



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 07.01.2025 r.

Poz. 112

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.443.2024.AA WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 30 grudnia 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572)

#### **stwierdzam nieważność**

- §9 ust. 3 Załącznika Nr 1 do uchwały Nr IX.50.2024 Rady Miejskiej w Pelczycach z dnia 26 listopada 2024 r. w sprawie ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pelczyce,
- pkt 9 ppkt 2 Załącznika Nr 2 do Załącznika Nr 1 do ww. uchwały,
- części pn. POUCZENIE w Załączniku Nr 2 do Załącznika Nr 1 do ww. uchwały,
- Załączniki Nr 1, 2, 3 i 4 do Załącznika Nr 2 do Załącznika nr 1 do ww. uchwały.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 26 listopada 2024 r. Rada Miejska w Pelczycach podjęła uchwałę Nr IX.50.2024 w sprawie ustalania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pelczyce.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 2 grudnia 2024 r.

Materialnoprawną podstawę badanego aktu stanowi art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>1)</sup>, który przyznaje radzie gminy kompetencję do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel. Przepis art. 21 ust. 3 ww. ustawy stanowi natomiast, że 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;

---

<sup>1)</sup>Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).

- 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.

Wobec brzmienia cyt. regulacji nie budzi wątpliwości uprawnienie rady gminy do podjęcia uchwały w przedmiocie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych należących do zasobu gminy. Co trzeba mieć na względzie, uchwała ta stanowi akt prawa miejscowego, co oznacza, że musi ona 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 Rzeczypospolitej Polskiej<sup>2)</sup>, który stanowi, że 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, że nie mogą normować materii uregulowanych aktami wyższego rzędu ani wykraczać poza granice delegacji ustawowej. Co oczywiste, normy zawarte w akcie prawa miejscowego nie mogą być sprzeczne z przepisami zawartymi w ustawach.

Przechodząc do oceny legalności uchwały Nr IX.50.2024, stwierdzić należy, że Rada Miejska w Pełczycach uregulowała w nim wszystkie zagadnienia wymienione w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jednakże w części dokonała tego w sposób wadliwy.

W Załączniku nr 1 do ww. uchwały określone zostały Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Pełczyce (dalej: Zasady), kolejno, w Załącznikach do Zasad ustalono:

- w Załączniku nr 1 – Kryteria punktacji osób ubiegających się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Pełczyce,
- w Załączniku nr 2 – wzór Wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Pełczyce (dalej: Wniosek),
- w Załączniku nr 3 – wzór Wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Pełczyce na czas trwania stosunku pracy.

Z kolei, w załącznikach do Wniosku ustalono odpowiednio wzory dokumentów, które należy złożyć wraz z Wnioskiem, zawierających: informacje dotyczące lokalu zajmowanego przez wnioskodawcę (nr 1), informacje dotyczące opłat za używanie lokalu, zadłużenia i inne informacje o lokalu zajmowanym przez wnioskodawcę (nr 2), zaświadczenie o dochodach (nr 3) oraz zaświadczenie o wysokości dochodów za okres 3 miesięcy poprzedzających datę (miesiąc) złożenia Wniosku (nr 4). Pierwsze z dwóch załączników do Wniosku są wypełniane przez administratora, zarządcę budynku lub właściciela nieruchomości, trzeci załącznik przez wydającego zaświadczenie np. pracodawcę oraz czwarty przez Ośrodek Pomocy Społecznej.

Wymóg złożenia ww. dokumentów wynika wprost z treści Zasad, tj. z §9 ust. 3 pkt 1-4 oraz końcowej części Wniosku pn. POUCZENIE. Z kolei, na mocy §9 ust. 3 pkt 5 i pkt 6 Zasad wnioskodawca jest również zobowiązany do dołączenia: dowodów potwierdzających źródła i wysokość dochodu gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku (pkt 5) oraz innych dokumentów niezbędnych do potwierdzenia sytuacji życiowej wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem (pkt 6).

