



REGIONALNA IZBA OBRACHUNKOWA W OPOLU

45 — 052 OPOLE
ul. Oleska 19a

Tel. centr. 077 453 86 36,37
Tel/Fax 077 453 73 68
E-mail: rio@rio.opole.pl
www.rio.opole.pl

Opole, 27 grudnia 2011 r.

NA.III.-0221-15-1/2011

W odpowiedzi na pismo z dnia 21 listopada 2011 r. sygn. Bk-III.6845.2.1.2011 w sprawie udzielenia wyjaśnień, czy w świetle art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2001 r. Dz.U. nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm.) dopuszczalne jest zawieranie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy gruntu komunalnego na czas do 3 lat w drodze bezprzetargowej informuję, co następuje.

Przepis art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadza generalną zasadę, że nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego są sprzedawane i oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Kolejne regulacje zawarte w ust. 4 art. 37 powołanej ustawy, nakładają obowiązek stosowania trybu przetargowego przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, przy czym, rada gminy może wyrazić zgodę na odstępianie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. W sytuacji gdy użytkownikiem, najemcą lub dzierżawcą nieruchomości jest organizacja pożytku publicznego, umowy użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony zawiera się w drodze bezprzetargowej.

Wyłączna kompetencja rady gminy zawarta w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania, dotyczy również okresu dłuższego niż 3 lata. Uchwała rady gminy jest wymagana także 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, burmistrz może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Z powyższego wynika, że ustawodawca nie zawarł w powszechnie obowiązujących przepisach prawa regulacji nakładających na jednostki samorządu terytorialnego obowiązku stosowania trybu przetargowego przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas krótszy niż 3 lata.

Wobec dyspozycji art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym wskazującej, że do zadań burmistrza należy gospodarowanie mieniem komunalnym, można przyjąć, iż burmistrz ma kompetencje do samodzielnego podejmowania wszystkich koniecznych decyzji gospodarczych co do mienia gminy, bez uzyskiwania zgody rady gminy z wyjątkiem spraw, które zostały zastrzeżone do kompetencji rady.

Tym samym, odnosząc się do postawionego pytania, należy uznać, iż w świetle obowiązujących przepisów prawa dopuszczalne jest zawieranie przez burmistrza umów użytkowania, najmu lub dzierżawy gruntu komunalnego w drodze bezprzetargowej na czas oznaczony do 3 lat.

Janusz Gałkiewicz

/.../

Prezes RIO