



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 25 listopada 2025 r.

Poz. 5145

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.361.2025.AA WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 24 listopada 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 XVII/98/2025 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 20 października 2025 r. w sprawie przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chojna na lata 2025 – 2029*.

Uzasadnienie

Dnia 20 października 2025 r. Rada Miejska w Chojnie podjęła uchwałę Nr XVII/98/2025 w sprawie przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chojna na lata 2025 – 2029*.

Akt ten wpłynął do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie dnia 27 października 2025 r.

Materialnoprawną podstawę podjęcia ww. uchwały stanowi art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁾ (dalej: ustawa), 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 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;*

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).

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 świetle powyższej regulacji nie budzi wątpliwości uprawnienie Rady Miejskiej w Chojnie do podjęcia uchwały Nr XVII/98/2025, jednakże w toku badania jej legalności organ nadzoru stwierdził, że narusza ona prawo w stopniu istotnym.

Z treści art. 21 ust. 2 pkt 1-8 ustawy wynika, że program ten winien zawierać wszystkie elementy wymienione w tym przepisie, o czym świadczy 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 ustawowego, a w konsekwencji powoduje, że uchwała w przedmiocie przyjęcia programu jest dotknięta wadą prawną o charakterze istotnym²⁾.

Analiza WIELOLETNIEGO PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CHOJNA NA LATA 2025-2029, przyjętego uchwałą Nr XVII/98/2025, dowodzi, że Rada Miejska nie określiła w nim prognozy dotyczącej wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach. Rozdział 2. Programu co prawda nosi tytuł „*Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Chojna w poszczególnych latach*”, lecz w zamieszczonych w nim postanowieniach przedstawiono wyłącznie stan aktualny komunalnego zasobu mieszkaniowego, w tym określono liczbę lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2024 r., natomiast w kwestii stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, Rada ograniczyła się do zapisów: *ocena stanu technicznego budynków odbywa się na podstawie przeprowadzanych rocznych oraz pięcioletnich przeglądów zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego. W ramach przeglądów sprawdzany jest stan sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z instalacjami i urządzeniami (...). Dotychczasowy stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy jest zróżnicowany z uwagi na wiek i brak w przeszłości niezbędnych remontów. Największy procent budynków w zasobie został wybudowany około 1945 roku.*

Pozostałe zapisy Rozdziału 2. Programu dotyczą kwestii, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy (potrzeby remontowe). Brak jest zatem w przyjętym przez Radę Miejską Programie prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, co stanowi istotne naruszenie art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Podobnie, Rada Miejska w Chojnie w sposób niepełny zrealizowała dyspozycję art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy, zgodnie z którym wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien obejmować w szczególności analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata. W przyjętym Programie Rada Miejska zawarła Rozdział 3. pn. „*Analiza potrzeb remontowych*”, jednakże w jego postanowieniach de facto ograniczono się jedynie do przedstawienia analizy potrzeb, a mianowicie wskazano, że:

1. *Na podstawie wykazu potrzeb remontowych oraz zabezpieczonych na ten cel środków finansowych sporządza się plan remontów do realizacji w danym roku budżetowym.*

2. *Priorytetowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa lokatorom, w związku z czym w pierwszej kolejności podejmowane będą prace zmierzające do zabezpieczenia instalacji technicznych.*

Budynki komunalne.

Gmina gospodaruje mieszkaniowym zasobem dążąc do poprawy jego stanu technicznego i warunków zamieszkujących w nim lokatorów mając na względzie racjonalne i ekonomiczne wydatkowanie środków finansowych na ten cel. Potrzeby remontowe wynikają z konieczności utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, utrzymania wymaganego stanu estetycznego budynku,

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.

a w przypadku wpisania budynku do rejestru zabytków – zachowania jego wartości podlegających ochronie konserwatorskiej. Polityka remontowa prowadzona w zależności od posiadanych środków.

W pozostałych postanowieniach Rozdziału 3., dotyczących budynków wspólnot mieszkaniowych (2. *Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy*), Rada Miejska opisała ogólnie zobowiązania i możliwości wspólnot mieszkaniowych oraz Gminy w zakresie opłat za utrzymanie nieruchomości oraz oszacowała, na jakim poziomie kształtował się będzie udział finansowy Gminy w funduszu remontowym w poszczególnych latach, a nadto, jakie działania zostały już podjęte przez wspólnoty (docieplenia budynków, wymiany pokryć dachowych, remonty klatek schodowych, wymiany instalacji podstawowych).

Analizując treść omawianego Rozdziału 3. stwierdzić należy, że Rada Miejska – w zakresie realizacji dyspozycji art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy – określiła analizę potrzeb w zakresie remontów budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy – bez dokonania podziału na kolejne lata obowiązywania Programu, nie zawarła zaś w ogóle, wymaganego tym przepisem, planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Sięgając do słownikowego znaczenia pojęcia „plan”, wskazać należy, że jest to program zadań i prac, które mają być wykonane w określonym czasie; porządek, rozkład zajęć lub czynności do wykonania³⁾. Przy czym podkreślić należy, że prawodawca we wskazanym unormowaniu wymaga, by plan ten był sporządzony z podziałem na poszczególne lata.

Mając na względzie powyższe, Rada Miejska w Chojnie zobowiązana była wskazać, jakie prace remontowe i modernizacyjne budynków i lokali mieszkalnych planowane są do wykonania w poszczególnych latach obowiązywania Programu, a brak takich regulacji w przyjętym przez ten organ uchwałą Nr XVII/98/2025 Programie uznać należy za istotne naruszenie art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy.

Niezależnie od powyższego, za wadliwe należy uznać zapisy usytuowane w Rozdziale 5. Programu, zgodnie, z którymi:

- *Burmistrz może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku. Od 1 stycznia 2025 r. obowiązuje stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w komunalnym zasobie mieszkaniowym w wysokości 6,90 zł/m².*
- *Stawka podstawowa czynszu za lokal socjalny wynosi 3,99 zł/m².*

Tymczasem, kwestie dotyczące ustalania czynszu unormowane zostały w przepisach rangi ustawowej, a mianowicie w art. 7 i nast. ustawy. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. 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. Z art. 8 pkt 1 wynika, że 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. Co istotne, w myśl art. 9 ust. 1b ustawy podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

Z powyższego wywieść należy, że stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali – w przypadku nieruchomości należących do gminnego zasobu mieszkaniowego – określa burmistrz. Rada miejska natomiast upoważniona jest - na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy – wyłącznie do określenia zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu. Może ona zatem postanowić w szczególności o przesłankach determinujących podwyższenie lub obniżenie stawek czynszu. Uchwalając przytoczone zapisy Rozdziału 5. Rada Miejska wykroczyła poza zakres przysługującego jej upoważnienia ustawowego, co stanowi istotne naruszenie prawa.

W świetle przedstawionej argumentacji, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XVII/98/2025 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 20 października 2025 r. w sprawie przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chojna na lata 2025 – 2029* jest konieczne i w pełni uzasadnione.

³⁾ Mały słownik języka polskiego pod red. Stanisława Skorupki, Haliny Auderskiej, Zofii Łempickiej, PWN Warszawa 1968 r.

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