

Projekt

z dnia 14 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WITNICY**

z dnia 2026 r.

**w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich
wyzierżawiania, wynajmowania i użyczenia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 34 ust. 6 i 6a oraz art. 37 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy Witnica oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na czas nieoznaczony, a także na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, w tym na kolejne okresy następujące po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, jeżeli przedmiotem umowy jest ta sama nieruchomość, użyczenia nieruchomości, a także zakres upoważnień dla Burmistrza do podejmowania decyzji w powyższych sprawach.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Witnicy;
- 2) Burmistrzowi - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Witnica;
- 3) Gminie - należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Witnica;
- 4) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399 z późn. zm.).

§ 3. 1. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy należy do Burmistrza wykonującego te czynności zgodnie z ustawą, przepisami szczególnymi oraz niniejszą uchwałą.

2. Burmistrz gospodarując gminnym zasobem nieruchomości, w szczególności podejmuje decyzje

- 1) o oddaniu nieruchomości w posiadanie zależne, w tym w najem, dzierżawę lub użyczenie;
- 2) o obciążaniu nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi; 3) ustala stawki opłat za korzystanie z nieruchomości.

§ 4. Do wyłącznej kompetencji Rady należy wyrażanie zgody na:

- 1) darowiznę nieruchomości;
- 2) wnoszenie nieruchomości, jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek;
- 3) przekazywanie nieruchomości, jako majątku tworzonych fundacji;

- 4) przekazywanie w formie darowizny nieruchomości, jako wkładu podmiotu publicznego w celu realizacji zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno - prywatnego;
- 5) sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego za cenę niższą o więcej niż 25% jej wartości rynkowej lub oddawanie w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty;
- 6) dokonywanie zamiany ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, bez obowiązku dokonywania dopłat, w przypadku różnicy wartości zamienianych nieruchomości, jeżeli wartość nieruchomości nabywanej przez gminę w wyniku zamiany jest niższa o więcej niż 25 % od wartości nieruchomości zbywanej;
- 7) zbycie nieruchomości o wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na poziomie wyższym niż 1.000.000 zł (słownie: jeden milion złotych);
- 8) zbycie gminnego lokalu lub domu przeznaczonego do sprzedaży na podstawie wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, w którym najemcy nie skorzystali z prawa pierwokupu;
- 9) przyznanie pierwszeństwa w nabyciu lokalu użytkowego przez jego dzierżawcę;
- 10) zmianę wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków;
- 11) określenia zasad udzielania bonifikat od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- 12) określenia zasad udzielania bonifikaty od ceny zbywanych nieruchomości i wysokości stawek procentowych.

Rozdział 2.

Nabywanie prawa własności nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych

§ 5. Nabywanie przez gminę nieruchomości może następować na cele publiczne w rozumieniu art. 6 ustawy oraz na inne cele wynikające z zadań gminy, związane między innymi z jej rozwojem, w tym zorganizowaną działalnością inwestycyjną obejmującą również realizację budownictwa mieszkaniowego.

§ 6. 1. Upoważnia się Burmistrza do nabywania nieruchomości, bez konieczności uzyskania zgody Rady na następujące cele:

- 1) realizację zadań własnych gminy;
- 2) realizację celów publicznych, uzasadniających wyłączenie;
- 3) tworzenie gminnego zasobu nieruchomości, z przeznaczeniem na realizację zadań związanych z funkcjonowaniem i rozwojem gminy oraz realizowaniem zadań publicznych.

2. Nabywanie nieruchomości, o których mowa w ust. 1, może być realizowane do wysokości środków przewidzianych na ten cel w budżecie gminy na rok, w którym następuje nabycie.

Rozdział 3.

Zbywanie prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego

§ 7. 1. Upoważnia się Burmistrza do zbywania prawa własności nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości, z zastrzeżeniem postanowień § 4 niniejszej uchwały.

2. Cenę nieruchomości ustala Burmistrz.

§ 8. Postanowienia § 7 ust. 2 mają zastosowanie przy ustalaniu ceny wywoławczej nieruchomości sprzedawanych w drodze przetargu oraz w trybie bezprzetargowym.

