



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 2 lutego 2026 r.

Poz. 996

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PNIK-I.4131.23.2026 WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

z dnia 29 stycznia 2026 r.

Rada Powiatu Rawskiego w Rawie Mazowieckiej

Na podstawie art. 79 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1684)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXIII/155/2025 Rady Powiatu Rawskiego w Rawie Mazowieckiej z dnia 29 grudnia 2025 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Rawskiego oraz własność należących do niego osób prawnych.

Uzasadnienie

Rada Powiatu Rawskiego w Rawie Mazowieckiej uchwałą Nr XXXIII/155/2025 z dnia 29 grudnia 2025 r. przyjęła zasady wynajmowania i polityki czynszowej dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Powiatu Rawskiego w brzmieniu stanowiącym załącznik do uchwały, dalej Zasady wynajmowania.

Organ nadzoru zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego z 15 stycznia 2025 r. znak: PNIK-I.4131.23.2026 zawiadomił o wszczęciu postępowania nadzorczego w sprawie kontroli ww. uchwały, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 2 stycznia 2026 r. W zawiadomieniu poproszono o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie.

W odpowiedzi z dnia 22 stycznia 2026 r. znak: BZiR.0711.71.2026.TN na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Przewodniczący Rady Powiatu Rawskiego nie podzielił zastrzeżeń organu nadzoru.

Organ nadzoru przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

Stosownie do treści art. 21 ust. 3 pkt 5 w związku z art. 20 ust. 4 ustawy 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) - zwanej dalej ustawą, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności m. in. sposób poddania kontroli społecznej trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony. W ocenie organu uchwała nie określa sposobu poddania kontroli społecznej tych spraw. Organ nadzoru stoi na stanowisku aby został spełniony wymóg kontroli społecznej nad sprawami dotyczącymi trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem, musi być w tej kontroli zawarty składnik społeczny. W związku z powyższym nie można mówić o kontroli społecznej, w sytuacji gdy taka kontrola ma być sprawowana przez gremium powołane przez organ wykonawczy gminy, spośród bliżej nieokreślonego kręgu osób (wyrok WSA w Łodzi z dnia 27 lipca 2023 r., sygn. akt III SA/Łd 272/23). W przesłanych do organu nadzoru wyjaśnieniach podniesiono, że wymóg kontroli społecznej będzie spełniony, gdy do składu Komisji Mieszkaniowej będzie powoływany radny lub gdy będą sporządzane listy osób zakwalifikowanych ze wskazaniem liczby uzyskanych punktów poddawane kontroli właściwej komisji rady miejskiej. Należy jednak wskazać, że w kwestionowana uchwała Rady Powiatu

Rawskiego nie zawiera takich uregulowań. Przykładowo nie przewiduje się obowiązku wybierania do Komisji Mieszkaniowej radnego, czy też obowiązku sporządzania list osób zakwalifikowanych, z podaniem liczby punktów, poddawanych następnie kontroli właściwej komisji rady miejskiej.

Brak uregulowania w akcie prawa miejscowego obowiązkowego elementu upoważnienia ustawowego wskazanego w art. 21 ust. 3 pkt 5 w zw. z art. 20 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi istotne naruszenie normy kompetencyjnej, która w niniejszej sprawie zawarta jest w art. 21 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 21 ust. 3 i 20 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Niewypełnienie przez uchwałę zakresu regulacji określonej w art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów uzasadniało stwierdzenie nieważności uchwały w całości, pomimo ujęcia w jej treści postanowień, co do których nie dostrzeżono wadliwości. Uregulowania, które zostały zakwestionowane, nie wypełniają bowiem w całości zakresu art. 21 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, zaś realizacja upoważnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 2 tej ustawy wymaga ujęcia w uchwale wszystkich elementów wymienionych w art. 21 ust. 3 ustawy (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wr 171/13).

Regulacje przedmiotowej uchwały dotknięte są również innymi istotnymi naruszeniami prawa, wskazanymi poniżej.

W § 8 ust. 1 Zasad wynajmowania określono jakie elementy powinna zawierać umowa najmu. W § 7 ust. 4 zdanie drugie Zasad wynajmowania, w § 9 ust. 1 - 4 Zasad wynajmowania oraz w § 10 Zasad wynajmowania uregulowano natomiast przesłanki i formę wypowiedzania umów najmu. Zamieszczone w § 17 zasady naliczania odsetek zostały już określone w Kodeksie cywilnym, mogą też stanowić element postanowień umowy najmu zawieranej pomiędzy najemcą a powiatem reprezentowanym przez organ wykonawczy. Zgodnie z art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie powiatowym generalna kompetencja do gospodarowania mieniem powiatu należy do zarządu powiatu, a z treści art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy nie wynika szczególna kompetencja rady powiatu do określania treści umowy najmu zawieranej między lokatorem a powiatem.

W § 13 - § 16 zasad wynajmowania określono kwestie dotyczące umarzania, odraczania terminów zapłaty lub rozkładania należności czynszowych na raty. Żaden przepis ustawy o ochronie praw lokatorów nie upoważnia rady powiatu do uregulowania kwestii umarzania, odraczania terminów zapłaty lub rozkładania należności czynszowych na raty.

W § 20 ust. 2 Zasad wynajmowania przyjęto, że do osób, o których mowa w § 7 ust. 1, a więc w stosunku do umów najmu zawartych z rekomendacji Komisji Mieszkaniowej, tj w zasadzie do każdej osoby, czynsz nalicza się wysokości 3% wartości odtworzeniowej. Natomiast w § 21 ust. 1 przyjęto, że wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego z zasobu Powiatu Rawskiego określa się wg stawki bazowej – przy zastosowaniu czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową oraz związanych ze standardem lokalu. Przepis § 20 ust. 2 Zasad wynajmowania wskazuje na konkretną stawkę czynszu obliczaną wg wysokości 3 % wartości odtworzeniowej. Przepis § 21 ust. 1 Zasad wynajmowania nakazuje określać wysokość czynszu w oparciu o kwotę bazową. Powyższe wprowadza sprzeczność przepisów, a tym samym powoduje naruszenie wynikającej z art. 2 konstytucji RP zasady prawidłowej legislacji.

Przepis § 23 Zasad wynajmowania stanowi modyfikację art. 9 ust. 6 ustawy. Według § 23 Zasad wynajmowania najemca, oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat za energię elektryczną i ciepłą, gaz, wodę oraz inne świadczenia, w szczególności za odbiór nieczystości stałych, płynnych, antenę zbiorczą. Według art. 9 ust. 6 ustawy opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Mając na względzie powyższe, w ocenie organu nadzoru, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego eliminującego z obrotu prawnego uchwałę w całości jest uzasadnione i konieczne.

Powyższe rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135), za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

WOJEWODA ŁÓDZKI

Dorota Ryl

Do wiadomości:

Zarząd Powiatu Rawskiego