



Znak sprawy:  
WN-II.4131.1.2.2025

**Rozstrzygnięcie nadzorcze  
Wojewody Małopolskiego**

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940)

**stwierdza się nieważność**

**Uchwały nr XIV/110/2025 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 10 lutego 2025 r. zmieniająca uchwałę nr XXV/282/08 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 9 września 2008 roku w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Nowy Targ. - w całości**

**UZASADNIENIE**

17 lutego 2025 r. do oceny nadzorczej Wojewody Małopolskiego wpłynęła uchwała nr XIV/110/2025 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 10 lutego 2025 r. zmieniająca uchwałę nr XXV/282/08 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 9 września 2008 roku w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Nowy Targ. W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru powziął wątpliwości co do zgodności tej uchwały z obowiązującym porządkiem prawnym i zawiadomieniem z dnia 7 marca 2025 r. powiadomił Radę Gminy Miasta Nowy Targ o wszczęciu postępowania nadzorczego. W zawiadomieniu wskazano kwestie budzące wątpliwość, w szczególności brak podstaw do różnicowania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w zależności od źródeł finansowania lokali wchodzących w jego skład oraz brak delegacji ustawowej do regulacji zasad najmu w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsiębiorstw mieszkaniowych.

12 marca 2025 r. do organu nadzoru wpłynęło stanowisko Burmistrza Miasta Nowy Targ. Burmistrz wskazał m.in. cyt.: *Odnosząc się do stanowiska organu nadzoru podnieść należy, że Rada Miasta Nowy Targ w oparciu o wykładnię i reguły kolizyjne w/w przepisów prawa przyjęła, że skoro lokale znajdujące się w nieruchomości, która położona jest na gruncie należącym do gminnej spółki, wchodzi z mocy prawa w skład mieszkaniowego zasobu*

*gminy, to Rada Miasta jako organ stanowiący ma prawo do regulowania zasad ich najmu. Jest to jedna z dopuszczalnych form wykładni prawa, którą postulowali radni. Z tego też powodu, kolejnym krokiem prawodawczym miało być powołanie komisji (odrębną uchwałą Rady Miasta), która dokonywałaby weryfikacji wniosków o zawarcie umowy najmu. Radni mieli na uwadze, że jedynym udziałowcem spółki zarządzającej tymi lokalami jest Gmina Miasto Nowy Targ, zatem majątek ten stanowi de facto własność Gminy. W dalszej części Burmistrz poinformował, iż właścicielem terenu, na którym powstała nieruchomość, jest spółka prawa handlowego, a środki pochodzenia zewnętrznego zostały zaabsorbowane i rozliczone w całości przez spółkę Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Targu sp. z o.o., której jedynym udziałowcem jest Gmina Miasto Nowy Targ, bez żadnego zaangażowania finansowego ze strony Gminy. Ze stanowiska wynika również, że lokale w przedmiotowej nieruchomości mają charakter zasobu mieszkaniowego gminy.*

Treść uchwały i przedstawione stanowisko uzasadniają konieczność podjęcia interwencji nadzorczej.

Jako podstawę prawną do podjęcia uchwały wskazano ogólne przepisy regulujące możliwość stanowienia przepisów prawa miejscowego oraz formę w jakiej działa Rada Gminy (art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym). Wskazano również art. 40 ust. 2 pkt 3 dotyczący uprawnień do wydawania aktów prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy oraz 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. Zgodnie z tym ostatnim nim 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.

Zmiana wprowadzona przedmiotową uchwałą do obowiązujących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Nowy Targ polega na dodaniu nowego tytułu: *Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej dla tych kryteriów oraz maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji i dochodu dla lokali mieszkalnych budowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat (§ 1 pkt 1 in principio Uchwały).*

Kwestie dotyczące finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat określa ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Ustawa ta określa m.in. zasady udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia podmiotom realizującym przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lub modernizacji lokali

mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (art. 1 pkt 1) oraz gospodarowania lokalami mieszkalnymi na wynajem utworzonymi z wykorzystaniem finansowego wsparcia, które nie wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu gminy (art. 1 pkt 2). Ustawa przewiduje dwa tryby udzielania finansowego wsparcia w zakresie lokali mieszkalnych na wynajem:

- 1) udzielenie wsparcia gminie albo jednoosobowej spółce gminnej, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność albo będącej w użytkowaniu wieczystym gminy lub jednoosobowej spółki gminnej, w efekcie którego zostaną utworzone lub zostaną zmodernizowane lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy (art. 3),
- 2) udzielenie wsparcia gminie albo związkowi międzygminnemu, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny, przy jednoczesnym zawarciu przez gminę albo związek międzygminny umowy z tym inwestorem, lokale te nie wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu gminy (art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 w związku z art. 1 pkt 2).

