

**UCHWAŁA NR XLI/410/10  
RADY MIEJSKIEJ W KARPACZU**

z dnia 28 kwietnia 2010 r.

**w sprawie zawarcia z tą samą stroną kolejnej umowy dzierżawy, której przedmiotem jest ta sama  
nieruchomość zabudowana, po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U.z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art.13 ust.1 i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)

**Rada Miejska w Karpaczu uchwała, co następuje:**

**§ 1.** Wyraża się zgodę na zawarcie z tą samą stroną kolejnej umowy dzierżawy na następne okres - na osiem lat, zawieranej po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków numerem 288/4 o pow. 0.3789 ha w obrębie Karpacz-2, w celu wykorzystywania na usługi turystyczne – wynajmowanie miejsc na ustawienie namiotów i przyczep samochodowych przy jednoczesnej modernizacji pola biwakowego.

**§ 2.** Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy, o której mowa w § 1.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Karpacza.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Karpaczu

**Lucjan Szpila**

## Uzasadnienie

Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm. ) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących m.in. wydzierżawienia lub najmu nieruchomości na okres dłuższy niż trzy lata. Według art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) nieruchomości są oddawane w dzierżawę na okres dłuższy niż trzy lata w drodze przetargu. Rada gminy może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy na czas dłuższy niż trzy lata. Wniosek w sprawie wydzierżawienia na długoletni okres nieruchomości gruntowej zabudowanej, szczegółowo opisaną w § 1 uchwały, złożył dotychczasowy dzierżawca. Długotrwałe uregulowanie władania tym gruntem gminnym zabudowanym obiektami sanitarno-higienicznymi i infrastrukturą towarzyszącą polu biwakowemu umożliwi dzierżawcy odpowiednio zrealizować prace modernizacyjne na tym terenie, w celu utrzymania go w odpowiednim stanie technicznym i w celu dostosowania do wymogów sanitarnych. Kompleksowe zamierzenie inwestycyjne o charakterze turystycznym- wynajmowanie „miejsc na ustawianie namiotów i przyczep samochodowych jest zgodne z założeniami określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Jednostki "A" – Centrum, którego ustalenia brzmią "UT2" - tereny usług turystycznych i komercyjnych, przez co podniesie standard bazy turystycznej. Odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu oddania w dzierżawę nieruchomości gruntowej zabudowanej i wyrażenie zgody na wydzierżawienie jej na rzecz dotychczasowego dzierżawcy jest gwarancją podniesienia standardu i utrzymania tego rodzaju bazy turystycznej dla regionu. Mając powyższe na względzie, uzasadnionym jest podjęcie przedmiotowej uchwały.



**RADA MIEJSKA**  
w Karpaczu  
wpł. 10.11.10. L.dz. 10.12.

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 7 czerwca 2010 r.

NK.II.DC.0911-33/10

**Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) **stwierdzam nieważność § 2 uchwały Rady Miejskiej w Karpaczu Nr XLI/410/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie zawarcia z tą sama stroną kolejnej umowy dzierżawy, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość zabudowana, po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat z powodu istotnego naruszenia art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).**

**Uzasadnienie**

Rada Miejska w Karpaczu na sesji w dniu 28 kwietnia 2010 r. podjęła m.in. uchwałę Nr XLI/410/10 w sprawie zawarcia z tą sama stroną kolejnej umowy dzierżawy, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość zabudowana, po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat. Badana uchwała wpłynęła do Organu Nadzoru w dniu 7 maja 2010 r.

Mocą niniejszej uchwały, Rada Miejska wyraziła zgodę na zawarcie z tą samą stroną kolejnej umowy dzierżawy na okres ośmiu lat, zawieranej po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków numerem 288/4 o pow. 0.3789 ha w obrębie Karpacz – 2. W § 2 uchwały została wyrażona zgoda na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy na opisaną wyżej nieruchomość.

Organ stanowiący Gminy Karpacz w podstawie prawnej przedmiotowej uchwały wskazał na przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 13 ust. 1; art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do powołanego przepisu ustawy o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, 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. Zaś art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, 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.

Z przytoczonego przepisu ustawy o samorządzie gminnym jednoznacznie wynika wymóg uzyskania przez Burmistrza zgody Rady Miejskiej na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Przepis ten ma

zapobiegać obejściu prawa przez zawieranie kolejnych umów każdorazowo na czas oznaczony nieprzekraczający 3 lat. Trzeba bowiem podkreślić, że na gruncie przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, wójt gminy uprawniony jest jednoosobowo zawrzeć pierwszą umowę dzierżawy nieruchomości na okres do 3 lat, natomiast zawarcie kolejnej umowy dzierżawy tej samej nieruchomości (po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat) wymaga zgody rady gminy udzielonej w formie uchwały, przy czym bez znaczenia pozostaje okres na jaki zostanie zawarta. Jednakże powyższy przepis nie stanowi podstawy do podjęcia uchwały w sprawie trybu dokonywania czynności prowadzących do wydzierżawiania nieruchomości, skoro regulacje te dotyczą albo określenia zasad gospodarowania nieruchomościami, albo wyrażania zgody na dokonanie oznaczonej czynności, nie zaś trybu, w jakim ma to nastąpić. Tym bardziej, iż zawarcie kolejnej umowy dzierżawy następuje pomiędzy tymi samymi stronami i dotyczy tej samej nieruchomości, co oznacza, że nie przeprowadza się przetargu w celu zawarcia kolejnej umowy dzierżawy.

