

Projekt

z dnia 30 lipca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MOSINIE**

z dnia 30 lipca 2026 r.

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

Na podstawie **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 2026 r. poz. 662 i 912) 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 2026 r. poz. 399 i 912) 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 rozbiórki,
- 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 10%, 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 11% i o 1% za każdy pełny rok ponad 10 lat trwania umowy najmu.

3. Maksymalna, łączna wartość bonifikaty, o której mowa w ust. 2 nie może przekroczyć 25 % 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.

§ 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 2026 r. poz. 399 i 912).

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

§ 7. 1 Cena lokalu mieszkalnego może być uiszczona jednorazowa albo rozłożona na raty na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 i 912)

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

§ 8. W szczególnie uzasadnionych przypadkach związanych ze złym stanem technicznym lokalu lub budynku, Rada Miejska w Mosinie może, w drodze uchwały, przyznać najemcy bonifikatę w wysokości innej niż określona w niniejszej uchwale.

III. Postanowienia końcowe

§ 9. Traci moc uchwała XXXV/320/26 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 maja 2026r.

§ 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

p.o. Kierownika
Wydziału Majątku Gminy

Katarzyna Frydrychowicz

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) 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 2026 r. poz. 399 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 uchYLENIA Uchwały Nr XXXV/320/26 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie zasad oraz warunków udzielania i wysokości bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Mosina wynika z podjęcia rozstrzygnięcia nadzorczego przez Wojewodę Wielkopolskiego co do części rozstrzygnięć tejże uchwały. W konsekwencji konieczne jest podjęcie uchwały w sprawie zasad oraz warunków udzielania i wysokości bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Mosina w nowym brzmieniu.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest słuszne i w pełni uzasadnione.

Z p.o. Burmistrza
Adam Ejchorst
Zastępca Burmistrza