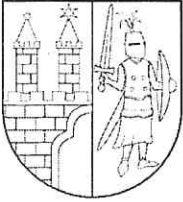


BRM.0003.71.2019



Burmistrz Miasta Kamienna Góra
Pl. Grunwaldzki 1 58-400 Kamienna Góra
t +48 756455110 f +48 756455111

www.kamiennagora.pl sekretariat@kamiennagora.pl

Kamienna Góra, dnia 24 czerwca 2019r

OR.0003.70.2019

R. Koźni
WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY Miasta
Jerzy Basta
03-07-2019

Pan
Janusz Jarosz
Przewodniczący Rady Miasta
w Kamiennej Górze

BIURO RADY MIASTA
KAMIENNA GÓRA
WPLYNEŁO
dnia 03-07-2019

Sprawa: Odpowiedź na interpelację i zapytania radnych Rady Miasta z XI Sesji RM

1. Interpelacje radnego Pana Andrzeja Grzyba:

W załączeniu przesyłam odpowiedź na zapytania zgłoszone na XI Sesji Rady Miasta przez radnego Andrzeja Grzyba zawarte we wniosku z dnia 05.06.2019 r. (załączone pismo Adw. Rajmunda Kietlińskiego).

2. Zapytanie radnego Pana Łukasza Sławińskiego:

Prace polegające na miejscowej (częstkowej) naprawie wskazanego odcinka drogi zostały już przeprowadzone. Obecnie jesteśmy na etapie rozpoznania możliwości sfinansowania kompleksowego remontu tej drogi. Między innymi w tej sprawie rozmawiałem w trakcie ostatniego spotkania z Wicemarszałkiem Marcinem Gwoździem, który zadeklarował swoją pomoc w zakresie ewentualnego wsparcia tej inwestycji. O szczegółach będę Państwa informował na bieżąco.

Z-ca BURMISTRZA
MIASTA KAMIENNA GÓRA
Adam Blicharski
Adam Blicharski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział WM
3. Wydział IOS
4. a/a

Sprawę prowadzi:

Grażyna Oleksy

Wydział Mienia Urzędu Miasta

Pok. 305 (II piętro)

Tel. +48 756455141

E-mail: grazyna.oleksy@kamiennagora.pl

Magdalena Bręskiewicz

Kierownik

Wydział Infrastruktury i Ochrony Środowiska

Urzędu Miasta w Kamiennej Górze.

pok. 106, tel. +48 756455129

e-mail: magdalena.breskiewicz@kamiennagora.pl

KANCELARIA ADWOKACKA

Adw. Rajmund Kietliński

ul. Pomorska 51/53 lok.5, 50-217 Wrocław, NIP: 695-140-99-38, REGON: 140341959
biuro@kancelariakietlinski.pl Tel.510-456-789, 71 34-61-335

Kamienna Góra, dnia 20.06.2019 r.

Ustosunkowując się do wystąpienia zastępcy przewodniczącego Komisji GKIM Rady Miasta Kamiennej Góry Pana Andrzeja Grzyba z dnia 29.05.2019 r. wskazać należy, co następuje.

- w zakresie pkt 1,

tj. niezgodności uchwały Rady Miejskiej nr VI/A/57/2003 z dnia 25.08.2003 r. z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa podnieść należy, iż przedmiotem wniosku Komisji Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej RM Kamienna Góra było wskazanie podstaw prawnych oddania niezdatnych do użytkowania lokali mieszkalnych do remontu w ramach środków własnych.

