



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-I.4131.112.2021

Łódź, 12 lutego 2021 r.

Rada Gminy Zapolice

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, 1378).

stwierdzam nieważność

uchwały nr XXVII/193/20 Rady Gminy Zapolice z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zapolice na lata 2021 – 2025” oraz „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zapolice”.

Uzasadnienie

Uchwałą nr XXVII/193/20 z dnia 30 grudnia 2020 r. Rada Gminy Zapolice przyjęła wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Zapolice na lata 2021 - 2025 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały oraz zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zapolice stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

Zawiadomieniem o wszczęciu postępowania nadzorczego z dnia 1 lutego 2021 r. znak: PNIK-I.4131.112.2021 organ nadzoru wskazał na zastrzeżenia dotyczące zarówno treści załącznika nr 1 jak i treści załącznika nr 2 do uchwały. W odpowiedzi Przewodniczący Rady Gminy Zapolice pismem z dnia 8 lutego 2021 r., znak: SO.0004.02.2021 poinformował, że Rada na najbliższej sesji dokona zmian ww. uchwały uwzględniając uwagi organu nadzoru.

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

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 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 w załączniku nr 1 nie wypełnia zakresu delegacji ustawowej dla rady gminy wynikającej z art. 21 ust. 2 pkt 2 i 7 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 2 i 7 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.:

- 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),
- 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 (art. 21 ust. 2 pkt 7).

W § 8 załącznika nr 1 wskazano, że planuje się przeprowadzenie remontu budynku położonego w Holendrach 17, nie wskazując jednak na jaki rok przewidziano jego przeprowadzenie. Z art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wynika konieczność zaplanowania remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata.

W § 14 załącznika nr 1 wymieniono rodzaje wydatków, a także zdefiniowano pojęcie kosztów bieżącej eksploatacji. Program mieszkaniowy stanowiący załącznik nr 1 do uchwały nie zawiera jednak wskazania wysokości poszczególnych kosztów. Obowiązek ich wskazania z podziałem na kolejne lata wynika z treści art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Odnosnie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Zapolice uregulowanych w załączniku nr 2 do uchwały, należy wskazać, że zgodnie z treścią art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej. W § 6 ust. 2 załącznika nr 2 do uchwały Rada określiła co powinien zawierać wniosek, natomiast w § 6

ust. 3 przyjęła, że wnioski podlegają rejestracji, w § 6 ust. 4 Rada postanowiła, iż decyzję o przydziale lokalu podejmuje Wójt Gminy. Zdaniem organu nadzoru, powyższa regulacja nie wypełnia jednak dyspozycji ww. przepisu ustawy.

W § 7 ust. 1 pkt 1 - 4 załącznika Nr 2 do uchwały Rada Gminy wykroczyła poza zakres delegacji określonej w art. 21 ust. 3 pkt 6 ustawy. Zgodnie z tym przepisem uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali powinna określać zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy. Pod pojęciem zasad postępowania należy zaś rozumieć określenie trybu (toku) czynności podejmowanych w danej sytuacji. Wprowadzenie dodatkowych warunków, w tym dotyczących wspólnego zamieszkiwania z najemcą przez okres minimum 5 lat przed opuszczeniem lokalu przez najemcę lub jego zgonem, nie posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu, regularne opłacanie należności z tytułu użytkowania lokalu, utrzymywanie lokalu w należytych stanie technicznym nie znajdują umocowania w powołanym wyżej przepisie (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., sygn. akt III SA/Łd 86/18).

Brak uregulowania w akcie prawa miejscowego obowiązkowego elementu upoważnienia ustawowego wskazanego w art. 21 ust. 2 pkt 2 i 7 oraz art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi istotne naruszenie normy kompetencyjnej, która w niniejszej sprawie zawarta jest w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 w zw. z art. 21 ust. 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Niewypełnienie przez uchwałę zakresu regulacji określonej w art. 21 ust. 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów uzasadniało stwierdzenie nieważności zaskarżonej 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 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, zaś realizacja upoważnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2 tej ustawy wymaga ujęcia w uchwale wszystkich elementów wymienionych w art. 21 ust. 2 i 3 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 Zapolice