

UCHWAŁA NR

RADY GMINY DĘBNICA KASZUBSKA

z dnia 2026 r.

w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz określenia warunków udzielenia bonifikat i wysokości stawek procentowych bonifikat przy sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Dębica Kaszubska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436; z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 34 ust. 6 oraz art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1a i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Uchwała określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych oraz warunki udzielenia bonifikat i wysokości stawek procentowych bonifikat przy sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Dębica Kaszubska na rzecz najemców lokalu mieszkalnego z którymi został nawiązany najem na czas nieoznaczony.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) wójt – należy przez to rozumieć Wójt Gminy Dębica Kaszubska;
- 2) cenę – należy przez to rozumieć cenę lokalu, o której mowa w art. 67 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustaloną zgodnie z przepisami tej ustawy;
- 3) gminie - należy przez to rozumieć gminę Dębica Kaszubska;
- 4) pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem;
- 5) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 3. Ustala się następujące zasady sprzedaży lokali mieszkalnych:

- 1) w drodze przetargu – w odniesieniu do lokali, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem gminnym;
- 2) w drodze bezprzetargowej – w odniesieniu do lokali sprzedawanych na rzecz dotychczasowego najemcy, który spełnia łącznie następujące warunki:
 - a) zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, nieprzerwanie od co najmniej jednego roku,
 - b) nie zalega z zapłatą czynszu oraz innymi opłatami związanymi z użytkowaniem wynajmowanego lokalu,
 - c) nie posiada, bądź też którego małżonek nie posiada, w tej samej lub pobliskiej miejscowości, lokalu komunalnego, który jest lub może być wykorzystany na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, albo nie posiadają oni innych praw do lokali lub budynków mieszkalnych.

§ 4. Przy sprzedaży nieruchomości jako lokal mieszkalny, w formie bezprzetargowej, wójt może udzielić bonifikaty od ceny - według zasad określonych w ustawie oraz w niniejszej uchwale.

§ 5.1. Warunki udzielania bonifikat od ceny mają zastosowanie przy sprzedaży lokali mieszkalnych wynajmowanych przez najemcę przez okres dłuższy niż 36 miesięcy. Do okresu najmu uwzględnianego przy obliczeniu bonifikaty zalicza się okres zajmowania lokalu, o którego nabycie ubiega się najemca, licząc od dnia zawarcia umowy najmu do dnia złożenia wniosku o nabycie lokalu. Do okresu tego zalicza się również:

- 1) okres najmu poprzedniego najemcy, jeżeli ubiegający się o nabycie lokalu mieszkalnego wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienianej ustawy zostały ogłoszone w 2024 r. poz. 1222, 1717, 1881, w 2025 r. poz. 1080, 1077, w 2023 r. poz. 1688.

2) okres najmu innego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli na wniosek właściciela zasobu bądź też na wniosek najemcy, w zamian za ten lokal uzyskany został tytuł do zajmowania lokalu będącego przedmiotem sprzedaży na rzecz najemcy, gdy:

- a) uprzednio zajmowany lokal został opróżniony w związku z koniecznością wykonania decyzji administracyjnej organu nadzoru budowlanego,
- b) zamiana była konieczna ze względu na potrzeby inwestycyjne, potrzeby realizacji zadań własnych gminy i celów publicznych oraz potrzeby rozwojowe gminy,
- c) zamiana dotyczyła likwidacji lokali niesamodzielnych,
- d) zamiana była podyktowana uzasadnioną zmianą powierzchni użytkowej lokalu, dopuszczoną przepisami odrębnymi.

