



Poznań, dnia 21 stycznia 2026 r.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

NP-III.4131.1.12.2026.7

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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 XXIII/172/2025 Rady Miejskiej w Krzyżu Wielkopolskim z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzyż Wielkopolski na lata 2025-2030 - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 18 grudnia 2025 r. Rada Miejska w Krzyżu Wielkopolskim podjęła uchwałę nr XXIII/172/2025 w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Krzyż Wielkopolski na lata 2025-2030, zwaną dalej „uchwałą”. Przedmiotowy program stanowi załącznik do uchwały i dalej będzie powoływany jako „Program”.

Uchwałę podjęto na podstawie „art. 18 ust. 2 pkt. 15, ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j Dz. U. z 2024 r. poz.1465 ze zm.) oraz 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 (t.j Dz. U. z 2023 poz. 725)”.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 29 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 skład

Al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: np@poznan.uw.gov.pl

www.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

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; wszystkie powołane w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym orzeczenia sądów administracyjnych są opublikowane w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Odnosząc powyższe do ocenianego Programu, stwierdzić należy, że rada nie unormowała prawidłowo wszystkich zagadnień enumeratywnie wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy.

Jak wynika z art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy, rada powinna określić w Programie 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. Analiza badanej uchwały, w szczególności analiza tabeli zawartej w rozdziale 8 Programu: „Wysokość wydatków związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy”, prowadzi do wniosku, że rada nie określiła, tak jak tego wymaga ustawodawca, wysokości wszystkich kosztów zgodnie z dyspozycją ww. przepisu ustawy. Ponadto Rada Miejska w Krzyżu Wielkopolskim w omawianym zakresie nie posługuje się pojęciami ustawowymi zawartymi w art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy. Rada posługuje się np. zwrotami: „Zaliczki na poczet eksploatacji”, „Zaliczki na poczet remontów”, co uniemożliwia interpretację pojęć zawartych w art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy. Zatem wypełniając delegację z art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy, rada winna jest wskazać wysokość wszystkich wymienionych w tym przepisie kosztów, posługując się przy tym pojęciami kosztów, jakie nadał im ustawodawca. Jeśliby nawet koszty wymienione w ww. przepisie ustawy nie występowały, to informacja w tym zakresie winna znaleźć się w treści Programu.

Zgodnie z treścią art. 21 ust. 2 pkt 8 ustawy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien zawierać 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.

Tymczasem w Programie brak jest odniesienia się rady do niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

W świetle powyższego stwierdzić należy, że Rada Miejska w Krzyżu Wielkopolskim nie wywiązała się z obowiązku uchwałodawczego wynikającego z art. 21 ust. 2 pkt 7 i 8 ustawy, ponieważ podjęta przez nią uchwała nie zawiera wszystkich obligatoryjnie wymaganych przez ustawodawcę elementów, powodując jej wadliwość w całości. Uchybienia te stanowią istotne naruszenie prawa, tj. art. 21 ust. 2 ustawy i skutkować muszą stwierdzeniem nieważności całej uchwały.

Końcowo organ nadzoru zwraca uwagę na kwestie redagowania uchwał będących aktami prawa miejscowego w świetle „Zasad techniki prawodawczej” stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), zwanych dalej „ZTP”. Jak wynika z § 124 ust. 1 i 2 w związku z § 143 ZTP, podstawową jednostką redakcyjną uchwały jest paragraf (§), przy czym paragrafy można dzielić na ustępy, ustępy na punkty, punkty na litery, litery na tiret, a tiret na podwójne tiret. Należy zachować ciągłość numeracji paragrafów w obrębie całej uchwały (§ 57 ust. 1 w związku z § 143 ZTP). W celu systematyzacji przepisów uchwały paragrafy można grupować w jednostki systematyzacyjne - rozdziały (§ 124a ust. 1 i 2 w związku z § 143 ZTP), przy czym rozdziały należy numerować cyframi arabskimi (§ 62 ust. 1 w związku z § 143 ZTP). Oceniany Program, jako załącznik do uchwały, nie spełnia powyższych wymogów redakcyjnych, jednak uchybienia w tym zakresie nie stanowią naruszenia prawa o charakterze istotnym i nie powodują nieważności uchwały.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego.

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 w Krzyżu Wielkopolskim

Burmistrz Krzyża Wielkopolskiego

Al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: np@poznan.uw.gov.pl

www.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

Id: 6D40A9AC-1FD4-445B-82C4-D936FA06D770