



BURMISTRZ ŁAP
18-100 Łapy
ul. Gen. Wł. Sikorskiego 24

Łapy, 17.09.2020 r.

O.0003.5.2020

**Pan
Piotr Łapszo
Radny
Rady Miejskiej
w Łapach**

**Odpowiedź na interpelację w sprawie umowy dzierżawy pomiędzy Gminą Łapy,
a Wspólnotą Gruntową Spółka „Binduga”**

Gospodarowanie mieniem komunalnym należy do wójta gminy (art. 30 ust. 2 pkt 3 u.s.g.). Ustawa zastrzega jednak do wyłącznej kompetencji rady podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych przekraczających zakres zwykłego zarządu, wymienionych w art. 18 ust. 2 pkt 9 u.s.g.

W innych (niewymienionych tam) sprawach, decyzje gospodarcze może podejmować wójt, nawet jeżeli ich przedmiotem są sprawy majątkowe przekraczające zakres zwykłego zarządu, tj. wychodzące poza załatwianie bieżących spraw związanych z normalnym korzystaniem z rzeczy oraz praw i utrzymywaniem ich w stanie nie pogorszonym, umożliwiającym eksploatację tych rzeczy i praw w ramach ich społeczno-gospodarczego przeznaczenia, w tym pobieranie pożytków mienia, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej (podobnie A. Agopszowicz, *Komentarz...*, s. 149).

Pierwszą ze spraw zastrzeżonych w art. 18 ust. 2 pkt 9 u.s.g. do wyłącznej kompetencji rady jest wyrażanie zgody na nabycie, zbycie i obciążenie nieruchomości oraz ich wydzierżawianie lub wynajęcie na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, jeżeli 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.

Kompetencja ta podlega jednakże kilku ograniczeniom:

1) odnosi się ona tylko do czynności, których przedmiotem są nieruchomości komunalne,

2) rada gminy może podjąć uchwałę określającą zasady dokonywania czynności, o których mowa w omawianym punkcie ustawy; w takim przypadku podejmowanie czynności w tych sprawach należy do organów wskazanych w uchwale;

3) zgoda rady na wynajęcie lub wdzierżawienie nieruchomości komunalnych jest wymagana tylko wtedy, gdy czas trwania stosunku prawnego wynikającego z umowy dzierżawy lub najmu ma być dłuższy niż 3 lata, nie obejmuje więc umów najmu lub dzierżawy zawieranych na czas krótszy (do 3 lat włącznie) albo jest nieoznaczony, nie obejmuje więc umów najmu lub dzierżawy zawieranych na czas krótszy (do 3 lat włącznie);

4) zgoda rady nie jest też wymagana, jeżeli ustawy szczególne stanowią inaczej.

Wymaga podkreślenia, iż dzierżawa i najem stanowią reglamentowane formy obrotu nieruchomościami gminnymi objętymi szczególnym reżimem prawnym ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy czym jej regulacje dotyczą wyłącznie sytuacji, gdy nieruchomość ma być wdzierżawiona/ oddana w dzierżawę lub wynajęta/oddana w najem.

Sporządzenie projektu uchwały o wyrażeniu zgody przez radę miejską na zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości nie będącej nieruchomością komunalną i poddanie jej pod głosowanie pozostawałoby w całkowitej sprzeczności z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 a) u.s.g. Jeżeli sprawa należy do wójta (burmistrza, prezydenta miasta), czyli do organu wykonawczego gminy, to bez wyraźnej podstawy prawnej rada gminy nie może wkraczać w kompetencje tego organu gdyż stanowi to podstawę do stwierdzenia nieważności takiej uchwały, naruszającej kompetencje tego innego organu, zaś wydana uchwała nie może być traktowana jako akt wewnętrzny (por. wyrok NSA z dnia 9 lutego 2007 r., sygn. akt II OSK 1894/06, LEX nr 340021).

Mając na uwadze, iż Wspólnota Gruntowa Spółka „Binduga” pismem z 3 sierpnia 2020 r. wystąpiła do Gminy Łapy z wnioskiem o zawarcie umowy dzierżawy bądź użyczenia, doszło do spotkania, które odbyło się 10 sierpnia 2020 r. w Urzędzie Miejskim w Łapach, na którym postanowiono o rozpoczęciu prac przygotowawczych do podpisania umowy.

Burmistrz realizując zasadę pełnej jawności i współpracy z radnymi wystąpił do Rady Miejskiej w Łapach z wnioskiem o uzyskanie opinii zawierającej oświadczenia woli i oceny w kwestii przedstawionej przez Wspólnotę Gruntową Spółka „Binduga”, propozycji zawarcia umowy dzierżawy”. Zgodnie z brzmieniem § 20 ust. 2 pkt 5 Statutu Gminy Łapy, stanowiącego załącznik do uchwały Nr LIV/452/18 z dnia 13 listopada 2018 r. w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Łapy (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2018 r. poz. 4651), Rada może podejmować opinie, zawierające oświadczenie woli oraz oceny.

Treść wniosku o wyrażenie opinii przez Radę Miejską, jak i treść umowy dzierżawy, została poprzedzona przeprowadzeniem stosownych i niezbędnych konsultacji z radcą prawnym. Zwracam jednak uwagę, iż umowa dzierżawy była jedynie wstępnym projektem.

BURMISTRZ
Krzysztof Gołaszewski
Krzysztof Gołaszewski