

Projekt

z dnia 26 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MAŁKINIA GÓRNA**

z dnia 31 marca 2026 r.

w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399) Rada Miejska w Małkinia Górna uchwala, co następuje:

§ 1. Określa się następujące warunki udzielenia bonifikaty:

1. brak zaległości czynszowych oraz innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu na dzień złożenia wniosku o jego nabycie;

2. okres najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Małkinia Górna nie krótszy niż 5 lat; w przypadku zamiany lokali okres najmu liczony jest od daty zawarcia pierwszej umowy najmu;

3. złożenie wniosku o wykup lokalu w terminie do 31 sierpnia 2026 r.;

4. bonifikata obejmuje wyłącznie lokale mieszkalne:

1) znajdujące się w budynkach stanowiących współwłasność (wspólnoty mieszkaniowe),

2) położone w budynkach wybudowanych przed dniem 1 stycznia 1990 r.;

5. bonifikata nie przysługuje w przypadku:

1) lokali z najmem socjalnym,

2) lokali w budynkach poddanych kompleksowej termomodernizacji lub kapitalnemu remontowi w okresie ostatnich 10 lat,

3) lokali przeznaczonych do sprzedaży w trybie przetargowym,

4) lokali, wobec których gmina poniosła znaczące nakłady inwestycyjne w okresie ostatnich 5 lat.

§ 2. Określa się następujące zasady ustalania wysokości bonifikaty:

1. podstawowa wysokość bonifikaty wynosi 80% ceny sprzedaży lokalu;

2. bonifikata w wysokości 80% przysługuje najemcom, których okres najmu wynosi co najmniej 10 lat;

3. w przypadku gdy okres najmu wynosi co najmniej 5 lat, lecz jest krótszy niż 10 lat – wysokość bonifikaty ulega obniżeniu o 1% za każdy rok brakujący do 10 lat;

4. w przypadku uiszczenia ceny sprzedaży w ratach – bonifikata ulega obniżeniu o 5 punktów procentowych;

5. maksymalna wysokość bonifikaty nie może przekroczyć 80%.

§ 3. W przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia, nabywca zobowiązany jest do zwrotu udzielonej bonifikaty na zasadach określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Małkinia Górna.

§ 5. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Uzasadnienie

Projekt uchwały określa warunki udzielania bonifikat oraz ich wysokość przy sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Małkinia Górna.

Podjęcie uchwały wynika z konieczności uregulowania zasad sprzedaży lokali komunalnych w sposób przejrzysty, jednolity oraz dostosowany do aktualnej sytuacji finansowej gminy. Podstawę prawną stanowi art. 68 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami, który umożliwia organowi stanowiącemu określenie warunków udzielania bonifikat.

Przyjęte rozwiązania mają charakter zachowawczy i zabezpieczający interes majątkowy gminy, co znajduje odzwierciedlenie w:

- ustaleniu bazowej bonifikaty na poziomie 80%,
- wprowadzeniu mechanizmów jej obniżania w przypadku krótszego okresu najmu,
- ograniczeniu bonifikaty dla lokali w budynkach relatywnie nowszych (po 1 stycznia 1990 r.),
- wyłączeniu lokali, w które gmina poniosła znaczne nakłady inwestycyjne,
- obniżeniu bonifikaty przy sprzedaży ratalnej.

Przedmiotowy projekt Uchwały został przygotowany w związku z podaniem w sprawie wykupu mieszkania komunalnego oraz licznymi zapytaniami lokatorów, którzy chcieliby wykupić lokale jednak przy obecnych cenach rynkowych nie stać ich na zakup mieszkań. Jednocześnie uchwała przewiduje możliwość nabycia lokali przez wieloletnich najemców, co stanowi formę stabilizacji ich sytuacji mieszkaniowej.

Ograniczenie stosowania bonifikat wyłącznie do lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz tych wybudowanych przed 1990 r., wynika z potrzeby racjonalnego gospodarowania zasobem komunalnym oraz ograniczenia kosztów utrzymania starszych budynków, które w większym stopniu wymagają znacznych nakładów finansowych na remonty.

Dodatkowo wprowadzenie obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat zabezpiecza gminę przed spekulacyjnym wykupem lokali.

Projekt uchwały wpisuje się w politykę gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, której celem jest stopniowe zmniejszanie udziału lokali komunalnych przy jednoczesnym zapewnieniu racjonalnego poziomu dochodów budżetowych.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.