



WOJEWODA ŚLĄSKI

URZĄD MIASTA RADZIONKÓW BIURO OBSŁUGI KLIENTA	
Wpłynęło	08 -02- 2010
L.dz. 804/S/2010	Zet.
podpis	

S.O. o/2
na najbliższym sejsie
2010-02-10

2010 -02- 4

Katowice, dnia

NP/II/0911/25/10

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XLVII/408/2009 Rady Miasta Radzionków z dnia 22 grudnia 2009 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Radzionków, w części określonej w:

- § 7, jako niezgodnej z art. 4 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. Nr 9 poz. 43 z późn. zm.) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym,
- § 9, jako niezgodnej z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, w związku z art. 603 Kodeksu cywilnego,
- § 10, jako niezgodnej z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym,
- § 11, jako niezgodnej z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym,
- § 12, jako niezgodnej z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 22 grudnia 2009 r. Rada Miasta w Radzionkowie podjęła uchwałę w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność gminy Radzionków.

W podstawie prawnej uchwały przywołano art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym. Zgodnie z tym przepisem organy gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminnym. Do aktów takich należy m.in. zaliczyć uchwałę w zakresie zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Radzionków.

Uchwała ta należy do kręgu podejmowanych na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a uchwał z zakresu zasad gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Zgodnie z tym przepisem do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych, 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 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. Podjęta na tej podstawie uchwała należy do kategorii aktów prawa miejscowego.

W uchwale podjętej na wyżej wskazanych podstawach ustawowych winny znaleźć się pewnego rodzaju „wytyczne”, wiążące organ wykonawczy gminy w zakresie gospodarowania mieniem – gminnym zasobem nieruchomości. Należy podkreślić, że gospodarowanie nieruchomościami gminnymi reguluje ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami, co oznacza, że rada ustalając zasady wynajmowania lokali użytkowych powinna mieć na uwadze, jakie kwestie zostały już uregulowane przepisami powszechnie obowiązującymi, tak, aby uniknąć zarówno powtarzania przepisów powszechnie obowiązujących, jak i ich modyfikowania. Unikanie powtórzeń i modyfikacji przepisów wyższego rzędu w przypadku przedmiotowej uchwały ma tym większe znaczenie, że jest ona źródłem powszechnie obowiązującego prawa. Normatywny charakter aktu prawa miejscowego przesądza także o konieczności ścisłego przestrzegania zakresu delegacji ustawowej.

W świetle powyższego za niedopuszczalne organ nadzoru uznaje regulowanie w przedmiotowej uchwale kwestii, o których mowa w § 7 uchwały, albowiem w odniesieniu do ustalenia cen i opłat za korzystanie z gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej samoistną podstawą do ich ustalenia stanowi art. 4 ust. 1 pkt. 2 ustawy o gospodarce komunalnej. Rada uprawnienie powyższe może w drodze uchwały scedować na burmistrza, jednakże podstawą prawną podjęcia takiej uchwały byłby art. 4 ust. 2 ustawy o gospodarce komunalnej. Zarówno uchwała określająca ceny i opłaty za korzystanie z gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej, jak również uchwała przenosząca to uprawnienie na burmistrza, należą do kategorii uchwał „zwykłych” niebędących przepisami gminnymi. W tym miejscu należy podkreślić, że za niedopuszczalne uznaje się regulowanie w jednej uchwale materii stanowiącej prawo miejscowe i materii nienależącej do tej kategorii.

Odnosząc się do treści § 9 uchwały, należy stwierdzić, że zgodnie z art. 603 Kodeksu cywilnego skutkiem zamiany jest przeniesienie na drugą stronę własności rzeczy w zamian za zobowiązanie się do przeniesienia własności innej rzeczy. Toteż nie jest prawnie dopuszczalne

dokonywanie przez najemców lokali użytkowych zamiany przysługujących im z umowy najmu praw. Wobec czego wprowadzony § 9 zakaz nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Odnosząc się natomiast do treści § 10 uchwały, należy podkreślić, że przywrócenie prawa najmu w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy związane byłoby zawsze z rozwiązaniem dotychczasowej umowy i zawarciem nowej. Toteż w przypadku umów najmu zawieranych na okres powyżej trzech lat rada (gdyż tylko w tym zakresie rada mogła określać przedmiotowe zasady) winna była wskazać przesłanki uprawniające burmistrza do zawarcia tych umów bez zgody rady. Natomiast zawarcie umowy najmu na okres do trzech lat należy zawsze do wyłącznej kompetencji burmistrza. Tymczasem treść § 10 nie wypełnia delegacji ustawowej, gdyż z treści uchwały nie wynika, jakich umów ona dotyczy. Normatywny charakter kwestionowanej uchwały nakazuje formułowanie jej postanowień w sposób jasny i precyzyjny.

Poza delegacją jest decydowanie o przyznaniu burmistrzowi prawa do udzielania ulg w opłacie czynszowej (§ 11 uchwały), zwłaszcza poprzez odwołanie się do innej uchwały takie uprawnienie dla burmistrza już zawierającej.

Za niedopuszczalną modyfikację przepisów ustawowych należy uznać postanowienie zawarte w § 12 uchwały, gdyż przepisem tym rada dokonała modyfikacji art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zobowiązującego burmistrza do sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych m.in. do wynajmu, określającego jednocześnie miejsca, w których wykaz ten winien być zamieszczony.

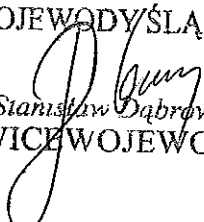
Z uwagi na wymienione nieprawidłowości stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały w części określonej na wstępie jest uzasadnione i konieczne.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Otrzymują:

1. Rada Miasta Radzionków
2. a/a

wz. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO


Stanisław Dąbrowski
I WICEWOJEWODA