2. Do okresu uprawniającego do uzyskania bonifikaty nie zalicza się okresu zamieszkiwania w lokalu od dnia utraty przez najemcę tytułu prawnego do lokalu do dnia jego przywrócenia i zawarcia kolejnej umowy najmu tego lokalu.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych bonifikat od ceny ustalonej przy sprzedaży, w drodze bezprzetargowej najemcom nieruchomości, którzy wynajmują przeznaczony do sprzedaży lokal mieszkalny:

- a) 80 % bonifikaty od ceny, najemcą którzy wynajmują lokal co najmniej 10 lat,
- b) 50 % bonifikaty od ceny zbywalnego lokalu w przypadku jednorazowej zapłaty całej kwoty,
- c) 20 % bonifikaty od ceny zbywalnego lokalu w przypadku rozłożenia należności na raty,
- d) 20 % bonifikaty od ceny lokalu przysługuje najemcy, którego średni dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 150% najniższej emerytury, w przypadku gospodarstwa jednoosobowego bonifikata przysługuje, gdy miesięczny dochód nie przekracza 200% najniższej emerytury.

2. W razie zbiegu praw do bonifikat określonych w § 6 ust. 1, łączna wysokość bonifikaty nie może przekroczyć 99 % ceny.

§ 7. Bonifikaty od ceny nie przysługują:

- 1) jeżeli najemca lub jego małżonek posiada, w tej samej lub pobliskiej miejscowości, inny lokal niż wymieniony lokal mieszkalny, który jest lub może być wykorzystany na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, albo posiadają inne prawa do lokali lub budynków mieszkalnych;
- 2) jeżeli najemca nabył już wcześniej od gminy lokal z bonifikatą;
- 3) jeżeli okres najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o sprzedaż którego występuje najemca, jest krótszy niż 36 miesięcy.

§ 8. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach mieszkalno – użytkowych.

§ 9. Sprzedaż lokalu w budynku wielolokalowym odbywa się z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością.

§ 10. Koszty aktu notarialnego kupujący i sprzedający ponoszą w częściach równych.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębica Kaszubska.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Uzasadnienie

Opracowanie nowej uchwały wynika z tego, że w Gminie Dębica Kaszubska nie ma aktualnie obowiązującego aktu. Do gminy wpływają wnioski o wykup mieszkania, które nie są rozpatrywane ze względu na brak obowiązującej uchwały, wprowadzenie jej pozwoli nam na rozpatrzenie wniosków.

Zgodnie art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej ugn.) w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym lub prawnym, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Sprzedaż na rzecz takich osób, stosownie do art. 37 ust. 2 pkt 1 ugn. następuje w drodze bezprzetargowej. Cenę takiej nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 67 ust. 3 ugn.). Jak wskazuje art. 68 ust. 1 pkt 7 ugn. Wójt może udzielić za zgodą Rady Gminy bonifikaty od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny.

Mając na uwadze racjonalność w gospodarowaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym Gminy Dębica Kaszubska, od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych ustala się bonifikatę określoną stosunkiem procentowym. Przy ustalaniu wysokości stawki procentowej bonifikaty został uwzględniony: wiek budynków, stan techniczny budynków, a także nakłady finansowe ponoszone przez gminę z tytułu utrzymania budynków, lokali oraz części wspólnych nieruchomości.

Przychody uzyskiwane z tytułu czynszów najmu są nieadekwatne do potrzeb związanych z utrzymaniem lokali komunalnych. Budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne są w znacznym stopniu wyeksploatowane i kwalifikują się do kapitalnego remontu. Zdecydowana większość budynków wybudowana jest przed 1945 rokiem, a ze względu na zły stan techniczny wymagają one modernizacji oraz remontów, a tym samym ponoszenia dużych nakładów finansowych, co znacznie obciąża budżet gminy.

Najemcami lokali mieszkalnych są głównie rodziny o niskich dochodach finansowych, które utrzymują się z zasiłków z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej. Jedyną możliwością nabycia na własność zajmowanych przez te osoby lokali jest ich sprzedaż na preferencyjnych warunkach. Zastosowanie ww. bonifikaty spowoduje większe zainteresowanie zakupem wynajmowanych lokali mieszkalnych, a tym samym zmniejszy się ogólna ilość lokali komunalnych do utrzymania przez gminę.

Wobec powyższego, podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za uzasadnione.