

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIEJSKIEJ W OLECKU**

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie wniesienia skargi na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego**

Na podstawie art. 98 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875<sup>1)</sup>) w związku z art. 3 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2017 r. poz. 1369<sup>2)</sup>) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Postanawia się wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr PN.4131.103.2018 z dnia 2 marca 2018 r. w zakresie dotyczącym stwierdzenia nieważności § 16 ust. 3, § 17 ust. 2-5 i § 18 uchwały Nr ORN.0007.4.2018 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 stycznia 2018 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Olecko oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania (Dz. Urz. Woj. Warm. Maz. z 2018 r., poz. 1063).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Wojciech Rejterada**

---

<sup>1)</sup> Zmiany niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2017 r., poz. 2232, z 2018 r., poz. 130

<sup>2)</sup> Zmiany niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r., poz. 1136, poz. 1370, poz. 2451

## Uzasadnienie

Wojewoda Warmińsko-Mazurski rozstrzygnięciem nadzorczym nr PN.4131.103.2018 z dnia 2 marca 2018 r. stwierdził nieważność uchwały Nr ORN.0007.4.2018 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 stycznia 2018 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Olecko oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania w części: § 5, § 6 ust. 2, § 7 ust. 3-5, § 8 ust. 2, § 12, § 13 ust. 2, § 16 ust. 2-3, § 17 ust. 2-5, § 18 i § 19.

Gmina Olecko nie zgadza się ze stwierdzeniem nieważności § 16 ust. 3, § 17 ust. 2-5 i § 18 uchwały, w związku z czym korzysta z przysługującego uprawnienia wniesienia skargi.

Z mocy art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym organy gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy. Do takich aktów należy zaliczyć uchwałę podejmowaną na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, która ma określać m. in. ogólne zasady wynajmowania i wydzierżawiania nieruchomości.

Ogólne zasady wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości Rada Miejska w Olecku określa w § 16 ust. 3 i § 18 uchwały z dnia 26 stycznia 2018 r., przekazując jednocześnie Burmistrzowi kompetencje do szczegółowych regulacji dotyczących każdorazowych a zatem indywidualnych warunków przetargu. Ponadto normując zasady gospodarowania mieniem gminnym Rada Miejska w Olecku w § 17 ust. 2-5 uchwały wyraziła zgodę na bezprzetargowy tryb zawierania umów najmu lub dzierżawy z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą na czas nieoznaczony, na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas oznaczony do 3 lat, gdy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość oraz wskazała trzy inne sytuacje, w których dopuszczalne jest zawarcie tych umów bez przetargu. Określiła zatem zasady, na jakich gmina może wynająć lub wydzierżawić nieruchomość. Oprócz kontynuacji umów z dotychczasowym dzierżawcą sytuacje te dotyczą wydzierżawienia lub wynajęcia nieruchomości: na cele publiczne określone w ustawie, ze Skarbem Państwa, jednostkami samorządu terytorialnego lub z jednostkami organizacyjnymi Gminy Olecko. Każda z tych podstaw ma swoje uzasadnienie: umożliwienie realizacji celów publicznych, które są w ustawie o gospodarce nieruchomościami traktowane w sposób szczególny oraz umożliwienie zawarcia umów podmiotom publicznym i jednostkom gminnym (ośrodek kultury, biblioteka itp.), które powinny być traktowane priorytetowo – trudno wyobrazić sobie sytuację ogłaszania przetargu na wydzierżawienie lub wynajęcie nieruchomości, która jest konieczna tym jednostkom. Każda inna sytuacja będzie w dalszym ciągu wymagała indywidualnej zgody rady.

Stwierdzając nieważność § 17 ust. 2 pkt 4 i ust. 3-5 uchwały Wojewoda powołał się na art. 37 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym, który dotyczy innej sytuacji. Zgodnie z tym przepisem rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od przetargu na najem lub dzierżawę nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Natomiast § 17 ust. 2 pkt 4 i ust. 3-5 dotyczą sytuacji, gdy burmistrz najpierw zawrze umowę na okres do 3 lat (więc bez przetargu), a potem – w oparciu o powołane przepisy uchwały – może zawierać kolejne umowy bez indywidualnej zgody rady. Powyższe unormowanie, jak również unormowanie wskazane w § 17 ust. 2 pkt 1-3, ma swoje uzasadnienie w orzecznictwie NSA (wyrok NSA z dnia 26 lutego 2016 r. sygn. akt I OSK 2534/15), zgodnie z którym rada gminy może udzielić generalnej zgody na dokonywanie czynności przez wójta w sprawach majątkowych gminy w odniesieniu do umów zawartych na czas oznaczony powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony poprzez uchwalenie zasad obrotu nieruchomościami. Nie ma przeszkód, aby taka generalna zgoda dotyczyła także zawierania umów kolejnych po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Wojewoda stwierdzając nieważność postanowień § 17 uchwały doprowadził do sytuacji, która – wbrew treści art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym i cytowanemu wyżej wyrokowi NSA – wymusza za każdym razem podejmowanie indywidualnych uchwał w sprawach wydzierżawienia lub wynajęcia nieruchomości. Tymczasem rada już w uchwale w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami ustaliła, na jakich zasadach te czynności mają się odbywać i nie ma potrzeby dokonywania ich indywidualnie.

Zgodnie z art. 98 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym rozstrzygnięcia organu nadzorczego podlegają zaskarżeniu do sądu administracyjnego z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od dnia ich doręczenia. Do złożenia skargi uprawniona jest gmina, której interes prawny, uprawnienie albo kompetencja zostały naruszone. Podstawą do wniesienia skargi jest uchwała lub zarządzenie organu, który podjął uchwałę lub zarządzenie albo którego dotyczy rozstrzygnięcie nadzorcze.