



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 7 listopada 2022 r.

Poz. 4761

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.392.2022 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 2 listopada 2022 r.

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) stwierdzam nieważność załącznika do uchwały LV/3/2022 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 5 października 2022 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Mrągowa na lata 2022-2026”, w części dotyczącej: rozdziału II część 4. - Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu ust. 10.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Mrągowie, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uchwaliła Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Mrągowa na lata 2022-2026, stanowiący załącznik do uchwały, zwany w dalszej Programem.

Uchwała została przekazana organowi nadzoru w dniu 10 października 2022 r.

W wyżej powołanym ust. 10 rozdziału II część 4. - Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu Programu, Rada Miejska w Mrągowie ustaliła sposób płatności czynszu najmu, postanawiając, iż czynsz najmu jest płatny miesięcznie z góry do 10 miesiąca, na rachunek wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i inną formę płatności.

W ocenie organu nadzoru, przysługująca Radzie Miejskiej kompetencja do określenia zasad polityki czynszowej, w ramach uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, nie daje podstaw do określenia elementów umowy, którym w istocie jest wyżej powołane postanowienie. Wprowadzenie w kwestionowanym postanowieniu zapisu: „...,z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i inną formę płatności”, nie zmienia tego, iż regulacja ta stanowi element umowy.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym i art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy należy do właściwości wójta. Ustawodawca określił zadania, których realizację powierzył określonym organom gminy, wskazując przy tym w sposób wyraźny zakres kompetencji organu stanowiącego. Gospodarowanie mieniem komunalnym, czyli de facto, wykonywanie niniejszej uchwały i zawieranie stosownych umów z podmiotami wynajmującymi lokale z mieszkaniowego zasobu gminy, ustawodawca powierzył wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi).

Zdaniem organu nadzoru powyższe oznacza, że Rada Miejska w Mrągowie, określając zasady polityki czynszowej gminy, nie jest władna do stanowienia o konkretnym sposobie postępowania Burmistrza w zakresie zawierania przez niego umów najmu, określania ich warunków.

Rada gminy nie może zatem regulować treści stosunku najmu, w zakresie którego przepisy prawa powszechnie obowiązującego rangi ustawowej dopuszczają swobodę w jego kształtowaniu stronom umowy najmu (WSA we Wrocławiu w wyroku z dnia 2 czerwca 2006 r., sygn. akt: IV SA/Wr 596/05). Należy wskazać również na stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, który w wyroku

z dnia 15 marca 2007 r. sygn. akt: II SA/Wr 745/06, stwierdził iż: „Narusza prawo nie tylko akt prawa miejscowego, który wykracza poza upoważnienie zawarte w delegacji ustawowej, ale również taki, który zawiera ustalenia w kwestiach ustawowo przekazanych do regulacji umownej.” Mając na uwadze powyższe, postanowiono jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski
Artur Chojecki