



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 20 lutego 2026 r.

Poz. 1681

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PNIK-I.4131.26.2026 WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

z dnia 4 lutego 2026 r.

Rada Gminy Krzyżanów

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XIII/135/2025 Rady Gminy Krzyżanów z dnia 19 grudnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzyżanów na lata 2026- 2031.

Uzasadnienie

Rada Gminy Krzyżanów uchwałą XIII/135/2025 z dnia 19 grudnia 2025 r. przyjęła Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzyżanów na lata 2026-2031, stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej Programem.

Postanowienia uchwały budziły zastrzeżenia organu nadzoru w zakresie braku wypełnienia delegacji ustawowej z art. 21 ust. 2 pkt 1, 3 i 7 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) – dalej ustawa, a ponadto § 7 Programu., co spowodowało wszczęcie postępowania nadzorczego i skierowanie do Rady zawiadomienia z dnia 19 stycznia 2026 r. znak: PNIK-I.4131.26.2026.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Wójt Gminy Krzyżanów w piśmie z dnia 28 stycznia 2026 r., KI.6131.3.2026 poinformował, że wskazane w zawiadomieniu zastrzeżenia zostały uznane za zasadne i że na najbliższej sesji zostanie podjęta uchwała zmieniająca.

Mimo powyższego oświadczenia organ nadzoru uznał za zasadne wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego w przypadku uchwały, której postanowienia są sprzeczne z prawem, z uwagi na wiążący go trzydziestodniowy termin do wydania stosownego aktu nadzoru.

Organ nadzoru przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 1-8 ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować m.in. w szczególności:

– prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy);

– planowaną sprzedaż w poszczególnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 3 ustawy);

– oraz 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 (art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy).

Program nie w pełni realizuje obowiązek wynikający z art. 21 ust. 2 pkt 1, 3 i 7 ustawy.

Program nie zawiera prognozy dotyczącej wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach oraz planowanej sprzedaży w poszczególnych latach, a zatem nie wypełnia delegacji ustawowej z art. 21 ust. 2 pkt 1 i 3.

Program nie zawiera także określenia kosztów wymienionych w art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy z podziałem na poszczególne lata, czym również nie wypełnia delegacji z tego przepisu.

Brak uregulowania w akcie prawa miejscowego obowiązkowego elementu upoważnienia ustawowego wskazanego w art. 21 ust. 2 pkt 1, 3 i 7 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi istotne naruszenie normy kompetencyjnej, która w niniejszej sprawie zawarta jest w art. 21 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Niewypełnienie przez uchwałę zakresu regulacji określonej w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów uzasadniało stwierdzenie nieważności uchwały w całości, pomimo ujęcia w jej treści postanowień, co do których nie dostrzeżono wadliwości. Realizacja upoważnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 1 tej ustawy wymaga ujęcia w uchwale wszystkich elementów wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wr 171/13).

Poza niewypełnieniem delegacji ustawowej, w zakresie opisanym wyżej, w § 7 Programu doszło do uregulowania kwestii ponoszenia opłat niezależnych od właściciela w sposób odmienny od przepisu ustawowego, tj. art. 9 ust. 6 ustawy. Zgodnie z art. 9 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, 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. Przepis § 7 Programu stanowi natomiast, że najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia opłat za energię elektryczną, energię cieplną, gaz, wodę oraz inne świadczenia, a w szczególności za odbiór nieczystości stałych i płynnych. Tym samym powyższa regulacja w sposób istotny narusza prawo ponieważ modyfikuje treść art. 9 ust. 6 ustawy.

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:

Wójt Gminy Krzyżanów