



Poznań, 30 marca 2026 r.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

NP-II.4131.1.47.2026.6

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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

orzekam

nieważność § 7 pkt 1 załącznika do uchwały nr XV/102/2026 Rady Miasta i Gminy Kaczory z dnia 26 lutego 2026 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Kaczory - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 26 lutego 2026 r. Rada Miasta i Gminy Kaczory podjęła uchwałę nr XV/102/2026 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Kaczory, zwaną dalej "uchwałą". Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta i Gminy Kaczory stanowią załącznik do uchwały.

Uchwałę podjęto na podstawie: "art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 3 i art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy 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 z późn. zm.)".

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 4 marca 2026 r.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, co następuje:

Podstawę prawną podjęcia uchwały stanowi przepis art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy 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), zwanej dalej „ustawą”, w myśl którego: "Rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel". Zakres przedmiotowy uchwały precyzuje przepis art. 21 ust. 3 ustawy, zgodnie z którym: „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

Al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36
www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: np@poznan.uw.gov.pl
www.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117
e-Doręczenia: AE:PL-89487-43442-EWAFC-19

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 najemnie 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". Ponadto przepis art. 21 ust. 3b ustawy reguluje, że: „Rada gminy może w uchwale, o której mowa w ust. 1 pkt 2, określić kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² odmiennie od kryteriów wynajmowania innych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy”.

Z przywołanych wyżej przepisów wynika, że uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali powinna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie kwestie wskazane w upoważnieniu ustawowym, w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej. Użycie przez ustawodawcę (przy wyliczaniu zakresu dopuszczalnej regulacji przez radę gminy) sformułowania „w szczególności”, nie oznacza dowolności uchwalania treści prawa miejscowego, gdyż jego treść winna mieścić się w zakresie upoważnienia, pozostawać w zgodności z przepisami powszechnie obowiązującymi rangi ustawowej oraz nie może prowadzić do naruszenia zasad Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483, ze zm.), dalej jako „Konstytucja RP”.

Zgodnie z art. 94 Konstytucji RP, organy samorządu terytorialnego ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. Z kolei art. 7 Konstytucji RP obliguje organy władzy publicznej do działania na podstawie i w granicach prawa. Zasada praworządności wyrażona w art. 7 w zw. z art. 94 Konstytucji RP wymaga, żeby materia regulowana wydanym aktem normatywnym wynikała z upoważnienia ustawowego i nie przekraczała zakresu tego upoważnienia. Każde unormowanie wykraczające poza udzielone upoważnienie jest naruszeniem normy upoważniającej i zarazem naruszeniem konstytucyjnych warunków legalności aktu prawa miejscowego wydanego na podstawie upoważnienia ustawowego (wyrok NSA z 14 grudnia 2011 r. II OSK 2058/11).

Stosownie do § 7 pkt 1 załącznika do uchwały, „Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądu”. W ocenie organu nadzoru, przyjęcie przez Radę Miasta i Gminy Kaczory powyższego kryterium nie znajduje uzasadnienia prawnego. Przepis ten nawiązuje do art. 14 ustawy, w którym uregulowano kwestie wyroków nakazujących opróżnienie lokalu. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy: „W

wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu". Jak słusznie stwierdzono w wyroku WSA w Łodzi z dnia 14 kwietnia 2018 r., III SA/Łd 106/18: „Artykuł 21 ust. 3 pkt 3 ustawy, przyznający radom gmin kompetencje do ustalenia zasad pierwszeństwa wynajmowania lokali socjalnych i lokali na czas nieoznaczony, dotyczy wyłącznie kształtowania przesłanek zawierania umów najmu takich lokali na zasadach ogólnych, a nie na podstawie art. 14 ustawy. Ten ostatni przepis jest dla art. 21 ust. 3 pkt 3 ustawy przepisem szczególnym, w tym sensie, że wyłącza stosowanie art. 21 ust. 3 pkt 3 w stosunku do przypadków przyznania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie wyroku Sądu. Żaden z przepisów ustawy nie zawiera regulacji pozwalającej na przyjęcie, że osoby eksmitowane wyrokiem sądowym lub osoby z przyznaniem przez Sąd lokalem socjalnym mają być w jakikolwiek sposób uprzywilejowane, w stosunku do innych osób oczekujących na lokal socjalny. Nie ma więc, żadnych podstaw do dedukowania delegacji dla organów samorządu do stworzenia takiej reguły w postaci przepisu prawa miejscowego. Przepis Uchwały określający zasadę pierwszeństwa w uzyskaniu lokalu socjalnego z uwagi na legitymowanie się wyrokiem eksmisyjnym jest więc niezgodny z prawem podobnie jak przepis statuujący taką zasadę z uwagi na przyznanie prawa do lokalu socjalnego przez Sąd”.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy przyjąć, że przepis § 7 pkt 1 załącznika do uchwały został wydany z przekroczeniem granic upoważnienia ustawowego wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 21 ust. 3 ustawy oraz z naruszeniem art. 14 ust. 1 ustawy, co stanowi istotne naruszenie prawa i uzasadnia stwierdzenie jego nieważności.

W tym stanie rzeczy, orzeczono jak w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego.

Pouczenie

1. Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.
2. Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
/-/ Agata Sobczyk
(kwalifikowany podpis elektroniczny)

Otrzymują:

Rada Miasta i Gminy Kaczory

Burmistrz Miasta i Gminy Kaczory