

**UCHWAŁA NR IX/55/07**  
**RADY GMINY DĄBRÓWNO**  
z dnia 21 czerwca 2007 roku

**zmieniająca Uchwałę Rady Gminy Dąbrówno w sprawie zasad  
gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy  
Dąbrówno.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, z późn. zm./ i art. 13 ust.1, art.73 ust. 3, art. 74 ust.1, art. 37 ust 1 i 2, art. 68 ust. 1 pkt 2 i 6, art. 31, art. 32 ust. 1, art. 33 ust. 3 i art.84 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami / tekst jednolity Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603 z późn. zm./ oraz art. 236 §1 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny /Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm./ **RADA GMINY DĄBRÓWNO uchwała ZASADY GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI WŁASNOŚĆ GMINY DĄBRÓWNO**

### **I. Zasady ogólne.**

§ 1.

Gospodarka nieruchomościami odbywa się zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2000 roku Nr 46 poz. 543 z późn. zm.) oraz niżej określonymi zasadami.

§ 2.

Wójt Gminy Dąbrówno, po uzyskaniu zgody Rady Gminy może w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki dokonywać:

- nabycia,
- zbycia,
- zamiany,
- zrzeczenia,
- oddania w wieczyste użytkowanie,
- najmu,
- użyczenia,
- dzierżawy,
- oddania w trwały zarząd,
- obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- wniesienia jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek,

### **II. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste.**

§ 3.

1. Sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste odbywa się w drodze przetargu.
2. Przetarg przeprowadza się w formie:
  - a) przetargu ustnego nieograniczonego,
  - b) przetargu ustnego ograniczonego,
  - c) przetargu pisemnego nieograniczonego,
  - d) przetargu pisemnego ograniczonego.

3. Zastosowanie formy wymienionej w ust 2 lit. b, c i d wymaga pozytywnej opinii Rady Gminy.

#### § 4.

Nieruchomość może zostać zbyta w drodze bezprzetargowej w przypadkach:

1. Wyszczególnionych w Ustawie o gospodarce nieruchomościami.
2. W oparciu o odrębne Uchwały Rady Gminy, zwalniające z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu.

#### § 5.

1. W użytkowanie wieczyste mogą być oddane nieruchomości zabudowane oraz nieruchomości gruntowe przeznaczone do zabudowy:
  - a) domami mieszkalnymi jednorodzinnymi i wielorodzinnymi,
  - b) domami mieszkalno-usługowymi,
  - c) obiektami – przemysłowymi, handlowymi, usługowymi, sakralnymi, kulturalnymi, oświatowymi, sportowymi, rekreacyjnymi i użyteczności publicznej,
  - d) garażami.
2. Oddawanie w wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń.
3. Nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu.

#### § 6.

Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje na okres dziewięćdziesięciu dziewięciu lat. W przypadkach wyjątkowych, gdy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga oddania gruntu na dziewięćdziesiąt dziewięć lat, dopuszczalne jest oddanie gruntu na okres krótszy, co najmniej jednak na lat czterdzieści.

#### § 7.

Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń.

### III. Dzierżawa nieruchomości.

#### § 8.

1. Wdzierżawianie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na okres powyżej trzech lat następuje w trybie przetargowym, za wyjątkiem ust 2.
2. Wójt Gminy może odstąpić od przeprowadzania przetargu na dzierżawę nieruchomości określonych w pkt 1 wyłącznie po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Gminy.
3. Przedłużenie umowy dzierżawy na kolejny okres wymaga pozytywnej opinii Rady Gminy.

#### § 9.

Stawki czynszu dzierżawnego obowiązujące dla umów zawartych w postępowaniu bezprzetargowym, będące jednocześnie stawkami czynszu wywoławczego w postępowaniu przetargowym ustala Rada Gminy na podstawie odrębnej uchwały.

#### **IV. Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

##### **§ 10.**

1. Sprzedaż lokali odbywa się w trybie przetargowym lub bezprzetargowym.
2. Bezprzetargowy tryb i zasady stosowania bonifikat przy sprzedaży lokali w drodze bezprzetargowej, określają odrębne uchwały.

##### **§ 11**

Decyzję o podpisaniu umowy najmu lokalu mieszkalnego na okres powyżej trzech lat podejmuje Wójt Gminy po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Gminy.

#### **V. Stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego.**

##### **§ 12**

1. Osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekracza 50% średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatni kwartał roku poprzedzającego rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, udziela się na ich wniosek 50% bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.
2. Na podstawie art. 68 ust 1 pkt 2 i 6 cytowanej na wstępie Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyraża się zgodę na udzielanie przez Wójta Gminy bonifikat od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 50% następującym użytkownikom wieczystym:
  - a) osobom fizycznym i osobom prawnym, prowadzącym na nieruchomości działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową.
  - b) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej.
3. Na podstawie art. 84 ust 3 pkt 2 cytowanej na wstępie Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyraża się zgodę na udzielanie przez Wójta Gminy bonifikat od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w wysokości 90%, jeżeli nieruchomość jest oddana jednostkom organizacyjnym, które prowadzą na niej działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą lub sportowo turystyczną, na cele nie związane z działalnością zarobkową.
4. Wyraża się zgodę na udzielanie przez Wójta Gminy bonifikat od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w wysokości 90%, jeżeli nieruchomość jest oddana gminnym jednostkom organizacyjnym na prowadzenie ich działalności.

#### **VI. Przepisy końcowe.**

##### **§ 13**

Traci moc uchwała Nr IV/34/2003 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 7 lutego 2003 roku w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Dąbrówno.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówno.

§ 15

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Marek Załewski



WOJEWODA  
WARMIŃSKO - MAZURSKI

URZĄD GMINY w DĄBRÓWNI  
W P L Y N E Ł O  
dnia 02-08-2007  
znak ..... zał  
podpis 

Olsztyn dnia 27 lipca 2007r.

