

Łuków, dnia 19 sierpnia 2026 r.

BRM.0012.2.10.2026

Pan

Artur Czubaszek

Przewodniczący Rady Miasta Łuków

W związku z przeprowadzonym w dniu **19 sierpnia 2026 roku** posiedzeniem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Łuków informuję, że:

1. Komisja zbadała zasadność zarzutów podniesionych w skardze na działalność Burmistrza Miasta Łuków z dnia 27 lipca 2026 r., jak niżej:

Zarzut I: Nieprzedstawienie planu zabezpieczenia rodziny przed planowanym wyłączeniem budynku z użytkowania oraz nieotrzymanie odpowiednio wczesnego przygotowania przekwaterowania pomimo znanego planu wyłączenia budynku z użytkowania wynikającego z protokołów kontroli stanu technicznego budynku z dnia 25 lipca 2025 oraz kontroli obiektu budowlanego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dn. 29 października 2025 r.

Wyniki głosowania:

- za uznaniem zarzutu za zasadny – 1 głos „za”;
- za uznaniem zarzutu za bezzasadny – 3 głosy „za”;

Uzasadnienie

Żaden przepis aktualnie obowiązującego prawa nie wprowadza takiego obowiązku. Problematyka ewentualnego wyłączenia budynku z użytkowania ma charakter prawnobudowlany i kluczowe w tym zakresie są przepisy **art. 61, 66, 68 i 69** ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.).

Art. 61 nakłada na właściciela lub zarządcę obowiązek utrzymywania obiektu w należyтым stanie oraz zapewnienia jego bezpiecznego użytkowania.

Natomiast w sytuacji, gdy zachodzi potrzeba opróżnienia budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, który **bezpośrednio grozi zawaleniem**, art. 68 Prawa budowlanego przewiduje konkretne działania **organu nadzoru budowlanego**:

- nakazanie opróżnienia albo wyłączenia budynku lub jego części z użytkowania,
- przekazanie decyzji podmiotowi obowiązkanemu do zapewnienia lokali zamiennych,
- zarządzenie umieszczenia zawiadomienia o zagrożeniu i zakazie użytkowania,
- zarządzenie wykonania **doraźnych zabezpieczeń** i usunięcia zagrożenia.

Przepis nie przewiduje natomiast obowiązku sporządzenia „planu zabezpieczenia rodziny” ani nie zawiera jakichkolwiek dyspozycji pod adresem innych podmiotów niż organ nadzoru budowlanego, w tym właściciela budynku.

Doraźne zabezpieczenia, o których mowa w art. 68 pkt. 3 lit. b prawa budowlanego odnoszą się do **obiektu budowlanego** i zmierzać mają do **usunięcia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia**, a nie do obowiązku sporządzenia przez właściciela czy jakiegokolwiek organ indywidualnego planu organizacji życia rodziny po opuszczeniu budynku.

Co więcej, art. 68 wskazuje, że to **organ nadzoru budowlanego** zarządza wykonanie takich zabezpieczeń.

Art. 68 pkt 2 Prawa budowlanego stanowi o przesłaniu decyzji podmiotowi **obowiązanemu do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie odrębnych przepisów**. Z powyższego wynika, że ustawodawca przewidział ochronę osób zamieszkujących budynek poprzez mechanizm **lokalu zamiennego**, jeżeli w konkretnym stanie faktycznym znajdują zastosowanie przepisy nakładające taki obowiązek.

Nie wynika z tego jednak obowiązek sporządzenia przez właściciela czy zarządcę dokumentu zatytułowanego lub odpowiadającego pojęciu „**planu zabezpieczenia rodziny**” ani uprawnienie do podejmowania czynności zastępujących decyzję organu nadzoru budowlanego, wydaną w trybie art. 68 pkt. 1 prawa budowlanego.

Komisja 3 głosami „za” przy 0 głosach „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” przyjęła uzasadnienie uznania zarzutu podniesionego w skardze za bezzasadny.

Zarzut II: Niewskazanie pomieszczenia tymczasowego adekwatnego dla 9-cioosobowej rodziny, tj. zdaniem skarżącej, o powierzchni 45 m² co odpowiadałoby 5 m² na osobę oraz, że wskazane pomieszczenie jest w złym stanie technicznym.

Wyniki głosowania:

- za uznaniem zarzutu za zasadny – 1 głos „za”;
- za uznaniem zarzutu za bezzasadny – 3 głosy „za”;

Uzasadnienie

Przy analizie przedmiotowej kwestii również istotne jest, by trzymać się ściśle materii ustawowej i precyzyjnie posługiwać się funkcjonującymi na jej gruncie pojęciami.

Ustawa o ochronie praw lokatorów w art. 2 ust. 1 pkt. 5a definiuje pomieszczenie tymczasowe jako pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane. Skarżąca posługuje się tym pojęciem z jednej strony prawidłowo, ale z drugiej – manipulacyjnie, bowiem pomija fakt, iż ustawa o pomieszczeniu tymczasowym w tym rozumieniu wspomina wyłącznie w dwóch kontekstach:

- w art. 4 ust. 2a; w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, z późn. zm.), gmina wskazuje tymczasowe

pomieszczenie, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia,
- w kontekście najmu instytucjonalnego, tj. art. 19f i nast.

