



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 2 stycznia 2026 r.

Poz. 13

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NP-II.4131.1.296.2025.7

WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 22 grudnia 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)

orzekam

nieważność uchwały nr XVI/294/2025 Rady Miejskiej Leszna z dnia 20 listopada 2025 r. w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2026 – 2030” - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 20 listopada 2025 r. Rada Miejska Leszna XVI/294/2025 podjęła uchwałę w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2026 – 2030”, dalej "uchwała". "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna na lata 2026-2030" stanowi załącznik do uchwały, dalej "Program".

Uchwałę podjęto na podstawie przepisów: "art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 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)".

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 26 listopada 2025 r.

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

Zgodnie z powołanym w podstawie prawnej uchwały 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", rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W myśl art. 21 ust. 2 ustawy 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.

Organ jednostki samorządu terytorialnego realizujący ustawowy obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest zobowiązany uwzględnić wszystkie wskazane w ustawie elementy kształtujące treść programu. Wszystkie kwestie określone w art. 21 ust. 2 ustawy, obligatoryjnie muszą zostać ustalone w programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. 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 tym przepisem, 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, wyrok WSA w Lublinie z 30 września 2014 r. II SA/Lu 670/14, wyrok WSA w Łodzi z 2 lutego 2017 r. III SA/Łd 956/16; wyrok WSA w Gliwicach z 15 czerwca 2020 r. II SA/Gl 1456/19, CBOSA).

Odnosząc powyższe do badanego Programu stwierdzić należy, że nie normuje on wszystkich zagadnień enumeratywnie wymienionych w art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Przepis art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy nakłada na radę gminy obowiązek określenia w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

W § 2 pkt 1 Programu przyjęto: "Zgodnie z ustawą, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Leszna został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach".

W § 5 ust. 1 pkt 3 Programu uregulowano, iż: "Liczba lokali gminnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy wynosiła 1.275, natomiast liczba lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy wynosiła 441 sztuki". W § 5 ust. 2 Programu określono: "Wykaz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta zawarty jest w § 44". W Tabeli 16 w § 44 Programu przyjęto: "Zestawienie danych dotyczących lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych będących w zarządzie MZBK w Lesznie".

Z treści powołanych przepisów Programu wynika, że Rada określiła w Programie aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego gminy (na dzień 31 października 2025 r.), jednak nie zawarła w Programie prognozy dotyczącej wielkości zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach.

Podkreślenia wymaga, iż w Rozdziale 6 "Planowana sprzedaż lokalu w latach 2026-2030" Programu zamieszczono plan sprzedaży lokali mieszkalnych (Tabela 7, Tabela 8 oraz Tabela 10), z podziałem na lata, co oznacza, iż wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Leszna ulegnie zmianie w latach 2026 - 2030. Postanowienia Rozdziału 6 Programu dotyczące planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych oraz podana w Programie aktualna wielkość zasobu mieszkaniowego gminy pozwalają na dokonanie obliczeń w celu wskazania w Programie wielkości zasobu mieszkaniowego z podziałem na lata. Możliwość dokonania wyliczeń w zakresie wielkości mieszkaniowego zasobu gminy nie stanowi jednak o wypełnieniu delegacji z art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy.

W ocenie organu nadzoru, prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy powinna być podana w sposób jasny, bez konieczności dokonywania obliczeń, biorąc pod uwagę fakt, że uchwała stanowi akt prawa miejscowego, co pociąga za sobą konieczność stanowienia jasnych, konkretnych i zrozumiałych postanowień Programu.

Jak słusznie zauważono w uzasadnieniu wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 12 grudnia 2012 r. IV SA/Wr 567/12, CBOSA: "Obowiązkiem organu stanowiącego gminy jest określenie aktualnego stanu zasobu i następnie pomniejszenie lub powiększenie go w kolejnych latach w związku z planowanymi działaniami (np. sprzedaż, budowa, kupno, likwidacja itp. Rada w przedmiotowym programie nie zawarła również treści dotyczących prognozy stanu technicznego lokalu wchodzących w skład zasobu gminnego w poszczególnych latach obowiązywania planu. (...). prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy oraz prognoza stanu technicznego tego zasobu powinna zostać ustalona z podziałem na kolejne lata (...)"

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, iż Rada nie zrealizowała obowiązku uchwałodawczego wynikającego z art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy w zakresie prognozy dotyczącej wielkości zasobu mieszkaniowego gminy z podziałem na lata 2026, 2027, 2028, 2029 i 2030. Stwierdzone uchybienie stanowi istotne naruszenie prawa, co skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

W odniesieniu z kolei do określenia w Programie analizy stanu technicznego mieszkaniowych zasobów Miasta Leszna w poszczególnych latach obowiązywania Programu wskazać należy, iż w Tabeli 2 zawartej w § 6 ust. 1 Programu przedstawiono prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Leszna z podziałem na lata 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 i 2030, jednak w Programie nie ujęto prognozy dotyczącej stanu technicznego lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy. W Tabeli 16 zamieszczonej w § 44 Programu zamieszczono jedynie wykaz adresów lokali, ich liczbę wraz z powierzchnią oraz procentowym udziałem własności Miasta.

W związku z powyższym należy wskazać, iż Rada nie zrealizowała w sposób pełny obowiązku wynikającego z art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy w zakresie prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach 2026-2030, co stanowi istotne naruszenie wymienionego przepisu i skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwały w całości.

W tym stanie rzeczy, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

1. Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy 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.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Agata Sobczyk
(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:

Rada Miejska Leszna

Prezydent Miasta Leszna