



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 2 kwietnia 2024 r.

Poz. 2632

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NPII.4131.1.197.2024 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 27 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 LIX/559/24 Rady Miejskiej w Miasteczku Śląskim z dnia 22 lutego 2024 r. w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzenia w Gminie Miasteczko Śląskie naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji i maksymalnego dochodu dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat”, w części określonej w § 4 załącznika do uchwały w zakresie wyrazów: „12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu,” – jako sprzecznej z art. 8 ust. 1 pkt 2 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 związku z art. 2 i 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 22 lutego 2024 r. Rada Miejska w Miasteczku Śląskim podjęła uchwałę Nr LIX/559/24 w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzenia w Gminie Miasteczko Śląskie naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji i maksymalnego dochodu dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat”, dalej jako „uchwała”. Zasady naboru wniosków o zawarcie umowy najmu stanowią załącznik do uchwały.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Śląskiemu w dniu 26 lutego 2024 roku.

W ocenie organu nadzoru uchwała w ww. części jest niezgodna z prawem.

W podstawie prawnej uchwały Rada Miejska w Miasteczku Śląskim powołała m.in. art. 8 ustawy. Zgodnie z treścią 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.*

Organ nadzoru podkreśla, iż 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 ww. 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.*

Przepisem § 4 załącznika do uchwały Rada Miejska wskazała, iż *Maksymalna wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu stanowi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu, nie więcej niż 10.000 złotych.* Rada określiła zatem maksymalną wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu poprzez odniesienie się do wysokości miesięcznego czynszu danego lokalu, obliczonej według stawki czynszu najmu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Tymczasem, należy wskazać, iż w dniu składania wniosku o zawarcie umowy najmu mieszkania nie jest znana wysokość jego miesięcznego czynszu według stawki czynszu najmu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Zawarcie tej umowy i ustalenie stawki czynszu jest bowiem elementem następującym po złożeniu wniosku oraz przeprowadzeniu przez Miasto naboru wniosków. W § 2 ust. 14 pkt 2 załącznika do uchwały Rada wprost wskazała, iż zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnione jest od wpłacenia kaucji zabezpieczającej umowę najmu. Wysokość czynszu nie jest zatem znana w dniu zapłaty przedmiotowej kaucji. Podobne stanowisko zawarł również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 18 lipca 2022 r. sygn. akt III SA/Gl 42/22), w którym stwierdził, iż *przyjęcie sposobu ustalenia kaucji jako iloczynu miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu nie stanowi wypełnienia delegacji ustawowej. Regulacja przyjęta w załączniku do uchwały jest wadliwa i z tego powodu, że w § 2 ust. 13 pkt 3 załącznika do uchwały w ramach badania zdolności czynszowej osoba wpisana na listę najemców przed zawarciem umowy najmu jest zobowiązana wpłacić kwotę kaucji zgodnie z § 4 ust. 1 załącznika do uchwały. Skoro kwota kaucji ma być wpłacona w ramach badania zdolności czynszowej, to wyznacznikiem do ustalenia jej wysokości nie może być stawka czynszu obowiązująca w dacie zawarcia umowy najmu.*

Zdaniem organu nadzoru przyjęty w § 4 załącznika do uchwały sposób obliczenia wysokości kaucji zabezpieczającej umowę najmu narusza zasadę demokratycznego państwa prawnego, wyrażoną w art. 2 Konstytucji RP. Z przepisu ww. art. 2 Konstytucji RP wynika nakaz przestrzegania reguł przyzwoitej legislacji, które obejmują m.in. konieczność przestrzegania zasady określoności przepisów prawa, której istota sprowadza się do ustanowienia obowiązku organu wyposażonego w kompetencje prawotwórczą do konstruowania przepisów w sposób poprawny, precyzyjny i jasny (*wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 maja 2004 r., sygn. akt K 4/03, OTK ZU 2004, nr 5, poz. 41*). Wymóg jasności oznacza nakaz tworzenia przepisów klarownych i zrozumiałych dla ich adresatów, którzy od racjonalnego ustawodawcy oczekiwać mogą stanowienia norm prawnych niebudzących wątpliwości co do treści nakładanych obowiązków i przyznawanych praw. Kwestionowane unormowanie nie spełnia ww. wymogów, a zatem narusza art. 2 Konstytucji RP, a w szczególności wyprowadzaną z tego przepisu zasadę przyzwoitej legislacji.

Przepis art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stanowi, iż 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.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzenie nieważności uchwały Nr LIX/559/24 z dnia 22 lutego 2024 r. w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzenia w Gminie Miasteczko Śląskie naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz wysokości obowiązkowej kaucji i maksymalnego dochodu dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem

finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat”, w części wskazanej 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