

Poznań, dnia 5 listopada 2018 r.

r. pr. Aleksandra Woźnickiego  
ul. Dąbrowskiego 2/3  
62-030 Luboń

Wydział Rozwoju Gospodarczego  
Urząd Miejski w Koninie  
ul. Plac Wolności 1  
62-500 Konin

### Informacja w sprawie

Na potrzeby realizacji zamówienia „Zestaw narzędzi ożywienia gospodarczego obszaru rewitalizacji „Starówka” w Koninie” przeprowadziłem analizę prawną aktów normatywnych regulujących zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w szczególności w odniesieniu do lokali usługowych w celu przygotowania projektu zarządzenia Prezydenta Miasta Konina wprowadzającego preferencyjne zasady najmu komunalnych lokali użytkowych położonych na obszarze Rewitalizacji „Starówka” w Koninie.

Ustaliłem, że dokumentami dotyczącymi tej materii są:

- Uchwała Nr 208 Rady Miasta Konina z dnia 26 listopada 2007 r. w sprawie zasad wydzierżawiania lub najmu nieruchomości gruntowych stanowiących własność lub będących przedmiotem użytkowania wieczystego Miasta Konina na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony,
- Uchwała nr 256 Rady Miasta Konina z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie niektórych warunków sprzedaży budynków i lokal i mieszkalnych wraz uchwałą ją zmieniającą - nr 359 z dnia 29 czerwca 2016 r.,
- Uchwała nr 493 Rady Miasta Konina z dnia 26 kwietnia 2017 r.- w sprawie określenia zasad wydzierżawiania gruntów stanowiących własność lub będących przedmiotem użytkowania wieczystego miasta Konina pod sezonowe ogródki gastronomiczne,
- Uchwała nr 584 Rady Miasta Konina z dnia 25 października 2017r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabyciu na własność zabudowanych garażami działek gruntu na rzecz ich dzierżawców,

- Uchwała nr 666 Rady Miasta Konina z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie określenia zasad najmu budynków gospodarczo - garażowych położonych w Koninie w obrębie Łężyn przy ul. Nowiny stanowiących własność miasta Konina,
- Zarządzenie nr 51/2015 Prezydenta Miasta Konina z dnia 23 kwietnia 2015 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych,
- Zarządzenie nr 179/2017 Prezydenta Miasta Konina z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie stawek czynszu dzierżawnego i najmu nieruchomości na rok 2018, zmienione zarządzeniem nr 23/2018 Prezydenta Miasta Konina z dnia 8 lutego 2018 roku w sprawie zmiany Zarządzenia Prezydenta Miasta Konina nr 179/2017 z dnia 30 listopada 2017r. w sprawie stawek czynszu dzierżawnego i najmu na rok 2018.

Powyższe ustalenia zostały zweryfikowane przez Pracowników Urzędu Miasta Konina.

Po analizie treści i zakresu przedmiotowego wymienionych aktów, nie znalazłem aktu regulującego w sposób generalny zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania **na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony**.

Taka uchwała jest powszechnie stosowana w innych gminach, gdyż zdecydowanie ułatwia gospodarowanie nieruchomościami przez wójta (prezydenta miasta).

Potrzeba przyjęcia takiej uchwały wynika wprost z ustawy o samorządzie gminnym (dalej: usg). Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 usg gospodarowanie mieniem komunalnym należy do zadań wójta (burmistrza, prezydenta miasta). W myśl art. 31 usg wójt kieruje bieżącymi sprawami gminy i reprezentuje ją na zewnątrz. Uprawnienia dotyczące spraw majątkowych gminy przewidziano jednak także dla rady gminy. Zgodnie z art. 18 ust. 1 usg do właściwości rady gminy należą wszystkie sprawy pozostające w zakresie działania gminy, jeżeli ustawy nie stanowią inaczej. W art. 18 ust. 2 pkt 9 i 10 usg zastrzeżono, że do wyłącznej właściwości rady należy m.in. podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących np. zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jeżeli 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

LEXA KANCELARIA PRAWNA  
UL. A. MICKIEWICZA 17, 62-040 PUSZCZYKOWO

Emilia Jackowska  
Radca Prawny  
+48 574 062 276  
e.jackowska@lexa-kancelaria.pl

Lukasz Olejniczak  
Radca Prawny  
+48 504 165 465  
l.olejniczak@lexa-kancelaria.pl

Aleksander Woźnicki  
Radca Prawny  
+48 607 364 749  
a.woznicki@lexa-kancelaria.pl

przedmiotem jest ta sama nieruchomość. **Do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.**

Z przywołanego przepisu wprost wynika, że np. oddawanie w najem nieruchomości (bez różnicy, czy to jest nieruchomość gruntowa, budynkowa czy też lokalowa) na czas dłuższy niż 3 lata wymaga każdorazowo zgody wyrażonej w uchwale rady gminy, chyba, że rada gminy, w generalnej uchwale ustali ogólne zasady/wytyczne dla wójta (prezydenta miasta) oddawania w najem nieruchomości.

W tym miejscu chciałbym zwrócić uwagę, że żadna z wymienionych uchwał Rady Miasta Konina nie zawiera takich zasad. Wymieniona powyżej uchwała nr 208 Rady Miasta Konina z dnia 26 listopada 2007 r. w sprawie zasad wydzierżawiania lub najmu nieruchomości gruntowych stanowiących własność lub będących przedmiotem użytkowania wieczystego miasta Konina na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, już w samym tytule została zawężona jedynie do nieruchomości gruntowych. Nie należy więc stosować jej do nieruchomości lokalowych (wyodrębnionych lokali usługowych).

Potwierdzeniem sformułowanej tezy jest fakt, że zarządzenie nr 51/2015 Prezydenta Miasta Konina z dnia 23 kwietnia 2015 roku w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w budynkach wielolokalowych, nie powołuje się na żadną z uchwał Rady Miasta Konina, która określałaby zasady na jakich Prezydent Miasta Konina może zawierać np. umowy najmu na czas dłuższy niż 3 lata.

Biorąc powyższe pod uwagę proszę o rozważenie zasadności przyjęcia uchwały regulującej w sposób generalny zasady gospodarowania nieruchomościami Miasta Konina i stanowiącego podstawę do działania Prezydenta Miasta Konina w tym zakresie. Pozwoliłoby to na prowadzenie długofalowej polityki prorozwojowej w zakresie gospodarowania lokalami użytkowymi. Brak takiej uchwały powoduje, że zaproponowany projekt zarządzenia Prezydenta Miasta Konina wprowadzającego preferencyjne zasady najmu komunalnych lokali użytkowych, musi być ograniczony czasowo do 3 lat.