Z informacji zawartych w stanowisku Burmistrza wynika, że beneficjentem wsparcia z Funduszu Dopłat był Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Targu sp. z o.o. – jednoosobowa spółka gminna Gminy Miasta Nowy Targ. Wskazuje to jednoznacznie, że finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat nastąpiło w trybie art. 3. Oznacza to, że lokale utworzone w wyniku przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność jednoosobowej spółki gminnej - Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Targu sp. z o.o – weszły w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Dla ustalenia, czy możliwe jest określenie szczególnych (odrębnych) zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu dla lokali mieszkalnych budowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat, konieczna jest analiza ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz powoływanej już o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 2 pkt 8 ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych w przypadku, gdy mowa w niej o mieszkaniowym zasobie gminy należy przez to rozumieć zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu

cywilnego. Ustawa o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych nie zawiera przepisów, które wprowadzałyby szczególne rozwiązania dotyczące zasad najmu lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, które powstały ze środków z Funduszu Dopłat. Zawarte w art. 7a – 7f zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi na wynajem utworzonymi z wykorzystaniem finansowego wsparcia, obejmują lokale, o których mowa w art. 5 ust. 1, czyli lokale które nie wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu gminy (art. 1 pkt 2 oraz art. 7a w związku z art. 5 ust. 1 i ust. 2 pkt 1). Jako, że art. 5 ust. 1 nie miał zastosowania do lokali budowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat w Gminie Nowy Targ nie mają do nich zastosowania art. 7a – 7f.

W związku z powyższymi wymogami, które muszą spełniać zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu określa art. 21 ust. 3. Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z nim zasady 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;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Zakres możliwej regulacji Rady wyznaczają również inne przepisy ustawy, w szczególności art. 4. ust 2 zgodnie z którym gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zgodnie z art. 5 ust. 2 umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem lokalu związanego ze stosunkiem pracy lub najmu socjalnego lokalu, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie uprawniają do różnicowania zasad najmu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy w zależności od tego, z jakich źródeł gmina pozyskała środki na ich pozyskanie. Oznacza to, że do zasad najmu tych lokali winny mieć zastosowane takie same zasady jak do pozostałych lokali wchodzących w skład tego zasobu, w szczególności ma do nich zastosowanie powołany wyżej art. 5 ust. 2. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Analiza zawartości przepisów zawartych w nowym tytule dodanym Uchwałą do uchwały zmienianej wskazuje, niektóre przepisy wprost odwołują się do przepisów ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, nie mających zastosowania do lokali wchodzących do zasobu mieszkaniowego gminy (§ 35 ust. 1 pkt 2 uchwały zmienianej po zmianach – do art. 7a ust. 1 tej ustawy). Inne zawierają zapisy sprzeczne z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, będące dosłownym odzwierciedleniem przepisów ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (§ 40 ust. 2 uchwały zmienianej po zmianach - art. 7b ust. 1 ustawy).

Uzupełniając należy wskazać, że podstawą prawną do różnicowania zasad najmu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy w zależności od tego, z jakich źródeł gmina pozyskała środki na ich pozyskanie nie jest art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, dotyczący uprawnienia do wydawania aktów prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy, ze względu na określenie delegacji ustawowej do określania zasad najmu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy w przepisie szczególnym.

Z uwagi na powyższe organ nadzoru stwierdza, iż w jego ocenie kwestionowana uchwała w sposób istotny narusza obowiązujący porządek prawny, w szczególności 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 a powyżej podniesione argumenty czynią zasadnym

niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze, stwierdzające nieważność powołanej na wstępie uchwały w całości.

Stosownie do przepisu 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.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego stosownie do postanowień art. 13 pkt 8a) ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1461).

*Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie. Winno się ją wnieść za pośrednictwem Wojewody Małopolskiego w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego rozstrzygnięcia.*

Z poważaniem

Z up. Wojewody Małopolskiego  
Dyrektor Wydziału Prawnego i Nadzoru  
(-) *Mirosław Chrapusta*  
[podpis elektroniczny]

Otrzymują:

- 1) Rada Gminy Miasta Nowy Targ
- 2) Burmistrz Miasta Nowy Targ
- 3) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie
- 4) Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego
- 5) aa