



Znak: P-1.4131.15.2026.AKS
Szczecin, 21 stycznia 2026 r.

Rada Miejska w Darłowie

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, poz. 1436)

stwierdzam nieważność

- § 1 pkt 9 w zakresie w jakim nowelizuje uchwałę Nr XLI/341/2021 poprzez dodanie § 16 ust. 6, w zakresie wyrazów: „*bez prawa zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów*”,
- § 1 pkt 10 w zakresie w jakim nowelizuje uchwałę Nr XLI/341/2021 poprzez dodanie § 18a ust. 5 zd. pierwsze

uchwały Nr XXV/193/2025 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie zmiany Nr XLI/341/2021 z dnia 28 września 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Darłowo.

Uzasadnienie

Dnia 18 grudnia 2025 r. Rada Miejska w Darłowie podjęła uchwałę XXV/193/2025 w sprawie zmiany Nr XLI/341/2021 z dnia 28 września 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Darłowo. Akt ten wpłynął do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie dnia 22 grudnia 2025 r.

Materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr XXV/193/2025 stanowi art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹ (dalej: ustawa) w myśl którego *Rada gminy uchwala 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.*

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).

W świetle powyższego nie budzi wątpliwości kompetencja Rady Miejskiej w Darłowie do podjęcia uchwały Nr XXV/193/2025, jednakże analiza ww. aktu prowadzi do przekonania, że zawiera on przepisy, które są sprzeczne z przepisami prawa.

Zgodnie z § 16 ust. 3 uchwały Nr XLI/341/2021 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 28 września 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Darłowo² *Nakłady poniesione przez Najemcę na remont oddawanego w najem lokalu dokonane zgodnie z umową najmu podlegać będą amortyzacji w okresie trwania umowy najmu według przyjętego współczynnika oraz podlegać rozliczeniu w ramach zniżek % opłat czynszowych określonych szczegółowo w tabeli stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.* Tymczasem, mocą § 1 pkt 9 uchwały Nr XXV/193/2025 wprowadzono przepis § 16 ust. 6 do uchwały nowelizowanej, tj. uchwały Nr XLI/341/2021, w świetle którego *Umowy najmu lokali za remont, mogą być zawierane z osobami, które złożyły deklarację wykonania remontu wraz z pisemnym oświadczeniem wyrażającym wolę jego przeprowadzenia we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów, i które: 1) zostały umieszczone na liście mieszkaniowej, 2) zostały umieszczone na liście socjalnej, 3) zajmują inny lokal Miasta, który będzie przedmiotem zamiany na lokal powstały po wykonaniu prac remontowych.*

² uchwała Nr XLI/341/2021 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 28 września 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Darłowo (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2021 r. poz. 4593; zm.: Zacho. z 2021 r. poz. 4594).

W ocenie organu nadzoru należy zwrócić uwagę, że uchwała Nr XLI/341/2021 w obecnym kształcie - po dodaniu przepisu § 16 ust. 6 przez uchwałę nowelizującą Nr XXV/193/2025 będącą przedmiotem niniejszej analizy - jest niezgodna z obowiązującymi przepisami prawa. Ustanawiając § 16 ust. 6 Rada Miejska w Darłowie pozbawiła najemcę możliwości żądania zwrotu poniesionych kosztów remontu lokalu, podczas gdy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w określonych okolicznościach najemcy przysługuje takie roszczenie. Zgodnie bowiem z art. 6 d i 6 e ustawy Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu (art. 6 d), Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia (art. 6 e ust. 1), Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem art. 6d i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu (art. 6 e ust. 2). Jednocześnie w świetle art. 663 Kodeksu cywilnego³ Jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego.

Mając na względzie powyższe należy uznać za nieważny § 1 pkt 9 uchwały Nr XXV/193/25 w zakresie w jakim nowelizuje uchwałę Nr XLI/341/2021 poprzez dodanie § 16 pkt 6, w zakresie wyrazów: „bez prawa zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów” – jako niezgodnego z przytoczonymi wyżej przepisami prawa⁴.

Niezależnie od powyższego, nie sposób nie zauważyć, że dodanie przez uchwałę Nr XXV/193/2025 XLI/341/2025 do uchwały Nr XLI/341/2021 przepisu § 16 ust. 6 w ww. zakresie powoduje także wewnętrzną sprzeczność uchwały nowelizowanej, co w rezultacie powoduje, że w omawianej części - uchwała ta nie spełnia kryterium aktu prawa miejscowego. Należy przy tym zwrócić uwagę na doniosłą rolę aktów prawa miejscowego zawierających normy prawne o charakterze generalnym i abstrakcyjnym określające prawa i obowiązki mieszkańców Gminy Miejskiej Darłowo. Akty te powinny być sformułowane w sposób maksymalnie precyzyjny i spójny, uniemożliwiający dowolność interpretacji i pozwalający na jego zastosowanie w konkretnej sprawie. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 30 października 2001 r.

³ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.).

⁴ Zob. także: Wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 7.07.2011 r., sygn. akt: IV SA/Wr 282/11, LEX nr 1273104.

sygn. akt: K 33/00⁵ stwierdził, że przepis tworzący prawa lub nakładający obowiązki winien być sformułowany w sposób pozwalający jednoznacznie ustalić, kto, kiedy i w jakiej sytuacji im podlega oraz powinien być na tyle precyzyjny, aby możliwa była jego jednolita wykładnia i stosowanie. Powyższa konkluzja wynika z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej⁶ w myśl którego *Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społeczne*, co wiąże się z obowiązkiem formułowania przepisów w sposób poprawny, precyzyjny i jasny. Powyższe wyklucza zatem współistnienie wzajemnie sprzecznych przepisów § 16 ust. 6 i § 16 ust. 3 w jednym akcie – znowelizowanej uchwale Nr XLI/341/2025.

Zgodnie z § 1 pkt 10 uchwały Nr XXV/193/2025 w zakresie dokonania nowelizacji uchwały Nr XLI/341/2021 poprzez dodanie § 18a ust. 5 zd. pierwsze Z chwilą wyrażenia zgody przez Burmistrza Miasta Darłowo na zawarcie umowy, o której mowa w ust. 3, wszelkie obciążenia związane z wyodrębnionym w tym celu lokalem ponosi przyszły najemca lokalu na czas trwania stosunku pracy lub jego pracodawca. Tymczasem, należy zauważyć, że tytuł prawny do wyodrębnionego lokalu na czas trwania stosunku pracy powstaje z chwilą zawarcia umowy najmu, zatem wszelkie obciążenia dotyczące tego lokalu przechodzą na najemcę z ww. chwilą, nie zaś w momencie wyrażenia zgody przez Burmistrza Miasta Darłowo na zawarcie przedmiotowej umowy, zgodnie bowiem z art. 659 § 1 Kodeksu cywilnego⁷ *Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz*. Stosunek najmu generuje szereg praw i obowiązków (obciążeń) zarówno najemcy jak wynajmującego, które powstają z chwilą zawarcia umowy.

Mając na względzie przedstawioną argumentację, jest konieczne i w pełni uzasadnione stwierdzenie nieważności wymienionych w sentencji niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przepisów uchwały Nr XXV/193/2025 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLI/341/2021 z dnia 28 września 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Darłowo.

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 upoważnienia

Wojewody Zachodniopomorskiego

Wicewojewoda Zachodniopomorski

I Wicewojewoda Zachodniopomorski

Bartosz Brożyński

⁵ Wyrok TK z dnia 30.10.2001 r., sygn. akt: K 33/00, OTK 2001, nr 7, poz. 217.

⁶ Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.).