

**Pani**  
**Ewa Herman**  
[\(ewax3@tlen.pl\)](mailto:ewax3@tlen.pl)

W nawiązaniu do Pani pisma z dnia 26 stycznia 2011 roku wyjaśniam, że w oparciu o art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) właściwe organy zobowiązane są do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, co należy rozumieć – jak wskazuje doktryna, jako osiągnięcie maksymalnych korzyści ekonomicznych z punktu widzenia właściciela, przy największej użyteczności publicznej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) rada gminy została uprawniona do określania w drodze uchwały zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Natomiast zgodnie z art. 11 ust. 1 i 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami organem reprezentującym gminę i odpowiedzialnym za prawidłową gospodarkę nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu tej gminy jest jej organ wykonawczy (wójt, burmistrz, prezydent miasta). Organ ten jest tym samym uprawniony do ustalenia wysokości czynszu obowiązującego na terenie danej gminy. Jego wysokość, zgodnie z cytowanym wyżej art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami winna być ustalona zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Działanie przeciwne, w tym ustalenie wysokości czynszu w sposób rażąco niski biorąc pod uwagę ustaloną wartość nieruchomości może być uznane za niedołożenie należytej staranności w zakresie gospodarowania nieruchomościami j.s.t.

Należy jednocześnie pamiętać, że kwestie dotyczące umów najmu czy dzierżawy reguluje ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.). Przepisy tej ustawy określają zarówno zasady ich zawierania (łącznie z zasadą swobody umów) jak też zmiany i rozwiązywania. Spory w tym zakresie rozstrzyga właściwy sąd powszechny. Przepisy ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) uprawniają natomiast (art. 59) do zastosowania ulg w należnościach jednostki samorządu terytorialnego o charakterze cywilnoprawnym jeżeli zasady ich udzielania określi w uchwale rada gminy.

Jednocześnie zwracam uwagę, że regionalne izby obrachunkowe, na podstawie art. 13 pkt 11 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 55, poz. 577 z późn. zm.), udzielają wyjaśnień w sprawach dotyczących stosowania przepisów ustawy o finansach publicznych na wystąpienia następujących podmiotów: jednostek samorządu terytorialnego, związków międzygminnych, stowarzyszeń gmin oraz stowarzyszeń gmin i powiatów, związków i stowarzyszeń powiatów, samorządowych jednostek organizacyjnych, w tym samorządowych osób prawnych, oraz innych podmiotów, w zakresie wykorzystywania przez nie dotacji przyznawanych z budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Naczelnik Wydziału  
Informacji, Analiz i Szkoleń  
Regionalnej Izby Obrachunkowej  
w Katowicach

/-/ Agata Syguda