§ 9. 1. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu gminnych lokali mieszkalnych ich najemcom pod warunkiem, że:

- 1) lokal, o którego kupno wnosi najemca położony jest w budynku przeznaczonym do sprzedaży w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobie Gminy, uchwalonym odrębną uchwałą Rady;
- 2) najemca przedłoży zaświadczenie od zarządcy budynku, w którym znajduje się zbywany lokal, że nie zalega z opłatami czynszu oraz innymi opłatami związanymi z korzystaniem z zajmowanego lokalu, niezależnymi od właściciela lokalu,
- 3) najemca nie posiada prawa własności do innego lokalu mieszkalnego lub rozpoczętej budowy domu. Za spełnienie tego warunku przyjmuje się fakt posiadania pozwolenia na budowę, a także umowy z deweloperem na zakup lokalu mieszkalnego, co poświadczy pisemnym oświadczeniem.

2. W przypadkach uzasadnionych szczególnym interesem wnioskodawcy oraz ważnymi względami społecznymi Burmistrz może odstąpić od warunku określonego w ust. 1 pkt 3. Decyzję w powyższej sprawie Burmistrz podejmuje na pisemny i uzasadniony wniosek strony oraz po uzyskaniu opinii komisji Rady właściwej ds. budżetu i gospodarki komunalnej.

§ 10. Dopuszcza się możliwość zbycia, na rzecz osób trzecich, gminnych nieruchomości zabudowanych domami wielolokalowymi i przeznaczonych do sprzedaży w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, pod warunkiem, że najemcy lokali mieszkalnych znajdujących się w tych domach, nie skorzystali z przysługującego im prawa pierwszeństwa w nabyciu wynajmowanych lokali i złożyli pisemne oświadczenie w tej sprawie.

Rozdział 4.

Obciążanie nieruchomości, wydzierżawianie, najem i użyczenie nieruchomości

§ 11. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być oddawane przez Burmistrza w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony, dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony z zastrzeżeniem §13.

§ 12. 1. Burmistrz określa wysokość czynszu dzierżawnego i czynszu najmu nieruchomości w oparciu o stawki rynkowe występujące na terenie Gminy.

2. Stawki rynkowe występujące na terenie Gminy stanowią podstawę ustalenia wysokości czynszu przy wydzierżawianiu i wynajmowaniu nieruchomości w drodze bezprzetargowej oraz wywoławczej wysokości czynszu nieruchomości wydzierżawianych i wynajmowanych w drodze przetargu.

§ 13. 1. Po umowie najmu lub dzierżawy zawartej na czas oznaczony do 3 lat ta sama nieruchomość może zostać oddana w najem lub dzierżawę na rzecz dotychczasowego najemcy lub dzierżawcy na podstawie kolejnej umowy zawartej na czas oznaczony lub nieoznaczony za zgodą Rady Miejskiej z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, jeżeli nie pozostaje on w zwłoce z zapłatą należności związanych z korzystaniem z nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3, zgody, o której mowa w ust. 1, nie wymaga zawarcie na rzecz dotychczasowego najemcy lub dzierżawcy kolejnej umowy najmu lub dzierżawy na czas oznaczony lub nieoznaczony nieruchomości w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały:

- 1) przeznaczonych na cele rekreacyjne o powierzchni do 500m²;
- 2) zabudowanych trwale związanymi z gruntem budynkami/budynkami i budowlami/obiektami budowlanymi o powierzchni do 30m²;

- 3) zabudowanych nietrwale związanymi z gruntem budynkami/ budynkami i budowlami/obiektami budowlanymi o powierzchni do 30m²;
- 4) garaży murowanych oraz pomieszczeń gospodarczych trwale związanych z gruntem innych niż garaże o powierzchni do 30m²;
- 5) parkingów, dróg dojazdowych, placów składowych niezwiązanych z działalnością gospodarczą o powierzchni do 500m².

