

UCHWAŁA Nr ...
Rady Miejskiej w Dobrzanach
z dnia

w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dobrzany i ustalenia warunków bonifikat

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) oraz art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 2 pkt 1 oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.), uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dobrzany oraz warunki udzielania bonifikat.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.);
- 2) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Dobrzany;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Dobrzany;
- 4) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r., poz. 232);
- 5) okresie najmu – należy przez to rozumieć sumę okresów posiadania tytułów najmu do lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem sprzedaży lub jego części, przez wnioskodawcę lub osoby, które wstąpiły w stosunek najmu po poprzednim najemcy: jego małżonka niebędącego współnajemcą lokalu, dzieci najemcy lub jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, innych zstępnych i wstępnych najemcy, pełnoletnie rodzeństwo najemcy, osoby przysposabiające albo przysposobione przez najemcę; okresy posiadania liczone są od dnia wstąpienia w najem do dnia nabycia lokalu przez wnioskodawcę;
- 6) nieregulowanym stanie prawnym nieruchomości – należy przez to rozumieć stan polegający w szczególności na braku urzędzonej księgi wieczystej dla nieruchomości albo na niezgodności pomiędzy rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, a także taki stan, w którym dla racjonalnego korzystania z budynku lub budynków na niej usytuowanych, wymagana jest regulacja geodezyjno-prawna.

§ 3. Lokal mieszkalny może być przedmiotem sprzedaży na rzecz dotychczasowego najemcy, który posiada umowę najmu lokalu zawartą na czas nieoznaczony oraz złoży wniosek o jego wykup.

§ 4. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w trybie:

- 1) przetargowym, w przypadku, gdy dotyczy:
 - a) wskazanych przez Burmistrza lokali wolnych, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy;
 - b) wskazanych przez Burmistrza lokali będących przedmiotem najmu, których zbycie uzasadnione jest względami ekonomicznymi, w sytuacji, gdy ich najemcy nie skorzystali z przysługującego im prawa pierwszeństwa w ich nabyciu oraz z przedstawionej im przez Burmistrza oferty zamiany na inny lokal;

- 2) bezprzetargowym, w przypadku, gdy dotyczy lokali oddanych w najem, których najemcy korzystają z pierwszeństwa ich nabycia określonego w ustawie, z uwzględnieniem zasad wynikających z niniejszej uchwały.

§ 5. Sprzedaży lokalu dokonuje się z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej lub pomieszczeniami przynależnymi jako prawa związane z własnością lokalu.

§ 6. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne położone w nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym do czasu zakończenia stosownego postępowania, które stan ten ureguje.

§ 7. Jeżeli udział w lokalu mieszkalnym nie zostanie nabyty przez jego współwłaścicieli w drodze bezprzetargowej, sprzedaż tego udziału następuje w drodze przetargu.

§ 8. 1. Najemcom lokali mieszkalnych, którzy legitymują się co najmniej:

- 1) 10 letnim okresem najmu danego lokalu, przy sprzedaży lokalu i zapłacie jednorazowej przysługuje bonifikata w wysokości 80% od ceny lokalu;
 - 2) 20 letnim okresem najmu danego lokalu, przy sprzedaży lokalu i zapłacie jednorazowej przysługuje bonifikata w wysokości 90% od ceny lokalu.
2. Ustaloną na podstawie niniejszej uchwały kwotę równą udzielonej bonifikacie pomniejsza się o kwotę wpłaconą przez Gminę na fundusz remontowy związany z budynkiem, w którym znajduje się zbywany lokal.
3. Wysokość bonifikaty określonej w ust. 1 podlega ustaleniu według stanu na dzień złożenia wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego.

§ 9. Bonifikaty nie udziela się w przypadku, gdy:

- 1) najemca zalega z czynszem lub innymi opłatami związanymi z użytkowaniem wynajmowanego lokalu, w tym także z opłatami z tytułu gospodarowania odpadami;
- 2) najemca lub jego współmałżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego;
- 3) umowa najmu trwała krócej niż 5 lat.

§ 10. Bonifikata, o której mowa w §8 nie przysługuje najemcy, który skorzystał z umorzenia w całości lub w części zaległości czynszowych w okresie trzech lat poprzedzających datę złożenia wniosku o wykup.

§ 11. Zwrot udzielonej bonifikaty następuje na zasadach określonych w ustawie.

§ 12. Do wniosków o nabycie lokali mieszkalnych złożonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 13. Traci moc uchwała Nr VII/63/15 Rady Miejskiej w Dobrzanych z dnia 5 maja 2015 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność Gminy Dobrzany i warunków udzielania bonifikat.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

UZASADNIENIE

Podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione potrzebą uporządkowania i aktualizacji zasad sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Dobrzany, jak również dostosowania warunków udzielania bonifikat do obowiązujących przepisów oraz aktualnej polityki mieszkaniowej gminy.

Wprowadzenie nowych regulacji ma na celu ujednoczenie procedur, zwiększenie przejrzystości zasad zbywania lokali oraz zapewnienie racjonalnego i efektywnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Mając powyższe na względzie, podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.

Sporządziła: Marta Drzazga
17.03.2026 r.

„Opiniuje pozytywnie pod
względem prawnym i redakcyjnym”

RADCA PRAWNY

Jacek Maik

BURMISTRZ

Robert Filip