

**UCHWAŁA NR XVIII/196/2020**  
**RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 15 kwietnia 2020 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr XVIII/145/11 Rady Miasta Bolesławiec**  
**z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność**  
**Gminy Miejskiej Bolesławiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 poz. 65, 284 i 471)

**Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:**

**§ 1.** W uchwale nr XVIII/145/11 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Bolesławiec (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2012 r. poz. 464 i 465) w § 5 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. W okresie obowiązywania ogłoszonego stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii przepisu § 5 ust. 1 nie stosuje się.”.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i ma zastosowanie również do stanów zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii ogłoszonych po dniu 13 marca 2020 r.

Przewodniczący Rady Miasta

**Jarosław Kowalski**

## Uzasadnienie

Regulacja ma na celu zapewnienie większej elastyczności w określaniu minimalnych miesięcznych stawek czynszu bądź też obniżeniu aktualnie obowiązujących, zwłaszcza w sytuacjach szczególnie uzasadnionych, wywołanych okolicznościami, których nie można było przewidzieć, tak jak stan zagrożenia epidemicznego czy stan epidemii, nawet w wysokości niższej niż koszt administrowania lokalem, jaki ponosi gmina, jako właściciel lokalu.

Dotychczasowa regulacja ogranicza bowiem organ wykonawczy gminy i nie uwzględnia ona szczególnych okoliczności, jak chociażby stan zagrożenia epidemicznego czy stan epidemii, co uniemożliwia organowi wykonawczemu gminy podejmowanie działań *in favorem* na rzecz lokalnej społeczności.

Konieczność podjęcia przedmiotowej uchwały jest konsekwencją wprowadzenia w Rzeczypospolitej Polskiej od 14 marca 2020 r. stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie od dnia 20 marca 2020 r. stanu epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 (Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, Dz.U. z 2020 r. poz. 491).

W związku z tym, że przedmiotowa uchwała stanowi akt prawa miejscowego, wymagane jest jej ogłoszenie w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego. Jednocześnie uchwała ma zastosowanie również do stanów zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii ogłoszonych po dniu 13 marca 2020 r. Takie rozwiązanie umożliwi organowi wykonawczemu podjęcie stosownych zarządzeń.

Należy zauważyć, że według art. 5 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461), przepisy art. 4 powołanej ustawy nie wyłączają możliwości nadania aktowi normatywnemu wstecznej mocy obowiązującej, jeżeli zasady demokratycznego państwa prawnego nie stoją temu na przeszkodzie. Ustawowy zwrot „demokratyczne państwo prawne” jest niedookreślony i bardzo pojemny. Skoro więc art. 5 powołanej ustawy dopuszcza nadanie aktowi normatywnemu „mocy wstecznej”, ale tylko „jeżeli zasady demokratycznego państwa prawnego nie stoją temu na przeszkodzie” to obowiązkiem organów w przypadku korzystania z tej instytucji prawnej jest podanie faktycznego i prawnego uzasadnienia, iż pomimo działania wstecz aktu normatywnego będzie on realizował zasady demokratycznego państwa prawa. Przyjmuje się, że uzasadnienie takie stanowi np. nadanie mocy wstecznej przepisom powszechnie obowiązującym *in favorem*, tj. przepisom przyznającym uprawnienia lub znoszącym obowiązki (por. D. Dąbek, Prawo miejscowe, Oficyna 2007 r.). Niniejszą uchwałą, jak zostało to wskazane na wstępie, rada gminy upoważnia prezydenta do stosowania minimalnych stawek czynszu, niższych nawet niż koszty administrowania lokalem, zwłaszcza w sytuacjach nadzwyczajnych.

Tym samym nadanie mocy wstecznej uchwale nie doprowadzi do naruszenia zasady zaufania do organów samorządu terytorialnego oraz zasady pewności co do prawa. Przepis ten adresowany jest bezpośrednio do organu wykonawczego i ma on w założeniu działać na korzyść mieszkańców gminy, lokalnej społeczności. Wsteczna moc prawa dotyczy przyznania prawa. Nie nakłada ona żadnych nowych obowiązków i działa na korzyść mieszkańców gminy.

W wyroku z dnia 25 września 2000 r., K 26/99, OTK 2000, nr 6, poz. 186, Trybunał Konstytucyjny uznał, że działanie prawa wstecz nie oznacza naruszenia art. 2 Konstytucji RP, o ile tak wprowadzone przepisy polepszają sytuację prawną niektórych adresatów danej normy prawnej i zarazem nie pogarszają sytuacji prawnej pozostałych jej adresatów (vide: Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 listopada 2010 r., II FSK 1272/09).

Wprowadzone zmiany w przedmiotowej uchwale pozwolą prezydentowi miasta, jako stronie umów najmu, zgodnie z treścią przepisu art. 353<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, kształtować stawki czynszu najmu lokalu użytkowego poprzez ich określenie nawet poniżej kosztów administrowania, w szczególnych, nadzwyczajnych sytuacjach, grożących jednej stronie umowy.

W obecnym stanie prawnym Prezydent Miasta Bolesławiec nie ma podstawy prawnej do zastosowania stawki niższej niż koszty administrowania z uwagi na obowiązywanie ust. 1 w § 5 przedmiotowej uchwały, bez określonych szczegółowo wyjątków.

W związku z powyższym przedłożenie Radzie Miasta Bolesławiec projektu niniejszej uchwały jest uzasadnione i konieczne.

Przewodniczący Rady Miasta

**Jarosław Kowalski**