



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 22 kwietnia 2025 r.

Poz. 2020

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.137.2025.KN WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 18 kwietnia 2025 r.

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

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XV/147/2025 Rady Miejskiej w Gryficach z dnia 24 marca 2025 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gryfice na lata 2025-2029.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 24 marca 2025 r. Rada Miejska w Gryficach podjęła uchwałę Nr XV/147/2025 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gryfice na lata 2025-2029.

Akt ten wpłynął do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie w dniu 28 marca 2025 r.

Materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały stanowi art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>1)</sup>, który upoważnia radę gminy do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Jednocześnie, w ust. 2 powołanego unormowania prawodawca wskazał, że *wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:*

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,

---

<sup>1)</sup> 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).

b) *planowaną sprzedaż lokali.*

Redakcja cyt. unormowania oraz użycie w nim zwrotu „w szczególności” uzasadnia twierdzenie, że wymienione w przepisie elementy obligatoryjnie muszą zostać zamieszczone w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego składają się bowiem na treść programu. Pominięcie, bądź niewypełnienie dyspozycji któregoś z obligatoryjnych elementów powoduje, że uchwała w przedmiocie przyjęcia ww. programu dotknięta jest istotną wadą prawną<sup>2)</sup>. Organ stanowiący gminy zobowiązany jest do przestrzegania zakresu upoważnienia udzielonego mu przez ustawę. Niewypełnienie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania w drodze uchwały stanowi istotne naruszenie prawa skutkujące nieważnością uchwały w całości<sup>3)</sup>.

Powyższego wymogu nie spełnia, zdaniem organu nadzoru, Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Gryfice na lata 2025 – 2029, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XV/147/2025, z przyczyn opisanych poniżej.

Stosownie do brzmienia art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jednym z obligatoryjnych elementów wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest „prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach”.

W przyjętym przez Radę Miejską w Gryficach Programie nie sposób dopatrzyć się wskazanego elementu. Wprawdzie w Wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Gryfice na lata 2025 – 2029 zawarty został Rozdział 2. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, jednakże w jego postanowieniach ograniczono się jedynie do przedstawienia wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Gryfice na dzień 31 stycznia 2025 r. – bez dokonania podziału na kolejne lata obowiązywania Programu, nie zawarto zaś w ogóle, wymaganej tym przepisem, prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

Wypełniając delegację z art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy, Rada Miejska w Gryficach

zobowiązana była określić w Programie „prognozę” dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach obowiązywania Programu, a brak takich regulacji w przyjętym przez ten organ uchwałą Nr XV/147/2025 Programie uznać należy za istotne naruszenie art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Stwierdzić także należy, że § 8 Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Gryfice na lata 2025-2029, stanowiącego Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XV/147/2025, narusza prawo w sposób istotny. W przepisie tym Rada Miejska w Gryficach postanowiła, że *czynsz za najem socjalny lokalu oraz pomieszczenie tymczasowe wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.*

Stanowiąc jak wyżej, Rada Miejska w Gryficach zdecydowała w istocie o wysokości czynszu za lokal socjalny i pomieszczenia tymczasowe, wskazując, że wynoszą 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym, do czego nie jest prawnie umocowana.

W myśl art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego *stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy.* Powyższy przepis, na mocy art. 25e ustawy, stosuje się odpowiednio do najmu tymczasowych pomieszczeń. Zgodnie zaś z art. 7 ust. 1 ustawy to właściciel ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. Mając natomiast na względzie brzmienie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym nie można mieć wątpliwości, że o wysokości czynszu za pomieszczenia tymczasowe oraz lokale socjalne decydować będzie burmistrz, który ograniczony będzie w tym

<sup>2)</sup> Por. wyroki: WSA w Warszawie z dnia 11 lipca 2022 r., sygn. akt II SA/Wa 4050/21, WSA w Gliwicach z dnia 14 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Gl 932/12, WSA w Poznaniu z dnia 20 grudnia 2011 r., sygn. akt IV SA/Po 1062/11, WSA w Opolu z dnia 13 grudnia 2007 r., sygn. akt II SA/Op 480/07.

<sup>3)</sup> Por. wyroki: WSA w Łodzi z dnia 2 lutego 2017 r., sygn. akt III SA/Łd 956/16 i z dnia 18 lutego 2020 r., sygn. akt III SA/Łd 1071/19, WSA we Wrocławiu z dnia 16 września 2014 r., sygn. akt IV SA/Wr 201/14, WSA w Lublinie z dnia 30 września 2014 r., sygn. akt II SA/Lu 670/14.

zakresie wyłącznie przepisem art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Rada Miejska w Gryficach nie jest natomiast uprawniona do wprowadzania kolejnych w tej materii ograniczeń, w szczególności do wskazania, że stawka czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe ma wynosić 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie mieszkaniowym Gminy Gryfice.

Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że uchwała podjęta w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi akt prawa miejscowego. Zgodnie z art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej<sup>4)</sup> 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 związku 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.

Mając na względzie powyższe, wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XV/147/2025 Rady Miejskiej w Gryficach z dnia 24 marca 2025 r. *w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Gryfice na lata 2025-2029*, 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

---

<sup>4)</sup> Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.).