



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 18 marca 2024 r.

Poz. 2252

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NPII.4131.1.194.2024 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 14 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 z późn. zm.)

### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr LXVII/653/2024 Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu z dnia 7 lutego 2024 r. w sprawie określenia zasad przeprowadzania w Gminie Ogrodzieńcu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Zagłębie Sp. z o.o. na terenie Gminy Ogrodzieniec, w części określonej w § 3 ust. 12, a także § 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 z późn. zm.), dalej jako: *ustawa*, w zw. z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78 poz. 483 z późn. zm.), dalej jako: *Konstytucja RP*.

### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 7 lutego 2024 r. Rada Miejska w Ogrodzieńcu podjęła uchwałę Nr LXVII/653/2024 w sprawie określenia zasad przeprowadzania w Gminie Ogrodzieńcu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Zagłębie Sp. z o.o. na terenie Gminy Ogrodzieniec.

W podstawie prawnej uchwały wskazano m.in.: art. 8 ustawy, a także art. 22d ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 788 ze zm.).

Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 13 lutego 2024 r.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru uznał, iż jest ona 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.*

Jak wynika z regulacji ww. ustawy, postępowanie w celu przyznania dopłaty pokrywającej część czynszu za najem mieszkania stanowi sekwencję określonych zdarzeń prawnych i wymaga współdziałania zarówno gminy, jak i inwestora. W pierwszej kolejności inwestor realizujący daną inwestycję mieszkaniową zawiera z właściwą miejscowo gminą umowę w oparciu o art. 7 ust. 1 ustawy. Następnie gmina przeprowadza we własnym zakresie nabór wniosków, kierując się regulacją uchwały podejmowanej na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy, po którego przeprowadzeniu przekazuje inwestorowi listę kwalifikacyjną najemców. Inwestor dokonuje potem oceny zdolności czynszowej danego najemcy i na tej podstawie zawiera z nim właściwą umowę najmu (zob. art. 13 ust. 1 ustawy). Sama zaś wypłata wymaga przeprowadzenia postępowania administracyjnego w oparciu o art. 14 ustawy, a następnie wydania decyzji administracyjnej, o czym stanowi art. 15 ustawy. Materię uchwały podejmowanej na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy powinna zatem stanowić jedynie regulacja w przedmiocie wewnątrzadministracyjnego postępowania kwalifikacyjnego prowadzonego przez organy gminy, z pominięciem zarówno kwestii odnoszących się do etapu zawarcia umowy z inwestorem, jak i późniejszego etapu zawarcia umowy najmu oraz postępowania w sprawie wypłaty.

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.

Zdaniem organu nadzoru, biorąc pod uwagę brzmienie art. 8 ust. 1 w zw. z art. 13 ust. 1 pkt 1 ustawy (obowiązek przekazania inwestorowi listy najemców sporządzonej w ramach naboru, wraz z wnioskami o zawarcie umowy najmu), trzeba uznać, że pojęcie „zasady przeprowadzania naboru wniosków” odnosi się jedynie do tych czynności, które umożliwiają sporządzenie przedmiotowej listy. Sama bowiem kompetencja do rozpatrywania złożonych wniosków przysługuje w takim układzie wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta) – jako organowi wykonawczemu gminy, a rolą organu stanowiącego jest jedynie określenie zasad, na jakich przedmiotowe wnioski mają być składane w ramach przeprowadzanego naboru, tj. zasady te muszą dotyczyć etapu wcześniejszego, poprzedzającego samo rozpatrzenie.

Mając powyższe na uwadze, zastrzeżenia organu nadzoru wzbudzają następujące postanowienia uchwały:

– w § 3 ust. 12 uchwały, w brzmieniu: *Osobom zakwalifikowanym do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wydane zostanie zaświadczenie, które będzie podstawą zawarcia przez nie umów partycypacji ze spółką Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa SIM Zagłębie Sp. z o.o.;*

– § 6 uchwały, w brzmieniu:

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.

Trzeba wskazać, że niniejszymi przepisami uchwały przekroczone delegację ustawową z art. 8 ust. 1 ustawy. Jak już wspomniano, norma kompetencyjna zawarta z art. 8 ust. 1 ustawy nie zawiera bowiem upoważnienia dla organu stanowiącego do regulowania kwestii związanych z etapem następującym już 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.

Powyżej opisane uchybienia należy zaliczyć do kategorii istotnych naruszeń prawa. Za istotne naruszenie prawa uznaje się uchybienie prowadzące do skutków, które nie mogą być tolerowane w demokratycznym państwie prawnym. Istotne naruszenie prawa powoduje, że akt pozostaje w wyraźnej sprzeczności z określonym przepisem prawnym, a sprzeczność ta jest oczywista, 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 daty jego podjęcia (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; CBOSA).

Mając powyższe na uwadze, stwierdzenie nieważności uchwały Nr LXVII/653/2024 Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu z dnia 7 lutego 2024 r. w sprawie określenia zasad przeprowadzania w Gminie Ogrodzieńcu naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Zagłębie Sp. z o.o. na terenie Gminy Ogrodzieniec – 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**