3. Zgody, o której mowa w ust. 1, wymaga zawarcie na rzecz dotychczasowego najemcy lub dzierżawcy kolejnej umowy najmu lub dzierżawy na czas oznaczony lub nieoznaczony nieruchomości w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały:

- 1) przeznaczonych na cele rolne bez względu na powierzchnię;
- 2) przeznaczonych pod działalność gospodarczą bez względu na powierzchnię.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, gdy o najem lub dzierżawę nieruchomości ubiega się więcej niż jedna osoba, najemca lub dzierżawca wyłoniony zostanie w drodze przetargu.

§ 14. 1. Zasadą jest zawieranie umów użytkowania, najmu i dzierżawy nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata albo na czas nieoznaczony w trybie przetargowym.

2. Odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umów, o których mowa w ust. 1, jest dopuszczalne wyłącznie w przypadkach przewidzianych w niniejszej uchwale oraz przepisach odrębnych.

3. Wyraża się zgodę na odstąpienie od przetargowego trybu zawierania umów użytkowania, najmu i dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości, gdy wynajęciem lub wydzierżawieniem danej nieruchomości ujętej w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2026r. poz. 399), zainteresowane nie będą co najmniej dwa podmioty.

§ 15. 1. Upoważnia się Burmistrza do wydzierżawiania lub najmowania nieruchomości przez Gminę od osób trzecich.

2. Wydzierżawienie lub wynajmowanie nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, jest możliwe jeżeli jest zgodne z zapisami uchwały budżetowej, planem ogólnym, planem miejscowym lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i nie jest sprzeczne z przepisami ustawy.

§ 16. 1. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być obciążane przez Burmistrza ograniczonymi prawami rzeczowymi poprzez ustanowienie:

- 1) użytkowania;
- 2) służebności gruntowych;
- 3) służebności przesyłu;
- 4) hipoteką - do kwoty nie przekraczającej 3% zaplanowanych dochodów budżetowych roku, w którym następuje obciążenie.

2. Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości mogą być obciążone przez burmistrza poprzez wyrażanie zgody na udostępnianie i korzystanie z nieruchomości, w związku z trwałym umieszczeniem urządzeń infrastruktury technicznej w gruncie lub na jego powierzchni.

§ 17. Nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być oddawane w użyczenie osobom fizycznym, osobom prawnym i jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, którym przepisy szczególne przyznają zdolność prawną. Użyczone nieruchomości komunalne mogą być

wykorzystywane na cele charytatywne, opiekuńcze, kulturalne, techniczne, oświatowo-wychowawcze, religijne, sportowo-turystyczne i rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 5.

Postanowienia końcowe

§ 18. Podjęcie decyzji w zakresie określonym w § 3 ust. 2, § 6, § 7, § 9, § 11–17 odbywa się w formie zarządzenia Burmistrza.

§ 19. Burmistrz w okresach rocznych przedkłada Radzie sprawozdanie z obrotu nieruchomościami.

§ 20. Traci moc:

- 1) Uchwała nr XXII/116/2011 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 30 grudnia 2011 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2012 r. poz. 284; zm.: Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2012 r. poz. 541 oraz z 2018 r. poz. 673);
- 2) Uchwała nr XIII/227/2025 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości gminy Witnica (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2025 r. poz. 1051).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Witnica.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Piotr Zakryszko

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153z późn. zm.) do wyłącznej kompetencji rady należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała 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; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Celem uchwały jest udzielenie upoważnienia burmistrzowi do samodzielnego nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Wprowadzenie objętych uchwałą zapisów służyć ma stworzeniu efektywnych zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, możliwości bieżącego załatwiania spraw związanych z tym gospodarowaniem, bez konieczności oczekiwania na uchwałę organu stanowiącego i angażowania tego organu w sprawach, mniej istotnych. Dotychczasowa praktyka powodowała kumulację spraw związanych z zawieraniem drobnych umów, jak umowa dzierżawy garażu czy ogródka przydomowego na sesjach rady gminy, co często wiązało się z koniecznością oczekiwania zainteresowanych na posiedzenie rady gminy, wstrzymując tym samym obrót prawny.

