



ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153)

stwierdzam nieważność

§ 5. ust. 2 i § 14 ust. 5 – 7 uchwały z dnia 11 lutego 2026 r. nr XXVII/320/26 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szklarska Poręba.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Szklarskiej Porębie, działając m. in. na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 1153), art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725, dalej u.o.p.l.) podjęła uchwałę nr XXVII/320/26 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szklarska Poręba, zwaną dalej: „uchwałą”.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 12 lutego 2026 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził, że:

- **§ 5 ust. 2 uchwały został podjęty z istotnym naruszeniem art. 4 ust 1 i 2 u.o.p.l., polegającym na ograniczeniu kręgu podmiotów, którym przysługuje prawo do ubiegania się o przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy,**
- **§ 14 ust. 5 – 7 uchwały został podjęty z istotnym naruszeniem art. 21 ust. 3 u.o.p.l., polegającym na wykroczeniu poza kompetencje rady gminy poprzez uregulowanie kwestii stanowiących materię zawieranych umów cywilnoprawnych.**

Zgodnie z § 5 ust. 2 przedmiotowej uchwały: „O najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy nie mogą ubiegać się osoby, które w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku, zbyły lub darowały własność lokalu mieszkalnego.” Natomiast w myśl art. 4 ust. 1 u.o.p.l.: „Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.” Warunkiem uprawniającym do skorzystania z lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy są zatem niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Modyfikowanie kręgu podmiotów, którym powyższe prawo przysługuje nie należy do kompetencji rady gminy i stanowi istotne naruszenie prawa. Jak wskazał naczelný Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 3 sierpnia 2021 r. III OSK 272/21: „Podstawowymi warunkami jakie musi spełniać osoba ubiegająca się o lokal z zasobów mieszkaniowych gminy są: niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz niski dochód. Ustawa nie wprowadza innego różnicowania podmiotów, nie zezwala na różnicowanie osób pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych z tym skutkiem, że niektóre potrzebujące osoby zostaną całkowicie wykluczone z procedury selekcji kandydatów do umów najmu jeszcze przed rozpoczęciem tej procedury. Takie wykluczenie stanowi naruszenie zasady praworządności, jak i równości wobec prawa. Zasady wynajmowania lokali winny być tak skonstruowane, by ci spośród mieszkańców gminy, którzy spełniają podstawowe kryteria przedmiotowe (jak warunki zamieszkiwania i wysokość dochodu), od których zależy wynajęcie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy, mieli równe szansę na czynienie starań o uzyskanie lokalu. Dlatego też kreowane przez gminę w drodze uchwały zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy nie mogą zawężyć granic tego ustawowego obowiązku. W przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów nie ma upoważnienia dla lokalnego prawodawstwa do wprowadzania dodatkowych, własnych kryteriów najmu lokali gminnych”. Należy zatem uznać, że każda modyfikacja ustawowych przesłanek uprawnienia do ubiegania się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy jest sprzeczna z prawem oraz narusza konstytucyjną zasadę równości.

W § 14 ust. 5 – 7 uchwały wskazano elementy, które ma zawierać umowa najmu lokalu komunalnego przeznaczonego do remontu i wykupu oraz uregulowano kwestie dotyczące powstałych przy wykonywaniu umowy roszczeń i uprawnień o charakterze cywilnoprawnym. Natomiast zgodnie z art. 21 ust. 3 u.o.p.l.: „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; 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.” Należy zauważyć, że wprowadzenie od uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu gminy elementów nie znajdujących odzwierciedlenia we wskazanym powyżej przepisie, stanowi wykroczenie poza przyznane radzie gminy kompetencje. Kształtowanie treści umowy najmu pozostaje bowiem w gestii stron tej umowy (por. wyrok NSA z dnia 12 października 2022 r. III OSK 1530/21, wyrok WSA w Olsztynie z dnia 21 października 2021 r. II SA/Ol 559/2). W tym przypadku reprezentowanie gminy jest zadaniem jej organu wykonawczego, na podstawie art. 31 ustawy o samorządzie gminnym, a uregulowanie w uchwale kwestii stanowiących materię zawieranych umów cywilnoprawnych narusza kompetencje tego organu.

Należy zatem uznać, że podjęcie przez Radę Miejską w Szklarskiej Porębie wskazanych zapisów uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szklarska Poręba z naruszeniem art. 4 ust. 1 i 2 oraz art. 21 ust. 3 u.o.p.l. stanowi istotne naruszenie prawa, co uzasadnia stwierdzenie nieważności tej uchwały we wskazanym zakresie.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzam jak na wstępie.

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