Ponadto, przepis art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na który powołała się również Rada Miejska w podstawie prawnej badanej uchwały, a który w przedmiotowym przypadku nie ma zastosowania, wskazuje, iż w drodze przetargu następuje zawarcie umów dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, zaś rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Natomiast w § 1 uchwały uregulowano, że kolejna umowa dzierżawy ma nastąpić z dotychczasowym dzierżawcą, co oznacza, iż przepis ten w przypadku uchwał wyrażających zgodę na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy po umowie zawartej wcześniej na okres do 3 lat nie ma zastosowania.

Rada Miejska, podejmując przedmiotową uchwałę upoważniająca Burmistrza Karpacza do zawarcia z tą samą stroną kolejnej umowy dzierżawy tej samej nieruchomości, naruszyła wskazane powyżej przepisy ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz konstytucyjną zasadę legalizmu działania w granicach upoważnienia ustawowego przyznanego organowi stanowiącemu gminy.

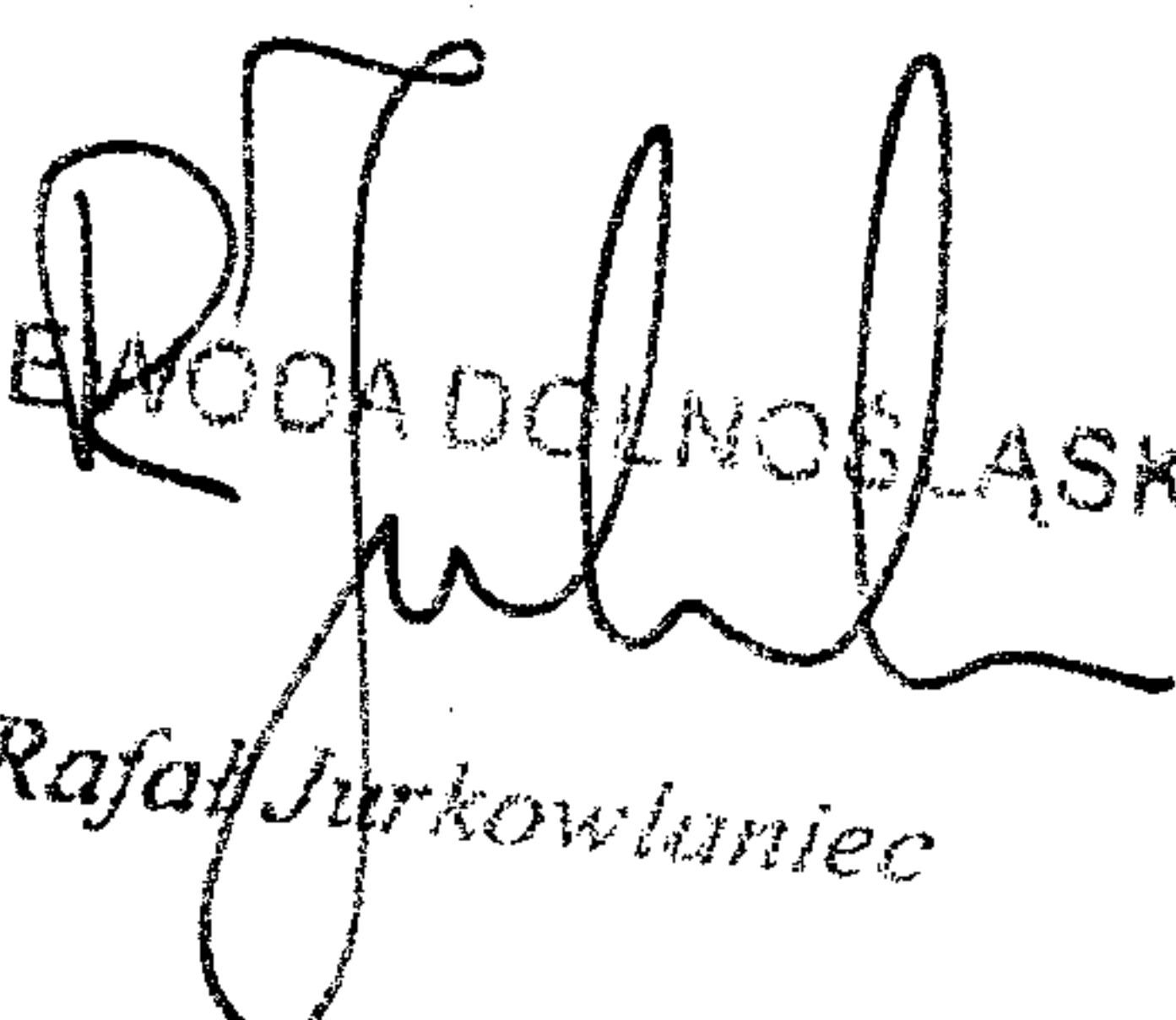
W świetle bowiem art. 2 Konstytucji RP Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Pochodną zasady demokratycznego państwa prawnego jest art. 7 Ustawy Zasadniczej, zgodnie z którym organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także rady miejskiej, musi mieć oparcie w obowiązującym prawie.

Jeżeli organ stanowiący wykracza poza wytyczne zawarte w upoważnieniu mamy do czynienia z przekroczeniem kompetencji, co musi skutkować zastosowaniem środków nadzorczych.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem organu nadzoru - Wojewody Dolnośląskiego.

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

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI  
  
Rafał Jurkowlanec