

**UCHWAŁA NR XXVI/162/26
RADY GMINY KAMPINOS**

z dnia 23 lutego 2026 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu w trybie bezprzetargowym na okres dłuższy niż
3 lata**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) w związku z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na zawarcie, w trybie bezprzetargowym, umowy najmu na okres **5 lat**, której przedmiotem będzie budynek nowo wybudowanego Ośrodka Zdrowia, stanowiący własność Gminy Kampinos, posadowiony na części działki ewidencyjnej nr **76/2**, obręb **Kampinos A**, o powierzchni **1,8461 ha**, dla której Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr **WA1G/00063483/6**, wraz z terenem przyległym przeznaczonym do korzystania w związku z funkcją obiektu, o powierzchni **około 1700 m²**.

§ 2. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu, o której mowa w § 1, na podstawie art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kampinos.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy

Agnieszka Błażejewska

Uzasadnienie

Gmina Kampinos jest właścicielem nieruchomości położonej na części działki ewidencyjnej nr 76/2, obręb Kampinos A, o powierzchni 1,8461 ha, dla której Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr WA1G/00063483/6. Na tej nieruchomości został wybudowany nowy budynek wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przeznaczony do prowadzenia działalności leczniczej w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej. Obiekt stanowi składnik mienia komunalnego Gminy Kampinos i jako taki powinien być wykorzystywany w sposób celowy, racjonalny i zgodny z interesem wspólnoty samorządowej.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, w szczególności dotyczących wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Oznacza to, że w sytuacji, gdy gmina zamierza zawrzeć umowę najmu na okres 5 lat, niezbędne jest uprzednie wyrażenie zgody przez radę gminy w drodze uchwały. Przedmiotowa uchwała realizuje właśnie tę kompetencję ustawową organu stanowiącego.

Jednocześnie zastosowanie znajduje art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który wprowadza zasadę, że zawarcie umów najmu nieruchomości publicznych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje co do zasady w drodze przetargu. Przepis ten przewiduje jednak wyjątek w postaci możliwości wyrażenia przez radę gminy zgody na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia takiej umowy. Skorzystanie z tej kompetencji ma charakter indywidualny i powinno być oceniane przez pryzmat konkretnego stanu faktycznego, celu gospodarczego i interesu publicznego.

W realiach niniejszej sprawy zawarcie umowy najmu w trybie bezprzetargowym jest rozwiązaniem racjonalnym i uzasadnionym. Przedmiotem najmu jest specjalistyczny obiekt infrastruktury publicznej, zaprojektowany i wybudowany z myślą o pełnieniu funkcji ośrodka zdrowia. Efektywne wykorzystanie tego obiektu wymaga zapewnienia stabilności organizacyjnej i finansowej podmiotowi, który będzie w nim prowadził działalność leczniczą. Zawarcie umowy na okres 5 lat daje niezbędną przewidywalność i ciągłość funkcjonowania placówki, co ma istotne znaczenie zarówno z punktu widzenia organizacji świadczeń zdrowotnych, jak i z punktu widzenia racjonalności ekonomicznej prowadzenia takiej działalności.

Tryb bezprzetargowy pozwala również na sprawne uruchomienie działalności w nowo wybudowanym obiekcie, bez zbędnej zwłoki organizacyjnej, a jednocześnie nie stoi w sprzeczności z zasadą racjonalnego gospodarowania mieniem komunalnym, o ile warunki umowy – w szczególności wysokość czynszu – zostaną ustalone na poziomie odpowiadającym realiom rynkowym. Należy podkreślić, że przedmiotowa uchwała nie przesądza o wysokości czynszu ani o szczegółowych warunkach umowy, pozostawiając te kwestie do ukształtowania przez Wójta Gminy Kampinos jako organ właściwy do gospodarowania mieniem komunalnym na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Takie rozdzielenie kompetencji odpowiada ustawowemu modelowi relacji między organem stanowiącym a organem wykonawczym gminy.

Z punktu widzenia finansów publicznych oddanie obiektu w najem wpisuje się w dyrektywę wynikającą z art. 44 ust. 3 ustawy o finansach publicznych oraz z art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którymi mieniem publicznym należy gospodarować w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów. Wykorzystanie wybudowanego obiektu poprzez jego odpłatne udostępnienie podmiotowi prowadzącemu działalność leczniczą realizuje te cele, zapewniając zarówno korzyści społeczne w postaci dostępności świadczeń zdrowotnych, jak i korzyści majątkowe po stronie gminy.

Uchwała precyzyjnie identyfikuje przedmiot najmu poprzez wskazanie działki ewidencyjnej, obrębu, numeru księgi wieczystej oraz określenie, że najem obejmuje budynek ośrodka zdrowia wraz z terenem przyległym przeznaczonym do korzystania w związku z funkcją obiektu. Takie oznaczenie spełnia wymóg skonkretyzowania zgody rady gminy na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu i odpowiada standardom przyjmowanym w orzecznictwie sądów administracyjnych oraz w praktyce nadzorczej.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że podjęcie uchwały jest prawnie dopuszczalne, gospodarczo uzasadnione i zgodne z interesem wspólnoty samorządowej Gminy Kampinos. Uchwała tworzy niezbędną podstawę prawną do zawarcia przez Wójta Gminy Kampinos umowy najmu w trybie bezprzetargowym na

okres 5 lat, przy jednoczesnym zachowaniu ustawowych zasad gospodarowania mieniem komunalnym. Z tych względów podjęcie uchwały należy uznać za w pełni zasadne.