

Sopot, dnia 22.04.2026 roku

OPINIA PRAWNA do przedłożonego projektu Autopoprawki z dnia 21.04. do projektu uchwały
- druk 288/2026.

1. Pierwotny projekt uchwały został zaopiniowany negatywnie (opinia prawna z dnia 13.04) z uwagi na fakt, że Uchwała Nr XII/162/2015 Rady Miasta Sopotu z dnia 19 października 2015r., która miała być zmieniana, została w całości uchylona na mocy Uchwały Nr XXXVIII/655/2022 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 września 2022 r. i nie funkcjonuje w obrocie prawnym.
2. Przedstawiona Autopoprawka z dnia 21.04.2026 jest de facto projektem nowej uchwały w sprawie sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Sopotu oraz warunków udzielania i wysokości bonifikaty.
3. Pomijając fakt, że projekt nowej uchwały powinien być procedowany w innym trybie niż autopoprawka, wskazuję na przykładowe wady prawne:
 - §3 - wejście w życie 1 maja 2027 roku „z mocą obowiązującą od dnia ogłoszenia” – wewnętrzna sprzeczność normy, błąd legislacyjny
 - tekst jednolity ustawy o gospodarce nieruchomościami – brak późniejszych zmian do t.j. Dz.U. z 2026 poz. 399.
 - przekroczenie delegacji ustawowej – np. sankcje finansowe (§ 5 ust. 4) – ustawa nie przewiduje sankcji o charakterze represyjnym, § 5 ust. 1 – ustawa stanowi w jaki sposób należność rozkładana na raty, szczegółowe warunki sprzedaży w kompetencji prezydenta a nie rady;
 - „Centrum interesów życiowych” jako kryterium (§ 5 ust. 2) – brak definicji ustawowej, zapis nieprecyzyjny, może naruszać zasadę określoności prawa;
 - Zakaz najmu krótkoterminowego (§ 5 ust. 7) po sprzedaży lokalu – naruszenie prawa do własności, brak podstawy ustawowej, jaki mechanizm kontroli
 - Nadmierne ograniczenia prawa własności i brak mechanizmu weryfikacji - obowiązek zamieszkiwania przez 10 lat (jak weryfikować) prawo pierwokupu (15 lat – tylko umowne można), ograniczenia zbycia i używania lokalu – suma tych ograniczeń może zostać uznana za nieproporcjonalną ingerencję w prawo własności (ustawa wskazuje tylko, że organ może żądać zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia / wykorzystania lokalu mieszkalnego niezgodnie z celem udzielonej bonifikaty w ciągu 5 lat od dnia nabycia)
 - mechanizm waloryzacji rat (wskazany jest w ustawie), uznaniowość (np. zgoda na zamianę wykupionego już lokalu na inny z zasobu miasta, ocena niedookreślonych warunków zamieszkiwania na podstawie deklaracji śmieciowych i zużycia wody, mylenie / zamienne stosowanie terminologii „wartości” lokalu i jego „ceny” itp.
 - Brak określonych skutków finansowych dla miasta i relacji do strategii miasta.

Przedstawiony projekt powinien zostać przede wszystkim skonsultowany merytorycznie, poprawiony i ewentualnie, w przypadku takiej woli, procedowany od nowa. W przypadku przyjęcia z wysokim prawdopodobieństwem zostanie w całości lub w znacznej części wyeliminowany z obrotu prawnego w trybie nadzoru - narusza zasady stanowienia prawa i może zostać uznany za przekraczający delegację ustawową.

RADCA PRAWNY
Małgorzata Piłkiewicz

