



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 5 marca 2026 r.

Poz. 1003

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR P-1.4131.78.2026.AS WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 27 lutego 2026 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436)

stwierdzam nieważność

§ 28 uchwały Nr XXIX/227/2026 Rady Miasta Szczecinek z dnia 29 stycznia 2026 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek w zakresie wyrazów „**tj. na 12 miesięcy**”.

Uzasadnienie

W dniu 29 stycznia 2026 r. Rada Miasta Szczecinek podjęła uchwałę Nr XXIX/227/2026 w sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek. Akt ten wpłynął do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie w dniu 3 lutego 2026 r.

Materialnoprawną podstawę ww. uchwały stanowi art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁾, który przyznaje radzie gminy uprawnienie 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. W art. 21 ust. 3 ww. ustawy prawodawca wskazał z kolei zagadnienia, które muszą być uregulowane w ramach tych zasad:

- 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;

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).

- 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.

Dodatkowo, na podstawie art. 21 ust. 3b ustawy, rada gminy, uchwalając zasady wynajmowania lokali może określić kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Uchwała podjęta na podstawie przywołanych przepisów stanowi akt prawa miejscowego, co oznacza, że winna ona ściśle odpowiadać granicom wyznaczonym przez ustawodawcę w przepisie zawierającym upoważnienie, a nadto, nie może być sprzeczna z unormowaniami zamieszczonymi w aktach hierarchicznie wyżej usytuowanych. Rada gminy, podejmując uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jest zobowiązana uregulować w nim wszystkie kwestie enumeratywnie wymienione w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, natomiast nie może normować takich zagadnień, co do których wypowiedział się już prawodawca w ustawie, bądź o których decyduje organ wykonawczy gminy.

Kompetencja Rady Miasta Szczecinek do wydania aktu w przedmiocie zasad wynajmowania lokali nie budzi wątpliwości, jednak analiza treści uchwały Nr XXIX/227/2026 prowadzi do przekonania, że jej §28 w części narusza przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W postanowieniu tym, zamieszczonym w rozdziale 10. pt. „Zasady dostarczania lokali osobom uprawnionym na mocy wyroku sądu orzekającego eksmisję do najmu socjalnego lokalu”, Rada wskazała, że: *Na zasadach określonych w niniejszym Rozdziale umowy najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony tj. na 12 miesięcy, z możliwością przedłużenia na kolejny okres na zasadach, o których mowa w § 29 ust. 1.*

Cyt. unormowanie uznać należy za wadliwe, w zakresie wskazania okresu najmu, gdyż organ stanowiący gminy nie jest uprawniony do wyznaczania okresu, na jaki zawierana jest umowa najmu socjalnego lokalu. Po pierwsze, kwestia ta została już unormowana przez prawodawcę w art. 23 ust. 1 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którymi umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony (ust. 1), a po upływie tego czasu, można ją przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy (ust. 3). Po drugie zaś, o tym, na jaki okres wynajmowany jest lokal socjalny - stosownie do wyrażonej w art. 353¹ Kodeksu cywilnego²⁾ tzw. zasady swobody umów - współdecydują osoby zawierające umowę tego najmu. Zgodnie z tą zasadą strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Stanowisko takie zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 12 kwietnia 2019 r., sygn. akt III SA/Łd 82/19, stwierdzając, że *ustawodawca nie przyznał radzie gminy żadnych kompetencji w zakresie ustalania okresu, na jaki może być zawarta umowa najmu lokalu socjalnego. Długość okresu, na jaki ma być zawarta taka umowa, ustalają - stosownie do art. 353¹ Kodeksu cywilnego, strony umowy tj. najemca i organ wykonawczy gminy. Uprawnienia organu wykonawczego gminy w tym zakresie wynikają bowiem z przepisów art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym do zadań wójta należy gospodarowanie mieniem komunalnym oraz z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204) przewidującym, iż gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt.* Podobnie wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 8 maja 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 149/13 wskazując, że *władcze uregulowanie przez radę gminy długości obowiązywania umowy najmu stanowi nieuprawnioną ingerencję w materię prawa cywilnego, bowiem jest interwencją w uprawnienie stron do ustalenia treści łączącego je stosunku prawnego o charakterze cywilnoprawnym.*

A zatem, Rada Miasta Szczecinek, ustalając w §28 uchwały Nr XXIX/227/2026 okres, na jaki zawiera się umowę najmu socjalnego lokalu, poprzez wskazanie, że wynosi on 12 miesięcy, naruszyła zarówno dyspozycję normy art. 23 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jak i wyrażoną w art. 353¹ Kodeksu cywilnego zasadę swobody umów.

²⁾ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.).

W tej sytuacji, konieczne i uzasadnione jest stwierdzenie nieważności §28 uchwały Nr XXIX/227/2026 Rady Miasta Szczecinek z dnia 29 stycznia 2026 r. w *sprawie zasad wynajmowania lokali i pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Szczecinek* w zakresie wyrazów „tj. na 12 miesięcy”.

Informuję, że na niniejsze 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