A więc pomieszczenie, które zostało zaproponowane skarżącej w piśmie z dn. 7.07.2026 r. nie jest pomieszczeniem tymczasowym w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 5a ustawy o własności lokali, a wyłącznie w rozumieniu potocznym.

Komisja 3 głosami „za” przy 0 głosach „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” przyjęła uzasadnienie uznania zarzutu podniesionego w skardze za bezzasadny.

Zarzut III: Łączenie zadłużenia skarżącej z obowiązkiem zapewnienia bezpiecznego rozwiązania mieszkaniowego. Zarzuca Burmistrzowi bezpodstawne uzależnienie przyznania prawa do mieszkania socjalnego od spłaty 40 % jej zadłużenia i wnosi o zbadanie legalności stosowania tego warunku przez Radę. Podnosi, iż zawarła w dniu 10 lipca 2026 r. ugodę przewidującą spłatę zadłużenia w wysokości 500 zł miesięcznie.

Wyniki głosowania:

- za uznaniem zarzutu za zasadny – 0 głosów „za”;
 - za uznaniem zarzutu za bezzasadny – 3 głosy „za”;
- przy 1 głosie „wstrzymującym się”.

Uzasadnienie

Zaznaczyć należy w pierwszej kolejności, że obrocie prawnym obowiązuje uchwała nr XVI/85/2008 Rady Miasta Łuków z dnia 13 lutego 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Łuków. Uchwała ta określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Łuków.

Zgodnie z załącznikiem nr 2 do cyt. uchwały, dyskwalifikację wniosku mieszkaniowego w celu umieszczenia na listach uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkaniowego z zasobu miasta, powoduje:

- przekroczenie kryterium dochodowego
- zaleganie z zapłatą czynszu za dotychczas zajmowany lokal, jego dewastację jak również rażące lub uporczywe wykraczania przeciwko porządkowi domowemu.

Mając na uwadze treść skargi podkreślić należy, że skarżąca sama przyznała się do posiadania zadłużenia wobec Miasta Łuków i tego faktu nie kwestionuje. Nie zmienia w tym zakresie nic zawarcie ugody – stanowi jedynie przejaw współpracy obydwu stron – wierzyciela i dłużnika w celu zapewnienia rzeczywistych i uwzględniających interesy obydwu stron warunków spłaty.

W tym kontekście działanie Burmistrza Miasta Łuków podyktowane było stricte treścią wiążącej go uchwały i jako takie nie może być rozpatrywane jako dyskryminujące. Nawiasem tylko zauważyć należy, że działanie Burmistrza Miasta Łuków miało na celu wyegzekwowanie należnych Miastu środków finansowych od lokatora, który pomimo posiadania wiedzy o

obowiązku regulowania należności czynszowych nie wypełniał obowiązków umownych, czym doprowadził do powstania wysokiego zadłużenia. Burmistrz Miasta Łuków kierując się jednak dobrem skarżącej, biorąc pod uwagę jej sytuację rodzinną, ale również prawidłowym gospodarowaniem mieniem komunalnym i dochodzeniem należności na rzecz Miasta, podjął działania niejako warunkowe, biorąc pod uwagę kryterium restrukturyzacyjne istniejącego zadłużenia skarżącej, realność spłaty zadłużenia oraz niepozostawianiem w bierności w dochodzeniu należności na rzecz Miasta Łuków.

Komisja 4 głosami „za” przy 0 głosach „przeciw” i 0 głosach „wstrzymujących się” przyjęła uzasadnienie uznania zarzutu podniesionego w skardze za bezzasadny.

Zarzut IV: Skarżąca podnosi kwestię, iż ustawa pozwala gminie wykonywać zadania mieszkaniowe nie tylko poprzez wykorzystywanie posiadanego zasobu, lecz również w inny sposób. Stwierdzenie przez Burmistrza braku wolnego lokalu, zdaniem skarżącej nie wyczerpuje obowiązku aktywnego poszukiwania rozwiązania w przypadku zagrożenia zdrowia jej dzieci.

Wyniki głosowania:

- za uznaniem zarzutu za zasadny – 1 głos „za”;
- za uznaniem zarzutu za bezzasadny – 3 głosy „za”;

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 4 ust. 1, 1a i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów:

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

1a. Zadanie, o którym mowa w ust. 1, gmina może realizować za pośrednictwem społecznych agencji najmu, o których mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

2. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Stosownie do art. 4 ust. 3 Gmina wykonuje zadania, o których mowa w ust. 1 i 2, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób – i w tym zakresie skarżąca ma rację.

Nie można jednak tracić z pola widzenia faktu, że w sytuacji dyskwalifikacji skarżącej jako potencjalnego beneficjenta działań gminy w związku z wystąpieniem zadłużenia, problem ewentualnego poszukiwania lokalu w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych skarżącej i jej rodziny nie tylko w zasobach mieszkaniowych gminy jest nieaktualny i nie powinien być przedmiotem zarzutu.

Komisja 3 głosami „za” przy 0 głosach „przeciw” i 1 głosie „wstrzymującym się” przyjęła uzasadnienie uznania zarzutu podniesionego w skardze za bezzasadny.

2. Komisja uznała skargę na działalność Burmistrza Miasta Łuków **za bezzasadną**.

Wyniki głosowania:

- za uznaniem skargi za zasadną – 1 głos „za”;
- za uznaniem skargi za bezzasadną – 3 głosy „za”;

Przewodniczący Komisji

(-) Grzegorz Gomoła