Nie budzi wątpliwości, że osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy winna złożyć stosowny w tej sprawie wniosek, co pośrednio wynika z przepisów ww. ustawy (m.in. art. 21 ust. 3 ustawy). W myśl art. 21b ust. 1 zd. pierwsze ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkaniowego należącego do gminy, jest zobowiązana złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego

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

w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

Zgodnie z art. 21b ust. 2 i ust. 3 ustawy odpowiednio *deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133).* Natomiast, *oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego składa się zgodnie z wzorem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.*

O tym, jakie informacje wnioskodawca winien zawrzeć w deklaracji o dochodach oraz oświadczeniu o stanie majątkowym, rozstrzygają zatem przepisy wykonawcze do ustawy o dodatkach mieszkaniowych<sup>3)</sup>. W przypadku deklaracji – zgodnie ze wzorem ustalonym przez radę gminy na podstawie art. 7 ust. 1e ustawy o dodatkach mieszkaniowych. Co ważne, ustawodawca wymaga w art. 7 ust. 1d, by deklaracja zawierała następujące informacje: dane osobowe wnioskodawcy: imię i nazwisko, adres zamieszkania, datę urodzenia, miejsce pracy lub nauki i źródła dochodu oraz jego wysokość; dane osobowe osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego: imię i nazwisko, datę urodzenia, stopień pokrewieństwa z wnioskodawcą, miejsce pracy lub nauki i źródła dochodów oraz ich wysokość; informację o sumie dochodów członków gospodarstwa domowego; informację o wysokości średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego. Wzór oświadczenia o stanie majątkowym określa natomiast rozporządzenie w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu<sup>4)</sup> oraz ustawa o dodatkach mieszkaniowych.

Co ważne, ww. dokumenty, a zatem deklarację o dochodach oraz oświadczenie o stanie majątkowym składa się – o czym wprost stanowi art. 21b ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. W deklaracji i oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: "Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia".

Z unormowań ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynikają dalsze uprawnienia gminy, o ile wystąpią wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych w deklaracji o dochodach oraz oświadczeniu o stanie majątkowym. I tak, gmina może: wezwać wnioskodawcę do udostępnienia dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w tej deklaracji, w tym zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego (art. 21b ust. 1a), przetwarzać dane osobowe i informacje dotyczące wnioskodawcy pozyskane w toku innych postępowań prowadzonych przez gminę lub jej jednostki organizacyjne (art. 21b ust. 1b), przeprowadzić również wywiad środowiskowy u wnioskodawcy (art. 21b ust. 1c).

O tym zatem, jakie informacje i w jakiej formie przedstawia osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego rozstrzyga ustawodawca, jak również czego może domagać się od niego gmina w przypadku powzięcia wątpliwości co do wiarygodności danych, które przekazywane są gminie pod rygorem odpowiedzialności karnej. Rada gminy nie może zatem przyjętych przez ustawodawcę rozwiązań w tym zakresie modyfikować.

Za nieprawidłowe należy również uznać żądanie złożenia w pkt 9 ppkt 2 Wniosku oświadczenia o posiadaniu/nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu lub budynku mieszkalnego. Zgodnie bowiem z art. 21b ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego *na żądanie gminy najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest obowiązana do złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości.* Przy czym, przez pobliską miejscowość, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 13 ww. ustawy należy

<sup>3)</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

<sup>4)</sup> Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzenia wywiadu (Dz. U. poz. 589)

rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem. Nie chodzi tu zatem o lokal położony gdziekolwiek, ale wyłącznie w pobliskiej miejscowości.

Jak wynika zatem z powyższego, żądając złożenia oświadczenia o treści wynikającej z pkt 9 ppkt 2 Wniosku, Rada Miejska w Pełczycach również dokonała modyfikacji przepisu art. 21b ust. 4 powołanej ustawy.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzenie nieważności uchwały Nr IX.50.2024 Rady Miejskiej w Pełczycach z dnia 26 listopada 2024 r. *w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pełczyce*, w części wskazanej na wstępie niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, jest konieczne i w pełni uzasadnione

Na 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 doręczenia przedmiotowego rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Zachodniopomorskiego

**Bartosz Brożyński**  
I Wicewojewoda Zachodniopomorski