



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 28 października 2025 r.

Poz. 4504

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.352.2025.AKS WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 24 października 2025 r.

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

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XII/97/25 Rady Gminy Rymań z dnia 29 września 2025 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2030.

Uzasadnienie

Dnia 29 września 2025 r. Rada Gminy Rymań podjęła uchwałę Nr XII/97/25 w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2030. Akt ten wpłynął do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie dnia 2 października 2025 r.

Materialnoprawną podstawę podjęcia ww. uchwały stanowi art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁾ (dalej: ustawa). Pierwszy ze wskazanych przepisów stanowi, że organem upoważnionym do stanowienia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest rada gminy (art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy), drugi zaś wymienia elementy, które muszą być zawarte w ww. programie.

W świetle powyższej regulacji nie budzi wątpliwości uprawnienie Rady Gminy Rymań do podjęcia aktu określającego wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2030, jednakże w toku badania legalności uchwały Nr XII/97/25 organ nadzoru stwierdził, że podjęcie ww. aktu nastąpiło z naruszeniem prawa o istotnym charakterze.

I tak, zgodnie z unormowaniem zawartym w art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy *Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach*. Art. 21 ust. 2 pkt 1-8 ustawy przewiduje, że ww. program będzie normować w sposób kompleksowy kwestię gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w związku z czym program ten winien zawierać wszystkie elementy wymienione w przepisie, o czym świadczy także sformułowanie „w szczególności” w odniesieniu do poszczególnych jego składowych. Należy zatem wywieść, że żaden z elementów wymienionych w punktach 1-8 przepisu nie może zostać pominięty jako przedmiotowo istotny dla wypełnienia funkcji, którą spełnia wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Nieuwzględnienie chociażby jednego z elementów skutkuje brakiem pełnego wykonania upoważnienia

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).

ustawowego, a w konsekwencji powoduje, że uchwała w przedmiocie przyjęcia programu jest dotknięta wadą prawną o charakterze istotnym²⁾.

Rada Gminy Rymań w przyjętym uchwałą z dnia 29 września 2025 r. Nr XII/97/25 PROGRAMIE GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RYMAŃ NA LATA 2025-2030 stanowiącym Załącznik do ww. aktu pominęła obligatoryjne uregulowanie w zakresie określenia stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach. Rozdział I. Programu przyjętego przez Radę Gminy Rymań, co prawda nosi tytuł „*Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2025-2030, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne*”, lecz w zamieszczonych w nim postanowieniach przedstawiono wyłącznie liczbę lokali mieszkalnych znajdujących się aktualnie w zasobie mieszkaniowym Gminy Rymań i przewidywaną w tym zakresie zmianę w związku z planowaną sprzedażą mieszkań komunalnych, rozbiórką budynków i udziałem w programie Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa. Ponadto, program zawiera rozdział II pt. „*Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata*”, jednak brak jest jakichkolwiek postanowień prognozujących, jakim zmianom będzie ulegał stan techniczny lokali w poszczególnych latach obowiązywania PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RYMAŃ NA LATA 2025-2030.

A zatem, należy uznać, że Rada Gminy Rymań nie uregulowała kwestii dotyczącej prognozy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Rymań w poszczególnych latach obowiązywania programu zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy. Konsekwencją powyższego zaniechania organu stanowiącego jest konieczność uznania, że przyjęty program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest niekompletny ponieważ nie wypełnia dyspozycji art. 21 ust. 2 ustawy, w związku z czym uchwałą Nr XII/97/25 należy wyeliminować z obrotu prawnego.

Dalej, niezależnie od powyższego za wadliwy należy uznać przepis ust 1 usytuowany w Rozdziale IV Programu zgodnie, z którym *Stawka bazowa czynszu obowiązująca w Gminie Rymań wynosi 3,45 zł/m². Tymczasem, w świetle art. 8 ustawy Jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu, o których mowa w art. 7, ustala organ wykonawczy tej jednostki w przypadku gminy - zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4. Jednocześnie zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym Do zadań wójta należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym, a także w myśl art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami³⁾Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.*

Nie ulega zatem wątpliwości, że zasady polityki czynszowej są uchwalane przez radę gminy, jednakże stawkę bazową w oparciu o którą ustalana jest następnie stawka czynszu w odniesieniu do konkretnego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy – ustala wójt. Uchwalając przytoczony przepis Rada Gminy Rymań wykroczyła poza zakres przysługującego jej upoważnienia ustawowego, co stanowi istotne naruszenie prawa.

W świetle przedstawionej argumentacji, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XII/97/25 Rady Gminy Rymań z dnia 29 września 2025 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2025-2030 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

²⁾ Por. wyroki: WSA w Warszawie z dnia 11.07.2022 r., sygn. akt: II SA/Wa 4050/21, WSA w Gliwicach z dnia 14.06.2013 r., sygn. akt: IV SA/Gl 932/12, WSA w Poznaniu z dnia 20.12.2011 r., sygn. akt: IV SA/Po 1062/11, WSA w Opolu z dnia 13.12.2007 r., sygn. akt: II SA/Op 480/07.

³⁾ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).