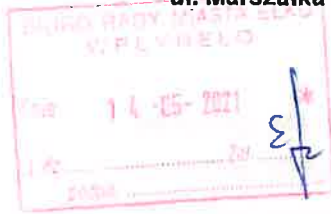


PREZYDENT MIASTA EŁKU  
19-300 Ełk  
ul. Marszałka J. Piłsudskiego 4



Rachny  
R. Klimowicz  
Zapytania wraz z odpowiedziami  
ipublicznie zgodnie z Uo 34  
PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA EŁKU  
Włodzimierz Szelażek  
14.05.2021

Ełk, 11 maja 2021 r.

**Pan Włodzimierz Szelażek**  
**Przewodniczący Rady Miasta Ełku**

O-RM.0003.34.2021.EL

Odpowiadając na wniesione przez radnego Roberta Klimowicza zapytania dotyczące inicjatywy klubu radnych Polska 2050 odnośnie uchylenia uchwały nr XIX/174/07 Rady Miasta Ełku z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi przedmiot własności i przedmiot użytkowania wieczystego Gminy Miasta Ełku, podaję poniższe informacje.

1. „Proszę wskazać (konkretne zapisy), gdzie w uchwale w sprawie dotyczącej gospodarowania nieruchomościami są wymienione zasady dla zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż trzy lata, lub czas nieoznaczony itd.”

Rada Miasta Ełku w uchwale nr XIX/174/07 z dnia 20 grudnia 2007 r. w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi przedmiot własności i przedmiot użytkowania wieczystego Gminy Miasta Ełku oraz w uchwałach ją zmieniających uchwaliła zasady, w których upoważnia Prezydenta Miasta Ełku do dokonania wskazanych w nich czynności. Dotyczy to między innymi szczegółowych zapisów §1, §2, §4, §6, §8 uchwały. Chociażby paragraf 1 określa zasady regulacji stanu władania nieruchomościami pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego oraz Skarbem Państwa, paragraf 4 określa zasady i zakres udzielania bonifikaty, paragraf 8 opłatę adiacencką, paragraf 6 – kwestie związane z użytkowaniem wieczystym.

2. „Czy bonifikata jest zasadą nabywania, zbywania czy może przywilejem? (odnośnie wypowiedzianych przez pana sekretarza słów na komisji)”

W odniesieniu do samej bonifikaty wskazać należy, iż bonifikata ma charakter fakultatywny (za wyjątkiem bonifikat stosowanych w przypadku nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków i bonifikat od opłat rocznych za użytkowanie wieczyste udzielanych osobom o niskich dochodach na podstawie art. 74 ust. 1 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), a jej udzielenie zależy - odpowiednio od tego, czyją własnością jest nieruchomość – od uznania starosty (reprezentującego Skarb Państwa) lub organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego. Ani więc zastosowanie bonifikaty, o której mowa w art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 2 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ani jej wysokość nie zależą od woli nabywcy i żaden przepis komentowanej ustawy nie ustanawia po stronie zbywcy obowiązku udzielenia w tym przypadku określonej bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości tylko ze względu na wniosek złożony przez

najemcę. Tak więc np. gmina nie ma obowiązku udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokalu najemcy w wysokości wskazanej we wniosku tego najemcy (por. wyrok WSA w Szczecinie z 4.04.2018 r. , II SA/Sz 1440/17, LEX nr 2482920).

**3. „Proszę odnieść się do zdania wynikającego z orzeczenia NSA „Uprawnienie rady gminy do podejmowania uchwał na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym stanowi wyjątek od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym stanowiącej, że to wójt gospodaruje mieniem komunalnym, jak również zasady wyrażonej w art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz lub prezydent miasta” – jak pan to rozumie?”**

W art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym została wyrażona generalna zasada, iż gospodarowanie mieniem komunalnym należy w szczególności do zadań wójta (burmistrza, prezydenta miasta), a potwierdzenie tej zasady znajduje się m.in. w art. 25 ust. 1 ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Wójt (burmistrz, prezydent miasta) jako organ wykonawczy gminy poza obowiązkami związanymi z wykonywaniem uchwał rady gminy dysponuje własnymi kompetencjami. W świetle art. 30 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym zadania wójta (burmistrza, prezydenta miasta) można podzielić m.in. na:

