



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 23 grudnia 2019 r.

P-1.4131.746.2019.EM

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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.¹.

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 cywilnego². 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 uzasadniającą oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą 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;

¹ 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.

² 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.).

- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 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 Polskiej³ 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**

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

a wykazany 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 – przedstawiają 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.

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.

Wicewojewoda Zachodniopomorski

Marek Subocz

Otrzymują:

1. Rada Miasta Szczecin,
2. aa.