

Uchwały Nr XXII/158/2025
Rady Miasta Świeradów-Zdrój
z dnia 30 września 2025 roku

w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój oraz warunków udzielania bonifikat od ceny nabycia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)

uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Przedmiotem sprzedaży na zasadach niżej określonych, mogą być wyłącznie stanowiące własność Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi, lokale lub ich części niesamodzielne (nie posiadających samodzielności lokalowej) oraz budynki mieszkalne.
2. Sprzedaż lokali odbywać się będzie wraz ze sprzedażą części nieruchomości wspólnej, stanowiącej grunt oraz sprzedażą części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali.
3. Uchwała określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój oraz warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych.
4. Decyzje o przeznaczeniu do sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych podejmuje Rada Miasta Świeradów-Zdrój.

Rozdział 2.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 2

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców tych lokali, dla których zawarte są umowy najmu na czas nieoznaczony, przeznaczonych do sprzedaży, następuje w trybie bezprzetargowym.
2. Wolne lokale mieszkalne nieoddane w najem mogą być przeznaczone do sprzedaży w trybie przetargu.
3. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne:
 - 1) w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
 - 2) przeznaczone w najem socjalny,
 - 3) o nieuregulowanym stanie prawnym,
 - 4) w których najemcy lub dzierżawcy zalegają z opłatami czynszu,
 - 5) budynki lub lokale są albo będą wykorzystywane do realizacji celów publicznych,
 - 6) lokale mieszkalne zadłużone,
 - 7) w których najemca ubiegający się o jego wykup zajmuje lokal mieszkalny oraz posiada tytuł prawny przez okres krótszy niż 5 lat, licząc wstecz od daty złożenia wniosku o wykup,
 - 8) najemcy, który posiada na terenie Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój lub innej miejscowości na terenie Rzeczypospolitej Polskiej
 - a) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu mieszkalnego

§ 3

1. Udziela się bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego zbywanego na rzecz najemcy posiadającego nieprzerwanie umowę najmu przez okres co najmniej 5 lat w następujących wysokościach:

1) przy sprzedaży lokali położonych w budynkach wybudowanych przed 1980 roku:

a) **50 %** ceny sprzedaży ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego z wyłączeniem budynków jedno – lub dwu lokalowych,

b) **60 %** we wszystkich pozostałych przypadkach

2. W przypadku złożenia wniosku o sprzedaż lokalu, wnioskodawca wpłaca zaliczkę w wysokości 50% kosztów wykonania operatu szacunkowego, która:

1) w przypadku rezygnacji z wykupu, po wykonaniu dokumentacji szacunkowej lokalu, przepada i nie podlega zwrotowi,

2) w przypadku rezygnacji z wykupu przed wykonaniem dokumentacji szacunkowej lokalu, jest zwracana.

3. Bonifikaty o których mowa w § 3 ust. 1, obowiązują od dnia wejścia w życie uchwały.

4. Nieruchomości lub ich części, zbywane w celu poprawy zagospodarowania lokali przyległych, podlegają sprzedaży bez uwzględnienia bonifikaty opisanej w § 3 ust. 1.

5. W przypadku, gdy na sprzedawanym lokalu mieszkalnym pozostaje niewykorzystany fundusz remontowy (w wysokości udziału gminy), podlega on wykupieniu przez najemcę lokalu, który nabywa prawo własności lokalu. Wykupienie funduszu remontowego następuje równocześnie z nabyciem prawa własności lokalu.

Rozdział 3.

Postanowienia końcowe

§ 4

W sprawach wszczętych, a niezakończonych stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 5

Traci moc uchwała nr I/3/2005 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 28.01.2005 roku w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój.

§ 6

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świeradów-Zdrój.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Świeradów-Zdrój
Lubomir Leszczyński

Uzasadnienie

Przedmiotem niniejszej uchwały jest określenie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz warunków udzielania bonifikat. Uchwała została sporządzona w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz w celu zminimalizowania kosztów utrzymania udziału Gminy Świeradów w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie przeważająca ilość lokali mieszkalnych została już sprzedana.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w przypadku zbywania nieruchomości w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego Rada Miasta w Świeradowie-Zdroju w drodze uchwały może określić wysokość bonifikat od ceny nieruchomości stanowiących wartość rynkową ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców za cenę obniżoną o obowiązujące w danym momencie bonifikaty, była kontynuowana przez ostatnie kilkanaście lat, umożliwiając zainteresowanym najemcom nabycie zamieszkałych lokali na preferencyjnych warunkach – za 5% ich wartości rynkowej i bardzo często ich zbycie po 5 latach z dużym zyskiem. Dlatego staje się koniecznością dostosowanie bonifikat do aktualnych cen rynkowych.