



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 16 marca 2026 r.

Poz. 1155

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P.II.4131.2.20.26

WOJEWODY PODKARPACKIEGO

dnia 11 marca 2026 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025r., poz. 1153 ze zm.).

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały Nr XX/164/2026 Rady Gminy Wojaszówka z dnia 9 lutego 2026r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wojaszówka na lata 2026-2030”.

UZASADNIENIE

W dniu 9 lutego 2026 r. Rada Gminy Wojaszówka podjęła uchwałę Nr XX/164/2026 w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wojaszówka na lata 2026-2030”. Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 13 lutego 2026r.

W wyniku przeprowadzenia analizy powyższego aktu organ nadzoru stwierdził, że „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wojaszówka na lata 2026-2030”, który stanowi załącznik do uchwały, nie zawiera kompletnej regulacji, wymaganej przepisem art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 725), zwanej dalej ustawą.

W myśl art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy, rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Przepis art. 21 ust. 2 stanowi następnie, 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,
- b) planowaną sprzedaż lokali.

W myśl powołanych wyżej przepisów ustawy uchwalany przez radę wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien zatem obejmować zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. Zwrócenia uwagi wymaga jednak, że organ gminy, określając w przedmiotowym programie zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu nie ma pełnej swobody stanowienia regulacji prawnych. Realizując przyznaną ustawą kompetencję jest bowiem zobowiązany uwzględnić w podejmowanej uchwale obowiązujące unormowanie prawne.

Zgodnie z przepisem art. 7 ust. 1 ustawy, w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

Na tle wykładni przepisu art. 21 ust.2 pkt 4 ustawy, sądy administracyjne prezentują jednolite stanowisko, że rada gminy regulując zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu powinna uwzględnić co najmniej wszystkie wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy czynniki, tj.: położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, a także ogólny stan techniczny budynku. Ponadto, koniecznym jest przypisanie każdemu z tych czynników określonej wartości, o którą obniżony zostanie czynsz (por. wyrok WSA w Kielcach z dnia 11 czerwca 2025r., sygn. akt: II SA/Ke 211/25, wyrok WSA w Gliwicach z dnia 15 czerwca 2020 r., sygn. akt: II SA/Gl 1456/19, wyrok WSA w Olsztynie z dnia 4 grudnia 2018r., sygn. akt: II SA/Ol 750/18).

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Kielcach w wyroku z dnia 11 czerwca 2025r., sygn. akt: II SA/Ke 211/25 zwrócił uwagę, że „art. 7 ust. 1 ustawy w zakresie przedmiotowym nie tworzy zamkniętego katalogu elementów kształtujących treść wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, które winny być w programie ujęte - o czym świadczy użyte w tym przepisie wyrażenie "w szczególności". Natomiast uchwalany program obligatoryjnie musi obejmować m.in. wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 2 pkt 4 w zw. z art. 7 ust. 1 ustawy. Jak wynika bowiem z ugruntowanego orzecznictwa, ustawodawca, zawierając wskazanie "w szczególności", stanowi tym samym jedynie o dopuszczalności poszerzenia treści danego katalogu. W tym sensie zwrot "w szczególności" oznacza możliwość wyjścia poza ramy wskazane w określonym przepisie, a jako obligatoryjne części uchwały reguluje pozostałe elementy w nim wymienione (por. wyrok WSA w Gliwicach z 15 grudnia 2015 r. o sygn. akt IV SA/Gl 361/15)”

Tymczasem, w § 4 ust. 3 załącznika do uchwały zamieszczono jedynie ogólny zapis, że: „zasadą przy ustalaniu stawki czynszu jest zastosowanie stawki bazowej i stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności różnicujących stawki czynszu, tj. podwyższających lub obniżających.” Natomiast w kolejnym ust. 4 określono jako czynnik obniżający lub podwyższający wartość użytkową mieszkań wyłącznie zlokalizowanie lokalu na terenie gminy, z pominięciem pozostałych, wymienionych w art. 7 ust.1 ustawy okoliczności, które powinny mieć wpływ na obniżenie lub podwyższenie wysokości czynszu.

Organ stanowiący Gminy Wojaszówka nie określił zatem prawidłowo w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zasad polityki czynszowej i warunków obniżania czynszu, przy uwzględnieniu czynników, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy. Tym samym uznać należy, że badana uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem przepisu art. 21 ust. 2 pkt 4 w zw. z art. 7 ust. 1 ustawy.

Rada Gminy nie dopełniła także obowiązku określenia w uchwale wysokości kosztów, o których mowa w art. 21 ust.2 pkt 7. Powołany przepis ustawy stanowi, że wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien obejmować 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. Uchwalony program powinien zatem odnosić się odrębnie do każdej wymienionej przez ustawodawcę struktury kosztowej i nie pomijać żadnej z nich. Tymczasem w §7 ust. 3 załącznika do uchwały postanowiono tylko, że wysokość wydatków w latach 2026-2030 na koszty eksploatacji, remontów i modernizacji zostanie określona w corocznych uchwałach budżetowych. Przytoczony wyżej §7 ust. 3 programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie normuje zatem zgodnie z dyspozycją przepisu ustawy wysokości kosztów w sposób wymagany przez ustawodawcę. Stąd też badany akt należy ocenić jako podjęty z istotnym naruszeniem art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy.

Organ stanowiący gminy nie wypełnił prawidłowo delegacji zawartej art. 21 ust. 2 ustawy. Uchwała Nr XX/164/2026 Rady Gminy Wojaszówka z dnia 9 lutego 2026r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wojaszówka na lata 2026-2030”, która jest aktem prawa miejscowego, nie zawiera kompletnej regulacji wszystkich obligatoryjnych elementów wymaganych powołanym wyżej przepisem ustawy.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji rozstrzygnięcia.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie ul. Kraszewskiego 4A za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego w terminie 30 dnia od daty jego otrzymania.

Z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

Magdalena Kryczka

DYREKTOR WYDZIAŁU PRAWNEGO I NADZORU