



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: PNK.I.4130.42.2021

Kielce, dnia 27-05-2021

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały nr XXXI/274/2021 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie określenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów w latach 2021 - 2025” w części obejmującej § 6 ust. 10 załącznika do uchwały stanowiącego Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów w latach 2021 - 2025.

Uzasadnienie

W dniu 29 kwietnia 2021 r. Rada Miejska w Opatowie podjęła uchwałę nr XXXI/274/2021 w sprawie określenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Opatów w latach 2021 - 2025”, którą w dniu 12 maja 2021 r. przekazała do Wojewody Świętokrzyskiego jako organu nadzoru. Organ nadzoru wszczął na skutek analizy prawnej uchwały postępowanie nadzorcze wskazując na sprzeczność uchwały z prawem. Rada Miejska udzieliła odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego, która nie miała jednak wpływu na ocenę spostrzeżonej sprzeczności z prawem. W tej sytuacji konieczne stało się wydanie przez organ nadzoru rozstrzygnięcia nadzorczego.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611 – zwana dalej „u.o.p.l.”), rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Otwarty katalog elementów tego programu określa natomiast art. 21 ust. 2 u.o.p.l., a wśród nich w punkcie 4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. Treść

niepodległa

POLSKA
STULECIE ODZYSKANIA
NIEPODLEGŁOŚCI

§ 6 ust. 10 zamieszczona w programie w ramach zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu narusza art. 21 ust. 1 i ust. 2 pkt 4 u.o.p.l. poprzez przekroczenie przez Radę Miejską kompetencji ustawowej. Na mocy tych przepisów Rada Miejska nie jest uprawniona do ustalania terminu płatności czynszu najmu i innych opłat ciążących na najemcy lokalu w związku ze stosunkiem najmu, gdyż materia ta należy do elementów cywilnoprawnych umowy najmu lokalu. Organem uprawnionym do ustalania warunków umów i zawierania umowy z najemcą jest organ wykonawczy gminy, a nie Rada Miejska będąca organem stanowiącym gminy.

Wskazane powyżej naruszenie prawa ma istotny charakter. Zwraca na tę kwestię uwagę Wojewoda Warmińsko-Mazurski w rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 1 kwietnia 2021 r., PN.4131.109.2021: *„Rada gminy nie ma uprawnienia do nałożenia w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na strony stosunków najmu, obowiązków związanych z realizacją zawartej umowy. Najem lokalu należy do sfery wykonawczej, co oznacza, że wójt, będący organem uprawnionym do składania w imieniu gminy oświadczeń woli, jest podmiotem właściwym do kreowania sytuacji prawnej gminy i stosunków cywilnoprawnych - w drodze umów cywilnoprawnych - pomiędzy gminą a zainteresowaną stroną”*. Z kolei NSA w wyroku z dnia 20 marca 2002 r., sygn. akt II SA/Wr 177/02 wskazał, że: *„Nakładanie w drodze przepisu prawa miejscowego na najemców lokali obowiązków związanych ze stosunkiem najmu nie mieści się w ramach kompetencji ustawowo przyznanych radzie”*. Warto także w kwestii braku kompetencji Rady Miejskiej do ustalania warunków cywilnoprawnej umowy najmu w przedmiotowym programie zwrócić per analogia uwagę na pogląd wyrażony przez WSA we Wrocławiu z dnia 2 lipca 2009 r., sygn. akt IV SA/Wr 101/09: *„Wylącznie najemca oraz dysponent mienia komunalnego, czyli burmistrz lub osoba przez niego upoważniona, jako równorzędne strony stosunku cywilnoprawnego są władne ustalić w umowie najmu wysokość kaucji zabezpieczającej i inne koszty dotyczące tej umowy. Rada Miejska nie jest stroną umowy najmu i w związku z tym nie jest uprawniona ustalać wysokość kaucji warunkującej zawarcie umowy”*.

W świetle powyższego, stwierdzenie nieważności uchwały w części wskazanej w sentencji, jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Podpis
Zbigniew Koniusz
Wojewoda Świętokrzyski

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1685379.4338806.5229418
Nazwa dokumentu	Rozstrzygnięcie nadzorcze dot. uchwały nr XXXI 274 2021 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 29 kwietnia 2021 r..pdf
Tytuł dokumentu	Rozstrzygnięcie nadzorcze dot. uchwały nr XXXI 274 2021 Rady Miejskiej w Opatowie z dnia 29 kwietnia 2021 r.
Sygnatura dokumentu	PNK.I.4130.42.2021
Data dokumentu	2021-05-27 11:47:18
Skrót dokumentu	B0D14134C3229F5A0390C3883F336B07BAA31ECF
Wersja dokumentu	1.7
Data podpisu	2021-05-27
Podpisane przez	Zbigniew Adam Koniusz Wojewoda Świątokrzyski
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.102.6.6.33866
Data wydruku:	2021-06-01 09:21:12
Autor wydruku:	Furmańska Dorota w zastępstwie za Antoszevska-Mazur Izabela