



**WOJEWODA  
ZACHODNIOPOMORSKI**

Szczecin, dnia 3 stycznia 2013 r.

NK.3.4131. 3 .2013.SA

**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; zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r., poz. 567)

**stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XXXVI/474/12 Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim z dnia 11 grudnia 2012 r. w sprawie ustalenia wysokości czynszu najmu za wynajem na okres 10 lat nieruchomości na terenie gminy Kamień Pomorski.

W dniu 11 grudnia 2012 r. Rada Miejska w Kamieniu Pomorskim podjęła uchwałę Nr XXXVI/474/12 w sprawie ustalenia wysokości czynszu najmu za wynajem na okres 10 lat nieruchomości na terenie gminy Kamień Pomorski.

W § 1 ww. aktu Rada Miejska w Kamieniu Pomorskim postanowiła, że **wyraża się zgodę na zastosowanie** za wynajem następujących działek:

1. z obrębu nr 2 miasta Kamień Pomorski:

- zabudowanej działki nr 11 o powierzchni 215m<sup>2</sup>,
- zabudowanej działki nr 9/1 o powierzchni 2448m<sup>2</sup>,
- zabudowanej działki nr 9/2 o powierzchni 1940m<sup>2</sup>,
- zabudowanej części działki nr 10 o powierzchni 2380m<sup>2</sup>, uwidocznionej na szkicu mapowym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- niezabudowanej części działki nr 7/2 o powierzchni 365m<sup>2</sup>, uwidocznionej na szkicu mapowym stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- niezabudowanej działki nr 1/8 o powierzchni 461m<sup>2</sup>,

2. z obrębu nr 3 miasta Kamień Pomorski:

- zabudowanej działki nr 1 o powierzchni 10749m<sup>2</sup>,



Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w Szczecinie  
ul. Wały Chrobrego 4, 70 - 502 Szczecin  
tel. 91 4303-315, 91 4342-413, fax 91 4330-250,  
e-mail: wojewoda@szczecin.uw.gov.pl

- zabudowanej części działki nr 3/2 o powierzchni 2681m<sup>2</sup>, uwidocznionej na szkicu mapowym stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,

3. z obrębu nr 5 miasta Kamień Pomorski:

- zabudowanej działki nr 3/3 o powierzchni 32m<sup>2</sup>,
- zabudowanej części działki nr 3/5 o powierzchni 3185m<sup>2</sup>, uwidocznionej na szkicu mapowym stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej uchwały,
- zabudowanej części działki nr 3/2 o powierzchni 590m<sup>2</sup>, uwidocznionej na szkicu mapowym stanowiącym załącznik nr 5 do niniejszej uchwały,

czynszu w wysokości 3000 zł (słownie: trzy tysiące złotych 00/100) miesięcznie. Do powyższego czynszu należy doliczyć obowiązujący podatek VAT.

W podstawie prawnej przedmiotowej uchwały Rada przywołała przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym *do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, 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 szczególne 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.*

Cytowany przepis przyznaje zatem Radzie kompetencję do określania „zasad gospodarowania mieniem” należącym do gminy. Tymczasem, Rada Miejska w Kamieniu Pomorskim w kwestionowanej uchwale ustaliła konkretną stawkę za wynajem wskazanych działek.

W tym miejscu zauważyć należy, iż ustalanie stawek czynszu za najem gruntów należących do gminy nie mieści się pojęciu „zasad gospodarowania mieniem”, o których mowa w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Odnosząc się do pojęcia „zasad gospodarowania”, które stanowią przedmiot uchwały podejmowanej na podstawie ww. przepisu zauważyć należy, że ustawodawca w ustawie o samorządzie gminnym ani też w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), nie wyjaśnił jak należy rozumieć ten termin. Wychodząc ze słownikowego pojęcia „zasad” (jako ustalonego na mocy jakiegoś przepisu lub zwyczaju sposobu postępowania w danych okolicznościach) w judykaturze przyjmuje się, że omawiane zasady powinny stanowić opracowany przez radę zbiór podstawowych reguł postępowania organu wykonawczego w zakresie gospodarowania, z pominięciem jednakże szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez jednostkę samorządu reprezentowaną przez jej organ wykonawczy (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 29 grudnia 2009 r., sygn. akt. II SA/Wr 530/09). W kontekście powyższego stwierdzić należy, iż ustalenie w uchwale podjętej na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, sztywnych stawek opłat za wynajem gruntów będących własnością gminy, stanowi istotne naruszenie prawa.

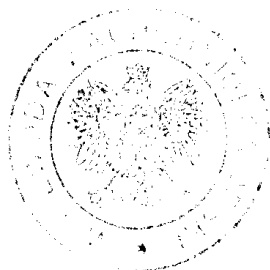
Ponadto, w niniejszej sprawie wskazania wymaga, że zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym gospodarowanie mieniem komunalnym należy do zadań wójta, (burmistrza, prezydenta miasta). Powyższe znajduje również odzwierciedlenie

w art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, a gospodarowanie tym zasobem polega w szczególności na wykonywaniu zadań, o których mowa w art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, do których m.in. zalicza się czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z gminnego zasobu nieruchomości (art. 23 ust. 1 pkt 5 cyt. ustawy). Z powyższej regulacji wynika, że organem uprawnionym do ustalenia stawek za najem nieruchomości komunalnych jest jedynie wójt (burmistrz, prezydent miasta). Rada gminy nie może natomiast podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, gdyż takie działanie uznać należy za naruszenie konstytucyjnej zasady podziału organów jednostek samorządu terytorialnego na organy stanowiące i wykonawcze (art. 169 ust. 1 Konstytucji RP).

Reasumując, uznać należy, że określając wysokość czynszu najmu Rada Miejska w Kamieniu Pomorskim wkroczyła w nienaruszalne, przyznane ustawami kompetencje Burmistrza. Ustalenie przez radę gminy określonej, sztywnej stawki czynszu oznacza w istocie wprowadzenie stawki urzędowej, do czego rada nie została uprawniona, gdyż stawki czynszu powinny być negocjowane przez strony stosunków cywilnoprawnych.

Mając na uwadze powyższe stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXXVI/474/12 Rady Miejskiej w Kamieniu Pomorskim z dnia 11 grudnia 2012 r. w sprawie ustalenia wysokości czynszu najmu za wynajem na okres 10 lat nieruchomości na terenie gminy Kamień Pomorski, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.



w.z. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

*Ryszard Mićko*  
Ryszard Mićko  
WICEWOJEWODA

Otrzymują:

- Rada Miejska w Kamieniu Pomorskim,
- a/a.