



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 18 maja 2026 r.

Poz. 2309

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.144.2026.AS WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 14 maja 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, z 2026 r. poz. 252)

stwierdzam nieważność

§ 9 ust. 2 i § 10 ust. 4 załącznika do uchwały Nr XXI/164/2026 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 23 kwietnia 2026 r. w sprawie uchwalenia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cedynia na lata 2026-2030*.

Uzasadnienie

W dniu 23 kwietnia 2026 r. Rada Miejska w Cedyni podjęła uchwałę Nr XXI/164/2026 w sprawie uchwalenia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cedynia na lata 2026-2030*. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie akt ten wpłynął w dniu 28 kwietnia 2026 r.

Materialnoprawną podstawę podjęcia ww. uchwały stanowi art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁾, 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;

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).

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,*

b) *planowaną sprzedaż lokali.*

Z powyższego wynika, że jedną z kwestii, którą organ stanowiący gminy jest zobligowany unormować, są zasady polityki czynszowej. Rada Miejska w Cedyni w uchwalonym przez siebie wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cedynia uregulowała to zagadnienie w Rozdziale 4., określając w nim m.in. czynniki obniżające i podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego (§ 10 ust. 1 pkt 1 i pkt 2), zastrzegając jednocześnie, że maksymalne zmniejszenie stawki bazowej na skutek wystąpienia czynników wymienionych w pkt 1 nie może przekroczyć 50% (§10 ust. 1 pkt 3).

Rada w uchwalonym programie postanowiła również w §9 ust. 2 załącznika do uchwały Nr XXI/164/2026, że *Burmistrz może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz na 6 miesięcy*, zaś w § 10 ust. 4 tego załącznika, że *Stawka podstawowa czynszu za najem socjalny lokalu stanowi połowę stawki podstawowej za lokal mieszkalny*.

W ocenie organu nadzoru, regulacje te stoją w sprzeczności z brzmieniem, odpowiednio, art. 9 ust. 1b oraz art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Jak stanowi art. 9 ust. 1b ww. ustawy *Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać*. W przepisie tym prawodawca ustalił zatem minimalną częstotliwość dokonywania podwyżek czynszu, czyli odstęp między kolejnymi podwyżkami czynszu, który nie może wynosić mniej niż 6 miesięcy. Natomiast Rada Miejska w Cedyni w kwestionowanym postanowieniu badanej uchwały określiła dopuszczalną liczbę podwyżek czynszu w okresie sześciomiesięcznym. Oznacza to, że Burmistrz Cedyni może podwyższyć czynsz raz w dowolnym momencie tego przedziału czasowego. Nie jest zatem wykluczona sytuacja, gdy kolejne podwyżki czynszu nastąpiłyby w krótszym odstępie niż 6 miesięcy, przykładowo gdyby po pierwszej podwyżce dokonanej w piątym miesiącu danego okresu sześciomiesięcznego, następna miałyby miejsce w pierwszym miesiącu kolejnego okresu sześciomiesięcznego.

W tej sytuacji uznać trzeba, że § 9 ust. 2 załącznika do uchwały Nr XXI/164/2026 stanowi nieuprawnioną modyfikację przepisu art. 9 ust. 1b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, co narusza prawo w sposób istotny.

Podobną wadą prawną obciążony jest §10 ust. 4 załącznika do ww. uchwały, który ma odmienną treść od normy art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym *Stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy*. Ustawodawca przesądził w ten sposób, jakie relacje zachodzą pomiędzy stawką czynszu za lokal socjalny a stawką najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym (nie zaś stawki podstawowej za lokal mieszkalny). Zestawiając treść obu regulacji: z uchwały i z ustawy, stwierdzić należy, że również w tym przypadku Rada Miejska w Cedyni dokonała nieuprawnionej modyfikacji treści przepisu ustawy, co kwalifikować należy jako istotne naruszenie prawa.

Stawki podstawowej za lokal mieszkalny nie można bowiem utożsamiać ze stawką najniższego czynszu obowiązującego w gminie, w szczególności w omawianym stanie faktycznym, jeśli uwzględni się okoliczność, że stawka podstawowa za lokal mieszkalny może ulec obniżeniu o 50%.

Podkreślenia 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, który musi odpowiadać wszystkim wymogom, jakie prawo stawia w odniesieniu do tworzenia aktów normatywnych. W szczególności, uchwała tego rodzaju nie może normować jeszcze raz tego, co zostało już unormowane w akcie wyższego rzędu, jakim niewątpliwie w stosunku do uchwały rady miejskiej jest ustawa, tym bardziej zapisów ustawowych nie może zmieniać.

Mając na względzie powyższe, wobec przedstawionej w niniejszym rozstrzygnięciu argumentacji, postanowienia zawarte w § 9 ust. 2 i w § 10 ust. 4 załącznika do uchwały Nr XXI/164/2026 Rady Miejskiej

w Cedyni z dnia 23 kwietnia 2026 r. w sprawie uchwalenia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cedynia na lata 2026-2030* uznać należy za istotnie naruszające przepisy prawa, w szczególności art. 9 ust. 1b i art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stąd też, stwierdzenie ich nieważności jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia

z up. Wojewody Zachodniopomorskiego

Bartosz Brożyński
I Wicewojewoda Zachodniopomorski