

Projekt

z dnia 13 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 13 listopada 2025 r.

w sprawie zasad oraz warunków udzielania i wysokości bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Mosina.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) oraz art. 40 ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7), ust. 1a i 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) Rada Miejska w Mosinie uchwala, co następuje:

I. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała niniejsza określa zasady oraz warunki udzielania i wysokości bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Mosina.

§ 2. 1. Gmina Mosina może sprzedawać lokale mieszkalne na rzecz dotychczasowych najemców, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu (tj. tym, którzy zawarli umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony) w trybie bezprzetargowym oraz po opuszczeniu lokali przez dotychczasowych najemców w trybie przetargowym.

2. Gmina może sprzedawać lokale, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu pozytywnych opinii komisji właściwych do rozpatrywania spraw majątkowych gminy, tj. Komisji Inwestycji i Mienia Komunalnego oraz Komisji Budżetu i Finansów Rady Miejskiej w Mosinie.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 odbywa się w drodze uchwały Rady Miejskiej w Mosinie, w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 2213).

4. Przedmiotem sprzedaży może być wyłącznie samodzielny lokal mieszkalny.

5. Sprzedaż lokali następuje wraz ze sprzedażą ułamkowych części budynków i urządzeń, które służą do wspólnego użytku właścicieli lokali, oraz sprzedażą udziału w gruncie, na którym posadowiony jest budynek.

II. Postanowienia szczegółowe

§ 3. 1. Sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz dotychczasowych najemców następuje po uprzednim złożeniu przez nich wniosku lub z inicjatywy Burmistrza Gminy Mosina, który zarządzeniem przeznacza go do sprzedaży.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 mogą złożyć najemcy, którzy posiadają umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony, po upływie minimum **5 lat** od daty jej zawarcia. W takim przypadku wnioskodawca może ubiegać się o bonifikatę, o której mowa w § 5 niniejszej uchwały.

3. W przypadku okresu najmu lokalu mieszkalnego krótszego niż **5 lat** dopuszcza się jego sprzedaż za cenę nie niższą niż wartość ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. Wnioskodawca, w takim przypadku, nie może ubiegać się o bonifikatę, o której mowa w § 5 niniejszej uchwały.

4. Podczas rozpatrywania spraw zgodnie z ust. 2 i ust. 3 osoby składające wniosek muszą spełnić łącznie dodatkowo następujące warunki:

a) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej albo wykorzystywanej na cele mieszkaniowe, położonych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej,

- b) przez cały okres trwania umowy najmu zamieszkują nieprzerwanie w wynajmowanym lokalu,
- c) nie posiadają umowy najmu na czas nieokreślony innego lokalu mieszkalnego,
- d) nie zbyli po dacie wejścia w życie niniejszej uchwały przysługującego im prawa do lokalu lub nieruchomości, o których mowa w lit. a,
- e) nie zalegają z zapłatą czynszu oraz nie posiadają jakichkolwiek zobowiązań finansowych wobec Gminy Mosina związanych z zajmowanym lokalem,
- f) nie podnajęli lub nie oddali do bezpłatnego użytkowania lokalu lub jego części bez zgody wynajmującego.

5. Warunki określone w ust. 4 dotyczą również współmałżonków osoby wnioskującej lub osób posiadających uprawnienia do zajmowania lokalu wraz z wnioskodawcą na podstawie zawartej umowy ubiegającym się o wykup lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Mosina.

6. Zapis ust. 4 lit. a) dotyczy mienia posiadanego przez najemcę lub jego współmałżonka bez względu na istniejące stosunki majątkowe między małżonkami.

§ 4. 1. Nie podlegają sprzedaży gminne lokale mieszkalne, które:

- a) posiadają status lokali przeznaczonych do najmu socjalnego,
- b) posiadają status lokalu zamiennego,
- c) posiadają status lokalu przydzielonego na czas określony,
- d) zlokalizowane są w budynkach przeznaczonych do rozbioru,
- e) z innych ważnych przyczyn wynikających z uzasadnionego, racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, szczególnego interesu Gminy Mosina nie podlegają sprzedaży
- f) zostały wyłączone ze sprzedaży na podstawie innych uchwał Rady Miejskiej w Mosinie

§ 5. 1. Cenę lokalu mieszkalnego, który podlega zbyciu ustala się po określeniu jego wartości rynkowej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Po ustaleniu ceny lokal umieszcza się w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, który zostaje podany do publicznej wiadomości w formie obwieszczenia Burmistrza Gminy Mosina.

2. Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego dotychczasowemu najemcy w drodze prawa pierwokupu ustala się następujące warunki i stawki bonifikat:

- a) przy okresie najmu lokalu mieszkalnego trwającego od 5 lat do 10 lat cena zbycia lokalu mieszkalnego ustalona zostanie poprzez zmniejszenie jego wartości o%, określonej na podstawie operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1,
- b) przy okresie najmu lokalu mieszkalnego trwającego powyżej 10 lat cena zbycia lokalu mieszkalnego ustalona zostanie poprzez zmniejszenie jego wartości o% i o % za każdy pełny rok ponad 10 lat trwania umowy najmu.

3. Maksymalna, łączna wartość bonifikaty, o której mowa w ust. 2 nie może przekroczyć % wartości lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Bonifikata naliczana jest w stosunku do ustalonej wartości lokalu mieszkalnego i do wartości pomieszczeń przynależnych (budynków gospodarczych, garaży). Udzielona bonifikata dotyczy również udziału w prawie własności gruntu.

5. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, w którym zostały przeprowadzone prace remontowe lub modernizacyjne na koszt Gminy Mosina, kupujący zobowiązany jest do zwrotu tych kosztów, gdy sprzedaż następuje po upływie okresu od zakończenia remontu lub modernizacji wskazanego poniżej w następującej wysokości:

- a) do 2. lat od daty zakończenia remontu lub modernizacji - 95% kosztów poniesionych przez Gminę,
- b) do 4. lat od daty zakończenia remontu lub modernizacji - 75% kosztów poniesionych przez Gminę,
- c) do 6. lat od daty zakończenia remontu lub modernizacji - 55% kosztów poniesionych przez Gminę,
- d) do 8. lat od daty zakończenia remontu lub modernizacji - 35% kosztów poniesionych przez Gminę,

e) do 10 lat od daty zakończenia remontu lub modernizacji - 15% kosztów poniesionych przez Gminę,

6. Do prac remontowych lub modernizacyjnych, o których mowa w ust. 5 powyżej, nie wlicza się prac wynikających z konieczności usunięcia awarii lub zaplanowanych prac modernizacyjnych wynikających ze zużycia elementów budynku takich jak np. instalacje elektryczne, wodne, kanalizacyjne czy centralnego ogrzewania.

7. Wszelkie koszty notarialne z tytułu nabycia lokalu mieszkalnego, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale, ponosi kupujący.

§ 6. 1. Bonifikata, która została przyznana najemcy przy wykupie nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny podlega zwrotowi zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

§ 7. 1. Cena lokalu mieszkalnego może być uiszczona jednorazowo albo rozłożona na raty roczne (maksymalnie do 10 lat), przy czym wysokość pierwszej raty nie może być niższa niż% ceny nabycia i podlega uiszczeniu nie później niż dzień przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu.

2. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego dotychczasowemu najemcy na raty nie przysługuje prawo do bonifikat, o których mowa w § 5 niniejszej uchwały.

§ 8. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Miejska w Mosinie może podjąć uchwałę o przyznaniu bonifikaty najemcy, w wysokości innej, aniżeli wynikającej z niniejszej uchwały.

III. Postanowienia końcowe

§ 9. Traci moc uchwała Nr LX/412/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 maja 2010 r. oraz uchwała Nr III/9/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 17 grudnia 2010r.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mosina..

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

RADCA PRAWNY

Agata Wencel-Socha

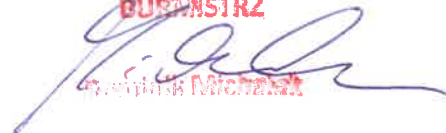
Z-ca kierownika
Referatu ds. Komunalnego

Katarzyna Jurychowicz

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) do właściwości rady gminy należy określenie, między innymi zasad zbywania nieruchomości, w tym również nieruchomości lokalowych oraz zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) na podstawie uchwały rady gminy, Burmistrz może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego dla lokalu mieszkalnego sprzedawanego na rzecz jego dotychczasowego najemcy. Zgodnie z art. 68 ust. 1a cytowanej powyżej ustawy bonifikata obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu. Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości. Zgodnie z art. 68 ust. 1b ustawy w uchwale rady gminy określa się w szczególności warunki udzielenia bonifikat i wysokość stawek procentowych.

Konieczność zmiany nr LX/412/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców komunalnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Mosina oraz uchwała Nr III/9/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 17 grudnia 2010r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców komunalnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Mosina, wynika z nowelizacji przepisów oraz zasad, warunków udzielania i określenia wysokości bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Mosina. W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest słuszne i w pełni uzasadnione.

BURMISTRZ

Michał