



## Pomorska Izba Przemysłowo-Handlowa

---

Gdańsk, dnia 13 października 2008 r.

**Rada Miasta Gdańska  
Ul. Wały Jagiellońskie 1  
80 – 853 Gdańsk**

### **Wezwanie do usunięcia naruszenia prawa**

Na podstawie art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zm.) wzywam do usunięcia naruszenia prawa zawartego w uchwale Rady Miasta Gdańska z dnia 26 czerwca 2008 r. nr XXIV/680/08 zmieniającej uchwałę Rady Miasta Gdańska z dnia 13 stycznia 2005 r. w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe.

#### Uzasadnienie

Uchwałą z dnia 26 czerwca 2008 r. nr XXIV/680/08 (dalej – Uchwała) Rada Miasta Gdańska zmieniła uchwałę Rady Miasta Gdańska z dnia 13 stycznia 2005 r. w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnych lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe doprowadzając w istocie do drastycznego zwiększenia obciążenia najemców z tytułu opłat czynszowych.

Analizując treść Uchwały stwierdzić należy, iż narusza ona wynikające z obowiązującego w RP zasady porządku prawnego głównie poprzez:

#### **1) naruszenie zasad stanowienia aktów prawa miejscowego**

Stosownie do treści art. 94 Konstytucji RP „*Organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów*”, przy czym zgodnie z zasadami wynikającymi przepisów ustawy z dnia 8 marca

1990 r. o samorządzie gminnym, organem stanowiącym gminy jest Rada, która wydając akt prawa miejscowego – uchwałę – winna zawrzeć w niej wyczerpująco wszelkie postanowienia niezbędne do określenia przez obywateli swej sytuacji prawnej;

Tymczasem wprowadzone Uchwałą zmiany do § 4 uchwały z 2005 r. przenoszą w istocie ciężar stanowienia o wysokości obciążenia czynszami najemców na Zarząd Miasta, powołując się przy tym na niesprecyzowane do końca pojęcia ujęte do wzoru korekty stawek czynszowych. Tym samym doszło więc w istocie do delegowania uprawnień do tworzenia ram prawnych obowiązujących obywateli przez władzę wykonawczą Miasta Gdańska przy jednoczesnym braku wprowadzenia jakiegokolwiek trybu weryfikacji działalności Zarządu Miasta.

Wprowadzona Uchwałą zmiana treści § 4 ust. 7 posługuje się przy tym nieprecyzyjnymi pojęciami np. „korekta stawki bazowej”. Zgodnie ze słownikiem języka polskiego korektą jest „usuwanie błędów, nieprawidłowości” ( Słownik języka polskiego PWN <http://sjp.pwn.pl/lista.php?co=korekta> ). Nie jest wiadomym z treści Uchwały jakiego rodzaju nieprawidłowości mają być usuwane za pomocą wprowadzonego wzoru i co ważniejsze - w jakich konkretnie okolicznościach. Uchwała pozostawia więc znaczną swobodę Zarządowi Miasta powodując, że akt prawa miejscowego zamiast być spójnym, jasnym i konkretnym aktem prawnym stał się w istocie nieprzejrzysty, mało precyzyjny i generalnie nie regulujący samodzielnie ważnych kwestii, o których mowa w tytułach rozdziałów.

## **2) naruszenie wynikającej z art. 2 Konstytucji RP zasady państwa prawnego**

zgodnie z treścią art. 2 Konstytucji RP „*Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej*”. Obowiązkiem Rady Miasta Gdańska jest zatem respektowanie tejże zasady zwłaszcza przy uchwalaniu uchwał, które przecież stanowią akty prawa miejscowego, a więc wchodzą do porządku prawnego obowiązującego na terenie miasta Gdańska. Ten właśnie element Uchwały – stawanie się prawem obowiązującym powszechnie na terenie miasta Gdańska – zmusza Radę Miasta, czyli organ władzy publicznej, do szczególnej dbałości o zachowanie standardów państwa prawnego.

W kontekście powyższego zauważyć należy, że niezgodne z powyższą zasadą jest:

- brak przewidzianego w Uchwale trybu respektowania praw nabytych przez najemców na podstawie podpisanych w władzami Miasta Gdańska umów najmu poprzez wprowadzenie odpowiednich przepisów przejściowych; zauważyć trzeba bowiem, że w umowach zawieranych z Miastem Gdańsk najemcy posiadają zapisy o obliczaniu stawek czynszowych na zasadach innych niż wynika to z Uchwały,
- w konsekwencji więc Uchwała powoduje wejście ze skutkiem wstecznym je postanowień niekorzystnych dla najemców, bowiem obejmuje umowy zawarte przed jej wejściem w życie,
- uchwała nie zawiera praktycznie żadnego okresu przejściowego (*vacatio legis*), gdy tymczasem wielokrotnie Trybunał Konstytucyjny RP wskazywał, że wprowadzanie w życie przepisów powszechnie obowiązujących, które powodują zwiększenie obciążeń finansowych obywateli musi się wiązać z jednoczesnym wprowadzeniem stosownego okresu przejściowego, aby możliwe było dostosowanie się obywateli do zmieniających się uwarunkowań prawnych, zwłaszcza w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej; ten

zwłaszcza element należy szczególnie podkreślić – najemcy zawierali przecież z Miastem Gdańsk wieloletnie umowy najmu na określonych warunkach, inwestowali w lokale Miasta zwiększając ich wartość a obecnie stawiani są przed koniecznością zamykania prowadzonych firm z uwagi na brak możliwości sfinansowania drastycznych podwyżek czynszu, **warto w tym miejscu podkreślić, że zmieniana uchwała z 2005 r. zawierała w § 12 ust. 7 przepis przejściowy przewidujący 3-letni okres dostosowawczy**, natomiast Uchwała z 2008 r. nie przewiduje żadnego okresu przejściowego,

