Elektronicznie podpisany przez:
Justyna Anna Szymańska-Chłądzyńska
dnia 6 listopada 2026 r.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI

PNIK-I.4131.914.2026 Łódź, 6 listopada 2026 r.

Rada Gminy Witonia

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912 i 1273) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691)

zawiadamiam,

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr XXXIV/149/26 Rady Gminy Witonia z dnia 27 października 2026 r. w sprawie uchwalenia "Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Witonia na lata 2026-2030" , która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 5 listopada 2026 r.

Uzasadnienie

Wątpliwości organu nadzoru budzi:
1) Rozdział 4 ust. 6 załącznika do uchwały, w którym określono, że najemca oprócz czynszu obowiązany jest do uiszczenia opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania tj. za dostawę do lokalu wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, odbiór nieczystości stałych. W ocenie organu nadzoru nie ma podstaw prawnych do tego by w załączniku do przedmiotowej uchwały określić co ponad czynsz zobowiązany jest uiszczać najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Ustawodawca w art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie https://www.gov.pl/web/uw-lodzki w zakładce ochrona danych osobowych.

Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) upoważnił radę gminy do określenia zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu, a kwestii wyjaśnienia, co ponad czynsz zobowiązany jest uiszczać najemca lokalu, nie można uznać za jedną z takich zasad.

2) Rozdział 5 ust. 3 załącznika do uchwały, w którym określono, że nie przewiduje się zmian w zakresie sposobu zarządzania zasobem polegających na przekazaniu zarządzania prywatnym zarządcom nieruchomości.

W ocenie organu nadzoru realizując normę kompetencyjną z art. 21 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a tym samym określając 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, rada nie była władna do określania podmiotu który nie może wykonywać czynności związanych z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy (ust. 3). Norma z art. 21 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie daje radzie kompetencji do wskazywania podmiotu, który wykonuje lub nie może wykonywać ww. czynności. Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz.U. z 2021, poz. 679), jednostki samorządu terytorialnego w drodze umowy mogą powierzać wykonywanie zadań z zakresu gospodarki komunalnej (zadania o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych) osobom fizycznym, osobom prawnym lub jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej. Do zawarcia takiej umowy w imieniu gminy uprawniony będzie wójt, jako organ reprezentujący ją na zewnątrz.

3) Rozdział 7 załącznika do uchwały, w którym rada nie uwzględniła zarówno kosztów bieżącej eksploatacji jak i kosztów remontów, kosztów modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2026 oraz 2028-2030, a także kosztów inwestycyjnych w latach 2028-2030, co w ocenie organu nadzoru istotnie narusza art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wysokość kosztów inwestycyjnych została wskazana w odniesieniu do 2026 i 2027 roku, natomiast koszty remontów, modernizacji, bieżącej eksploatacji obejmują jedynie 2027 rok.

Jednocześnie organ nadzoru zwraca uwagę na naruszenie § 124 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. z 2026 r. poz. 300), gdzie określono, że podstawową jednostką redakcyjną uchwały jest paragraf. Paragrafy dzieli się na ustępy, ustępy na punkty, punkty na litery, litery na tiret, a tiret na podwójne tiret. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Witonia na lata 2026 – 2030, który stanowi załącznik do uchwały Nr XXXIV/149/26 – jest integralną częścią uchwały. Oznacza to, że zapisy załącznika podlegają takiej samej systematyzacji jednostek redakcyjnych, co uchwała.

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie https://www.gov.pl/web/uw-lodzki w zakładce ochrona danych osobowych.

Wobec powyższego, w terminie 7 dni od doręczenia niniejszego zawiadomienia, proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres e - Doręczeń: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Justyna Szymańska-Chłądzyńska
Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli

Do wiadomości:

Wójt Gminy Witonia

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie https://www.gov.pl/web/uw-lodzki w zakładce ochrona danych osobowych.