Uzasadniając wydanie niniejszej uchwały z punktu widzenia przepisów prawa w pierwszej kolejności wskazać przyjdzie, że zgodnie art. 18 ust. pkt 9 lit. a u.s.g. do wyłącznej właściwości rady gminy należy podjęcie uchwały w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Uchwała 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. Do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Jednocześnie zdania drugiego art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. nie można interpretować w oderwaniu od zdania pierwszego i zdania trzeciego. W zdaniu drugim bowiem doszło jedynie do zrównania sytuacji zawierania kolejnej umowy z tym samym kontrahentem z sytuacją zawierania umowy na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, co jest uzasadnione z punktu widzenia analogicznych skutków jakie umowy te wywołują w sferze zarządu zasobem nieruchomości gminy. W dalszej kolejności przyjdzie wskazać, że wykładnia językowa, systemowa oraz celowościowa art. 37 ust. 4 u.g.n. wskazuje na trafność tezy o dopuszczalności wyrażenia przez radę gminy zgody generalnej na odstąpienie od trybu przetargowego. Z wykładni językowej wynika bowiem, że zgoda może dotyczyć "tych umów", czyli wszelkich umów użytkowania, najmu lub dzierżawy. Wykładnia celowościowa uwzględnia cel regulacji, którym było umożliwienie organowi wykonawczemu zawierania tego rodzaju umów, najczęściej w bardzo drobnych sprawach, bez konieczności każdorazowego angażowania rady. Wykładnia systemowa nakazuje zaś uwzględnić, że rada gminy jako organ uchwałodawczy, stosownie do art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g., zajmuje się ustaleniem zasad, czyli rozwiązań generalnych w zakresie gospodarowania (por. wyroki WSA w Krakowie z 15 maja 2009 r., sygn. akt II SA/Kr 442/09; WSA we Wrocławiu z 14 listopada 2018 r., sygn. akt II SA/Wr 627/18; WSA w Opolu z 27 lutego 2020 r., sygn. II SA/Op 465/19, dostępne w CBOSA). Jak E. Klat Górska, w odniesieniu do regulacji art. 37 ust. 4 u.s.g., jako *ratio legis* przyznania radzie gminy kompetencji do wyrażenia zgody na bezprzetargowe zawieranie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości (a w konsekwencji także w sytuacji zawierania kolejnej umowy z tym samym kontrahentem, o czym mowa jest w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g.), wskazać należy konieczność dostosowania ustawowej zasady wyrażonej w art. 37

