



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 30 września 2025 r.

Poz. 3985

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.315.2025.KD WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 24 września 2025 r.

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

Rozdziału 6. Zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych uchwały Nr XVI/152/2025 Rady Miejskiej w Policach z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie *ujednoczenia uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Police*.

Uzasadnienie

W dniu 26 sierpnia 2025 r. Rada Miejska w Policach podjęła uchwałę Nr XVI/152/2025 w sprawie *ujednoczenia uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Police*. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 28 sierpnia 2025 r.

Materialnoprawną podstawę ww. aktu stanowi art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁾, 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. Wobec powyższego, nie budzi wątpliwości uprawnienie rady gminy do podjęcia uchwały w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali mieszkalnych należących do zasobu gminy. Należy mieć jednak na względzie, że uchwała w tym przedmiocie 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 Polskiej²⁾, 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.

Analiza treści uchwały Nr XVI/152/2025 prowadzi do wniosku, że Rada Miejska w Policach uregulowała w niej wszystkie zagadnienia wymagane przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w szczególności art. 21 ust. 3 tego aktu, jednakże w części wymienionej na wstępie niniejszego rozstrzygnięcia zawarła postanowienia, które w sposób istotny naruszają obowiązujący porządek prawny.

¹⁾ 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).

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

W Rozdziale 6. Uchwały Nr XVI/152/2025 pt. *Zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych* Rada Miejska wprowadziła przepisy o treści:

- § 11. *Gmina wynajmuje pomieszczenia tymczasowe na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.*
- § 12. *Stawkę czynszu za najem pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości jak dla najmu socjalnego lokalu.*

Dokonując oceny legalności cyt. postanowień, należy mieć na względzie, że prawodawca w Rozdziale 4a. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego uregulował kwestię wynajmowania przez jednostkę samorządu terytorialnego tymczasowych pomieszczeń, w tym, w art. 25b ustawy postanowił, że: umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy. Z kolei, w myśl art. 23 ust. 4 wskazanej ustawy stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. Na mocy art. 25e ustawy powyższy przepis stosuje się odpowiednio do najmu tymczasowych pomieszczeń.

Porównując więc wyżej wskazane regulacje ustawowe oraz zapisy § 11 i § 12 uchwały Nr XVI/152/2025, stwierdzić należy, że w § 11 Rada Miejska w Policach dokonała modyfikacji art. 25b ustawy, dając tym samym możliwość Burmistrzowi Polic do zawarcia umowy w sposób sprzeczny z tym przepisem, przykładowo zawarcia umowy na okres krótszy niż miesiąc. W § 12 natomiast, Rada w istocie zdecydowała o wysokości czynszu za najem pomieszczeń tymczasowych, wskazując, że jest on równy wysokości stawki czynszu za lokale socjalne. Zgodnie zaś z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego to właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. Mając jednak na względzie brzmienie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym nie można mieć wątpliwości, że o wysokości czynszu za pomieszczenia tymczasowe decydować będzie burmistrz, który ograniczony będzie w tym zakresie wyłącznie przepisem art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Rada Miejska w Policach nie jest natomiast uprawniona do wprowadzania kolejnych w tej materii ograniczeń, w szczególności do ustalenia, że stawka czynszu za pomieszczenia tymczasowe ma być w tej samej wysokości jak stawka czynszu dla najmu socjalnego.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzenie nieważności *Rozdziału 6. Zasady wynajmowania pomieszczeń tymczasowych* uchwały Nr XVI/152/2025 Rady Miejskiej w Policach z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie *ujednolicenia uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Police*, 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