

Uchwała Nr XVIII/171/2025
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 10 września 2025 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży lokali
mieszkalnych i budynków mieszkalnych stanowiących własność
Gminy Miejskiej Ostróda.**

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), art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 1 pkt.3, ust. 6, 6a, 6b, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 68 ust. 1 pkt 1 i 7 oraz art. 70 ust. 2-3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) **Rada Miejska w Ostródzie uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na udzielanie przez Burmistrza Miasta Ostróda na zasadach o których mowa w ust. 2 oraz § 2 - § 4 niniejszej uchwały bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych stanowiących w całości przedmiot najmu, będących własnością Gminy Miejskiej Ostróda przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej najemcom spełniającym łącznie następujące warunki:

- 1) posiadanie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony;
- 2) okres trwania najmu danego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego wynosi co najmniej 10 lat;
- 3) brak zadłużenia z tytułu opłat czynszowych oraz innych należności związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, którego dotyczy wniosek, przy czym w okresie 3 lat poprzedzających dzień złożenia wniosku o sprzedaż nie występowały zaległości w tych opłatach trwające dłużej niż 2 miesiące.

2. Zgoda o której mowa w ust. 1, nie dotyczy:

- a) lokali mieszkalnych położonych w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, oświatowych, administracyjnych, kulturalnych i służby zdrowia;
- b) lokali mieszkalnych stanowiących pomieszczenia tymczasowe lub lokale socjalne.

§ 2. 1. Ustala się wysokość bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej najemcom, o których mowa w §1, w następujący sposób:

- 1) przy sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych wnioskodawcom, którzy złożą wniosek do dnia 31 marca 2026 roku:

a) 75% w przypadku złożenia w okresie nieprzekraczającym 14 dni kalendarzowych od dnia złożenia pierwszego wniosku, wniosków o sprzedaż wszystkich dotychczas niewykupionych lokali mieszkalnych w budynku oraz jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży za poszczególne lokale nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność;

b) 75% w przypadku sprzedaży ostatniego niewykupionego lokalu mieszkalnego w budynku oraz jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność;

c) 65% w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych innych, niż określone w lit. a i b lub budynku mieszkalnego oraz jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność;

d) 50% w przypadku sprzedaży na raty.

2) przy sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych wnioskodawcom, którzy złożą wniosek po dniu 31 marca 2026 roku:

a) 60% w przypadku złożenia w okresie nieprzekraczającym 14 dni kalendarzowych od dnia złożenia pierwszego wniosku, wniosków o sprzedaż wszystkich dotychczas niewykupionych lokali mieszkalnych w budynku oraz jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży za poszczególne lokale nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność;

b) 60% w przypadku sprzedaży ostatniego niewykupionego lokalu mieszkalnego w budynku oraz jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność;

c) 50% w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych innych, niż określone w lit. a i b lub budynku mieszkalnego oraz jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność;

d) 30% w przypadku sprzedaży na raty.

2. Bonifikata, o której mowa w ust. 1, dotyczy:

1) ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej;

2) ceny sprzedaży budynku mieszkalnego wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.

§ 3. Bonifikata, o której mowa w § 2, nie ma zastosowania w przypadku budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych w budynkach oddanych do użytku w okresie:

1) 20 lat przed złożeniem wniosku o wykup, w przypadku wniosków złożonych do dnia 31 marca 2026 r.;

2) 30 lat przed złożeniem wniosku o wykup, w przypadku wniosków złożonych po dniu 31 marca 2026 r.

§ 4. 1. Bonifikata, o której mowa w § 2, ulega obniżeniu w przypadku wydatkowania ze środków własnych Gminy Miejskiej Ostróda nakładów na remont lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego w okresie 10 lat przed złożeniem wniosku o wykup.

2. Zmniejszenie bonifikaty, o którym mowa w ust. 1, stanowi równowartość:

- 1) 75% środków, o których mowa w ust. 1, dla przypadku określonego w § 2 ust. 1 pkt 1 lit. a;
- 2) 75% środków, o których mowa w ust. 1, dla przypadku określonego w § 2 ust. 1 pkt 1 lit. b;
- 3) 65% środków, o których mowa w ust. 1, dla przypadku określonego w § 2 ust. 1 pkt 1 lit. c;
- 4) 50% środków, o których mowa w ust. 1, dla przypadku określonego w § 2 ust. 1 pkt 1 lit. d;
- 5) 60% środków, o których mowa w ust. 1, dla przypadku określonego w § 2 ust. 1 pkt 2 lit. a;
- 6) 60% środków, o których mowa w ust. 1, dla przypadku określonego w § 2 ust. 1 pkt 2 lit. b;
- 7) 50% środków, o których mowa w ust. 1, dla przypadku określonego w § 2 ust. 1 pkt 2 lit. c;
- 8) 30% środków, o których mowa w ust. 1, dla przypadku określonego w § 2 ust. 1 pkt 2 lit. d.