ust. 4 zdanie pierwsze u.g.n. do warunków lokalnych. Chodzi o to, aby umożliwić zawieranie umów w trybie bezprzetargowym, bez konieczności każdorazowego angażowania rady gminy w sytuacji, gdy organ ten sam tak właśnie postanowi. To bowiem rada decyduje o tym czy chce weryfikować zasadność bezprzetargowego trybu zawarcia umów, czy też umożliwią – w określonym zakresie – właściwemu organowi na odstępowanie od trybu przetargowego. To specyfika lokalna zwykle determinuje decyzję rady co do udzielenia generalnej zgody, jej zakresu i okresu na jaki zostanie udzielona. Jak wskazuje autorka „Wola organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego (ewentualnie wojewody) udzielenia generalnej zgody na zawieranie umów w trybie bezprzetargowym oznacza, że organ nie chce prowadzić bieżącej weryfikacji zasadności zmiany trybu zawierania umów. Tym samym trudno zakładać jakąkolwiek efektywność „kontroli” sprawowanej wtedy, gdy do tego organu wpływać będą liczne wnioski o udzielenie zgody indywidualnej⁷⁶². Praktyka wskazuje, że w niektórych jednostkach samorządu terytorialnego generalna i abstrakcyjna zgoda na bezprzetargowe oddawanie w dzierżawę określonej kategorii nieruchomości może przyczynić się do urealnienia „weryfikacji” trybu zawierania umów, gdyż w miejsce licznych spraw, w większości drobnych z punktu widzenia zarządu mieniem jednostki samorządu terytorialnego⁷⁶³, które na sesjach są przedmiotem głosowania bez rzeczywistej weryfikacji stanu faktycznego, pod obrady organu stanowiącego przedkładane byłyby tylko sprawy tych umów, których generalna zgoda nie objęła (a więc – w ocenie samego organu stanowiącego – istotniejszych), co pozwoliłoby na rzetelne rozważenie zasadności udzielenia w odniesieniu do nich zgody indywidualnej.”. Kompetencja rady gminy wynikająca z art. 37 ust. 4 u.g.n. ma bezpośredni związek z regułami zarządu mieniem samorządowym, w tym nieruchomościami znajdującymi się w gminnych zasobach nieruchomości. Ustawa o samorządzie gminnym stanowi, że akty prawa miejscowego stanowione są w sprawach zasad zarządu (gospodarowania) mieniem (szczególnego trybu zarządu mieniem) jednostki samorządu terytorialnego (art. 40 ust. 2 pkt 3 u.s.g.). Z kolei na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. do wyłącznej właściwości rady należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych jednostki, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (jeśli ustawy szczególne nie stanowią inaczej). Uchwała organu stanowiącego 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. Do czasu określenia zasad, o których mowa w tych przepisach, organ wykonawczy może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą organu stanowiącego. Powołane przepisy ustrojowe dają podstawę do ustalenia zasad dotyczących zarządzania nieruchomościami, a jednocześnie wskazują na konieczność uzyskania zgody na dokonywanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, gdy zasady te nie są ustalone. Z omawianego przepisu wynikają normy wpływające na zakres dyskrejonalności przy realizowaniu upoważnienia ustawowego do stanowienia statutowego aktu prawa miejscowego określającego zasady zarządu nieruchomościami jednostki samorządu terytorialnego. Nie oznacza to jednak, że przepisy samorządowej ustawy ustrojowej nie mogą być współstosowane z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. E. Klat – Górska wyraziła pogląd, że zasadne jest ich stosowanie z uwzględnieniem wykładni systemowej, która pozwala na zachowanie koherencji wszystkich unormowań. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie jest bowiem „ustawą szczególną stanowiącą inaczej” w rozumieniu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. (gdyż nie zawiera regulacji odmiennych od tych przepisów, lecz je precyzujące, tj. wskazujące czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu), charakter aktów podejmowanych na podstawie art. 37 ust. 4 u.g.n. można zaś ustalać z uwzględnieniem ustaw ustrojowych. Tym samym ustawa o gospodarce nieruchomościami nie wyłącza zasad gospodarowania nieruchomościami z zakresu przedmiotowego uchwały w sprawie zasad zarządu mieniem, którą podjąć może organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego. Tym samym zgoda na bezprzetargowe oddanie w użytkowanie, wydzierżawianie i wynajmowanie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, a także na zawarcie kolejnej umowy z tym samym najemcą albo dzierżawcą może być zasadą ich obciążania, wydzierżawiania i

