

Łódź, 18 grudnia 2023 r.

PNIK-I.4131.1104.2023

Rada Gminy w Galewicach

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.)

zawiadamiam,

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr LXXV/451/23 Rady Gminy w Galewicach z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Galewice na lata 2024-2028 oraz ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 4 grudnia 2023 r.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr LXXV/451/23 z dnia 28 listopada 2023 r. Rada Gminy w Galewicach przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w Galewicach na lata 2024 - 2028, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały oraz ustaliła zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 1 - 7 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 jako „u.o.p.l.” wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować m. in. w szczególności:

- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach (art. 21 ust. 2 pkt 3 ustawy).

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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.

W ocenie organu nadzoru załącznik nr 1 do uchwały nie w pełni realizuje obowiązek wynikający z art. 21 ust. 2 pkt 3 u.o.p.l., gdyż Rada Gminy w Galewicach nie dokonała podziału na poszczególne lata w zakresie zadania dotyczącego planowania sprzedaży lokali.

W ocenie organu nadzoru, aby zrealizować w pełni dyspozycję art. 21 ust. 2 pkt 3 u.o.p.l. w minimalnym stopniu, należy wyraźnie wskazać jaką liczbę mieszkań zostanie przeznaczona do sprzedaży z podziałem na poszczególne lata.

Zgodnie z art. 21 ust. 3 pkt 1 – 7 u.o.p.l. zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

W § 8 ust. 4 pkt 2 załącznika nr 2 do uchwały Rada Gminy w Galewicach określiła, że zamiana o której mowa w ust. 1 może być dokonana jeżeli najemcy udokumentują, iż na żadnym z najemców lokali podlegających zamianie nie ciąży zaległości z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z eksploatacją tych lokali. W ocenie organu nadzoru wprowadzenie, wyżej opisanego, dodatkowego warunku w postaci nie występowania zaległości z tytułu czynszu i innych opłat za używanie zajmowanego lokalu nie mieści w pojęciu warunków dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach, a zatem wykraczają one poza delegację ustawową z art. 21 ust. 3 pkt 4 u.o.p.l.

W ocenie organu nadzoru treść § 11 i § 12 załącznika nr 2 do uchwały nie realizuje w pełni dyspozycji wynikającej z treści art. 21 ust. 3 pkt 5 u.o.p.l., zgodnie z którym w uchwale w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powinien zostać uregulowany tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. Przede wszystkim w ocenie organu nadzoru nie jest spełniony wymóg poddania tych spraw kontroli społecznej, ponieważ nie można mówić o kontroli społecznej w sytuacji, gdy ma być ona sprawowana przez Komisję Mieszkaniową powołaną przez organ wykonawczy gminy spośród bliżej nieokreślonego kręgu osób w sposób bliżej nieokreślony.

Ponadto w ocenie organu nadzoru w załączniku nr 2 do uchwały, rada gminy nie określiła zasad przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b u.o.p.l., co oznacza brak pełnej realizacji upoważnienia ustawowego, wyznaczającego sposób zaspokojenia potrzeb wspólnoty przy wykorzystaniu zasobu mieszkaniowego gminy, na co wskazuje konieczność ujęcia w zasadach wszystkich elementów wymienionych w art. 21 ust. 3 pkt 6b u.o.p.l.

Rada gminy powinna kompleksowo i szczegółowo regulować wszystkie przykładowo wskazane w upoważnieniu art. 21 ust. 2 i 3 u.o.p.l. kwestie i zagadnienia oraz uczynić to w sposób dostosowany do zindywidualizowanych potrzeb danej społeczności lokalnej. Pominięcie przez radę gminy któregoś z wymienionych elementów programu skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu. Rada gminy obowiązana jest bowiem przestrzegać zakresu upoważnienia udzielonego jej przez ustawę. Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę uregulowania w drodze uchwały, skutkuje bowiem istotnym naruszeniem prawa.

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 Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP: /lodzuw/skrytka.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Justyna Szymańska-Chłodzińska
**Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru
i Kontroli**

Do wiadomości:
Wójt Gminy Galewice