



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 5 marca 2026 r.

Poz. 1002

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.64.2026.KD WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 27 lutego 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)

#### **stwierdzam nieważność**

§ 10 załącznika do uchwały Nr XXIII/126/2026 Rady Gminy Brojce z dnia 28 stycznia 2026 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brojce na lata 2026 - 2030.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 28 stycznia 2026 r. Rada Gminy Brojce podjęła uchwałę Nr XXIII/126/2026 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brojce na lata 2026 - 2030. Akt ten wpłynął do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie w dniu 5 lutego 2026 r.

Materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr XXIII/126/2026 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, jak również wyszczególnił elementy, które muszą obligatoryjnie znaleźć się w takim programie.

Podkreślić należy, 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, zaliczany przez Konstytucję Rzeczypospolitej Polskiej<sup>2)</sup> do źródeł prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działania organów, które je ustanowiły. Taki akt normatywny musi odpowiadać wszystkim wymogom, jakie prawo stawia w odniesieniu do zasad tworzenia i obowiązywania systemu źródeł prawa. W stosunku do aktów prawa miejscowego znaczenie istotne ma norma zawarta w art. 94 Konstytucji RP, który stanowi, że organy samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej ustanawiają akty prawa miejscowego na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawach. Do działania organów władzy publicznej na podstawie i w granicach prawa obliuguje także art. 7 Konstytucji RP. Wyrażone w przywołanych normach konstytucyjnych zasady wymagają, żeby materia regulowana wydanym aktem normatywnym wynikała z upoważnienia ustawowego i nie przekraczała zakresu tego upoważnienia, a także aby nie dotyczyła spraw uregulowanych już aktami wyższego rzędu, a tym bardziej nie modyfikowała przepisów w nich zamieszczonych. Każde unormowanie wykraczające poza udzielone upoważnienie jest naruszeniem normy upoważniającej i zarazem naruszeniem konstytucyjnych warunków legalności aktu prawa miejscowego wydanego na podstawie upoważnienia ustawowego.

---

<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).

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

Analiza treści przyjętego przez Radę Gminy Brojce „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brojce na lata 2026 – 2030”, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXIII/126/2026, prowadzi do wniosku, że w części narusza on opisane wyżej reguły.

W Rozdziale 5. Programu Rada Gminy zamieściła – wymagane art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, w tym w § 10 Rada postanowiła, że: Przyjmuje się, że stawka czynszu nie będzie podwyższana częściej niż jeden raz w roku. Dokonując oceny zgodności z prawem ww. unormowania wskazać trzeba, że materia dotycząca zasad dokonywania podwyżek czynszu, uregulowana została kompleksowo w przepisach rangi ustawowej, a mianowicie w art. 8a i nast. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jak wynika z art. 9 ust. 1b tego aktu podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Skoro zastrzeżenie dotyczące częstotliwości podwyższania czynszu wynika wprost z ustawy, to brak jest podstaw prawnych do przyjęcia, że rada gminy może tę kwestię regulować w sposób odmienny. Prawodawca bowiem nie upoważnił jej do tego rodzaju działania. Rada gminy w ramach określenia zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu, może postanowić w szczególności o przesłankach determinujących podwyższenie lub obniżenie stawek czynszu, nie może natomiast ustalić – jak w omawianej sytuacji – częstotliwości podwyżki czynszu, zwłaszcza w sposób inny niż uczynił to ustawodawca. Ponadto, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustala właściciel. Z art. 8 pkt 1 tej ustawy wynika zaś, że jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego stawki czynszu ustala organ wykonawczy tej jednostki, w przypadku gminy – zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4. Wywieść z powyższego należy, że to organ wykonawczy (tu: Wójt Gminy Brojce) upoważniony jest do ustalania stawek czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, w tym również do dokonywania podwyżek czynszu. W oparciu zatem o art. 9 ust. 1b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wójt gminy uprawniony jest do podwyższania czynszu albo innych opłat za używanie lokalu nie częściej niż co 6 miesięcy, zaś rada gminy nie została umocowana ani do rozszerzania ani do ograniczania uprawnień wójta w tym zakresie.

Dodatkowo, zauważyć należy, że stosownie do brzmienia art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jednym z obligatoryjnych elementów wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata. W Rozdziale 3. „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Brojce na lata 2026 – 2030” Rada Gminy, regulując powyższe kwestie, nie uwzględniła faktu, że wolą prawodawcy wymagane wskazanym przepisem ustawowym „analiza potrzeb” i „plan remontów i modernizacji” budynków i lokali dokonane mają być „z podziałem na kolejne lata”. Jednakże, mając na uwadze zapisy Rozdziału 3. Programu, w których Rada określiła priorytety remontowe gminnego zasobu mieszkaniowego (§ 3 ust. 3), wymieniła prace remontowe, które będą wykonywane w pierwszej kolejności (§ 3 ust. 2), jak również wskazała konkretną wysokość środków finansowych na potrzeby remontowe w poszczególnych latach obowiązywania Programu (§ 3 ust. 4), a zatem wywieść można jakie potrzeby remontowe planowane są do zrealizowania w latach obowiązywania Programu (2026 – 2030) oraz jakie kwoty przypadają na poszczególne lata ich realizacji, organ nadzoru uznał, że naruszenie art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w przedmiotowej sprawie nie ma charakteru istotnego i nie może stanowić o ważności całego Programu przyjętego przez organ stanowiący Gminy Brojce.

Z powyższych względów, stwierdzenie nieważności § 10 załącznika do uchwały Nr XXIII/126/2026 Rady Gminy Brojce z dnia 28 stycznia 2026 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Brojce na lata 2026 - 2030, 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