NK.0911-234/07

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U 2001, Nr 16, poz. 1591 z późn. zm.) stwierdzam nieważność uchwały Nr IX/55/07 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 21 czerwca 2007r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Dąbrówno w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Dąbrówno z powodu istotnego naruszenia prawa.

### UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Gminy Dąbrówno, na podstawie art 18 ust. 2 pkt. 9 lit.a) ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U.z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), i art. 13 ust 1, art. 73 ust 3, art. 74 ust 1, art. 37 ust. 1 i 2, art., 68 ust 1 pkt 2 i 6, art. 31, art. 32 ust 1, art. 33 ust 3 i art. 84 ust 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami /t.j. Dz. U z 2004 r, Nr 261, poz. 2603 z póź. zm/ oraz art. 236 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r- Kodeks cywilny /Dz. U. Nr 16 poz. 93 z póź. zm/ uchwaliła zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Dąbrówno.

**Kwestionowana uchwała w sposób istotny naruszyła prawo.**

Zgodnie z treścią art. 18 ust 2 pkt 9 lit „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym – do wyłącznej właściwości rady gminy należy: określenie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady. Po wypełnieniu dyspozycji art. 18 ust 2 pkt 9 lit „a” powołanej ustawy rada gminy traci kompetencje do wyrażania zgody na dokonywanie przez organ wykonawczy czynności wymienionych w tym przepisie.

Zapisy § 2 uchwały i w konsekwencji § 4 pkt. 2, § 8 pkt 2, 3, § 10 pkt 2, § 11 nie wypełniają dyspozycji tego przepisu a w szczególności § 2. W myśl tego paragrafu organ wykonawczy musi uzyskać zgodę rady gminy na wszystkie czynności dotyczące gospodarki nieruchomościami.

Powyższy zapis w ocenie organu nadzoru dyskredytuje powyższą uchwałę jako akt normatywny określający zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata. Są to raczej wytyczne dla organu wykonawczego, którymi ma się kierować przy podejmowaniu czynności z zakresu gospodarki gruntami.

Innymi słowy przepis art. 18 ust 2 pkt 9 lit a dający radzie możliwość uchwalenia zasad gospodarowania nieruchomościami gminnymi ma na celu uniezależnienie wójta od rady gminy w procesie gospodarowania tymi nieruchomościami. Rada Gminy w Dąbrównie stwierdzając w § 2 uchwały, iż wszystkie czynności wymagają jej zgody powtórzyła zapisy ustawowe.

Zauważyć należy, że gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości zostało poddane ścisłemu reżimowi ustawy o gospodarce nieruchomościami. Są to przepisy szczególne wobec reguł gospodarowania majątkiem gminnym, określonych w innych ustawach, czy też zasad obrotu cywilnoprawnego, określonych w przepisach m. in. kodeksu cywilnego. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami określone zostały zasady gospodarki nieruchomościami m.in. jednostek samorządu terytorialnego. I tak też stosownie do art. 37 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami – z zastrzeżeniem ust 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

W ust. 2 tego przepisu ustawodawca wskazał przypadki, kiedy nieruchomości mogą być zbywane w drodze bezprzetargowej.

Przepis art. 40 ust 3 tej ustawy stanowi, iż o zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator. Organizatorem przetargu jest właściwy organ, tj. w tym przypadku wójt gminy. Zgodnie z przepisem art. 35 ust 1 w zw. z art. 4 pkt 9 i art. 25 ust 1 tej ustawy do wójta należy gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości. Zatem zapis § 3 pkt 2 uchwały pozostaje w sprzeczności z art. 40 ust 3 ustawy. Zapis § 9 uchwały przyjęty został bez podstawy prawnej. Żaden przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami ani innego aktu prawnego nie uprawnia Rady do nadania samej sobie kompetencji do uszczegóławiania zapisów ustawowych.

Należy podkreślić, cytując za wyrokiem NSA z dnia 28.02. 2003 r, I SA/Lu 882/02 – uchwała rady gminy, będąca aktem prawa miejscowego, jest jednocześnie źródłem powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej na obszarze danej gminy /art. 87 ust 2 Konstytucji/, musi zatem respektować unormowania zawarte w aktach prawnych wyższego rzędu.

Odnosząc się do zapisów § 12 kwestionowanej uchwały należy wskazać, iż zapis taki może znaleźć się w zasadach gospodarki nieruchomościami, jednakże organ wykonawczy winien uzyskać zgodę w indywidualnie rozpatrywanych przypadkach bowiem zgoda o której mowa w art. 68 ust 1, art. 74 i art. 84 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami może dotyczyć wyłącznie udzielenia bonifikaty w indywidualnie rozpatrywanych przypadkach.

Pogląd zbliżony przedstawił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 30 stycznia 2007 r sygn. akt I OSK 1747/06. Stwierdził w nim, iż zgoda na udzielenie bonifikaty zawsze musi być zgodą w sprawach indywidualnych.

Dodatkowo należy wskazać, iż tytuł uchwały nie odpowiada rzeczywistej treści uchwały bowiem Rada Gminy nie zmieniła uchwały o której mowa na wstępie a uchwaliła nowe zasady.

Organ nadzoru stwierdził nieważność uchwały w całości bowiem unieważnienie tylko zapisów wskazanych w uzasadnieniu prowadziłoby do pozostawienia w obrocie prawnym aktu normatywnego, który nie regulowałby kwestii wskazanych w art. 18 ust 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym.

Mając na względzie powyższe okoliczności orzeczono jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

WOJEWODA  
WZ.  
Jacek Antoni Mrozek  
WICEMAJOR

Otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Gminy.
2. Wójt Gminy.