

Projekt

z dnia 17 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**Uchwała
Rady Miasta Zakopane
z dnia 2025 r.
nr**

w sprawie uchylenia uchwały nr XXIII/303/2012 Rady Miasta Zakopane z 01.03.2012 r. w sprawie wysokości minimalnych stawek z tytułu najmu-dzierżawy gruntów, stanowiących własność Gminy Miasto Zakopane, obowiązujących od 01.05.2012 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), **RADA MIASTA ZAKOPANE uchwala co następuje:**

§ 1.

Uchyla się uchwałę XXIII/303/2012 Rady Miasta Zakopane z 01.03.2012 r. w sprawie wysokości minimalnych stawek z tytułu najmu-dzierżawy gruntów, stanowiących własność Gminy Miasto Zakopane, obowiązujących od 01.05.2012 r.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

UZASADNIENIE

Uchwałą nr XXIII/303/2012 z 01.03.2012 r. Rada Miasta Zakopane ustaliła wysokość minimalnych stawek czynszu za dzierżawę gruntów stanowiących własność Gminy Miasto Zakopane, tym samym wkraczając w kompetencje Burmistrza Gminy Miasta Zakopane, który to zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, który to artykuł został wskazany w podstawie prawnej aktu uchwalonego przez Radę Miasta Zakopane, 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 trzy lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Z art. 40 ust. 2 pkt 3 u.o.s.g. wynika, że gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy. Rada gminy została wyposażona w określone kompetencje w zakresie gospodarowania mieniem gminy, jednak są one wyjątkami od zasady, w myśl której gospodarowanie mieniem gminnym należy do wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Kompetencje rady gminy jako wyjątkowe, muszą być interpretowane ściśle i nie można do nich stosować wykładni rozszerzającej. Tak więc rada gminy winna opracować zbiór podstawowych reguł postępowania organu wykonawczego, z pominięciem szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy. Zatem, zgodnie z art. 40 ust. 2 pkt 3 u.o.s.g. upoważnienie organów gminy do wydawania aktów prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy, w tym gospodarowania nieruchomościami, nie pozwala na ustalenie w drodze uchwały rady gminy minimalnych stawek czynszu dzierżawnego, gdyż takie działanie nie mieści się w pojęciu „zasad zarządu mieniem gminy”. Uprawnienie takie nie wynika również z przepisów Rozdziału 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ponadto z art. 30 ust. 2 pkt 3 u.o.s.g. wynika, że gospodarowanie mieniem komunalnym pozostaje w kompetencji organu wykonawczego gminy. Przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.o.s.g., wprowadza wyjątek od generalnej zasady, wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 tej ustawy, określający, że organ wykonawczy gospodaruje mieniem komunalnym. Rada gminy władna jest określić w drodze aktu prawa miejscowego wyłącznie te zasady gospodarowania mieniem komunalnym, do których odsyła delegacja ustawowa zawarta w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.o.s.g., czyli może dotyczyć jedynie czynności prawnych wymienionych w tym przepisie i to zawieranych na okres powyżej trzech lat lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Znaczenie ma też art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. W myśl ust. 2 tego artykułu w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 5, gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości (np. ustalanie stawek czynszu dzierżawnego, najmu). W zakresie upoważnienia rady gminy do wydawania aktów prawa miejscowego co do zasad zarządu mieniem gminnym, nie mieści się kompetencja do ustalenia stawek czynszu z tytułu dzierżawy. Gospodarowanie mieniem komunalnym należy bowiem do zadań organu wykonawczego i do tego organu należy ustalanie ceny za wydzierżawianie nieruchomości komunalnych.

W 2025 r. roku przeprowadzona została przez Najwyższą Izbę Kontroli kontrola w zakresie m.in. udostępniania gminnych nieruchomości gruntowych w latach 2019-2025. Jedną z uwag i wniosków tej kontroli było pozostawanie w obrocie prawnym uchwały nr XXIII/303/2012 Rady Miasta Zakopane z 01.03.2012 r., której zapisy naruszają podziału kompetencji wynikający z art. 30 ust. 2 pkt 3 u.o.s.g. oraz art. 25 ust. 1 ugn.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały polegającej na wycofaniu z obrotu prawnego uchwały nr XXIII/303/2012 Rady Miasta Zakopane z 01.03.2012 r. w sprawie wysokości minimalnych stawek z tytułu najmu-dzierżawy gruntów, stanowiących własność Gminy Miasto Zakopane, obowiązujących od 01.05.2012 r.

Z uwagi, iż uchwała ustalająca stawki dzierżawy/najmu gruntów była publikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego, w związku z powyższym przyjęto wejście w życie niniejszej uchwały w tym samym trybie.