- zadania polegające na wykonywaniu uprawnień właścicielskich i zarządzających w stosunku do mienia komunalnego:

a) gospodarowanie mieniem komunalnym (art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym);

b) składanie jednoosobowo oświadczeń woli w imieniu gminy w zakresie zarządu mieniem; oświadczenia woli w tym zakresie mogą być również składane przez działającego na podstawie upoważnienia wójta zastępcę wójta, samodzielnie albo wraz z inną upoważnioną przez wójta osobą (art. 46 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym); W przypadku, gdy czynność prawna może spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych, do jej skuteczności potrzebna jest kontrasygnata skarbnika gminy (głównego księgowego budżetu) lub upoważnionej przez niego osoby (art. 46 ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym). Nawet wówczas, gdy dokonanie przez wójta określonej czynności dotyczącej mienia gminy wymaga uchwały rady, to ta uchwała jest kierowana tylko do wójta, a nie do osoby trzeciej (np. kontrahenta gminy).

Wobec powyższego, wskazuję, iż kompetencja do podejmowania wszelkich decyzji w zakresie gospodarowania mieniem gminy należy wyłącznie do wójta (prezydenta), a rada gminy (miasta) może wypowiadać się w tych sprawach tylko w przypadkach wskazanych w ustawie (np. w art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym czy w art. 14 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym mowa jest o sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Zgodnie z ww. przepisem rada jest uprawniona wyłącznie do określania zasad dotyczących szeroko pojętego gospodarowania mieniem gminy, obejmującego nabywanie, zbywanie, obciążanie, wydzierżawianie lub wynajmowanie nieruchomości, które można określić jako przekraczające zakres

zwykłego zarządu, gdyż bieżące gospodarowanie należy do kompetencji wójta (burmistrza, prezydenta) co wynika z treści art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym. Uchwała rady gminy określająca np. zasady zbywania nieruchomości jest wskazówką dla wójta. Zasady te mają dotyczyć jednak okresu dłuższego niż trzy lata. Jeżeli gmina nie uchwaliła generalnych zasad, to ma kompetencje do wyrażania zgody na poszczególne czynności, dokonywane przez organ wykonawczy gminy.

**4. „Czy Rada Miasta Ełku może uchylić uchwałę, którą wcześniej podjęła czy nie? Proszę wskazać, co w uchyleniu uchwały może być niezgodnego z prawem, proszę o podanie przepisów prawa zakazującego uchylania uchwał przez organ stanowiący. Na jakiej podstawie sekretarz miasta twierdził, że przygotowywany przez klub radnych projekt uchwały jest niezgodny z prawem?”**

Rada miasta może podjąć uchwałę uchylającą wcześniej podjętą uchwałę pod warunkiem, że uchwała ta jest prawidłowa pod względem formalno – prawnym. Nadto podejmując uchwałę stanowiącą akt prawa miejscowego należy mieć również na uwadze skutki jakie odniesie.

Podjęcie uchwały w wariantcie wskazanym przez wnioskodawców byłoby nieprawidłowe (błąd podstawy prawnej, wykładania językowa przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym).

Uchylenie uchwały nr XIX/174/07 Rady Miasta Ełku z dnia 20 grudnia 2007 r. i uchwał ją zmieniających spowodowałoby brak istnienia zasad, reguł postępowania w zakresie gospodarowania mieniem, w tym m.in. zasad udzielania bonifikat, co nie pozostałoby bez wpływu na sytuację mieszkańców i dokonywanie czynności dotyczących spraw majątkowych gminy. Projektodawca nie odniósł się również do postępowań, które są w toku i nie przewidział uregulowania sytuacji przejściowej (do ewentualnego uchwalenia nowych zasad), co ma znaczenie m.in. w kontekście rozstrzygniętych przetargów i oczekiwania na podpisanie aktu notarialnego czy ogłoszonych przetargów na zbycie nieruchomości i konieczności odwołania tych przetargów itp. Uchylenie obowiązujących zasad i brak nowych wydłuży i utrudni przeprowadzenie czynności dotyczących spraw majątkowych gminy. W przypadku wybranych kandydatów na nabywcę nieruchomości może rodzić dodatkowe problemy natury odszkodowawczej.

