



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 10 stycznia 2025 r.

Poz. 198

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.3.2025 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 3 stycznia 2025 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.) stwierdzam nieważność § 5 ust. 1 załącznika do uchwały Nr X/61/2024 Rady Miejskiej w Bisztynku z dnia 4 grudnia 2024 r. w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

UZASADNIENIE

W dniu 4 grudnia 2024 r. Rada Miejska w Bisztynku podjęła uchwałę nr X/61/2024 w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 o samorządzie gminnym i art. 8 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Uchwałą, o której mowa na wstępie Rada Miejska w Bisztynku określiła zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej, a także maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego oraz obowiązkowej kaucji w budynkach mieszkalnych objętych ustawą o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

Uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 9 grudnia 2024 r.

W ocenie organu nadzoru wskazane w sentencji rozstrzygnięcia postanowienie załącznika do uchwały istotnie narusza prawo.

Na wstępie należy wskazać, 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 przy podejmowaniu ww. uchwały powinno być traktowane jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością uchwały odpowiednio: w zakresie, w którym przekroczono 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).

Stosownie do art. 8 ust. 1 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, zwana dalej ustawą, 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.

W § 5 ust. 1 załącznika do uchwały Rada Miejska w Bisztynku postanowiła, że za potwierdzenie posiadania zdolności czynszowej rozumie się wpłatę przez najemcę przed zawarciem umowy obowiązkowej kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługującej wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu stanowi sześciokrotność czynszu wynikającego z umowy najmu lokalu.

Rada określiła zatem wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu poprzez odniesienie się do wysokości miesięcznego czynszu najmu danego lokalu, obliczonej według czynszu najmu lokalu. Z treści kwestionowanego postanowienia wynika, iż potwierdzenie posiadania zdolności czynszowej rozumie się wpłatę przez najemcę przed zawarciem umowy obowiązkowej kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu. Tymczasem w dniu składania wniosku o zawarcie umowy najmu mieszkania nie jest znana wysokość jego miesięcznego czynszu najmu. Zawarcie tej umowy i ustalenie stawki czynszu jest bowiem elementem następującym po złożeniu wniosku oraz przeprowadzeniu przez gminę naboru wniosków. 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."

Zdaniem organu nadzoru przyjęta w § 5 ust. 1 załącznika do uchwały regulacja, nie określiła kwoty *kaucji*, a jedynie sposób obliczenia wysokości kaucji zabezpieczającej umowę najmu, co narusza zasadę demokratycznego państwa prawnego, wyrażoną w art. 2 Konstytucji RP. Z przepisu tego 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. 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 wyprowadzoną z tego przepisu zasadę przyzwoitej legislacji.

Mając powyższe na uwadze rozstrzygnięto, jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

wz. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
Mateusz Szauer
I Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski