



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 31 grudnia 2019 r.

Poz. 7034

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131. 746.2019.EM WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 23 grudnia 2019 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, zm.: poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815)

**stwierdzam nieważność**

**§ 17. ust. 2 oraz §24 ust. 2 uchwały Nr XII/443/19 Rady Miasta Szczecin** z dnia 26 listopada 2019 r. *w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin.*

#### Uzasadnienie

W dniu 26 listopada 2019 r. Rada Miasta Szczecin podjęła uchwałę Nr XII/443/19 *w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin.*

Przedmiotowy akt został doręczony Wojewodzie Zachodniopomorskiemu w dniu 29 listopada 2019 r.<sup>1)</sup>

Materialnoprawną podstawę podjęcia ww. aktu stanowią przepisy art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>2)</sup>. Zgodnie z powołanymi unormowaniami *Rada gminy zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel* (art. 21 ust. 1 pkt 2). *Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:*

- 1) *wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;*
- 2) *warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;*
- 3) *kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;*
- 4) *warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;*
- 5) *tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;*

---

<sup>1)</sup> Pismo działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Szczecin Grzegorza Łubiana Dyrektora Wydziału Organizacyjnego Urzędu Miasta Szczecin z dnia 29 listopada 2019 r., znak: WO-I.0711.1.20.2019.MJ.

<sup>2)</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.).

- 6) *zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;*
- 6a) *warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;*
- 6b) *zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.*
- 7) *(uchylony).*

Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jest aktem prawa miejscowego, zaliczanym przez Konstytucję Rzeczypospolitej Polskiej<sup>3)</sup> do źródeł prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działania organów, które je ustanowiły. Taki akt normatywny musi zatem odpowiadać wszystkim wymogom, jakie prawo stawia w odniesieniu do zasad tworzenia i obowiązywania systemu źródeł prawa. W stosunku do aktów prawa miejscowego znaczenie istotne ma norma zawarta w art. 94 Konstytucji RP, który stanowi, iż organy samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej ustanawiają akty prawa miejscowego na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawach. Uwzględniając hierarchiczność źródeł prawa akty tego typu mają charakter zależny od źródeł prawa wyższego rzędu, czego konsekwencją jest stanowisko, iż nie mogą one stać w sprzeczności z powszechnie obowiązującym prawem.

Uchwała podejmowana na podstawie art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego winna kompleksowo regulować zawartą w nim materię. Postępowanie nadzorcze w przedmiocie uchwały Nr XII/443/19 wykazało, że akt ten spełnia wymogi wynikające z brzmienia powołanego przepisu ustawy, zawiera bowiem on wszystkie elementy, które zgodnie z zapisem ustawowym powinno się uwzględnić przy ustalaniu zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Jednakże, przepisy **§ 17 ust. 2** oraz **§ 24 ust. 2** kwestionowanej uchwały w sposób istotny naruszają obowiązujący porządek prawny.

Argumentując powyższe stanowisko wskazać należy, że w unormowaniach tych Rada postanowiła, że *złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej lub majątkowej w zakresie wymaganym uchwałą, a niezbędnych do rozpatrzenia i oceny złożonego wniosku, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania. W przypadku ujawnienia tych okoliczności w okresie po podaniu informacji o osobie zakwalifikowanej do zawarcia umowy danego lokalu, wniosek podlega odrzuceniu, nie precyzując kto i na jakiej podstawie (wyrok, orzeczenie) będzie oceniał prawdziwość danych podanych przez wnioskodawcę w oświadczeniach wymienionych w art. 21b ust. 1 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które – co istotne – są składane pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia (art. 21b ust. 5 tej ustawy). Natomiast, kwestię odmowy zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu lokalu socjalnego prawodawca unormował w art. 21b ust. 6 ww. ustawy stanowiąc, że *gmina odmawia zawarcia umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu w przypadku niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanim w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu i najmu socjalnego lokalu.**

W powołanych przepisach uchwały Nr XII/443/19 Rada Miasta Szczecin *de facto* wyeliminowała z kręgu, osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego na czas nieoznaczony (§ 17 ust. 2) oraz lokalu mieszkalnego po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę prac remontowych (§ 24 ust. 2), wnioskodawców którzy – w ocenie bliżej niesprecyzowanego podmiotu – przedstawią nieprawdziwe dane o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, czym przekroczyła zakresu upoważnienia ustawowego do wydania aktu prawa miejscowego.

Zasady wynajmowania lokali powinny być stanowione w taki sposób, aby mieszkańcy gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe, tj. wysokość dochodu i warunki zamieszkiwania, od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli takie same szanse w staraniach o uzyskanie lokalu. Rada gminy nie jest uprawniona do określenia kryteriów wykluczających osoby, spełniające warunki zamieszkiwania i dochodu, z weryfikacji wniosku.

<sup>3)</sup> Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.).

Mając na względzie przedstawioną w niniejszym rozstrzygnięciu argumentację, stwierdzić należy, że §17 ust. 2 oraz §24 ust. 2 uchwały Nr XII/443/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin, w sposób istotny naruszają obowiązujący porządek prawny, a tym samym stwierdzenie ich nieważności jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przedmiotowego rozstrzygnięcia. Zgodnie z art. 92 ustawy o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

wz. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

**Marek Subocz**  
WICEWOJEWODA