

**Stanowisko Rady Miasta Skierniewice  
w przedmiocie prawidłowości zastosowania w uchwale Nr XIII/108/2015  
Rady Miasta Skierniewice z dnia 25.06.2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na  
wydzierżawienie nieruchomości, zgody na odstąpienie od obowiązku  
przetargowego trybu zawarcia umowy**

W odpowiedzi na pismo Prokuratury Okręgowej w Łodzi z dnia 27 listopada 2015 r. o sygn. akt II Pa 25/15 w przedmiocie prawidłowości trybu zawarcia umowy, o której mowa w uchwale Rady Miasta Skierniewice nr XIII/108/2015, Rada Miasta Skierniewice stoi na stanowisku, że w/w uchwała, jak również tryb zawarcia umowy w niej przewidziany są zgodne z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.).

Zgodnie z art. 37 ust. 4 obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.): *„Zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów”*.

Otóż w/w przepis umożliwia zastosowanie trybu bezprzetargowego tylko do umów na czas oznaczony zawieranych na okresy dłuższe niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. W opisanym stanie faktycznym chodzi o umowę dzierżawy zawieraną na 15 lat. Zatem nie ma bezwzględnego obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy, co skutkuje stwierdzeniem, że Prokuratura Okręgowa w Łodzi niezasadnie podnosi jakiegokolwiek wątpliwości, co do prawidłowości trybu. Ponadto Prokuratura powołuje się na uchwałę Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27.07.2009 r. I OPS 1/09, która dotyczy poprzedniego stanu prawnego (sprzed nowelizacji z 5.11.2009 r.). Zgodnie z art.37 ust. 4 u.g.n. według stanu prawnego sprzed nowelizacji: *„Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów”*.

Według tego przepisu zwolnienie od przetargowego trybu zawarcia umów mogło dotyczyć wyłącznie sytuacji opisanych w art. 37 ust. 2 i 3 u.g.n. Bowiem ust.1 art. 37 u.g.n. wskazuje, że wyjątki od przetargowego trybu zawarcia umowy są przedstawione właśnie w art. 37 ust. 2 i 3 u.g.n

Po nowelizacji przepis art. 37 ust. 4 u.g.n. w zdaniu pierwszym zawiera zasadę, przewidującą zawieranie w trybie przetargowym umów użytkowania, najmu i dzierżawy

nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Natomiast zdanie drugie jest odstępstwem od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów po uzyskaniu zgody wojewody albo odpowiedniej rady lub sejmiku.

Przepis art. 37 ust. 4 u.g.n. w obowiązującej wersji nie wymaga, by zwolnienie stosowane było jedynie w wypadkach wymienionych w art. 37 ust. 2 lub 3 u.g.n., ale również nie zawiera żadnych przesłanek dopuszczalności stosowania trybu bezprzetargowego przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. W/w przepis jest nieprecyzyjny i umożliwia swobodę w udzielaniu przez wojewodę lub radę bądź sejmik zgód na stosowanie trybu przetargowego.

Aktualne brzmienie art. 37 ust. 4 u.g.n. umożliwia zastosowanie trybu bezprzetargowego tylko do umów na czas oznaczony zawieranych na okresy dłuższe niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Mając na uwadze powyższe, bezprzetargowy tryb zawarcia umowy jest zasadny w opisanym stanie faktycznym. Zastosowana przez Radę procedura zmierzała do niezwłocznego przeznaczenia nieruchomości, będącej przedmiotem dzierżawy, pod ośrodek doskonalenia techniki dla samochodów osobowych i ciężarowych, aby służył naszym mieszkańcom. Stanowisko Prokuratury Okręgowej w Łodzi nie jest zgodne z aktualnym stanem prawnym, jak również z linią orzecniczą, bowiem Prokuratura powołuje się na uchwałę NSA dotyczącą poprzedniego stanu prawnego i bezpodstawnie wyciąga z niego wnioski.

Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Miasta Skierniewice do przekazania niniejszego stanowiska Prokuraturze Okręgowej w Łodzi.

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Andrzej Melon