykorzystania do innych ważnych celów.

Dlatego też przekazując w użyczenie nieruchomości komunalną należałoby na ten temat spojrzeć w szerszej perspektywie, tj. przez pryzmat zadań wykonywanych przez gminę. Powinien istnieć związek funkcjonalny pomiędzy wykorzystaniem mienia komunalnego a zaspokajaniem potrzeb wspólnoty.

Do zadań własnych gminy określonych w przepisie art. 7 ust. 1 u.s.g. należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. W szczególności są to zadania w zakresie ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych, wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej, edukacji publicznej, kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych, polityki prorodzinnej, w tym zapewnienia kobietom w ciąży opieki socjalnej, medycznej i prawnej.

Reasumując należy stwierdzić, że przepisy prawne dopuszczają możliwość zawarcia umowy użyczenia nieruchomości komunalnych z dowolnym podmiotem. Jednak uzasadnione wydaje się zawieranie umów użyczenia z podmiotami, które wykonują jakieś zadania gminy związane z szeroko pojętym zaspokajaniem zbiorowych potrzeb wspólnoty.

W tym miejscu należy wskazać, że Izba nie ma uprawnień do dokonywania powszechnie obowiązującej wykładni przepisów prawa. W związku z tym niniejsze wyjaśnienie należy potraktować, jako stanowisko Izby, które nie jest wiążące dla wnioskującego o udzielenie wyjaśnienia, jak również dla organów rozstrzygających w konkretnych sprawach.

Z-CA PREZESA
Regionalnej Izby Obrachunkowej
w Olsztynie
Bogdan Gaber