



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 7 stycznia 2025 r.

Poz. 97

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.4.2025 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. 1465 ze zm.) stwierdzam nieważność § 4 załącznika do uchwały Nr VIII/58/24 Rady Gminy Iława z dnia 29 listopada 2024 r. w sprawie zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej dla kryterium pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, wysokości kaucji zabezpieczającej umowę najmu dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkańców KZN - Warmia i Mazury Sp. z o.o.

Uzasadnienie

Rada Gminy Iława, na sesji w dniu 29 listopada 2024 r., działając na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.), podjęła uchwałę, o której mowa na wstępie. W załączniku do uchwały określono szczegółowe zasady jakie obowiązywać mają w procedurze naboru wniosków o zawarcie umowy najmu.

W tym zakresie, w treści § 4 załącznika do uchwały, w odniesieniu do regulacji dotyczącej wysokości kaucji mieszkaniowej postanowiono, iż za potwierdzenie posiadania zdolności czynszowej rozumie się wpłatę przez najemcę przed zawarciem umowy najmu obowiązkowej kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługującej wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu (ust. 1). Jednocześnie też wskazano, że wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu stanowi sześciokrotność czynszu (ust. 2).

Uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 5 grudnia 2024 r.

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

Wstępnie 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 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.: I SA/Wr 1798/99).

Stosownie do treści 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.

Treść postanowienia § 4 ust. 1 załącznika do uchwały prowadzi do wniosku, iż Rada Gminy Iława określiła wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu, poprzez odniesienie się do wysokości miesięcznego czynszu najmu danego lokalu, obliczonej według czynszu dla konkretnego lokalu. Kaucja ta miałaby zostać wpłacona przed zawarciem umowy i zabezpieczać pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujące w dniu jego opróżnienia.

Takie ustalenie wysokości obowiązkowej kaucji jest wadliwe.

Podnieść należy, że 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 po przeprowadzeniu przez gminę naboru wniosków. Wysokość czynszu nie jest zatem znana w dniu zapłaty przedmiotowej kaucji. Podobne stanowisko przedstawił również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 18 lipca 2022 r. sygn.: 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 § 4 ust. 1 załącznika do uchwały regulacja, nie określiła kwoty kaucji, a jedynie sposób obliczenia wysokości kaucji zabezpieczającej umowę najmu, co narusza zasadę demokratycznego państwa prawa, 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 (tak m.in. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 11 maja 2004 r.). Wymóg jasności oznacza nakaz tworzenia przepisów klarownych i zrozumiałych dla ich adresatów, którzy od racjonalnego ustawodawcy oczekiwali 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 na uwadze powyższe, rozstrzygnięto jak w sentencji.

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

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