



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 7 marca 2024 r.

Poz. 1928

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NPII.4131.1.176.2024 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 1 marca 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.)

### stwierdzam nieważność

uchwały Nr LXVIII/580/2024 Rady Miejskiej Będzina z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa dla lokali mieszkalnych, w ramach inwestycji realizowanej przez SIM Zagłębie Sp. z o. o. na terenie Gminy Będzin, w części określonej w § 2 ust. 3, § 2 ust. 4, § 2 ust. 6, § 2 ust. 9 oraz § 6 uchwały, jako sprzecznej z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2023 r. poz. 1351 ze zm.), dalej jako: *ustawa*, w zw. z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 ze zm.), dalej jako: *Konstytucja RP*.

### Uzasadnienie

Na sesji w dniu 25 stycznia 2024 r. Rada Miejska Będzina przyjęła uchwałę Nr LXVIII/580/2024 w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa dla lokali mieszkalnych, w ramach inwestycji realizowanej przez SIM Zagłębie Sp. z o. o. na terenie Gminy Będzin, dalej jako: „uchwała”.

W podstawie prawnej uchwały wskazano m.in.: art. 8 ustawy.

Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 1 lutego 2024 r.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru uznał, iż uchwała jest w części niezgodna z prawem.

Zgodnie z przepisem art. 8 ust. 1 ustawy:

*Rada gminy określa w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego:*

1) *zasady przeprowadzania naboru wniosków, o których mowa w art. 11 ust. 1, w tym dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej, o której mowa w art. 11 ust. 2, dla tych dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz dla kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w art. 7a;*

2) *maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego lub obowiązkowej kaucji, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2.*

Zaznaczyć należy, że przedmiotowa uchwała stanowi akt prawa miejscowego, a organ wykonujący kompetencję prawodawcy zawartą w upoważnieniu ustawowym jest obowiązany działać ściśle w granicach tego upoważnienia. W państwie prawa organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Z konstytucyjnej zasady praworządności (art. 7 Konstytucji RP) wynika, że zadania i kompetencje, sposób ich

wykonania oraz więzi między podmiotami administracji publicznej są uregulowane prawnie. Organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, realizując przysługujące mu kompetencje powinien ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu kompetencyjnym. Przekroczenie kompetencji lub jej niewypełnienie przez radę przy podejmowaniu uchwały powinno być traktowane jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością uchwały odpowiednio: w zakresie, w którym przekroczone przyznane kompetencje albo w całości. Powyższe stanowisko organu nadzoru potwierdza uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego oz. we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2000 r. (sygn. akt I SA/Wr 1798/99, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych), w którym stwierdzono, iż *opierając się na konstrukcji wad powodujących nieważność można wskazać rodzaje naruszeń przepisów, które trzeba zaliczyć do istotnych, skutkujących nieważnością uchwały organu gminy. Do nich należy naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego – przez wadliwą ich wykładnię – oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał.*

Delegacja zawarta w art. 8 ust. 1 ustawy obejmuje uprawnienie dla rady gminy do określenia m.in. zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lub podnajmu mieszkania.

Tymczasem Rada Miejska Będzina w § 2 ust. 3, 4 i 6 uchwały postanowiła, iż:

*3. Wnioskodawca może złożyć wniosek o najem wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego. W przypadku wpływu wniosku obejmującego osobę, która została objęta wnioskiem złożonym wcześniej, rozpatrywany jest wniosek złożony wcześniej, zaś wniosek złożony później rozpatrzony zostanie wyłącznie w przypadku pozostawienia bez rozpoznania wniosku złożonego wcześniej.*

*4. Wnioski złożone po terminie wskazanym w ogłoszeniu o naborze nie podlegają rozpoznaniu.*

*6. W przypadku braków formalnych we wniosku wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia w terminie 7 dni pod, rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.*

Zdaniem organu nadzoru, biorąc pod uwagę brzmienie art. 8 ust. 1 ustawy, należy uznać, że rada nie posiada kompetencji do stanowienia w przedmiocie trybu rozpatrzenia przedmiotowych wniosków. Z kolei kompetencja do rozpatrywania złożonych wniosków przysługuje jedynie wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta) – jako organowi wykonawczemu gminy. W tym miejscu należy wskazać, że zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, to prezydent miasta wykonuje uchwały rady miejskiej. Wobec czego, to do kompetencji Prezydenta Miasta Będzina będzie należało rozpatrzenie złożonych wniosków, zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego. Organ stanowiący gminy nie może w tym zakresie regulować trybu rozpatrzenia złożonych wniosków. Dlatego też wprowadzenie niniejszych regulacji do uchwały, stanowi nieuprawnione wkroczenie w kompetencje Prezydenta Miasta Będzin, gdyż Rada nie jest uprawniona do ingerowania w organizację pracy Prezydenta Miasta i Urzędu Miasta, którego kierownikiem jest właśnie prezydent miasta (por. art. 33 ust. 1-3 ustawy o samorządzie gminnym). Należy wskazać, że regulacje § 2 ust. 3, 4 i 6 uchwały nie mieszczą się w zakresie zasad przeprowadzania naboru wniosków, tylko określają tryb postępowania – zaś takie regulacje znajdują się poza delegacją z art. 8 ust. 1 ustawy. Wobec powyższego, Rada Miejska Będzina w powyższym zakresie przekroczyła upoważnienie ustawowe, co stanowi istotne naruszenie prawa.

Przechodząc dalej należy wskazać, że Rada w § 2 ust. 9 uchwały uregulowała, iż: *Osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wydane zostanie zaświadczenie, które będzie podstawą do zawarcia przez nie umów partycypacji ze spółką Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa SIM Zagłębie Sp. z o. o.. Ponadto w § 6 uchwały postanowiono, że:*

*1. Z listy najemców skreśla się osobę, która:*

*1) złożyła oświadczenie o rezygnacji z udziału w naborze;*

*2) złożyła we wniosku lub innych dokumentach wymaganych do przeprowadzenia naboru, oświadczenie niezgodne z prawdą;*

*3) nie stawiała się w terminie i miejscu wyznaczonym do zawarcia umowy w sprawie partycypacji o której mowa w art. 29a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa ani nie poinformowała o braku możliwości stawienia się w terminie.*

*2. W miejsce osoby wykreślonej z listy najemców, wpisuje się osobę znajdującą się na kolejnej pozycji na liście najemców, a na ostatnie puste miejsce wpisuje się pierwszą osobę z rezerwowej listy najemców.*

W tym miejscu należy wskazać, że niniejszymi przepisami uchwały przekroczone delegację ustawową z art. 8 ust. 1 ustawy. Norma kompetencyjna zawarta w art. 8 ust. 1 ustawy nie zawiera bowiem upoważnienia dla organu stanowiącego do regulowania kwestii związanych z etapem następującym po przeprowadzeniu naboru wniosków i sporządzeniu listy najemców. Wobec tego rada nie może stanowić w przedmiocie dokumentów mających uprawniać do zawarcia umowy najmu lokalu, a także regulować sytuacji skutkujących skreśleniem ze sporządzonej listy. Z kolei przekroczenie kompetencji przez Radę Miejską przy podejmowaniu ww. uchwały traktowane jest jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością uchwały w zakresie, w którym przekroczone przyznane kompetencje.

Istotne naruszenie prawa w uchwale to takie naruszenie, które powoduje, że akt pozostaje w wyraźnej sprzeczności z określonym przepisem prawnym, sprzeczność ta jest oczywista i bezpośrednia, i wynika wprost z porównania treści przepisu z ocenianą regulacją. Chodzi tu o wady kwalifikowane, z powodu których cały akt lub jego część nie powinien wejść w ogóle do obrotu prawnego. W takiej sytuacji konieczne jest stwierdzenie nieważności aktu, czyli jego wyeliminowanie z obrotu prawnego z mocą *ex tunc*, co powoduje, że dany akt, czy jego część nie wywołuje skutków prawnych od samego początku (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 marca 2017 r., sygn. akt II SA/Wa 2197/16, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 24 stycznia 2019 r., sygn. akt II SA/Ol 859/18, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 9 stycznia 2019 r., sygn. akt II SA/Gd 693/18; publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

W związku z powyższym stwierdzenie nieważności uchwały Nr LXVIII/580/2024 Rady Miejskiej Będzina z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa dla lokali mieszkalnych, w ramach inwestycji realizowanej przez SIM Zagłębie Sp. z o. o. na terenie Gminy Będzin – w części określonej na wstępie, należy uznać za uzasadnione i konieczne.

#### **Pouczenie:**

Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa, w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Śląskiego  
Zastępca Dyrektora Wydziału Nadzoru Prawnego

**Iwona Andruszkiewicz**