



Znak: P-1.4131.112.2026.KD
Szczecin, 23 kwietnia 2026 r.

Rada Gminy Szczecinek

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436, z 2026 r. poz. 252)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXII/243/2026 Rady Gminy Szczecinek z dnia 19 marca 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę nieruchomości na czas oznaczony do 10 lat.

Uzasadnienie

W dniu 19 marca 2026 r. Rada Gminy Szczecinek podjęła uchwałę Nr XXXII/243/2026 w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę nieruchomości na czas oznaczony do 10 lat. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie akt ten wpłynął w dniu 24 marca 2026 r.

Na mocy ww. aktu, Rada Gminy Szczecinek wyraziła zgodę na „przeprowadzenie przetargu dzierżawy na czas oznaczony do 10 lat, dotyczącej działki gruntu oznaczonej numerem 97/3 o łącznej pow. 0,8991 ha położonej w obrębie ewidencyjnym Mosina z przeznaczeniem na cele rolne” (§ 1 uchwały), a jego wykonanie powierzyła Wójtowi Gminy Szczecinek (§ 2 uchwały).

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr XXXII/243/2026 Rada Gminy wskazała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹, zgodnie z którymi:

- Do wyłącznej własności 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. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym);

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 z późn. zm.).

- 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 (art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że powołany przez organ stanowiący w podstawie prawnej badanej uchwały przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami, jako przepis przyznający radzie gminy kompetencję do wydania aktu w danym przedmiocie, nie ma zastosowania w analizowanej sprawie. Zgodnie z jego brzmieniem rada gminy może wyrazić zgodę na odstąpienie od przetargowego trybu dzierżawy nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, tymczasem uchwała Nr XXXII/243/2026 z dnia 19 marca 2026 r. dotyczy wyrażenia zgody na dzierżawę nieruchomości w trybie przetargowym.

Drugi z przywołanych w podstawie prawnej uchwały Nr XXXII/243/2026 przepisów, a mianowicie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, ma natomiast charakter stricte kompetencyjny, zakreślając granice upoważnienia przyznanego radzie gminy. Na jego mocy organ stanowiący gminy uprawniony jest do określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, a także – w przypadku braku takich zasad – wyrażania wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta) zgody na dokonywanie ww. czynności. Przepis ten stanowi bowiem wyjątek od ogólnej reguły określonej zarówno w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, jak i art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które to przepisy wyraźnie wskazują wójta (burmistrza, prezydenta miasta) jako organ właściwy do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Rada Gminy Szczecinek wypełniła delegację wynikającą z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym i w dniu 27 lipca 2021 r. podjęła uchwałę Nr XXXVI/486/2021 w sprawie ustalenia zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Szczecinek na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony². W § 2 ust. 1 tego aktu Rada Gminy postanowiła, że: *Zawarcie umowy dzierżawy/najmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony następuje po przeprowadzeniu przetargu, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ust. 2 i 3. We wskazanych ustępach § 2, organ stanowiący wskazał sytuacje, w których wyraża zgodę na odstąpienie od przetargowego zawarcia umów dzierżawy nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony bez konieczności uzyskania odrębnej zgody Rady, zaś w § 3 uchwały postanowił, że Istnieje możliwość odstąpienia od zastosowania trybu przetargowego zawierania umowy dzierżawy/najmu na okres dłuższy niż trzy lata w przypadku gdy nieruchomość wydzierżawiana jest na cele inne niż rolne. W takim przypadku niezbędne jest każdorazowo uzyskanie odrębnej zgody rady wyrażonej uchwałą. Wykonanie uchwały Rada Gminy Szczecinek powierzyła Wójtowi Gminy Szczecinek (§ 5 uchwały).*

Z cytowanych regulacji, ustanowionych przez Radę Gminy Szczecinek, wynika więc, że Wójt Gminy Szczecinek upoważniony został przez organ stanowiący do samodzielnego wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Jedynie w sytuacji opisanej w § 3 uchwały Nr XXXVI/486/2021, a więc dotyczącej odstąpienia od zastosowania trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy (najmu) na okres dłuższy niż trzy lata w przypadku gdy nieruchomość wydzierżawiana jest na cele inne niż rolne, konieczne jest uzyskanie przez Wójta Gminy odrębnej zgody Rady Gminy wyrażonej w uchwale. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w omawianej sprawie, bowiem kwestionowana

² Dz. Urz. Woj. Zach. poz. 3431.

przez organ nadzoru uchwała Nr XXXII/243/2026 dotyczy wyrażenia przez Radę Gminy zgody na wydzierżawienie nieruchomości na cele rolne w drodze przetargu.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzić należy, że Rada Gminy Szczecinek nie miała kompetencji do podjęcia aktu wyrażającego zgodę na przeprowadzenie przetargu na dzierżawę na czas oznaczony do 10 lat działki gruntu oznaczonej numerem 97/3 o pow. 0,8991 ha położonej w obrębie ewidencyjnym Mosina z przeznaczeniem na cele rolne. Upoważnienie organu wykonawczego Gminy Szczecinek do samodzielnego wydzierżawienia nieruchomości w drodze przetargu wynika bowiem wprost z przepisu § 2 ust. 1 przyjętej przez Radę Gminy Szczecinek uchwały w sprawie ustalenia zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Szczecinek na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Wobec powyższego, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXXII/243/2026 Rady Gminy Szczecinek z dnia 19 marca 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę nieruchomości na czas oznaczony do 10 lat, podjętej bez podstawy prawnej dającej organowi stanowiącemu kompetencję do takiego działania, a nadto z istotnym naruszeniem art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym i art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia przedmiotowego rozstrzygnięcia.

Z upoważnienia

Wojewody Zachodniopomorskiego

Bartosz Brożyński

I Wicewojewoda Zachodniopomorski

Wicewojewoda Zachodniopomorski

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/