

**UCHWAŁA NR XIX/147/26
RADY GMINY BYTÓŃ**

z dnia 29 czerwca 2026 r.

w sprawie określenia zasad sprzedaży przez Gminę Bytów lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz udziałów w tych lokalach i nieruchomościach, a także warunków udzielania bonifikat

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 1 i 2 pkt 1 i art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b, art. 70 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, stanowiących własność Gminy oraz udziałów w tych lokalach i nieruchomościach, a także określa warunki udzielania bonifikat przy ich sprzedaży.

2. Wyraża się zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, stanowiących własność Gminy oraz udziałów w tych lokalach i nieruchomościach, z uwzględnieniem zasad określonych w rozdziałach 2 i 3.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Bytów;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Bytów;
- 4) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 232);
- 5) okresie najmu – należy przez to rozumieć sumę okresów posiadania tytułów najmu do lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem sprzedaży lub jego części, przez wnioskodawcę lub osoby, które wstąpiły w stosunek najmu po poprzednim najemcy: jego małżonka niebędącego współnajemcą lokalu, dzieci najemcy lub jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, innych zstępnych i wstępnych najemcy, pełnoletnie rodzeństwo najemcy, osoby przysposabiające albo przysposobione przez najemcę; okresy posiadania liczone są od dnia wstąpienia w najem do dnia nabycia lokalu przez wnioskodawcę;
- 6) nieuregulowanym stanie prawnym nieruchomości - należy przez to rozumieć stan polegający w szczególności na braku urzędzonej księgi wieczystej dla nieruchomości albo na niezgodności pomiędzy rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, a także taki stan, w którym dla racjonalnego korzystania z budynku lub budynków na niej usytuowanych, wymagana jest regulacja geodezyjno-prawna;

§ 2. Ustalenie ceny lokalu mieszkalnego, udziału w lokalu mieszkalnym, ceny nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz udziału w tej nieruchomości następuje na zasadach określonych w ustawie.

§ 3. Do sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym lub udziału w tej nieruchomości stosuje się odpowiednio zasady sprzedaży lokali mieszkalnych lub udziałów w tych lokalach, określone w rozdziale 2 oraz warunki udzielania bonifikat określone w rozdziale 3.

**Rozdział 2.
Zasady sprzedaży**

§ 4. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się w trybie:

- 1) przetargowym:

- a) wskazane przez Wójta lokale wolne, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem gminy;
 - b) wskazane przez Wójta lokale będące przedmiotem najmu, których zbycie uzasadnione jest względami ekonomicznymi – gdzie najemcy nie skorzystali z przysługującego im prawa pierwszeństwa w nabyciu oraz z przedstawionej im przez Wójta oferty zamiany na inny lokal;
- 2) bezprzetargowym – lokale oddane w najem, których najemcy korzystają z pierwszeństwa ich nabycia, określonego w ustawie, z uwzględnieniem zasad wynikających z niniejszej uchwały.

§ 5. Sprzedaży lokalu mieszkalnego dokonuje się z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokalu.

§ 6. Nie podlegają sprzedaży lokale mieszkalne położone w nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym do czasu zakończenia postępowania regulacyjnego.

§ 7. 1. Sprzedaż posiadanego przez Gminę udziału w lokalu mieszkalnym odbywa się w drodze bezprzetargowej na rzecz innych współwłaścicieli, stosownie do treści art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy.

2. Jeżeli udział w lokalu mieszkalnym nie zostanie nabyty przez współwłaścicieli w drodze bezprzetargowej, to sprzedaż tego udziału następuje w drodze przetargu.

Rozdział 3.

Warunki udzielania bonifikat

§ 8. Wyraża się zgodę na udzielenie przez Wójta bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego zbywanego w trybie bezprzetargowym w następujących wysokościach:

- 1) 60% wartości ceny sprzedaży lokalu, jeżeli najem trwa przez okres co najmniej 10 lat;
- 2) 30% wartości ceny sprzedaży lokalu, jeżeli najem trwa przez okres co najmniej 5 lat.