Podstawę prawną stanowi niewątpliwie obowiązująca uchwała nr VI/A/57/2003 z dnia 25.08.2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra, a dokładniej jej §14 stanowiący: *„Umowa najmu może być także zawarta z osobami – członkami wspólnoty samorządowej, nie spełniającymi warunków określonych w § 9 jeżeli nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, które zobowiążą się do dokonania na koszt własny remontów o znacznej wartości lokalu mieszkalnego w złym stanie technicznym.”*

W wystąpieniu zarzucono niezgodność uchwały z przepisami Kodeksu cywilnego (art. 662§ 1 i 681 k.c.) oraz z ustawą o ochronie praw lokatorów (art. 6a i 6b). W uzasadnieniu wskazano m.in., iż *„wykorzystuje się mieszkańców miasta będących często w trudnej sytuacji materialnej i życiowej poprzez uzależnienie otrzymania przydziału mieszkania i podpisania umowy najmu od poniesienia kosztów remontu lokalu”*.

Nie sposób podzielić stanowiska wyrażonego w wystąpieniu. Przede wszystkim zauważyć trzeba, iż nadzór nad działalnością gminną sprawowany jest na podstawie kryterium zgodności z prawem. W tym też zakresie burmistrz obowiązany jest do przedłożenia wojewodzie jako organowi nadzoru uchwał rady gminy w ciągu 7 dni od dnia ich podjęcia. Zgodnie z art. 91 u.s.g. uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne. O nieważności uchwały lub zarządzenia w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały lub zarządzenia, w trybie określonym w art. 90. Po upływie terminu wskazanego w art. 91 ust. 1 organ nadzoru nie może we własnym zakresie stwierdzić nieważności

uchwały lub zarządzenia organu gminy. W tym przypadku organ nadzoru może zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego. W przedmiotowej sprawie nie doszło do wydania rozstrzygnięcia nadzorczego przez organ nadzoru i nie stwierdzono nieważności podjętej uchwały. Wobec powyższego brak jest podstaw do stawiania zarzutów, iż uchwała nr VI/A/57/2003 z dnia 25.08.2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kamienna Góra jest niezgodna z przepisami prawa.

Wskazać należy, iż zapis przedmiotowej uchwały w § 14 nie uzależnia przyznania lokalu mieszkalnego z zasobu komunalnego Gminy Miejskiej Kamienna Góra od poniesienia kosztów remontu. Określa on jedynie możliwość zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przez osoby, które nie spełniają warunków szczegółowo określonych w § 9 uchwały a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Podkreślić należy, że zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 to rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. Zakres regulacji zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ma charakter wiążący, ale niewyczerpujący. Każda uchwała rady gminy dotycząca zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy obligatoryjnie winna zawierać regulację wprost wynikającą z zasad określonych w art. 21 ust. 3 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ale **dodatkowo może rada gminy wprowadzić także inne regulacje, niesprzeczne z zasadami zawartymi w art. 21 ust. 3 ustawy i służące dostosowaniu tych zasad do lokalnych warunków i potrzeb**. Taki też zapis został wprowadzony do przedmiotowej uchwały, dostosowując zasady wynajmowania lokali do potrzeb i warunków panujących w gminie. Należy wskazać, że przywołane w zapytaniu przepisy mają zastosowanie już do właściwego stosunku najmu, a zatem dopiero po zawarciu umowy najmu lokalu mieszkaniowego, nie zaś do umowy zobowiązującej do remontu lokalu. Ponadto należy zauważyć, że cytowany zapis uchwały wyraża możliwość dodatkowego sposobu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, nie zaś formę ograniczającą możliwość ubiegania się o mieszkanie gminne. Co istotne, analogiczne uchwały podejmowane są w większości gmin na terenie naszego kraju, Gmina Miejska Kamienna Góra nie jest w tym zakresie jakimś wyjątkiem.

