



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 26 kwietnia 2013 r.

Poz. 1035

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK.III.4131.1.32.2013.LM WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 24 kwietnia 2013 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), **stwierdzam nieważność uchwały nr XXV/173/2013 Rady Gminy Walce z dnia 27 marca 2013 r.** w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Walce na lata 2013 - 2017, z powodu istotnego naruszenia prawa.

#### Uzasadnienie

Rada Gminy Walce na sesji w dniu 27 marca 2013 r. podjęła uchwałę nr XXV/173/2013 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Walce na lata 2013 - 2017.

W podstawie prawnej wskazanej uchwały Rada powołała się m.in. na 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), zwanej dalej ustawą lokalową. Zgodnie z treścią wskazanego przepisu wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien zawierać w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- 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 w skład 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 wydatków 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 wydatki 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.

Wskazane powyżej elementy oznaczają, iż pominięcie przez radę gminy któregoś z ww. wymienionych elementów programu skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem tak podjętego aktu. Jednocześnie są to elementy obligatoryjne, do określenia, których rada gminy została obowiązana podejmując uchwałę w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Po dokonaniu analizy prawnej przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdza, iż kwestionowana uchwała nie zawiera: **prognozy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne, analizy potrzeb oraz planu remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata, źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach oraz wysokości wydatków w kolejnych latach na koszty modernizacji, wydatków inwestycyjnych** (art. 21 ust. 2 pkt 1, 2, 6 i 7 ustawy lokalowej). Jednocześnie brak wyżej wskazanych elementów skutkuje przyjęciem przez Radę regulacji częściowej, co stanowi istotne naruszenie prawa. Mając na uwadze fakt, iż Rada Gminy Walce nie dopełniła wszystkich wymogów ustawowych określonych w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, należało stwierdzić jak na wstępie.

Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie w uzasadnieniu do wyroku WSA w Opolu z dnia 13 grudnia 2007 r., sygn. akt II SA/Op 480/07, w którym Sąd wskazał, że użyte w przepisie art. 21 ust. 2 ustawy lokalowej wyrażenie „w szczególności” wskazuje na to, iż uchwalany program obligatoryjnie musi obejmować wszystkie kwestie określone w tym przepisie.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzam jak na wstępie.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.) niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu za pośrednictwem Wojewody Opolskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

z up. Wojewody Opolskiego  
Dyrektor  
Wydziału Nadzoru i Kontroli

*mgr Barbara Bieluszewska*