wynajmowania. Zasady takie są zaś formułowane w akcie prawa miejscowego. Systemowa wykładnia art. 37 ust. 4 u.g.n. z uwzględnieniem przepisów samorządowych ustaw ustrojowych daje podstawy do dopuszczenia do stanowienia na jego podstawie przez radę gminy, radę powiatu i sejmik województwa zarówno aktów prawa miejscowego, jak i aktów dotyczących poszczególnych nieruchomości, które wyrażać będą zgodę na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy. Tym samym zarówno na podstawie wykładni językowej, jak i przy uwzględnieniu wykładni systemowej oraz funkcjonalnej opowiedzieć należy się za dopuszczalnością stanowienia przez organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego aktów prawa miejscowego wyrażających zgodę na odstąpienie od przetargowego zawarcia umów (albo niektórych z tych umów, w odniesieniu do niektórych kategorii nieruchomości, w tym określonych warunkami ustalonymi w uchwale⁷⁷¹) użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości. (E. Klat-Górska, J. Wilk [w:] A. Bródka, A. Nikiforów, E. Klat-Górska, J. Wilk, *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2024, art. 37). Z poglądami tymi zgodne pozostaje orzecznictwo sądów administracyjnych, które wskazują, że ustawodawca wprowadzając generalny obowiązek zawierania wskazanych umów w trybie przetargowym, upoważnił zarazem właściwy organ do wyrażenia zgody na odstąpienie od tego obowiązku, to nie sposób uznać, że taka zgoda nie może mieć formy generalnej. Jest rzeczą rady gminy, będącej organem podmiotu samodzielnego na zasadzie art. 165 ust. 2 Konstytucji RP, czy swoją ustawową kompetencją do wyrażania zgody na odstępstwo od przetargowego trybu zawierania umów będzie wyrażać ad hoc, przy każdej jednostkowej sprawie, czy też wyrazi ją w sposób generalny. Zagadnienia tego nie można również postrzegać w kategoriach swego rodzaju "wyzbywania się" przez radę gminy uprawnień kontrolnych względem wójta. Przede wszystkim jest kwestią sporną, czy uprawnienie do wyrażania w takim przypadku zgody jest przejawem funkcji kontrolnej czy też raczej kompetencją do współzarządzania mieniem publicznym. Zauważyć też należy, że w świetle art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. już samo podjęcie uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami oznacza ex lege utratę uprawnienia do wyrażania przez radę gminy zgody o charakterze jednostkowym. Ustawodawca nie dostrzega więc w takim stanie rzeczy jakiegos szczególnego uszczerbku dla funkcji kontrolnej rady gminy. Na marginesie wypada też zasygnalizować, że w sytuacji gdy rada gminy wyraża wolę udzielenia generalnej zgody na zawieranie umów w trybie bezprzetargowym, nie będzie miało jakiegokolwiek wpływu na efektywność sprawowanej przez nią kontroli obowiązek jej do wyrażania zgody w sposób indywidualny. Wskazuje się także, że wykładnia językowa art. 37 ust. 4 zdanie 2 u.g.n. nakazuje zwrócić uwagę na użytą w analizowanym przepisie liczbę mnogą. Zgoda może dotyczyć "tych umów", a zatem wszelkich umów użytkowania, najmu lub dzierżawy, zawieranych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Wykładnia celowościowa nakazuje podkreślić, że niewątpliwie celem tej regulacji było umożliwienie organom wykonawczym zawierania tego rodzaju umów w najróżniejszych, codziennych, najczęściej bardzo drobnych sprawach, bez konieczności każdorazowego zajmowania się daną sprawą przez radę. Rada byłaby tym samym obciążona koniecznością rozpatrywania na swoich sesjach takich spraw, jak kwestia wydzierżawienia ogródka przydomowego. Sąd zwrócił też uwagę, że kompetencja z art. 37 ust. 4 u.s.g. sąsiaduje z ust. 3 tego artykułu, który pozwala radom na zwolnienie z obowiązku zbycia w drodze przetargu wymienionych kategorii nieruchomości. Chodzi tu niewątpliwie o możliwość zwolnienia generalnego pewnych kategorii nieruchomości i to w zakresie dużo donioślejszym, niż tu analizowany, bo w zakresie zbywania nieruchomości. Ponadto zgody o charakterze generalnym nie można także traktować jako swoistego delegowania kompetencji, bowiem twierdzenie takie wychodzi już z założenia, jakoby wyrażenie zgody następowało wyłącznie w drodze uchwały indywidualnej. Wreszcie wskazuje się, że upoważnienie z art. 37 ust. 4 zdanie 2 u.g.n. w powiązaniu z art. 40 ust. 2 pkt 3 u.s.g. spełnia również wszystkie wymagania, jakie musi spełniać podstawa prawna do uchwalenia aktu prawa miejscowego (art. 94 Konstytucji RP). Powołany przepis ma rangę ustawową, wskazuje upoważniony organ oraz określa zakres spraw przekazanych do unormowania dotyczący zarządu mieniem. Z art. 40 ust. 2 pkt 3 u.s.g. wynika zaś, że materia dotycząca zasad zarządu mieniem gminy ma charakter aktu prawa

miejscowego. Upoważnienie wynikające z art. 37 ust. 4 zdanie 2 u.g.n. w zw. z art. 40 ust. 2 pkt 3 u.s.g. daje więc podstawy do wyrażenia przez radę gminy zgody w formie jako "zasady" zarządu mieniem gminy (tak np.: Wyrok WSA we Wrocławiu z 27.12.2018 r., II

