

Projekt

z dnia 29 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

z dnia 2025 r.

**zmieniająca uchwałę nr XLIX/697/98 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie zasad gospodarowania
nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w związku z art. 11 ust. 2, art. 25 ust. 1-2, art. 37 ust. 1, ust. 3, ust. 3a pkt 2 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XLIX/697/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 1998 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2024 r. poz. 5388 oraz z 2025 r. poz. 3360) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 2 uchyla się ust. 4;
- 2) uchyla się § 7.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Wrocławia

Uzasadnienie

Artykuł 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawiera delegację dla odpowiedniej rady lub sejmiku województwa do podjęcia uchwały o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości wymienionych w art. 37 ust. 3 pkt 1 i 2 oraz ust 3a.

Upoważnienie dla odpowiedniej rady lub sejmiku województwa do wyrażenia zgody na odstąpienie od przetargowego trybu zbywania nieruchomości powinno ograniczać się zatem do wyrażania zgody w konkretnym, zindywidualizowanym przypadku spełniającym wymogi wynikające z art. 37 ust. 3 pkt 1 i 2, a także ust. 3a pkt 2 u.g.n.

Akt rady gminy w ww. zakresie ma charakter indywidualny i brak jest podstaw prawnych do generalnego określania przez radę gminy zgody na odstąpienie od trybu przetargowego zawarcia określonych umów.

Uchylenie § 7 uchwały jest zatem uzasadnione, a kompetencja dla rady gminy wynikająca z art. 37 ust. 3 u.g.n. będzie każdorazowo realizowana poprzez podjęcie uchwał indywidualnych dotyczących wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym nieruchomości w przypadkach, o których mowa w art. 37 ust. 3 pkt 1 i 2 oraz w ust. 3a pkt 2 u.g.n.

Zgodnie z art. 37 ust. 4 u.g.n. zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Jednocześnie przepis ten daje odpowiedniej radzie lub sejmikowi województwa delegację do wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów, z zastrzeżeniem ust. 4a.

Najnowsze orzecznictwo sądów administracyjnych w wyżej wskazanym zakresie jest jednolite i przesądza o tym, że dla zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy trybem obowiązkowym, zasadniczym jest tryb przetargowy, natomiast upoważnienie dla rady gminy do podjęcia uchwały o odstąpieniu od trybu przetargowego w przypadku zawierania umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, wiąże się z koniecznością uzyskania każdorazowo zgody rady gminy w drodze uchwały jednostkowej, dotyczącej konkretnej nieruchomości.

Indywidualnej zgody rady gminy wymaga także zawieranie umów najmu lub dzierżawy w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do lat 3 strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W przypadku zawierania kolejnej umowy najmu lub dzierżawy na czas określony do lat 3 z tym samym podmiotem i na tej samej nieruchomości, konieczne jest uzyskanie indywidualnej zgody rady gminy na taką czynność.

Uchylenie dotychczasowego przepisu ustępu 4 w § 2 uchwały jest zatem uzasadnione.

Projekt uchwały nie zawiera danych prawnie chronionych.

Przepisy prawa nie nakładają obowiązku konsultacji, zawiadamiania, zatwierdzania, opiniowania i uzgadniania z innymi organami i podmiotami przedmiotowej uchwały.