



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 29 stycznia 2026 r.

Poz. 892

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NP-II.4131.1.3.2026.5

WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 14 stycznia 2026 r.

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

orzekam

nieważność uchwały nr XXVI/379/2025 Rady Gminy Tarnowo Podgórne z dnia 16 grudnia 2025 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowo Podgórne na lata 2026-2030 - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 16 grudnia 2025 r. Rada Gminy Tarnowo Podgórne podjęła uchwałę nr XXVI/379/2025 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowo Podgórne na lata 2026-2030, zwaną dalej „uchwałą”.

Uchwałę podjęto na podstawie: „art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025r. poz. 1153) i art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 w związku z art. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 725)”.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 19 grudnia 2025 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), zwanej dalej „ustawą”. Zgodnie z treścią 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”.

Ustawodawca, określając w art. 21 ust. 2 ustawy materię, którą winien regulować program, 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 tym przepisie. 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; wyrok NSA z 30 stycznia 2023 r., III OSK 2153/22).

Odnosząc powyższe do ocenianej uchwały, stwierdzić należy, że nie unormowano w niej prawidłowo wszystkich zagadnień enumeratywnie wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy.

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

Powyższej materii poświęcono § 3 i 4 uchwały, w których przedstawiono aktualną wielkość zasobu mieszkaniowego gminy oraz jej prognozę na lata 2026-2030, a także aktualny stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy Tarnowo Podgórne, przedstawiony szczegółowo w załączniku nr 1 do uchwały.

W uchwale brakuje natomiast wymaganej przez ustawodawcę prognozy dotyczącej stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach obowiązywania Programu (tj. z podziałem na lata 2026-2030). Rada określiła jedynie aktualną ocenę stanu technicznego tego zasobu. Z kolei jedyne wskazówki co do przyszłego (prognozowanego) stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, jakie można odczytać z treści uchwały odnoszą się już de facto do analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji. W tym kontekście w uchwale zawarto stwierdzenia o podejmowaniu działań służących poprawie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego (§ 5 ust. 1) oraz o wielkości potrzeb remontowych jako wyniku analizy stanu technicznego (§ 5 ust. 3).

W związku z powyższym, zdaniem organu nadzoru w uchwale nie dokonano faktycznej prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, a przywołane zapisy § 3 i 5 uchwały nie są wystarczające do wypełnienia tego obowiązku uchwałodawczego rady gminy wynikającego z art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Jak słusznie stwierdzono w uzasadnieniu wyroku WSA we Wrocławiu z 12 grudnia 2012 r., IV SA/Wr 567/12: „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 lokali 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 [...]”.

Podsumowując, oceniana uchwała nie zawiera wszystkich obligatoryjnych elementów wymienionych w upoważnieniu ustawowym. Uchybienie to stanowi istotne naruszenie prawa, tj. art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy i skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

W tym stanie rzeczy należało orzec 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, 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 Gminy Tarnowo Podgórne

Wójt Gminy Tarnowo Podgórne