SA/Wr 603/18, LEX nr 2651398, Wyrok WSA we Wrocławiu z 9.10.2018 r., II SA/Wr 605/18, LEX nr 2584890, Wyrok WSA w Krakowie z 15.05.2009 r., II SA/Kr 442/09, LEX nr 522336). Marginalnie jedynie przyjdzie zaznaczyć, że wyrażając generalną zgodę na wykonywanie określonych czynności prawnych bez konieczności każdorazowego uzyskiwania zgody organu stanowiącego gminy, rada gminy stwarza warunki dla dynamicznego rozwoju lokalnego, i zarządzania mieniem gminy w sposób umożliwiający szybką reakcję na zmieniające się okoliczności i rozwój stosunków gospodarczych. Rada natomiast w dalszym ciągu zachowuje pełną kontrolę nad działaniami organu wykonawczego, co wynika wprost z u.s.g. Kompetencją tą rada realizuje wykorzystując narzędzia w postaci podejmowania uchwał w sprawach stanowienia o kierunkach jego działania oraz przyjmowanie sprawozdań z jego działalności, uchwalania budżetu gminy, rozpatrywania sprawozdania z wykonania budżetu oraz podejmowania uchwały w sprawie udzielenia lub nieudzielenia absolutorium z tego tytułu, rozpatrywania raportu o stanie gminy oraz podejmowania uchwały w sprawie udzielenia lub nieudzielenia wotum zaufania z tego tytułu, uchwalania planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalania programów gospodarczych, przyjmowania programów rozwoju w trybie określonym w przepisach o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, co wiąże się z obowiązkiem ich realizacji przez organ wykonawczy i pozwala radzie na kontrolę tego wykonania w ramach instytucji wotum zaufania i absolutorium. Radni mają ponadto do swojej dyspozycji ich indywidualne uprawnienia, tj. zapytania i interpelacje, prawo do informacji i wglądu do dokumentów.

Nadto należy zauważyć, że projekt niniejszej uchwały stanowi w istocie próbę uporządkowania oraz ujednoczenia obowiązujących w gminie zasad gospodarowania nieruchomościami poprzez połączenie rozwiązań przyjętych w Uchwale nr XXII/116/2011 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 30 grudnia 2011 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2012 r. poz. 284; zm.: Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2012 r. poz. 541 oraz z 2018 r. poz. 673) oraz w Uchwale nr XIII/227/2025 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości gminy Witnica (Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2025 r. poz. 1051) regulujących tę materię. Wskazane uchwały funkcjonują równolegle w obrocie prawnym, a ich rozwiązania były dotychczas akceptowane zarówno przez Radę Miejską, jak i przez organ nadzoru, co przemawia za dopuszczalnością przyjętego kierunku regulacji. Jednocześnie projekt uchwały został opracowany z uwzględnieniem stanowiska organu nadzoru wyrażonego w rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Lubuskiego Nr NK-I.4131.27.2012.AHor z dnia 7 lutego 2012 r. Projekt zmierza do zachowania proporcji kompetencji organów samorządu terytorialnego, przy jednoczesnym zapewnieniu sprawności działania organu wykonawczego. Projektowana uchwała nie uwzględnia natomiast rozwiązań przyjętych w Uchwale Nr LXIII/386/2018 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 6 marca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały dotyczącej zasad gospodarowania nieruchomościami, która została wyeliminowana z obrotu prawnego uchwałą z 2025 r. Pominięcie tych regulacji stanowi świadome i konsekwentne działanie Rady Miejskiej, zmierzające do zapewnienia spójności i przejrzystości obowiązujących przepisów prawa miejscowego.

Celem projektowanej uchwały jest stworzenie racjonalnych, spójnych i możliwych do efektywnego stosowania zasad gospodarowania nieruchomościami gminnymi, które z jednej strony zapewnią realizację ustawowych kompetencji organów gminy, a z drugiej – nie będą prowadziły do nadmiernego sformalizowania procesu gospodarowania mieniem, mogącego w praktyce blokować lub istotnie utrudniać rozwój społeczno-gospodarczy gminy. Przyjęcie bardziej elastycznego modelu

regulacji ma na celu usprawnienie obrotu nieruchomościami, zwiększenie efektywności zarządzania mieniem komunalnym oraz dostosowanie lokalnych rozwiązań do realiów funkcjonowania gminy.