- nawiązując do powyższych uwag wskazać należy w szczególności Uchwała nie zawiera żadnych postanowień odnośnie stosowania § 5 zmienianej uchwały z 2005 r. a zwłaszcza jej ust. 5, gdzie przewidziano możliwość zmian czynszu jedynie w okresach 3-letnich z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, tymczasem na podstawie Uchwały Zarząd Miasta już bez analizy poszczególnych umów pod kątem owego 3-letniego okresu i z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonał zmiany stawek czynszów,

### **3) naruszenie wynikającego z art. 32 Konstytucji RP zasady równego traktowania podmiotów**

- zgodnie wobec art. 32 Konstytucji RP wszyscy są wobec prawa równi, **wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne** przy czym nikt **nie może być dyskryminowany w życiu** politycznym, społecznym lub **gospodarczym** z jakiegokolwiek przyczyny;

treść powyższego przepisu jest jasna i w zasadzie nie wymagałoby szerszego komentarza zestawienie powyższego przepisu ze zmianami wprowadzonymi przez Uchwałę w:

- § 5 ust. 5 i 6 – gdzie drastycznie zróżnicowano sytuację prawną najemców dzieląc ich na grupę uprzywilejowaną (zakaz zmian stawek czynszowych częściej jak raz na 3 lata i 6-miesięczne okresy wypowiedzenia) oraz najemców „drugiej kategorii” dla których nie zagwarantowano żadnych okresów stałości stawek czynszu (w zasadzie podwyżki mogą być stosowane co miesiąc) i przewidziano jedynie 3-miesięczne okresy wypowiedzenia stawek czynszu
- § 6 ust. 2 – preferencje i obniżki czynszowe; z niewiadomych przyczyn poszczególne, zbliżone do siebie branże handlowe i usługowe zostały potraktowane niejednolicie, jedno z nich np. rzemiosło uzyskały znaczne preferencje w czynszach (40%) a inne branże już takiego przywileju nie uzyskały; o ile można się zgodzić z intencjami Uchwały, aby preferencjami obejmować szkoły, placówki opiekuńczo wychowawcze, gdy z są to ewidentnie podmioty o cechach jednoznacznie wyróżniających je z całej grupy najemców, to już różnicowanie podmiotów w danej jednolitej kategorii podmiotów gospodarczych jest już naruszeniem zasady równości traktowania obywateli,
- § 6 ust. 9 – gdzie w sposób szczególnie rażąco naruszono zasadę równości podmiotów, bowiem wydzielając niewielką część powierzchni lokali użytkowych (tzw. strefa prestiżu) udzielono znaczącej obniżki czynszów najemcom tych lokali – 25%, gdy tymczasem inne lokale prowadzące działalność kilka metrów obok tej strefy pozbawione zostały w zasadzie jakichkolwiek preferencji,

Zauważyć w tym miejscu należy, że zwłaszcza ten przejaw łamania przepisów Konstytucji RP wymaga szczególnego podkreślenia, uderza on bowiem nie tylko w najemców ale też i bezpośrednio w mieszkańców tychże innych ulic, którzy na skutek wyprowadzenia się

najemców i zamykania prowadzonych przez nich działalności tracą możliwość zaspokajania swych potrzeb życiowych ale co też istotne, całe obszary ulic centrum miasta Gdańska tracą gospodarzy od lat dbających o zewnętrzny wygląd miasta – miejsce dotychczasowych działających lokali zajmą straszące pustkami ciągi dawnych lokali handlowych i usługowych.

Na zakończenie pragnę ponownie podkreślić, że Uchwała jako wymieniony w art. 94 i art. 87 ust. 1 Konstytucji RP akt prawa miejscowego powszechnie obowiązujący, nie może być uchwalane w oderwaniu od standardów stanowienia prawa powszechnie obowiązującego tak jak ustawy czy rozporządzenia. Treść Uchwały nie może więc w sposób rażący naruszać wskazanych powyżej zasad Konstytucji RP, bowiem w konsekwencji takiego stanu każda czynność podjęta na podstawie niekonstytucyjnego zapisu Uchwały również będzie wadliwa i doprowadzi do chaosu prawnego i gospodarczego w mieście Gdańsku, czego zwłaszcza w obliczu zadań związanych z przygotowaniem do EURO 2012 należałoby szczególnie unikać.

Biorąc powyższe wnoszę o zmianę bądź uchylenie Uchwały oraz wstrzymanie jej wykonania do czasu rozpatrzenia zasadności podniesionych powyżej kwestii.

Z poważaniem

Do wiadomości:

1. Wojewoda Pomorski.
2. Posłowie na Sejm RP
- 3.

Prezes PIPH

Jerzy Kowalski