

UCHWAŁA NR 148/XXIII/2025
RADY MIEJSKIEJ W DUBIECKU

z dnia 24 września 2025 r.

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

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. 1113 ze zmianami) 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) Rada Miejska w Dubiecku uchwala się, co następuje:

I. Postanowienia ogólne

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

§ 2. 1. Miasto i Gmina Dubiecko może sprzedawać lokale mieszkalne na rzecz dotychczasowych najemców w drodze prawa pierwokupu oraz po opuszczeniu lokali przez dotychczasowych najemców w trybie przetargowym.

2. Gmina może sprzedawać lokale, o których mowa w ust. 1 powyżej po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji właściwej do rozpatrywania spraw majątkowych gminy, tj. Komisji Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Rady Miejskiej w Dubiecku.

3. Sprzedaż lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 odbywa się w drodze uchwały Rady Miejskiej w Dubiecku, 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 ze zmianami).

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, zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Wniosek, o których 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. Oprócz wymagania wskazanego w ust. 2, jak również przy rozpatrywaniu spraw zgodnie z ust. 3, osoby składające wniosek muszą spełnić 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 wobec Miasta i Gminy Dubiecko 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 uprawnienie do zajmowania lokalu wraz z wnioskodawcą ubiegającym się o wykup lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Miasta i Gminy Dubiecko.

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

7. Odstępstwem od zapisu zawartego w ust. 4 lit. b) jest sytuacja, gdy najemcy zostanie wskazany do najmu inny gminny lokal mieszkalny z zasobu komunalnego w drodze decyzji administracyjnej. W tym przypadku do okresu zamieszkiwania liczony jest łączny czas najmu w poprzednim i obecnym lokalu mieszkalnym. Zamiany mieszkań dokonywane na wniosek najemcy skutkują naliczaniem okresu zamieszkiwania w odniesieniu tylko do ostatniego lokalu mieszkalnego.

§ 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 rozbiórki,
- e) zlokalizowane są w budynkach wybudowanych lub nabytych przez Miasto i Gminę Dubiecko po 2000 r.,

§ 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 Miasta i Gminy Dubiecko.

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 30%, 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 30% i o 1,5 % za każdy pełny rok trwania umowy najmu.

3. Maksymalna, łączna wartość bonifikaty, o której mowa w ust. 2 nie może przekroczyć 60 % 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 Miasta i Gminy Dubiecko, 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 w przypadku zbycia lub wykorzystania tej nieruchomości na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia nieruchomości.

2. Zwrot bonifikaty następuje w kwocie zrewaloryzowanej. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu Gminy Dubiecko.

3. Pierwotny nabywca zwolniony jest od obowiązku zwrotu bonifikaty, o którym mowa w ust. 1 i 2, jeśli środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

§ 7. 1. Sprzedaż lokalu mieszkalnego może być dokonana w formie przelewu na rachunek bankowy urzędu albo rozłożona na raty roczne (maksymalnie do 10 lat), przy czym wysokość pierwszej raty nie może być niższa niż 10% ceny nabycia i podlega uiszczeniu najpóźniej w dniu zawarcia notarialnej umowy kupna - sprzedaży lokalu.

2. W przypadku nie uiszczenia należności z tytułu ceny sprzedaży lokalu, rozłożonej na raty, Gmina Dubiecko może dochodzić wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, liczonymi od poszczególnych (rozłożonych na raty) kwot, od dnia ich wymagalności.

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

§ 8. 1. Wnioski o sprzedaż lokalu złożone, a nie rozpatrzone przez Miasto i Gminę Dubiecko przed wejściem w życie niniejszej uchwały, będą rozpatrywane na zasadach określonych w dotychczas obowiązujących uchwałach..

2. Złożenie przez najemcę wniosku o sprzedaż lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu mieszkalnego.

3. Właściciel mieszkania po wykupie będzie ponosił koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i składek na fundusz remontowy w wysokości ustalonej przez wspólnotę mieszkaniową.

III. Postanowienia końcowe

§ 9. Tracą moc uchwały Nr 235/XXXIV/1998 oraz 236/XXXIV/1998 Rady Gminy Dubiecko z dnia 26 maja 1998 r. .

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Dubiecko.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jacek Hendzel

Dubiecko, dnia

Dane wnioskodawcy:

.....
(imię i nazwisko)
.....
(imiona rodziców)
.....
(adres stałego zameldowania)
.....
(kod pocztowy, miejscowość)
.....
(nr telefonu)
.....
(seria i nr dowodu osobistego)
.....
(pesel)

Dane współmałżonka:

.....
(imię i nazwisko)
.....
(imiona rodziców)
.....
(adres stałego zameldowania)
.....
(kod pocztowy, miejscowość)
.....
(nr telefonu)
.....
(seria i nr dowodu osobistego)
.....
(pesel)

WNIOSEK

o nabycie lokalu mieszkalnego

Ja niżej podpisany(a) deklaruję wolę nabycia na własność wraz z udziałem w gruncie, lokalu mieszkalnego oznaczonego nr, położonego w miejscowości przy ulicy w budynku o nr, zajmowanego na podstawie umowy najmu z dnia, na warunkach zaproponowanych przez Gminę Dubiecko.

Pozostaję/nie pozostaję* w związku małżeńskim z
a w naszym małżeństwie obowiązuje wspólność/rozdzielność* majątkowa.

Jako współmałżonek deklaruję również wolę nabycia ww. lokalu mieszkalnego.

.....
(podpis wnioskodawcy)

.....
(podpis współmałżonka)

* niepotrzebne skreślić

Pouczony(a) o odpowiedzialności karnej wynikającej z art. 233 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks Karny (t. j. : Dz.U. z 2025 r. poz. 383 ze zmianami)

1) Oświadczam, że nie posiadam tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego lub nieruchomości przeznaczonej albo wykorzystanej na cele mieszkaniowe, położonych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

2) Oświadczam, że nie posiadam umowy najmu na czas nieokreślony innego lokalu mieszkalnego.

.....
(podpis wnioskodawcy)

.....
(podpis współmałżonka)