



WOJEWODA ŁÓDZKI

Łódź, dnia 23 września 2026 r.

PNIK-I.4131.728.2026

Rada Gminy Gomunice

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, poz. 912)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXVIII/171/26 Rady Gminy Gomunice z dnia 28 sierpnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę w drodze przetargu nieograniczonego części nieruchomości położonej w miejscowości Słostowice, w części dotyczącej:

- § 1 w zakresie wyrazu „nieograniczonego”,
- § 3 w zakresie wyrazu „nieograniczonego”.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 28 sierpnia 2026 r. Rada Gminy Gomunice podjęła uchwałę Nr XXVIII/171/26 w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę w drodze przetargu nieograniczonego części nieruchomości położonej w miejscowości Słostowice. Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru w dniu 4 września 2026 r.

Podjęcie przedmiotowej uchwały budziło wątpliwości organu nadzoru, co spowodowało wszczęcie postępowania nadzorczego i skierowanie do Rady Gminy Gomunice zawiadomienia z dnia 10 września 2026 r. znak: PNIK-I.4131.728.2026, w którego uzasadnieniu organ przedstawił swoje zastrzeżenie.

Pismem z dnia 15 września 2026 r. znak: ORG.0711.34.2026 Przewodniczący Rady Gminy Gomunice złożył stosowne wyjaśnienia, które nie zostały uznane za wystarczające.

Organ nadzoru przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

1

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

Id: 65FB85A0-B4C6-4F92-816D-E17ED81B0C90

Uchwała Nr XXVIII/171/26 Rady Gminy Gomunice z dnia 28 sierpnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę w drodze przetargu nieograniczonego części nieruchomości położonej w miejscowości Słostowice, podjęta została na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, zwanej dalej u.s.g., oraz art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r., poz. 399 z późn. zm.), zwanej dalej u.g.n.

Jak stanowi przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g., 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. Do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Stosownie do treści art. 37 ust. 1 u.g.n., z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Zgodnie natomiast 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. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Powyższe przepisy oznaczają zatem, że rada gminy uprawniona jest jedynie do określania zasad gospodarowania mieniem gminnym, a do czasu ich określenia rada posiada jedynie dodatkowe uprawnienie polegające na udzieleniu wójtowi zgody na dokonanie czynności w zakresie tego gospodarowania.

Jednocześnie należy zauważyć, że organ uchwałodawczy gminy nie posiada uprawnienia do określenia formy przetargu, po przeprowadzeniu którego nieruchomość ma być sprzedana, bowiem zgodnie z brzmieniem art. 40 ust. 3 u.g.n. o zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator. Organizatorem przetargu, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy jest natomiast organ wykonawczy gminy (por. wyrok WSA w Olsztynie z dnia 21 listopada 2013 r., sygn. akt II SA/Ol 740/13; wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 6 listopada 2007 r., sygn. akt II SA/Wr 405/07).

Stosownie do art. 30 ust. 1 u.s.g. wójt wykonuje uchwały rady gminy i zadania gminy określone przepisami prawa. Do zadań wójta należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym (art. 30 ust. 2 pkt 3 u.s.g.). Podobne unormowanie zawiera również ustawa o gospodarce nieruchomościami. Z regulacji zawartej w art. 25 ust. 1 tej ustawy wynika bowiem, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Rada Gminy Gomunice, w podjętej w dniu 28 sierpnia 2026 r. uchwale Nr XXVIII/171/26, w § 1 wyraziła zgodę na oddanie w dzierżawę części nieruchomości położonej w miejscowości Słostowice, ustalając jednocześnie, że czynność ta nastąpi w drodze przetargu nieograniczonego. W § 3 uchwały rada podkreśliła jeszcze, że oddanie nieruchomości w dzierżawę nastąpi w drodze

przetargu nieograniczonego, na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w przepisach wykonawczych.

W ocenie organu nadzoru postanowienia § 1 i § 3 przedmiotowej uchwały w zakresie wyrazów „nieograniczonego”, w istotny sposób naruszają obowiązujący porządek prawny, ponieważ kwestia formy przetargu, mocą przepisów powszechnie obowiązujących – powierzona została wójtowi, nie zaś radzie gminy.

Należy przypomnieć, że każdy z organów gminy wyposażony został przez ustawodawcę w określoną sferę kompetencji. Jeżeli przepisy powszechnie obowiązujące wyraźnie nie przewidują innych zasad współpracy pomiędzy radą gminy, a wójtem (burmistrzem, prezydentem miasta), to każdy z tych organów jest, na zasadzie wyłączności, uprawniony do regulowania materii ustawowo dla niego zastrzeżonej. Oznacza to, że zarówno organ stanowiący, jak i organ wykonawczy zobowiązany jest do przestrzegania z urzędu granic swojej właściwości i nie może wkraczać w kwestie zastrzeżone dla innego organu. Podjęcie przez organ stanowiący rozstrzygnięć, które ustawowo zastrzeżone są do sfery wykonawczej, stanowi bowiem naruszenie konstytucyjnej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze (art. 169 ust. 1 Konstytucji RP). Stanowisko takie potwierdzają np. następujące wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego: z dnia 7 października 2008 r., sygn. akt I OSK 856/08; z dnia 29 listopada 2016 r., sygn. akt II OSK 1160/16.

Wykazane powyżej uchybienie, polegające na podjęciu regulacji z naruszeniem kompetencji przypisanych ustawowo wójtowi, stanowi zatem istotne naruszenie prawa, w związku z czym wydanie niniejszego rozstrzygnięcia stało się konieczne i należało orzec jak w sentencji.

Stosownie do art. 91 ust. 1 u.s.g. uchwała organu gminy sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały.

Powyższe rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135), za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

WOJEWODA ŁÓDZKI

Dorota Ryl

Do wiadomości:

Wójt Gminy Gomunice