



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 lipca 2026 r.

Poz. 5378

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NP-III.4131.1.130.2026.8

WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 1 lipca 2026 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662)

orzekam

nieważność uchwały nr XXXVI/181/2026 Rady Gminy Łądek z dnia 27 maja 2026 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek w latach 2026 -2030” - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 27 maja 2026 r. Rada Gminy Łądek podjęła uchwałę nr XXXVI/181/2026 w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek w latach 2026 -2030”, dalej „uchwała”. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łądek stanowi załącznik do uchwały, dalej „Program”.

Uchwałę podjęto na podstawie „art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz.1153 ze zm.) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725)”.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 2 czerwca 2026 r.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, co następuje:

Do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy upoważnia radę gminy przepis art. 21 ust. 1 pkt 1 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”. Ponadto art. 21 ust. 2 ustawy reguluje, iż: „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". Ustawodawca, określając w art. 21 ust. 2 ustawy materię, która winna zostać uregulowana, posłużył się zwrotem "w szczególności", co oznacza, iż omawiana delegacja ustawowa nie ma charakteru zamkniętego. Istotne jest jednak, aby rada gminy w programie zamieściła postanowienia odnoszące się do wszystkich kwestii wymienionych w tych przepisach. Pominięcie bądź niewypełnienie dyspozycji któregoś z obligatoryjnych elementów powoduje, iż taka uchwała dotknięta jest istotną wadą prawną. Realizacja upoważnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy wymaga bowiem ujęcia w programie wszystkich elementów wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy i w sposób zgodny z tymi przepisami, w przeciwnym wypadku konieczne jest stwierdzenie nieważności uchwały w całości (por. wyrok WSA we Wrocławiu z 16 września 2014 r., IV SA/Wr 201/14, CBOSA; wyrok NSA z 30 stycznia 2023 r., III OSK 2153/22, CBOSA).

Odnosząc się do treści Programu, organ nadzoru stwierdza, że rada nie unormowała prawidłowo wszystkich zagadnień enumeratywnie wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien obejmować zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. Materię tę rada unormowała w Rozdziale IV Programu: "Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu". Zdaniem organu nadzoru, rada nie uregulowała w sposób prawidłowy warunków obniżania czynszu, a tym samym nie wypełniła delegacji ustawowej w tym zakresie. Upoważnienie do uregulowania w przedmiotowym programie warunków obniżania czynszu musi być realizowane z uwzględnieniem art. 7 ust. 1 ustawy. Zgodnie z tym przepisem: "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". Powyższy przepis nakłada na gminę obowiązek ustalenia stawki czynszu z uwzględnieniem wszystkich enumeratywnie wyliczonych czynników. Przesłanki te muszą być bezwzględnie respektowane w uchwale organu stanowiącego gminy, niezależnie od okoliczności faktycznych i rzeczywistych uwarunkowań. Stanowią one bowiem minimum, które uchwałodawca powinien uwzględnić (por. wyrok NSA z 28 kwietnia 2020 r., I OSK 837/19, CBOSA; wyrok NSA z 25 czerwca 2010 r., I OSK 410/10, CBOSA; wyrok NSA z 12 lutego 2008 r., I OSK 1764/07, CBOSA). Oprócz uwzględnienia ww. czynników, rada winna również dokonać ich wartościowania.

Tymczasem rada w Rozdziale IV Programu nie uwzględniła wszystkich ustawowo wymaganych czynników, tj. położenia budynku (art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy) oraz położenia lokalu w budynku (art. 7 ust. 1 pkt 2). Tak zredagowany przepis narusza w sposób istotny normę kompetencyjną wynikającą z art. 21 ust. 2 pkt 4 w zw. z art. 7 ust. 1 ustawy.

Ponadto w Rozdziale IV Programu rada uchwaliła, że: „Nie planuje się obniżania czynszu na wniosek najemców o niskich dochodach.”. Zdaniem organu nadzoru powyższe zapisy wykraczają poza normę kompetencyjną z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy, na podstawie której rada winna była uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Kwestie dotyczące obniżki czynszu najmu z uwzględnieniem dochodów najemców i ich gospodarstw domowych rada powinna uregulować w akcie prawa miejscowego wydanym na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy, którym rada gminy uchwala – „zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.”. Zakres wyżej opisanej uchwały zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy, w szczególności obejmuje: „wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek czynszu;”. Dlatego zdaniem organu nadzoru umieszczenie w Programie zapisu regulującego kwestię braku obniżki czynszu „na wniosek najemców o niskich dochodach”, stanowi istotne naruszenie prawa, gdyż wykracza poza normę kompetencyjną z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy.

W świetle powyższego stwierdzić należy, że rada nie wywiązała się z obowiązku uchwałodawczego wynikającego z art. 21 ust. 2 ustawy, a uchwalony Program nie zawiera wszystkich obligatoryjnie wymaganych przez ustawodawcę elementów oraz wykracza poza kompetencje ustawowe. Uchybienie to stanowi istotne naruszenie prawa, tj. art. 21 ust. 2 ustawy, i skutkować musi stwierdzeniem nieważności całej uchwały.

Powyższe uchybienia mają charakter istotnego naruszenia prawa, powodującego konieczność wyeliminowania z obrotu prawnego ocenianej uchwały w całości.

W tym stanie rzeczy, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

1. Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

2. Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

wz. Wojewody Wielkopolskiego
(-) Karolina Fabiś-Szulc
I Wicewojewoda Wielkopolski
(kwalifikowany podpis elektroniczny)

Otrzymują:

Rada Gminy Łądek

Wójt Gminy Łądek