

UCHWAŁA Nr ...../...../2024

Rady Miejskiej w Koszalinie

z dnia ..... 2024 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie sprzedaży lokali komunalnych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1a-1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XI/130/2011 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie sprzedaży lokali komunalnych (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 84, poz. 1569 oraz z 2013 r. poz. 1383) w § 18 ust. 1-2a otrzymują brzmienie:

„1. Ustala się dla osób fizycznych następujące bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego:

- 1) 50% przy sprzedaży budynków mieszkalnych jednolokalowych;
- 2) 70% przy sprzedaży lokalu w budynku, w którym liczba lokali nie jest większa niż 7;
- 3) 70% przy jednoczesnej sprzedaży wszystkich niewykupionych lokali w budynku;
- 4) 50% przy sprzedaży lokalu w budynku, w którym liczba lokali jest większa niż 7;
- 5) 70% przy sprzedaży pomieszczeń dodatkowych do wykupionego lokalu mieszkalnego oraz przy sprzedaży pomieszczeń dodatkowych do lokalu powstałego w wyniku adaptacji części wspólnych budynku.

2. W przypadku zbiegu praw do bonifikaty stosuje się bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy, z zastrzeżeniem ust. 2a.

2a. W przypadku sprzedaży lokalu w budynku jednolokalowym nie stosuje się bonifikat określonych w ust. 1 pkt 2 i 3.”

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Koszalinie  
Jan Kuriata

## Uzasadnienie

Zasady sprzedaży mieszkań komunalnych reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.). Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny.

Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Koszalin prowadzona jest na podstawie uchwały Nr XI/130/2011 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie sprzedaży lokali komunalnych (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2011 r., Nr 84, poz. 1569 z późn. zm.).

Analiza sprzedaży mieszkań komunalnych prowadzonej od 2011 roku na podstawie Uchwały jw. wykazała, że jest spora grupa najemców zainteresowanych wykupem lokali, jednak warunki finansowe powodują, że rezygnują z ich wykupu. Zważyć należy, że wielu najemców zainteresowanych wykupem to osoby starsze, które przez wiele lat inwestowały w remonty i modernizację najmowanych lokali, a ograniczone środki finansowe uniemożliwiają tym osobom ich wykup.

Przyjęta dotychczasową uchwałą wysokość bonifikat była dość niska i nie sprzyjała powszechnej prywatyzacji. W związku z powyższym należałoby stworzyć korzystniejsze warunki dla najemców, którzy między innymi z powodu niewystarczających zasobów finansowych decyzję o zakupie najmowanego mieszkania odłożyli na później. W celu upowszechnienia prywatyzacji, a w konsekwencji zwiększenia ilości sprzedawanych mieszkań proponuje się zwiększenie bonifikat przy wykupie lokali z aktualnie obowiązujących tj. przy sprzedaży lokalu w budynku, w którym liczba lokali jest większa niż 7 z 30% do 50% oraz przy sprzedaży lokalu w budynku, w którym liczba lokali nie jest większa niż 7 z 50% do 70%. Nadto proponuje się wprowadzenie wyższej bonifikaty (70%) przy jednoczesnej sprzedaży wszystkich niewykupionych lokali w budynku. Skutkować to może zmobilizowaniem jednorazowo większej grupy najemców, przez co Miasto osiągnie w jednym czasie większy dochód niż wpływy z tego tytułu rozciągnięte w czasie. Ponadto korzystniejszym dla gminy jest całkowite wyzbycie się udziałów we wspólnotach Mieszkaniowych, ponieważ gdy miasto pozostaje mniejszościowym udziałowcem, w wyniku głosowania większości właścicieli może podjąć uchwałę nakładającą na członków wspólnoty obciążenia finansowe takie jak fundusz remontowy, przekraczające wpływy z tytułu najmu niesprzedanych lokali.

Istotne jest, że najemcy, którzy stają się właścicielami, przyporządkowują się regułom funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, które z reguły przeznaczają więcej środków na utrzymanie i remonty nieruchomości, notują też mniejsze zaległości w opłatach. Zatem sprzedaż lokali może wpłynąć na poprawę stanu technicznego nieruchomości i utrzymanie ich w stanie niepogorszonym. Sprzedaż lokali z zastosowaniem wyższych bonifikat umożliwi osobom mniej zamożnym ich wykup, odciążając budżet Gminy od konieczności partycypowania w kosztach utrzymania, remontów lokali oraz częściowo odciąży budżet od ponoszenia kosztów utrzymania części wspólnych.

Zważywszy na wyżej przedstawione argumenty projekt uchwały zasługuje na jego przyjęcie.