

Pani Dyrektor  
Opolski Urząd Wojewódzki  
Wydział Prawny, Nadzoru i Kontroli  
Opole

W nawiązaniu do pisma nr NK.III-IM-0713-1-244/09 z dnia 01 września 2009 r. po powtórным przeanalizowaniu podstaw prawnych zawartych w uchwale Rady Gminy nr XXIX-202/09 z dnia 10 sierpnia 2009 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez gminę Lasowice Wielkie z Panią Teresą Tomków umowy dzierżawy lokalu użytkowego o powierzchni 126,10 m<sup>2</sup> położonego w budynku nr 99 A w Lasowicach Wielkich znajdującym się na działkach nr 29/12 i 29/13, karata mapy 5, obręb Lasowice Wielkie oraz dostępnych mi orzeczeń Naczelnego Sądu Administracyjnego w podobnych sprawach stwierdziłem, że powołany w uchwale art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie może stanowić wystarczającej podstawy do wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązkowego przetargowego trybu zawarcia umowy najmu. Biorąc pod uwagę wszystkie argumenty podjąłem decyzję o wystąpieniu na najbliższej sesji Rady Gminy (23.08.2009 r.) z projektem uchwały o jej pozbawienie mocy prawnej, którą po podjęciu niezwłocznie prześlemy do Wydziału Nadzoru.

Z poważaniem ;

Do wiadomości :  
Pan Jerzy Bawej  
Przewodniczący Rady Gminy  
Lasowice Wielkie

**WÓJT GMINY**  
Lasowice Wielkie  
*Daniel Gagat*

NK.III – IM – 0713 – 1 – 244/09

Opole, dnia 2009 – 09 – 01

Nr	.....
podpis	.....
Wpł.	03 WRZ. 2009
LIŚCIE WIELKIE	SEKRETARIAT
URZĄD GMINY	LASOWICE WIELKIE

Pan  
**Daniel Gagat**  
**Wójt Gminy Lasowice Wielkie**

W ślad za pismem nr NK.III-IM-0713-1-244/09 z dnia 27 sierpnia 2009 r. ponownie proszę o odpowiedź na pytanie w nim zawarte - czy odnośnie uchwały Rady Gminy Lasowice Wielkie Nr XXIX-202/09 z dnia 10 sierpnia 2009 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez gminę Lasowice Wielkie z Panią Teresą Tomków umowy dzierżawy lokalu użytkowego o powierzchni 126,10 m<sup>2</sup> położonego w budynku nr 99 A w Lasowicach Wielkich znajdującym się na działkach nr 29/12 i 29/13, karata mapy 5, obręb Lasowice Wielkie zachodzi któraś z przesłanek wyszczególnionych w art. 37 ust. 2 lub 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

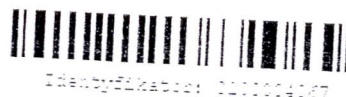
Zarówno z treści Pana pisma nr WG 0050/52/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r. jak i z treści przedmiotowej uchwały nie wynika jednoznacznie, czy zachodzi któraś z przesłanek wymienionych w art. 37 ust. 2 lub 3, ani też że nie zachodzi żadna z wyszczególnionych w tych przepisach przesłanek. Brak którejs z przesłanek wymienionych w art. 37 ust. 2 lub 3 ww. ustawy skutkować będzie koniecznością stwierdzenia przez organ nadzoru, że przedmiotowa uchwała w istotnym stopniu narusza prawo w zakresie w jakim Rada Gminy Lasowice Wielkie wyraziła zgodę na zawarcie przez gminę Lasowice Wielkie umowy dzierżawy z Panią Teresą Tomków na okres 10 lat w trybie bezprzetargowym.

Proszę o odpowiedź w terminie 3 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma.

z up. Wojewody Opolskiego

*Izabela Maluszkiewicz*  
**mgr Izabela Maluszkiewicz**  
 Referent prawny  
 w Wydziale Prawnym, Nadzoru i Kontrolli

Urząd Gminy Lasowice Wielkie  
 Data: 03.09.2009  
 zarejestrował (-a):  
 Makgornata Lisak test\_nikolaj sekretar  
 ne. obslugi sekretariatu\_0  
 Liczba kserokopii: 0



Identyfikator: 000004007

SECRET

Lasowice Wielkie, 2009 – 08 – 28

Opolski Urząd Wojewódzki  
Pani Dyrektor  
Wydział Prawny, Nadzoru i Kontroli  
Opole

W odpowiedzi na pismo nr NK.III-IM-0713-1-244/09 z dnia 27.08.2009 r. a dotyczącego podjętej przez Radę Gminy uchwały nr XXIX-202/09 z dnia 10 sierpnia 2009 roku w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez gminę z Panią Teresą Tomków umowy dzierżawy lokalu użytkowego o powierzchni 126,10 m<sup>2</sup> Położonego w budynku nr 99 A w Lasowicach Wielkich znajdującym się na działkach nr 29/12 i 29/13 karta mapy 5, obręb Lasowice Wielkie w imieniu Przewodniczącego Rady Gminy wyjaśniam ;

Pani Teresa Tomków zawarła w dniu 20.09.2006 roku umowę najmu powyższego lokalu na okres 3 lat licząc od dnia 01.10.2006 roku. W lokalu powyższym zlokalizowana jest jedyna w gminie apteka świadcząca usługi mieszkańcom gminy. W związku ze zbliżającym się końcem umowy najmu Pani Teresa Tomków zwróciła się z podaniem o przedłużenie łączącej nas umowy na okres 10 lat. Uznałem po konsultacjach z radnymi za zasadne przedłużenie łączącej nas umowy. Jedyna apteka w gminie należycie spełnia swoją funkcję ku zadowoleniu mieszkańców.

Z regulacji prawnych wynika, że przedłużenie umowy najmu na czas dłuższy niż 3 lata może nastąpić na podstawie art. 37 ust. 4 u stawy o gospodarce nieruchomościami za zgoda Rady po odstąpieniu od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy.

Wobec powyższego przedstawiłem Radzie Gminy po konsultacji z Radcą Prawnym świadczącym usługi urzędowi gminy projekt stosownej uchwały w której powołałem się min. na art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. ). Przedmiotowa uchwała została przez radnych podjęta na sesji w dniu 10 sierpnia 2009 roku jednogłośnie.

Pracownik przygotowujący uchwałę do podpisania przez Przewodniczącego Rady omyłkowo w części z podstawami prawnymi umieścił zapis „oraz art. 37 ust. 3,„ a winno być „oraz art. 37 ust. 4,„. Niezauważony błąd znalazł się w uchwale nr XXIX -202/09 podpisanej przez Przewodniczącego Rady i przesłany do UW w Opolu. Jest to typowy błąd pisarski za który przepraszamy. Zwróciłem pracownikowi uwagę na bardziej rzetelne przygotowywanie pisemnej wersji uchwał aby w przyszłości nie powtórzyć podobnego błędu.

Proszę o uwzględnienie naszego sprostowania.

WÓJT GMINY  
Lasowice Wielkie

*Daniel Gagat*  
Daniel Gagat

Lasowice Wielkie, dnia 28.08.2009 r.

RG.0050-1/27/09

**URZĄD GMINY  
LASOWICE WIELKIE  
SEKRETARIAT**

28 SIE. 2009

Wpł. ....

Ilość zał. ....

Nr ..... podpis *[Signature]*

**Pan  
Daniel Gagat  
Wójt Gminy**

**Lasowice Wielkie**

W załączeniu przekazuję kserokopię pisma Wojewody Opolskiego znak NK.III-IM-0713-1-244/09 z dnia 27.08.2009 r. dotyczące podjętej Uchwały Rady Gminy Lasowice Wielkie Nr XXIX-202/09 z dnia 10.08.2009 r. celem przygotowanie stosownej odpowiedzi na w/w pismo.

**Z p o w a ż a n i e m**

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY**  
*[Signature]*  
**Jerzy Bawoj**

**Pan****Jerzy Bawej****Przewodniczący Rady Gminy****Lasowice Wielkie**

Na podstawie art. 88 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), w związku z przesłaniem Wojewodzie Opolskiemu uchwały Nr XXIX-202/09 z dnia 10 sierpnia 2009 r. *w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez gminę Lasowice Wielkie z Panią Teresą Tomków umowy dzierżawy lokalu użytkowego o powierzchni 126,10 m<sup>2</sup> położonego w budynku nr 99 A w Lasowicach Wielkich znajdującym się na działkach nr 29/12 i 29/13, karata mapy 5, obręb Lasowice Wielkie* w celu zbadania jej legalności, proszę o wskazanie, na jakiej podstawie prawnej wyszczególnionej w art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) Rada Gminy Lasowice Wielkie podjęła tę uchwałę.

W podstawie prawnej przedmiotowej uchwały Rada wskazała m.in. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy *o samorządzie gminnym*. Ustawodawca sformułował w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ww. ustawy kilka przepisów kompetencyjnych. Z regulacji tej wynika upoważnienie dla rady gminy do wydawania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu określających zasady nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Ustawodawca ponadto postanowił, że do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. W wyniku nowelizacji art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ww. ustawy dokonanej na mocy art. 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. *o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw* (Dz. U. Nr 173, poz. 1218), nałożono na radę gminy dodatkowo obowiązek podjęcia uchwały również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Rada Gminy Lasowice Wielkie nie zrealizowała delegacji wynikającej z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy *o samorządzie gminnym* i nie podjęła uchwały określającej zasady nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, ale nadal pozostaje wątpliwość, na której z pozostałych dwóch norm kompetencyjnych zawartych w tym przepisie Rada podjęła przedmiotową uchwałę.

Zgodnie z art. 37 ust. 4 ww. ustawy rada gminy może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, ale przy odpowiednim zastosowaniu art. 37 ust. 1 tej ustawy. Natomiast ust. 1 art. 37 wskazanej ustawy odsyła do ust. 2 i 3 wyszczególniających przesłanki zastosowania trybu bezprzetargowego. Zgodnie zaś z art. 37 ust. 3 ww. ustawy rada gminy może zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową. Przepis ten stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Jednakże z przepisu tego nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki. Z treści ww. uchwały nie wynika jednoznacznie, że została spełniona przesłanka wymieniona w art. 37 ust. 3 ww. ustawy.

Proszę o odpowiedź w terminie 3 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma.

z up. Wojewody Opolskiego

  
mgr Izabela Maluszkiewicz  
Referent prawny  
w Wydziale Prawnym, Nadzoru i Kontroli