Powyższe argumenty Sekretarz miasta miał na uwadze, twierdząc że przygotowany przez klub radnych projekt uchwały jest nieprawidłowy.

**5. „Proszę o wskazanie przepisu, z którego wynika, że rada miasta musi określić zasady zbywania i nabywania itd. oraz okres, w jakim rada te zasady musi określić.”**

Kompetencja do podejmowania wszelkich decyzji w zakresie gospodarowania mieniem gminy należy wyłącznie do wójta (prezydenta), a rada gminy (miasta) może wypowiadać się w tych sprawach tylko w przypadkach wskazanych w ustawie (np. w art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym czy w art. 14 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Z uwagi na to, że uprawnienia rady miasta w omawianym zakresie są wyjątkiem od zasady wyłączności prezydenta, poszczególne przepisy zawierające kompetencje rady do dokonywania określonych czynności należy wyklądać ściśle (por. np.

postanowienie Sądu Najwyższego z 11 lipca 2012 r., sygn. II CSK 621/11 LEX nr 1228434).

Rada jest uprawniona wyłącznie do określania zasad dotyczących szeroko pojętego gospodarowania mieniem gminy, obejmującego nabywanie, zbywanie, obciążanie, wydzierżawianie lub wynajmowanie nieruchomości, które można określić jako przekraczające zakres zwykłego zarządu, gdyż bieżące gospodarowanie należy do kompetencji wójta (burmistrza, prezydenta) co wynika z treści art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym. Zasady te mają dotyczyć jednak okresu dłuższego niż trzy lata. Należy przyjąć, iż przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym nakłada na radę obowiązek uregulowania w drodze uchwały zasad obrotu nieruchomościami na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Rzeczą rady jest opracowanie podstawowych reguł postępowania organu wykonawczego w zakresie zarządzania i rozporządzania nieruchomościami (m.in. Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Łódzkiego z dnia 6 października 2009 r. PNK-I-0911/352/09, Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego z dnia 18 listopada 2011 r. KN.LE.3.4131-1-367/11).

**6. „Wiele gmin nie ma uchwalonych zasad dotyczących gospodarowania nieruchomościami. Uwzględniając opinie wypowiedziane na Komisji Infrastruktury przez naczelnika wydziału i sekretarza miasta proszę o odpowiedź, jak wg Pana te gminy funkcjonują?”**

W przypadku ewentualnego braku uchwały dotyczącej generalnych zasad dotyczących gospodarowania nieruchomościami gminnymi, rada danej gminy ma kompetencje do wyrażania zgody na poszczególne czynności dokonywane przez organ wykonawczy gminy. Do czasu określenia takich zasad wójt (burmistrz bądź prezydent) może dokonywać tych czynności (nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony) wyłącznie za zgodą rady. Powyższe wymaga podjęcia każdorazowej, indywidualnej uchwały zezwalającej na jej dokonanie. Brak takiej uchwały z pewnością wyłącza możliwość przeprowadzenia czynności np. zakupu nieruchomości czy jej zbycia. Powyższe również znacznie przedłuża i utrudnia dokonywanie tychże czynności. Chociażby w przypadku konieczności nabycia części gruntu prywatnego pod realizację celu publicznego (np. poszerzenie drogi gminnej). Zachodzi pytanie – kiedy wójt (burmistrz, prezydent) może rozpocząć negocjacje w sprawie nabycia gruntu nie mając delegacji rady? Działka wymaga wydzielenia geodezyjnego – zatem czy zgoda rady wymagana jest już przed wszczęciem takiego postępowania podziałowego (jak określić wtedy przedmiot takiej indywidualnej uchwały, tj. numer geodezyjny, powierzchnia gruntu), czy też zgoda rady wydawana byłaby już po dokonaniu podziału geodezyjnego. Z kolei co w sytuacji, kiedy dany teren zostanie wydzielony na koszt miasta (oczywiście po dokonaniu wstępnych uzgodnień z właścicielem), a rada nie wyda zgody na jego nabycie? Jak się ma do tego zasadność wydatkowania środków publicznych oraz zgodność z zasadami prawidłowej gospodarki.

Z up. PREZYDENTA  
Zastępca Prezydenta Miasta

*Artur Urbański*