



Olsztyn, dnia 9 czerwca 2025 r.

Wydział Prawny i Nadzoru
PN.40.172.2025

Rada Miejska w Sępopolu
ul. 11 Listopada 7,
11-210 Sępopol

Działając na podstawie art. 88 i art. 91 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm., dalej u.s.g.) w związku z nadzorem sprawowanym nad działalnością uchwałodawczą gmin zwracam się o usunięcie naruszenia prawa stwierdzonego w uchwale Nr XVIII/230/2025 Rady Miejskiej w Sępopolu z dnia 24 kwietnia 2025 r. *w sprawie uchwalenia Wieloletniego Planu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sępopol na lata 2025-2029.*

W ocenie organu nadzoru, powyższa uchwała w sposób istotny narusza prawo, gdyż nie wyczerpuje delegacji ustawowej wynikającej z art. 21 ust. 2 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).

Zgodnie z tym przepisem, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany, na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
- 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 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;
- 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) planowana sprzedaż lokali.

W §4 dotyczącym zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu ww. uchwały, Rada Miejska w Sępopolu nie uwzględniła czynników podwyższających lub obniżających stawkę czynszu, wskazanych w art. 7 ust. 1 ustawy *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego*. Czynniki podwyższające lub

obniżające wartość użytkową lokali to w szczególności: położenia budynku, położenia lokalu w budynku oraz ogólnego stanu technicznego budynku.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy, program powinien zawierać zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. W ocenie organu nadzoru czynniki wymienione w ww. ustawy, winny zostać uwzględnione w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o ile mają one w danej gminie wpływ na wartość użytkową lokalu. Jednocześnie ani w uzasadnieniu uchwały ani w samej uchwale nie wykazano by w warunkach miejscowych Gminy Sępolek wymagane ustawą czynniki nie miały wpływu na zróżnicowanie wartości użytkowej poszczególnych lokali.

Jednocześnie wskazuję, na wyrok NSA z dnia 28 kwietnia 2020 r. o sygn. akt I OSK 837/19, w którym Sąd stwierdził, że „skoro w art. 7 ust. 1 u.o.p.l., ustawodawca przewidział, iż ustalając stawkę czynszu za 1 m kw. powierzchni użytkowej lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, jego właściciel winien uczynić to z uwzględnieniem co najmniej czterech, wymienionych w tym przepisie czynników, a wśród których znajduje się taki czynnik, jak położenie budynku, to brak uwzględnienia tego kryterium w uchwale dowodzi tego, iż uchwała została wydana z istotnym naruszeniem prawa”.

Rada Miejska w Sępoleku tym samym nie wyczerpała, przedmiotową uchwałą, dyspozycji art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, co należy ocenić, jako istotne naruszenie prawa. Pominięcie przez radę gminy obligatoryjnych elementów regulacji, określonej w art. 21 ust. 2 ww. ustawy, skutkuje brakiem pełnej realizacji dyspozycji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem uchwały. Pełna realizacja upoważnienia wynikającego, z art. 21 ust. 2 ww. ustawy, wymaga ujęcia w programie wszystkich elementów, wymienionych w tym przepisie.

Przedmiotowe stanowisko jest również tożsame m.in. z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr PN.4131.263.2021 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 lipca 2021 r.

Mając powyższe na uwadze, a także upływ 30-dniowego terminu do stwierdzenia nieważności uchwały w trybie wydania rozstrzygnięcia nadzorczego, zachodzi konieczność zastosowania przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego, środka przewidzianego w art. 93 u.s.g. tj. skierowania skargi do sądu administracyjnego.

Jednocześnie jednak, przed wdrożeniem ww. środka zawracam się o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie, w szczególności, co do możliwości dokonania przez Radę Miejską w Sępoleku odpowiedniej zmiany kwestionowanej uchwały we własnym zakresie.

Proszę o udzielenie odpowiedzi w terminie 7 dni od daty doręczenia niniejszego pisma.

Z up. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
Anna Czyż-Srokosz
Dyrektor Wydziału Prawnego i Nadzoru