



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 6 grudnia 2022 r.

Poz. 7909

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NPII.4131.1.937.2022 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 2 grudnia 2022 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.)

#### **stwierdzam nie ważność**

uchwały Nr LV/900/2022 Rady Miasta Chorzów z dnia 27 października 2022 r. o zmianie uchwały Nr XXIII/380/20 Rady Miasta Chorzów z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzenia w mieście Chorzów 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 § 1 pkt 6 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 2158 ze zm.), dalej jako „ustawa” w związku z art. 2 i 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 27 października 2022 r. Rada Miasta Chorzów podjęła uchwałę Nr LV/900/2022 o zmianie uchwały Nr XXIII/380/20 Rady Miasta Chorzów z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzenia w mieście Chorzów 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.”

Uchwała została doręczona Wojewodzie Śląskiemu w dniu 3 listopada 2022 roku.

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

W podstawie prawnej uchwały Rada Miasta Chorzów 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 § 1 pkt 6 uchwały Rada Miasta nadała nowe brzmienie § 4 załącznika do uchwały Nr XXIII/380/20 Rady Miasta Chorzów z dnia 28 maja 2020 r. Wskazana nowelizacja dotyczy regulacji określającej maksymalną wysokość obowiązkowej kaucji, a zatem realizacji delegacji ustawowej z art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy. W przepisie tym Rada Miasta 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 20.000 złotych*". Rada określiła zatem maksymalną wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu poprzez odniesienie się do wysokości miesięcznego czynszu najmu 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 1 załącznika do uchwały w nowym brzmieniu 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 w nowym brzmieniu 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.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały – w części określonej w *petitum*, 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**