

**Burmistrz Rzepina****ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE  
Wojewody Lubuskiego**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) **stwierdzam nieważność zarządzenia Burmistrza Rzepina nr 73/2010 z dnia 28.12.2010 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dla lokali użytkowych, w części, tj. w zakresie §2 i §3.**

**Uzasadnienie**

W dniu 28.12.2010 r. Burmistrz Rzepina wydał zarządzenie nr 73/2010 w sprawie ustalenia stawek czynszu dla lokali użytkowych.

Przedmiotowe zarządzenie zostało doręczone organowi nadzoru w dniu 5.01.2011 r.

Dokonana przez organ nadzoru ocena prawna przedmiotowego zarządzenia prowadzi do wniosku, iż akt ten jest sprzeczny z prawem, tj. §2 uchwały nr XIX/55/2004 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 17.08.2004 r. (Dz.U. Województwa Lubuskiego z 2004 r., Nr 73, poz. 1126).

W wydanym zarządzeniu, w §2 Burmistrz wprowadził zapis, zgodnie z którym w lokalach użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania zwiększa się stawkę bazową czynszu o 20%. Analizując powyższy zapis należy zauważyć, iż nie znajduje on swojego oparcia w zapisach przywołanej na wstępie uchwały Rady Miasta nr XIX/55/2004. Uregulowania powyższego aktu upoważniają Burmistrza do:

- określenia stawek bazowych czynszu (§2 ust. 6 uchwały),
- zwolnienia z czynszu najemcy podejmującego się remontu, w zamian za wykonany remont (§2 ust. 7 uchwały),
- zwolnienia z czynszu lub jego obniżenia w wypadkach losowych (§2 ust. 9 uchwały),
- obniżenia stawki bazowej z uwagi na zły stan techniczny lokalu i brak wyposażenia w media (§2 ust. 10 uchwały),
- waloryzowania stawek opłat czynszu (§3 uchwały).

Z powyższego wyliczenia bezsprzecznie wynika, iż Burmistrz nie był uprawniony do zwiększania stawki bazowej czynszu. Tego typu uprawnienie nie zostało Burmistrzowi na mocy przedmowie uchwały przyznane. Godzi się natomiast zauważyć, iż uchwała Rady Miasta nr XIX/55/2004 posiada status aktu prawa miejscowego, którego postanowienia wiążą organ wykonawczy na równi z aktami powszechnie obowiązującymi. Wprowadzenie w wydanym zarządzeniu zwiększenia stawek bazowych czynszu mieści się zatem poza uprawnieniami Burmistrza, wyraźnie zakreślonymi uchwałą Rady Miasta nr XIX/55/2004 w sprawie ustalenia stawek czynszu dla lokali użytkowych. Z tych też powodów kwestionowany zapis w sposób istotny narusza postanowienia przedmiotowej uchwały, co obliuguje stwierdzeniem jego nieważności.

Zakwestionowanie przez organ nadzoru zapisów §3 zarządzenia Burmistrza znajduje natomiast swoje oparcie w analizie §2 ust. 6 i 10 omawianej uchwały nr XIX/55/2004 Rady Miejskiej w Rzepinie. Stosownie do powyższych zapisów, Burmistrz uprawniony jest do obniżenia kwoty bazowej czynszu tylko w jednym przypadku, a mianowicie wówczas, gdy lokal użytkowy cechuje się złym stanem technicznym i brak w nim wyposażenia w media. W §3 wydanego zarządzenia, Burmistrz dokonał natomiast obniżenia stawek bazowych czynszu z uwagi na przedmiot działalności wykonywanej w tym lokalu, tj. działalność leczniczą lub kulturalno-oświatową. Tego typu uregulowanie w sposób oczywisty nie mieści się w zakresie normy kompetencyjnej wysłowionej w §2 ust. 10 omawianej uchwały.

Powyższe w żaden sposób nie przekreśla prawnej możliwości ustanowienia niższych kwot czynszu w lokalach, w których prowadzona jest działalność lecznicza lub kulturalno-oświatowa. Burmistrz Miasta chcąc osiągnąć zamierzony efekt, winien skorzystać z uprawnienia przewidzianego w §2 ust. 6 uchwały Rady Miasta i ustalić odrębną stawkę bazową dla lokali, w których wykonywana jest przedmiotowa działalność.

Na marginesie odnotować należy, iż w zarządzeniu w sposób niekonsekwentny stosuje się terminologię dotyczącą wysokości stosowanych obniżek lub zwiększeń stawek czynszu. O ile w §2 zarządzenia stanowi się o zwiększeniu stawek „o” 20%, co w sposób nie budzący wątpliwości pozwala ustalić kwotę należnego czynszu, o tyle w §3 ust. 1 i 2 mówi się już o obniżce „do” 30% (lub 50%). Zgodnie zaś ze Słownikiem Języka Polskiego, „do” stanowi „przyimek wyznaczający górną lub dolną granicę czegoś”. Tak sformułowany zapis nakazywałby przyjąć, iż zarządzenie wyznacza jedynie maksymalne granice obniżki. Organ wykonawczy zobligowany jest natomiast do precyzyjnego ustalenia wysokości należności czynszowych, a nie krańcowych granic obniżek w jego wysokości. Analizując całościowo zapisy zarządzenia należy przypuszczać, iż intencją organu wykonawczego było zapewne wprowadzenie obniżek w wysokości, odpowiednio 30% i 50%, a powstała wątpliwość interpretacyjna jest jedynie pochodną nie najszcześliwiej dokonanej redakcji przepisu.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, iż kwestionowane zarządzenie w sposób istotny narusza przywołane na wstępie przepisy, stąd też koniecznym jest stwierdzenie jego nieważności w części wskazanej w sentencji rozstrzygnięcia.

Stąd też orzeczono jak na wstępie.

**Pouczenie:**

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

W. WOJEWODY LUBUSKIEGO  
*Jan Swirepa*  
Wicewojewoda Lubuski

Otrzymują:

1. adresat
2. ad acta

**RADCA PRAWNY**

*mgr Tomasz Domina*

R-26-0-298

*Dudziak*  
z up. Dyrektora Wydziału Nadzoru i Kontroli

*Krytyna Brodowska*  
Starszy Inspektor Wojewódzki  
w Wydziale Nadzoru i Kontroli