- w zakresie pkt 2,

tj. niezgodności uchwały Rady Miejskiej nr LXII/354/2001 z dnia 30 października 2001r. w sprawie utworzenia spółki ze 100% udziałem gminy pod nazwą – Spółka Mieszkaniowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Kamiennej Górze z przepisami prawa podnieść należy, iż przedmiotem wniosku Komisji Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej RM Kamienna Góra było wskazanie podstaw prawnych przekazania Spółce Mieszkaniowej Sp. z o. o. zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi. I tak, zgodnie z §3 uchwały podstawowym przedmiotem

działalności spółki jest zarządzenie gminnymi zasobami lokalowymi oraz sprawowanie zarządu we wspólnotach mieszkaniowych. W wystąpieniu z dnia 29.05.2019 r. zarzucono niezgodność zapisu tej uchwały z ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 1 ust. 2 i art. 10 ust. 1 i 2). Przepisy art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej oraz art. 7 ust. 1 i art. 9 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym dotyczą zakresu zadań gminy o charakterze użyteczności publicznej (art. 7 u.s.g.), możliwości prowadzenia przez gminy działalności gospodarczej wykraczającej poza te zadania (art. 9 u.s.g.) i przesłanek tworzenia spółek prawa handlowego (art. 10 u.g.k.). Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych nie wchodzi w zakres zadań o charakterze użyteczności publicznej, które może wykonywać gmina lub jej jednostki organizacyjne – samorządowe zakłady budżetowe. Nakaz zawarcia umowy z gminą lub taką jednostką organizacyjną prowadziłby zatem niewątpliwie do zawarcia umowy niezgodnej z przepisami prawa. Jednakże – co istotne – w niniejszej sprawie zarządca komunalny nie jest jednostką organizacyjną gminy (a zwłaszcza jej zakładem budżetowym) lecz posiada odrębną osobowość prawną jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Z tego punktu widzenia nie ma formalnych przeszkód, by taka spółka, jako odrębny od gminy podmiot, wykonywała działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami, o ile wchodzi to w zakres przedmiotu jej działalności. Gmina oraz inna gminna osoba prawna może prowadzić działalność gospodarczą wykraczającą poza zadania o charakterze użyteczności publicznej wyłącznie w przypadkach określonych w odrębnej ustawie. Zgodnie z art.9 ust.2 ustawy o samorządzie gminnym, gmina oraz inna gminna osoba prawna może prowadzić działalność gospodarczą wykraczającą poza zadania o charakterze użyteczności publicznej wyłącznie w przypadkach określonych w odrębnej ustawie. Na podstawie art. 9 ustawy o gospodarce komunalnej, jednostka samorządu terytorialnego może przystępować do spółek prawa handlowego i tworzyć takie spółki, jednakże utworzenie spółki działającej poza sferą użyteczności publicznej jest możliwe tylko w sytuacjach określonych w art. 10 ustawy. Przepis ten stanowi, że poza sferą użyteczności publicznej gmina może tworzyć spółki prawa handlowego i przystępować do nich, wyłącznie wtedy, gdy łącznie zostaną spełnione następujące warunki: a) istnieją niezaspokojone potrzeby wspólnoty samorządowej na rynku lokalnym oraz b) występujące w gminie bezrobocie w znacznym stopniu wpływa ujemnie na poziom życia wspólnoty samorządowej, a zastosowanie innych działań i wynikających zobowiązujących przepisów prawnych nie doprowadziło do aktywizacji gospodarczej, a w szczególności do znacznego ożywienia rynku lokalnego lub trwałego ograniczenia bezrobocia.

Wobec powyższego, uznać należy, że zadanie polegające na świadczeniu usług w zakresie zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi może być co do zasady wykonywane przez komunalną osobę prawną – spółkę z o.o. (Spółkę Mieszkaniową Sp. z o.o.) w momencie spełnienia przesłanek z art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej. Nie można więc arbitralnie stwierdzić, że uchwała jest sprzeczna z prawem, gdyż w świetle prawa możliwe jest powierzenie takiej spółce zadań nie

mieszczących się w zakresie użyteczności publicznej. Uzależnione jest to od występującej w gminie stopie bezrobocia i niezaspokojonych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie zarządzania nieruchomościami.



Rajmund Kietliński
adwokat