§ 9. 1. Poniesienie przez najemcę nakładów finansowych na remont wynajmowanego lokalu stanowi podstawę do uzyskania dodatkowej bonifikaty.

2. Warunkiem uzyskania dodatkowej bonifikaty, o której mowa w ust. 1 jest udokumentowanie poniesionych nakładów na wprowadzone ulepszenia w lokalu oraz przeprowadzone remonty ze środków finansowych najemcy w okresie 10 lat poprzedzających datę złożenia wniosku o wykup lokalu.

3. Wartość dodatkowej bonifikaty, o której mowa w ust. 1 to dodatkowe:

- 1) 15% wartości ceny sprzedaży lokalu przy wykazanych nakładach od kwoty 20 000,00 zł;
- 2) 10% wartości ceny sprzedaży lokalu przy wykazanych nakładach od kwoty 10 000,00 zł, a poniżej 20 000,00 zł;
- 3) 5% wartości ceny sprzedaży lokalu przy wykazanych nakładach od kwoty 5 000,00 zł, a poniżej kwoty 10 000,00 zł.

§ 10. 1. Suma bonifikat stanowi wartość obniżenia kwoty od ceny sprzedaży.

2. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego cena sprzedaży lokalu mieszkalnego może być rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat.

§ 11. Zwrot udzielonej bonifikaty następował będzie na zasadach określonych w ustawie.

§ 12. 1. Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie odrębnych umów przez dwóch lub więcej najemców, będących osobami fizycznymi, ustala się bonifikatę od ceny lokalu w wysokości wynikającej z § 8 i § 9, przy czym okres najmu, od którego zależy wysokość bonifikaty, ustala się osobno dla każdego z najemców.

2. Jeżeli w lokalu mieszkalnym zajmowanym na podstawie odrębnych umów przez dwóch lub więcej najemców, będących osobami fizycznymi, ustanie stosunek najmu i zwolni się od osób i rzeczy część tego lokalu, lokal ten może zostać sprzedany w całości na rzecz najemców pozostałej jego części. Przy sprzedaży takiego lokalu ustala się bonifikatę w wysokości wynikającej z § 8 i § 9.

§ 13. Bonifikaty nie udziela się w przypadku, gdy:

- 1) najemca zalega z czynszem lub innymi opłatami związanymi z użytkowaniem wynajmowanego lokalu dłużej niż 3 okresy rozliczeniowe;

- 2) najemca lub współmałżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego;
- 3) umowa najmu trwała krócej niż 5 lat.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 14. Do spraw wszczętych i niezakończonych zawarciem umowy sprzedaży na moment wejścia w życie niniejszej uchwały, zastosowanie mają przepisy niniejszej uchwały.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bytoń.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Witkowski

Uzasadnienie

Uchwała została sporządzona w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz udziałów w tych nieruchomościach (lokalach). Sprzedaż lokali mieszkalnych oraz udziałów w lokalach następuje w celu zminimalizowania kosztów utrzymania udziału Gminy Bytoń w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie przeważająca ilość lokali mieszkalnych została już sprzedana.

Sprzedaż nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz udziałów w tych nieruchomościach jest uzasadniona ekonomicznie z uwagi na wiek budynków znajdujących się w zasobie gminnym. Gmina Bytoń posiada obecnie w swoim zasobie budynki mieszkalne jednorodzinne, których wiek przekracza 100 lat.

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 Gminy w Bytoniu w drodze uchwały może określić wysokość bonifikat od ceny nieruchomości stanowiącej 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 zamieszkiwanych lokali na preferencyjnych warunkach.

Niniejsza uchwała usystematyzuje i doprecyzowuje zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz udziałów w tych lokalach i nieruchomościach. Poziom bonifikat ustalono w wysokości uzależnionej od okresu trwania najmu oraz poniesionych przez najemcę nakładów.

Celem realizacji sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz udziałów w tych nieruchomościach i lokalach na rzecz najemców Wójt Gminy Bytoń przedkłada niniejszy projekt Uchwały Radzie Gminy Bytoń.

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Witkowski