

Opinia Komisji Rewizyjnej  
dotycząca przeprowadzonej kontroli problemowej w zakresie prawidłowości zawierania umów  
dzierżawy nieruchomości o charakterze magazynowym położonej w miejscowości Wybrzeże  
(stodoła po byłym PGR w Wybrzeżu)

Na posiedzeniu w dniu 27 listopada 2024 r. Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Dubiecku przeprowadziła kontrolę problemową zleconą Uchwałą Nr 42/IX/2024 Rady Miejskiej w Dubiecku z dnia 24 września 2024 r. w sprawie zlecenia Komisji Rewizyjnej przeprowadzenia kontroli problemowej w zakresie prawidłowości zawierania umów dzierżawy nieruchomości o charakterze magazynowym położonej w miejscowości Wybrzeże (stodoła po byłym PGR w Wybrzeżu).

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), do wyłącznej właściwości rady gminy 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.

Art. 30 ustawy o samorządzie gminnym stanowi o tym, że Wójt wykonuje uchwały rady gminy i zadania gminy określone przepisami prawa. Do zadań wójta należy w szczególności:

- 1) przygotowywanie projektów uchwał rady gminy;
  - 1a) opracowywanie programów rozwoju w trybie określonym w przepisach o zasadach prowadzenia polityki rozwoju;
- 2) określanie sposobu wykonywania uchwał;
- 3) gospodarowanie mieniem komunalnym;
- 4) wykonywanie budżetu;
- 5) zatrudnianie i zwalnianie kierowników gminnych jednostek organizacyjnych;

Art. 43. zawiera definicję mienia komunalnego: Mieniem komunalnym jest własność i inne prawa majątkowe należące do poszczególnych gmin i ich związków oraz mienie innych gminnych osób prawnych, w tym przedsiębiorstw. Podmioty mienia komunalnego samodzielnie decydują o przeznaczeniu i sposobie wykorzystania składników majątkowych, przy zachowaniu wymogów zawartych w odrębnych przepisach prawa (art 45 ustawy).

Art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) stanowi, że zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Zauważyć należy, że przepisy prawa powszechnie obowiązującego nie przewidują przetargowego trybu zawierania umów dzierżawy na okres 3 lat lub krótszy.

Komisji Rewizyjnej przedstawiono:

- 1) Uchwałę Nr 207/XXXV/09 Rady Gminy Dubiecko w sprawie zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości i lokali użytkowych oraz użyczenia nieruchomości gminnych na okres dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony.
- 2) Umowę z dnia 1 marca 2019 r. zawartą na czas określony do dnia 28.02.2022 r.
- 3) Umowę z dnia 23.02.2022 r. zawartą na czas określony do dnia 28.02.2025 r. z tą samą osobą, z którą została zawarta umowa z pkt 2.
- 4) Umowę z dnia 24.02.2023 r. zawartą na czas określony do dnia 28.02.2026 r.. przy czym umowa ta została zawarta z następcą prawnym osoby, o której mowa w ust. 2 (spadkobiercą).
- 5) Wypowiedzenie umowy z dnia 30.07.2024 r.

Uchwała nr 207/XXXV/09 Rady Gminy Dubiecko w sprawie zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości i lokali użytkowych oraz użyczenia nieruchomości gminnych na okres dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony stanowi, że nieruchomości stanowiące zasób Gminy Dubiecko mogą być oddawane w dzierżawę i wynajmowane osobom fizycznym oraz osobom prawnym i jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej.

Zgodnie z § 5 ust. 2 tej uchwały „Dopuszcza się przedłużenie umów na kolejne 3 lata dotychczasowym dzierżawcom i najemcom, przy czym łączny okres trwania umowy nie może być dłuższy niż 9 lat. W tym wypadku do zawarcia umów upoważniony jest Wójt Gminy bez konieczności organizowania uprzedniego przetargu.”

Komisja Rewizyjna analizie umów dzierżawy, ustaliła, co następuje:

Dzierżawcami stodoły byli nieżyjący brat męża radnej R. Makuch od 1.03.2019 r., Umowa zawarta była na czas oznaczony do dnia 28.02.2022 r. nie przekraczający 3 lat. Kolejna umowa zawarta była w dniu 23.02.2022 r. z tą samą osobą na kolejny okres od 01.03.2022 r. do 28.05.2025 r. nie przekraczający 3 lat. Następnie kolejna umowa zawarta była z córką radnej w dniu 24.02.2023 r. na okres od dnia 1.03.2023 do dnia 28.02.2026 r. jako następcą prawnym (spadkobiercą).

Przedmiotem ww umów dzierżawy była ½ część budynku (stodoła) stanowiącego własność Miasta i Gminy Dubiecko o pow. 370 m<sup>2</sup>, położonego w miejscowości Wybrzeże na działce 172/100.

Zgodnie z oświadczeniem Sekretarza Miasta i Gminy Dubiecko, budynek był w złym stanie technicznym, uniemożliwiającym wykorzystanie go w jakikolwiek inny sposób niż magazynowy. W połowie wykorzystywany był przez Miasto i Gminę Dubiecko do składowania zbędnych/popsutych składników majątku przed utylizacją. Nieszczelności w ścianach oraz dachu powodowały, że dzierżawcy zgłaszali do urzędu problem ze zwierzętami niszczącymi trzymane tam sprzęty rolnicze.

W obu przypadkach umowa zawarta była na osobę fizyczną.

Umowa została rozwiązana z dniem 21.08.2024 r. Stroną wypowiadającą umowę było Miasto i Gmina Dubiecko w związku ze zmianą przeznaczenia i zagospodarowania budynku.

W związku z powyższym, z uwagi na fakt, iż żadna z umów nie była zawarta na okres powyżej 3 lat, a łączny okres nie przekroczył lat 9, w ocenie Komisji nie doszło do naruszenia procedury zawierania żadnej z przedmiotowych umów.