



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz.662),

stwierdzam nieważność

§ 1. uchwały nr XXXV/169/2026 Rady Miejskiej w Bardzie z dnia 21 maja 2026 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bardo w zakresie zmiany brzmienia § 5 ust. 6 pkt 3 uchwały nr XXVIII/132/2025 Rady Miejskiej w Bardzie z dnia 20 listopada 2025 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bardo we fragmencie: „na czas określony nie dłuższy niż 4”

Uzasadnienie

Rada Miejska w Bardzie, na sesji w dniu 21 maja 2026 r., podjęła uchwałę nr XXXV/169/2026 zmieniającą uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bardo, zwaną dalej także uchwałą.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 25 maja 2026 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie § 1 uchwały w zakresie zmiany § 5 ust. 6 pkt 3 uchwały nr XXVIII/132/2025 we fragmencie: „na czas określony nie dłuższy niż 4” z istotnym naruszeniem art. 5 ust. 2 oraz art. 20 ust. 2 w zw. z art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 poz. 725) zwanej dalej także ustawą, polegającym na ustaleniu że „w przypadku osób poszkodowanych w wyniku klęski żywiołowej najem lokalu mieszkalnego gotowego do zamieszkania może nastąpić na czas określony nie dłuższy niż 4 lata.”, tj. niezgodnego z prawem uchwalenia, że umowa najmu lokalu mieszkalnego, zawierana przez osoby poszkodowane w wyniku klęski żywiołowej, zawierania jest na czas oznaczony jednak nie dłuższy niż 4 lata.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy. Natomiast kompetencją rady gminy jest uchwalanie wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy). Program taki zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować m.in. kwestie wskazane w ustawie. Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 rada gminy uchwała również zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które 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; 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.

Co do najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustawodawca w art. 5 ust. 2 ustawy wskazał okres na jaki mają być zawierane umowy oraz wyjątki stanowiąc, że „Umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem lokalu związanego ze stosunkiem pracy lub najmu socjalnego lokalu,

może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator". W przytoczonej regulacji prawnej uprawniono jedynie lokatora do wystąpienia do gminy z żądaniem zawarcia umowy na czas określony, które kierowane jest do organu wykonawczego gminy, jako do organu reprezentującego gminę w stosunku najmu. Z kolei rada gminy zaś jest wprost związana przepisami ustawy w zakresie stanowienia prawa, tu: uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali.

Ugruntowując powyższe stanowisko ustawodawca także w art. 20 ust. 2 ustawy wskazał, że „lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i lokali, o których mowa w ust. 3, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony”. Ustawodawca expressis verbis wyraził swoje intencje w przytoczonym przepisie prawa, nie upoważniając rady gminy do modyfikowania swej woli w aktach prawa miejscowego, w tym w uchwałach w sprawie zasad wynajmowania lokali z gminnego zasobu mieszkaniowego.

Powyższe stanowisko zostało potwierdzone również w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 16 września 2005 r., sygn.. akt II SA/Wr 1525/03", gdzie Sąd stwierdził, że: „Artykuł 5 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) wprowadza wprawdzie możliwość zgłoszenia przez lokatora zawarcia umowy na czas oznaczony, nie oznacza to jednak, że - w braku takiego żądania- gmina może narzucać zawarcie umowy na czas oznaczony w jakimkolwiek innym przypadku, aniżeli określony w art. 20 ust. 2 i 3 ustawy.”. Przy czym zastrzec należy, że dotyczyć to już będzie bezpośredniego stosunku prawnego w postaci umowy najmu lokalu, zawieranego przez wynajmującego, tu: gminę, reprezentowaną przez organ wykonawczy gminy, oraz najemcę lokalu.

W związku z powyższym, w sposób sprzeczny z prawem Rada Miejska w Bardzie postanowiła w akcie generalnym i abstrakcyjnym o ogólnej zasadzie, nawet w ramach kryteriów pierwszeństwa, że „w przypadku osób poszkodowanych w wyniku klęski żywiołowej najem lokalu mieszkalnego gotowego do zamieszkania może nastąpić na czas określony nie dłuższy niż 4 lata.”, skoro przepisy ustawy stanowią wprost, że lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali będących przedmiotem najmu socjalnego i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony. W ramach upoważnienia ustawowego z art. 21 ust. 3 ustawy ani w regułach ogólnych, ani w zasadach pierwszeństwa wynajmu lokali, organ stanowiący nie został upoważniony do modyfikowania woli ustawodawcy w zakresie okresu trwania umów najmu. Tym samym organ stanowiący musi respektować przepisy prawa bez ich modyfikacji oraz realizować zakres delegacji ustawowej dotyczącej wyłącznie stanowienia o kryteriach wyboru osób, którym pierwszeństwo przysługuje, tu: osób poszkodowanych w wyniku klęski żywiołowej Rada Miejska w Bardzie zobowiązana jest do regulowania powierzonej jej materii w zgodzie z przepisami rangi wyższej w konstytucyjnej hierarchii źródeł prawa i w zgodzie z konstytucyjną zasadą legalizmu, tj. działania na podstawie przepisów prawa i w jego granicach.

Jednocześnie organ nadzoru, rozumiejąc doniosłość i znaczenie regulacji skierowanej wobec osób znajdujących się w trudnej życiowej sytuacji związanej z uszkodzeniem w wyniku klęski żywiołowej, uznał za zasadne wyeliminowanie z obrotu prawnego jedynie części regulacji naruszającej prawo w sposób istotny i modyfikującej wolę ustawodawcy.

Mając powyższe na uwadze powyższe, stwierdzić należy, iż uchwała nr XXXV/169/2026 Rady Miejskiej w Bardzie z dnia 21 maja 2026 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bardo, została podjęta z istotnym naruszeniem prawa, jak w petitum, co czyni stwierdzenie nieważności uchwały w części za uzasadnione.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 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.

Wojewoda Dolnośląski

Anna Żabska