



Znak: P-1.4131.215.2026.KD
Szczecin, 29 lipca 2026 r.

Rada Miejska w Policach

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, poz. 912)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXVI/254/2026 Rady Miejskiej w Policach z dnia 25 czerwca 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu użytkowego na czas oznaczony 10 lat z dotychczasowym najemcą w trybie bezprzetargowym.

Uzasadnienie

W dniu 25 czerwca 2026 r. Rada Miejska w Policach podjęła uchwałę Nr XXVI/254/2026 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu użytkowego na czas oznaczony 10 lat z dotychczasowym najemcą w trybie bezprzetargowym. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie akt ten wpłynął w dniu 6 lipca 2026 r.¹

Na mocy uchwały Nr XXVI/254/2026 Rada Miejska w Policach wyraziła zgodę na zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 297,12 m², położonego w Policach przy ul. Bankowej 7 a,b/5 (§ 1) oraz wyraziła zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu nieruchomości opisanej w § 1 (§ 2). Wykonanie przedmiotowej uchwały Rada powierzyła Burmistrzowi Polic (§ 3). W uzasadnieniu ww. aktu Rada wskazała, że z wnioskiem o zawarcie kolejnej umowy najmu zwrócił się dotychczasowy najemca lokalu oraz, że „Obecnie przedmiotowy lokal jest oddany w najem na okres 3 lat, a umowa najmu zakończy się 22.08.2026 r. Umowa ta poprzedzona była wcześniej umową 10 letnią”.

¹ Przy piśmie Prezesa Regionalnej Izby Obrachunkowej w Szczecinie z dnia 6 lipca 2026 r., znak: WI.071.2.42.2026.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr XXVI/254/2026 Rada Miejska wskazała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami², zgodnie z którymi:

- *Do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy (art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym);*
- *Zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów (art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami).*

Należy zauważyć, że powołany przez Radę Miejską w Policach art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, ma charakter stricte kompetencyjny, zakreślając granice upoważnienia przyznanego radzie gminy. Na jego mocy organ stanowiący gminy uprawniony jest do określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, a także – w przypadku braku takich zasad – wyrażania wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta) zgody na dokonywanie ww. czynności. Przepis ten stanowi wyjątek od ogólnej reguły określonej zarówno w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, jak i art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które to przepisy wyraźnie wskazują wójta (burmistrza, prezydenta miasta) jako organ właściwy do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Rada Miejska w Policach wypełniła delegację wynikającą z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym i w dniu 25 czerwca 2002 r. podjęła uchwałę Nr LII/391/02 w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali ich najemcom, wyrażenia zgody na stosowanie przez Burmistrza Polic bonifikat od ustalonej ceny w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom oraz zastosowania umownych stawek oprocentowania rozłożonych na raty nie spłaconych części ceny³. W przepisach uchwały, skierowanych do organu wykonawczego Gminy Police, Rada Miejska określiła m.in. zasady wynajmowania nieruchomości (w drodze przetargu oraz w trybie bezprzetargowym), nie zastrzegając przy tym, że na dokonanie przez Burmistrza Polic najmu nieruchomości konieczne jest wcześniejsze uzyskanie odrębnej zgody Rady Miejskiej wyrażonej w uchwale. Ponadto, w § 9 pkt 1a uchwały Nr LII/391/02 Rada postanowiła, że *Od przetargu odstępuje się za zgodą Burmistrza Polic w przypadku zawierania umów z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, a z taką sytuacją mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie, co wynika z treści uzasadnienia do uchwały Nr XXVI/254/2026 („Obecnie przedmiotowy lokal jest oddany w najem na okres 3 lat, a umowa najmu zakończy się 22.08.2026 r.”).*

Mając na uwadze powyższe, stwierdzić należy, że Rada Miejska w Policach nie miała kompetencji do podjęcia aktu wyrażającego zgodę na zawarcie przez Burmistrza

² Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 z późn. zm.).

³ Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 58, poz. 1328 z późn. zm.

kolejnej umowy najmu lokalu użytkowego na czas oznaczony 10 lat z dotychczasowym najemcą w trybie bezprzetargowym. Upoważnienie do samodzielnego wynajmowania nieruchomości Rada przyznała organowi wykonawczemu Gminy w podjętej w dniu 25 czerwca 2002 r. uchwale Nr LII/391/02 w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali ich najemcom, wyrażenia zgody na stosowanie przez Burmistrza Polic bonifikat od ustalonej ceny w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom oraz zastosowania umownych stawek oprocentowania rozłożonych na raty nie spłaconych części ceny.

Wobec powyższego, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXVI/254/2026 Rady Miejskiej w Policach z dnia 25 czerwca 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu użytkowego na czas oznaczony 10 lat z dotychczasowym najemcą w trybie bezprzetargowym, 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 upoważnienia

Wojewody Zachodniopomorskiego

Bartosz Brożyński

I Wicewojewoda Zachodniopomorski

Wicewojewoda Zachodniopomorski

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/