



**UCHWAŁA NR XXXIII/203/26
RADY GMINY KAMPINOS**

z dnia 28 września 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 2026 r. poz. 662 i 912) w związku z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399, 875 i 912) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na zawarcie, w trybie bezprzetargowym, umowy najmu na okres 10 lat, której przedmiotem będzie lokal użytkowy o powierzchni 76,5 m², stanowiący własność Gminy Kampinos, położony w Komorowie 34, na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 210/2, dla której Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr WA1G/00060670/3, wraz z prawem korzystania z części działki nr 210/2 niezbędnej do obsługi lokalu.

§ 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 zabudowanej położonej w Komorowie 34, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 210/2, dla której Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr WA1G/00060670/3. W budynku znajdującym się na nieruchomości znajduje się lokal użytkowy o powierzchni 76,5 m² wraz z prawem korzystania z części działki nr 210/2 niezbędnej do obsługi lokalu. Lokal przeznaczony jest do prowadzenia działalności handlowej, usługowej lub handlowo-usługowej.

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 10 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.

W realiach niniejszej sprawy zawarcie umowy najmu w trybie bezprzetargowym jest rozwiązaniem racjonalnym i uzasadnionym. Lokal jest przeznaczony do prowadzenia działalności handlowej, usługowej lub handlowo-usługowej, a jego długoterminowe zagospodarowanie pozwoli na zapewnienie stabilnego wykorzystania składnika mienia komunalnego oraz uzyskiwanie przez Gminę dochodów z tytułu najmu.

Zawarcie umowy na okres 10 lat zapewni również najemcy stabilność niezbędną do prowadzenia działalności oraz ponoszenia nakładów związanych z odpowiednim przystosowaniem i wyposażeniem lokalu, natomiast Gminie zapewni długoterminowe zagospodarowanie nieruchomości.

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.

Z punktu widzenia finansów publicznych oddanie lokalu w najem wpisuje się w zasady racjonalnego gospodarowania mieniem komunalnym. Długoterminowe i odpłatne wykorzystanie lokalu pozwala na uzyskiwanie przez Gminę dochodów z posiadanego składnika majątkowego oraz ogranicza ryzyko pozostawiania lokalu niewykorzystanym.

Uchwała precyzyjnie identyfikuje przedmiot najmu poprzez wskazanie położenia nieruchomości, powierzchni lokalu, numeru działki ewidencyjnej oraz numeru księgi wieczystej, a także określenie prawa korzystania z części działki niezbędnej do obsługi lokalu. Takie oznaczenie pozwala na jednoznaczne skonkretyzowanie przedmiotu zgody Rady Gminy.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że podjęcie uchwały jest prawnie dopuszczalne, gospodarczo uzasadnione i zgodne z interesem Gminy Kampinos. Uchwała tworzy niezbędną podstawę prawną do zawarcia przez Wójta Gminy Kampinos umowy najmu w trybie bezprzetargowym na okres 10 lat, przy jednoczesnym zachowaniu ustawowych zasad gospodarowania mieniem komunalnym.

Z tych względów podjęcie uchwały należy uznać za w pełni zasadne.