UCHWAŁA NR XLV/263/2018
RADY GMINY W NAGŁOWICACH

z dnia 28 marca 2018 r.

w sprawie uchylenia uchwały Nr XLV/299/2014 Rady Gminy w Nagłowicach z dnia 15.04.2014 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu najmu lokali użytkowych i wyrażenia zgody dla Wójta Gminy Nagłowice na ustalanie stawek wyższych od stawek minimalnych oraz uchwały Nr IV/12/2011 Rady Gminy w Nagłowicach z dnia 20.01.2011 w sprawie ustalenia minimalnych stawek za dzierżawę gruntów mienia komunalnego.

Na podstawie art 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 poz. 12), art 18ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2017 poz. 1875 z późn. zm.) Rada Gminy w Nagłowicach uchwala, co następuje:

§ 1. Uchyla się uchwałę Nr XLV/299/2014 Rady Gminy w Nagłowicach z dnia 15.04.2014 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu najmu lokali użytkowych i wyrażenia zgody dla Wójta Gminy Nagłowice na ustalanie stawek wyższych od stawek minimalnych.

§ 2. Uchyla się uchwałę Nr IV/12/2011 Rady Gminy w Nagłowicach z dnia 20.01.2011 r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek za dzierżawę gruntów mienia komunalnego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Urszula Wojtasik-Kaczmarek

UZASADNIENIE

Rada Gminy w Nagłowicach w latach 2011 i 2014 ustaliła wysokości stawek czynszu za dzierżawę gruntów rolnych oraz lokali użytkowych, tym samym wkraczając w kompetencje Wójta Gminy, który zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, który to artykuł został wskazany w podstawie prawnej obu aktów uchwalonych przez Radę Gminy, 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 trzy lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Z art. 40 ust. 2 pkt 3 u.o.s.g. wynika, że gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy. Rada gminy została wyposażona w określone kompetencje w zakresie gospodarowania mieniem gminy, jednak są one wyjątkami od zasady, w myśl której gospodarowanie mieniem gminnym należy do wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Kompetencje rady gminy jako wyjątkowe, muszą być interpretowane ściśle i nie można do nich stosować wykładni rozszerzającej. Tak więc rada gminy winna opracować zbiór podstawowych reguł postępowania organu wykonawczego, z pominięciem szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy.

Zatem, zgodnie z art. 40 ust. 2 pkt 3 u.o.s.g. upoważnienie organów gminy do wydawania aktów prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy, w tym gospodarowania nieruchomościami, nie pozwala na ustalenie w drodze uchwały rady gminy minimalnych stawek czynszu dzierżawnego, gdyż takie działanie nie mieści się w pojęciu „zasad zarządu mieniem gminy". Uprawnienie takie nie wynika również z przepisów Rozdziału 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ponadto z art. 30 ust. 2 pkt 3 u.o.s.g. wynika, że gospodarowanie mieniem komunalnym pozostaje w kompetencji organu wykonawczego gminy. Przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.o.s.g., wprowadza wyjątek od generalnej zasady, wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 tej ustawy, określający, że organ wykonawczy gospodaruje mieniem komunalnym. Rada gminy władna jest określić w drodze aktu prawa miejscowego wyłącznie te zasady gospodarowania mieniem komunalnym, do których odsyła delegacja ustawowa zawarta w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.o.s.g., czyli może dotyczyć jedynie czynności prawnych wymienionych w tym przepisie i to zawieranych na okres powyżej trzech lat lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Znaczenie ma też art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. W myśl ust. 2 tego artykułu w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 5, gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości (np. ustalanie stawek czynszu dzierżawnego, najmu).

W zakresie upoważnienia rady gminy do wydawania aktów prawa miejscowego co do zasad zarządu mieniem gminnym, nie mieści się kompetencja do ustalenia stawek czynszu z tytułu dzierżawy. Gospodarowanie mieniem komunalnym należy bowiem do zadań organu wykonawczego i do tego organu należy ustalanie ceny za wydzierżawianie nieruchomości komunalnych. Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały polegającej na wycofaniu z obrotu prawnego uchwał Rady Gminy Nagłowice w zakresie ustalania stawek czynszu

z tytułu jako niezgodne z aktami wyższego rzędu - ustawami.

Z uwagi, iż uchwały ustalające stawki najmu lub dzierżawy gruntów lub lokali użytkowych były publikowane w Dziennikach Urzędowych Województwa Świętokrzyskiego, w związku z powyższym przyjęto wejście w życie niniejszej uchwały w tym samym trybie.