§ 5. Traci moc uchwała Nr XLII/319/2005 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 5 października 2005 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa przy nabyciu lokali w drodze bezprzetargowej oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych (Dz. Urz. Województwa Warmińsko - Mazurskiego z 2005 r. Nr 162, poz. 1844, ze zm.).

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostróda.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Uzasadnienie do uchwały w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Ostróda.

Uchwała ma na celu uporządkowanie i dostosowanie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Ostróda w taki sposób, aby proces prywatyzacji odbywał się w sposób sprawiedliwy i przejrzysty, przy uwzględnieniu interesów zarówno gminy, jak i dotychczasowych najemców.

Dotychczasowe regulacje, obowiązujące od 2005 roku, określały ogólne warunki wykupu lokali przez najemców oraz możliwość udzielania 95% bonifikaty od ceny sprzedaży. Zmieniająca się sytuacja na rynku mieszkaniowym, ograniczenie zasobu komunalnego, rosnące koszty jego utrzymania oraz zmieniające się potrzeby mieszkańców wymagają, aby proces sprzedaży lokali był realizowany w sposób bardziej zrównoważony, z poszanowaniem interesu zarówno gminy, jak i najemców. Konieczne stało się wprowadzenie nowej uchwały, która zapewni spójne i nowoczesne zasady sprzedaży lokali i budynków, w tym przyznanie **pierwszeństwa dotychczasowym najemcom**, którzy od wielu lat zamieszkują i dbają o gminne nieruchomości.

Uchwała przewiduje, że **dotychczasowi najemcy będą mieli pierwszeństwo** przy wykupie zajmowanego lokalu lub budynku. Dodatkowo gmina może udzielać bonifikat od ceny sprzedaży, co sprawia, że wykup lokalu staje się bardziej dostępny finansowo. Bonifikaty są zróżnicowane w zależności od formy płatności i okoliczności sprzedaży, co pozwala gminie racjonalnie gospodarować swoim zasobem, a mieszkańcom daje możliwość skorzystania z atrakcyjnych warunków. Uchwała przewiduje **okres przejściowy**, obowiązujący do dnia **31 marca 2026 r.**, w którym wysokość bonifikat ustalona została na wyższym poziomie - do **75%** w przypadku jednorazowej zapłaty i jednoczesnego wykupu wszystkich lokali w budynku lub ostatniego lokalu pozostającego własnością gminy. Tak skonstruowany system ma charakter motywacyjny: zachęca najemców do szybszego podjęcia decyzji o wykupie oraz sprzyja zakończeniu procesu prywatyzacji budynków, w których gmina pozostaje jeszcze właścicielem pojedynczych mieszkań, ponosząc przy tym część kosztów utrzymania całego obiektu. Wysokość bonifikat w okresie przejściowym została zróżnicowana także w zależności od formy płatności – preferowana jest zapłata jednorazowa, a bonifikaty są niższe przy rozłożeniu należności na raty.

Od dnia **1 kwietnia 2026 r.** wprowadzona zostanie **docelowa wysokość bonifikat**, na poziomie **50% w przypadku jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży** oraz **30% w przypadku sprzedaży na raty**. Bonifikata ulegać będzie zwiększeniu do **60%**, jeśli przedmiotem sprzedaży jest ostatni lokal mieszkalny w budynku lub wszystkie dotychczas niewykupione lokale, przy spełnieniu warunku jednorazowej zapłaty. Takie rozwiązanie ma na celu ułatwienie

prywatyzacji budynków, w których gmina jest właścicielem jedynie części lokali, oraz uniknięcie dalszego rozdrobnienia własności, które generuje dodatkowe koszty po stronie gminy.

W uchwale przewidziano ponadto ograniczenia w stosowaniu bonifikat dla lokali w budynkach stosunkowo nowych – odpowiednio 20 i 30 lat od daty oddania do użytku – co pozwala chronić interes gminy i utrzymać część zasobu niezbędnego do realizacji zadań własnych w zakresie polityki mieszkaniowej. Dodatkowo bonifikata ulega zmniejszeniu w sytuacji, gdy w ostatnich 10 latach gmina sfinansowała nakłady remontowe na sprzedawany lokal lub budynek. Rozwiązanie to ma zapobiec sytuacjom, w których poniesione środki publiczne byłyby w istocie utracone w wyniku sprzedaży nieruchomości po znacząco obniżonej cenie.

Przyjęta konstrukcja bonifikat – wyższych w okresie przejściowym i niższych w ujęciu docelowym – daje mieszkańcom realny wybór, jednocześnie premiując szybkie decyzje oraz sytuacje, w których gmina może całkowicie zakończyć swoją rolę właściciela w danym budynku.

Podjęcie niniejszej uchwały umożliwi kontynuację procesu sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców, przy jednoczesnym dostosowaniu zasad udzielania bonifikat do obecnych uwarunkowań społeczno-ekonomicznych. Zapewni także równowagę pomiędzy potrzebą wspierania mieszkańców w nabywaniu prawa własności do zajmowanych lokali a interesem finansowym Gminy Miejskiej Ostróda, w tym racjonalnym gospodarowaniem jej zasobem mieszkaniowym.