



BN1b-L-329/2010

**Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej**

W odpowiedzi na pismo Pana Marszałka z dnia 31 marca 2010 r., znak BPS/DSK-043-2575/10, przekazujące oświadczenie Pana Senatora Lucjana Cichosza z dnia 26 marca 2010 r., w sprawie możliwości użyczenia nieruchomości gminy na rzecz stowarzyszenia prowadzącego działalność gospodarczą bez stosowania procedur określonych w *art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.)*, a także o wyjaśnienie dopuszczalności zawarcia umowy użyczenia i stosowania przepisów *Kodeksu cywilnego*, uprzejmie udzielam odpowiedzi na poruszone kwestie.

Gospodarowanie nieruchomościami przez jednostki samorządu terytorialnego jest unormowane treścią przepisów zawartych w *ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*. Możliwość użyczenia nieruchomości przez gminę na rzecz stowarzyszenia prowadzącego działalność gospodarczą, wymaga odpowiedniego zastosowania i wykładni *art. 25 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami* w związku z *art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy*. Analiza treści ww. przepisów wskazuje, że uprawnionym do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości jest wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Zgodnie z *art. 25 ust. 2* gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w *art. 23 ust. 1 ww. ustawy*.

W przepisach *art. 23 ust. 1 pkt 7a* w związku z *art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami* wprowadzono zasadę, że organ wykonawczy gminy może wydzierżawić, wynająć i użyczyć nieruchomości wchodzące w skład zasobu gminy, przy czym umowy

zawierane na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymagają zgody rady gminy. Zgoda 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.

Jednocześnie w *art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami* określono tryb, w którym może następować zawieranie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Ustawodawca w takim przypadku zdecydował o zastosowaniu trybu przetargowego, przy czym w zdaniu drugim *ust. 4* wprowadzono zapis, że organ stanowiący danej jednostki samorządu terytorialnego może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Zatem, w przypadku umów użytkowania, najmu lub dzierżawy rada gminy jest uprawniona na podstawie i w ramach obowiązującego prawa do odstąpienia od obowiązku przeprowadzenia przetargu.

Zestawienie treści *art. 37 ust. 4 z art. 23 ust. 1 pkt 7a* w związku z *art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami* wskazuje, że trybem przetargowym nie są objęte umowy użyczenia. Należy jednak podkreślić, że zawarcie umowy użyczenia, na czas nieoznaczony lub dłuższy niż 3 lata, wymaga zgody rady gminy. Tym samym w obowiązującym stanie prawnym, zgodnie z literalnym brzmieniem ww. przepisów, gmina ma możliwość użyczenia nieruchomości gminnych na rzecz np. stowarzyszenia prowadzącego działalność gospodarczą, bez konieczności organizowania przetargu.

Pragnę zwrócić uwagę, iż takie działania mogą jednak powodować straty finansowe po stronie gminy. Należy bowiem zauważyć, że na podstawie *art. 12 ustawy* organ wykonawczy gminy, a więc wójt, burmistrz lub prezydent miasta jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Zatem gmina, której przyznano z mocy ustawy samodzielność prawną i finansową rozporządza swoim majątkiem dowolnie, jednakże w granicach obowiązującego prawa i z uwzględnieniem bezwzględnego obowiązku przestrzegania zasady prawidłowej gospodarki. Należy również nadmienić, że przestrzeganie zasad prawidłowej gospodarki, w tym gospodarki finansowej, w odniesieniu do majątku gminy podlega kontroli ze strony regionalnych izb obrachunkowych na podstawie *ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 55, poz. 577 z późn. zm.)*.

Odpowiadając natomiast na pytanie Pana Senatora Lucjana Cichosza dotyczące zakresu i możliwości zamiennego zastosowania przepisów *ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.)* i *ustawy o gospodarce*

nieruchomościami informuję, że ustawy te stosuje się komplementarnie. Wymienione w *ustawie o gospodarce nieruchomościami* umowy, to umowy nazwane z *Kodeksu cywilnego*. Przepisy *ustawy Kodeks cywilny* mają zastosowanie w odniesieniu do kształtowania treści stosunku prawnego, jakim będzie zawarcie umów nazwanych ujętych w *Kodeksie cywilnym* i *ustawie o gospodarce nieruchomościami*. Zastosowanie *Kodeksu cywilnego* w odniesieniu do umów nazwanych nie stanowi zatem alternatywy wobec przepisów *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Istotą tych regulacji jest bowiem prawidłowe ukształtowanie stosunków obligacyjnych. Natomiast *ustawa o gospodarce nieruchomościami* określa szczegółowo zasady prowadzenia gospodarki nieruchomościami publicznymi. Tak więc zasady i tryb zawarcia umowy udostępnienia nieruchomości, jaka zostanie zawarta pomiędzy stronami będą wynikały z przepisów *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, natomiast treść tych umów uregulują strony przez odpowiednie zastosowanie przepisów *ustawy - Kodeks cywilny*. Obowiązek stosowania przepisów *ustawy o gospodarce nieruchomościami* nie wyłącza zatem zastosowania ogólnych norm zawartych w *Kodeksie cywilnym*.

Przekazując powyższe informacje, wyrażam nadzieję, że przyczynia się one do wyjaśnienia wątpliwości zgłoszonych przez Pana Senatora Lucjana Cichosza.

Z upoważnienia

upoważnienia
MINISTRA INFRASTRUKTURY

Olgiery Dziekoński
Podsekretarz Stanu