



WOJEWODA WIELKOPOLSKI

NK.I-3.0911- 40 /07

Poznań, 28 LUT. 2007

Załącznik nr 8
do protokołu nr VIII/07
z sesji Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 27 marca 2007 r.

URZĄD MIASTA I GMINY BUK KANCLARIA OGÓLNA wpłynęło 02 MAR 2007 ilość zał. podpis
--

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami)

orzekam

nieważność uchwały Nr VI/30/07 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 30 stycznia 2007 r. zmieniającej Uchwałę Nr LV/314/2002 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 27 sierpnia 2002 r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwała nr VI/30/07 rady miasta i gminy Buk została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 5 lutego 2007 r.

Powyższą uchwałę podjęto na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 21 ust. 2 pkt 4 i art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, co następuje.

W § 1 uchwały postanowiono, że rada miasta i gminy Buk „ustala czynsz dla dotychczas zawartych umów z najemcami i dla umów nowo zawieranych na poziomie 2,3, wartości odtworzeniowej. Czynsz mieszkaniowy zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wyliczony został w następujący sposób: wskaźnik przeliczeniowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego dla województwa wielkopolskiego wynosi: 2.250,00 x 2,3 % : 12 m-cy = 4,31 zł.”

Przepis art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stanowi, że do wyłącznej kompetencji rady gminy należy stanowienie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy. Oznacza to, że tylko wówczas, gdy radzie gminy nadano ustawą określone kompetencje, to w granicach przyznanych kompetencji rada gminy może skorzystać z uprawnień określonych w cyt. wyżej art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy i podjąć stosowną uchwałę.

Obowiązujące przepisy prawa nie zawierają dla rady gminy upoważnienia do ustalania stawek czynszu dla lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy.

Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli właścicielem nieruchomości jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu, o którym mowa

w art. 7 tej ustawy, ustala organ wykonawczy tej jednostki na podstawie uchwały rady gminy określającej zasady polityki czynszowej, uwzględniając czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu.

Na podstawie art. 26 ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym organem wykonawczym w przedmiotowej sprawie jest burmistrz miasta i gminy Buk.

W tej sytuacji zapis badanej uchwały przyznający radzie gminy kompetencję do ustalania stawki czynszu dla umów zawartych z najemcami mieszkaniowego zasobu gminy stanowi istotne naruszenie obowiązujących przepisów prawa i uzasadnia stwierdzenie nieważności uchwały.

Jednocześnie wyjaśniam, że ustalenie przez organ wykonawczy gminy konkretnej wysokości stawki czynszowej nie stanowi zasady polityki czynszowej, o której mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.



Tadeusz Dziuba
WOJEWODA WIELKOPOLSKI

Otrzymują:

- 1. Rada Miasta i Gminy Buk
- 2. Burmistrz Miasta i Gminy Buk