



**WOJEWODA ŁÓDZKI**

Łódź, 25 lutego 2021 r.

PNIK-I.4131.146.2021

**Rada Gminy Cielądz**

## **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378).

### **stwierdzam nieważność**

uchwały nr XIX/145/21 Rady Gminy Cielądz z dnia 20 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cielądz na lata 2021-2025.

### **Uzasadnienie**

Uchwałą nr XIX/145/21 z dnia 20 stycznia 2021 r. Rada Gminy Cielądz przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cielądz na lata 2021 - 2025, stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej Programem.

Zawiadomieniem o wszczęciu postępowania nadzorczego z dnia 12 lutego 2021 r. znak: PNIK-I.4131.146.2021 organ nadzoru wskazał na zastrzeżenia dotyczące treści Programu. W odpowiedzi Przewodnicząca Rady Gminy Cielądz pismem z dnia 18 lutego 2021 r., znak: BR.0711.2.3.2021 poinformowała, że na najbliższej sesji Rady Gminy Cielądz uchwała będzie skorygowana i uwzględnione zostaną uwagi organu nadzoru wskazane w zawiadomieniu.

Mając na uwadze, że z wyjaśnień nie wynikał konkretny termin sesji, na której ma zostać podjęta nowa uchwała, organ nadzoru uznał za zasadne wydanie rozstrzygnięcia

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/skrytka  
[www.lodzkie.eu](http://www.lodzkie.eu)

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 [www.lodzkie.eu](http://www.lodzkie.eu) w zakładce ochrona danych osobowych.

nadzorczego, z uwagi na wiążący go trzydziestodniowy termin do wydania stosownego aktu nadzoru, a tym samym wyeliminowanie uchwały z obrotu prawnego.

Organ nadzoru prezentuje w niniejszej sprawie następujący pogląd.

Zdaniem organu nadzoru kwestionowana uchwała nie wypełnia zakresu delegacji ustawowej dla rady gminy wynikającej z art. 21 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) - zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów, ponieważ uchwała nie zawiera obowiązkowych elementów jakie powinny znaleźć się w jej treści na podstawie upoważnienia ustawowego.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności m.in.:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 1),
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata (art. 21 ust. 2 pkt 2).

Zdaniem organu nadzoru Program nie zawiera prognozy wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, a także podziału na kolejne lata w planie remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali.

W uchwale wskazano, co prawda, że nie przewiduje się sprzedaży lokali mieszkalnych i socjalnych w latach 2021-2025 (§ 6 ust. 3 Programu), jednak nie podano, czy planuje się w tym okresie powiększenie zasobu mieszkaniowego. Nie spełniony jest zatem wymóg zamieszczenia prognozy wielkości zasobu mieszkaniowego.

W uchwale określono stan techniczny zasobu mieszkaniowego w tabeli znajdującej się w § 1 Programu, jednakże nie wskazano czy stan techniczny w latach 2021-2025 ulegnie zmianie. Program nie spełnia zatem wymogu zawarcia prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach. W Programie w odniesieniu do planu remontów i modernizacji wynikającego ze stanu technicznego nie dokonano zaś podziału na kolejne lata.

Brak uregulowania w akcie prawa miejscowego obowiązkowego elementu upoważnienia ustawowego wskazanego w art. 21 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi istotne naruszenie normy kompetencyjnej, która w niniejszej sprawie zawarta jest w art. 21 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Niewypełnienie przez uchwałę zakresu regulacji określonej w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów uzasadniało stwierdzenie nieważności uchwały w całości, pomimo ujęcia w jej treści postanowień, co do których nie dostrzeżono wadliwości. Uregulowania, które zostały zakwestionowane, nie wypełniają bowiem w całości zakresu art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, zaś realizacja upoważnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 1 tej ustawy wymaga ujęcia w uchwale wszystkich elementów wymienionych w art. 21 ust. 2 ustawy (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wr 171/13).

Przesłanką stwierdzenia nieważności uchwały organu samorządu gminnego jest istotne naruszenie prawa. Do takich istotnych naruszeń, skutkujących nieważnością uchwały, zalicza się naruszenie: przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego przez wadliwą ich wykładnię, a także przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał (wyrok NSA z dnia 17 lutego 2016 r., sygn. akt II FSK 3595/13).

W związku z powyższym, w ocenie organu nadzoru, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego eliminującego z obrotu prawnego uchwałę w całości jest uzasadnione i konieczne.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może zostać zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90 – 434 Łódź, ul. Piotrkowska 135) za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

**WOJEWODA ŁÓDZKI**

***Tobiasz Bocheński***

Do wiadomości:

Wójt Gminy Cielądz