

UCHWAŁA NR XXIII/155/25
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE

z dnia 27 listopada 2025 r.

w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie pomniejszeń przysługującej bonifikaty udzielanej od ceny sprzedaży nieruchomości lokalowych mieszkalnych, sprzedawanych na rzecz najemców.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 68 ust. 1 pkt 1 i pkt 7, ust 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, poz. 1222, poz. 1717, poz. 1881, z 2025 r. poz. 1080 i poz. 1077) - **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę - przy ustalaniu ceny sprzedaży gminnych lokali lub budynków mieszkalnych, położonych na terenie miasta i gminy Gryfino - na pomniejszenie udzielonej bonifikaty o wysokość kosztów remontów dokonanych przez Gminę w sprzedawanych nieruchomościach mieszkalnych, wykonanych w okresie 5 lat do dnia złożenia przez najemców tych nieruchomości wniosku o ich sprzedaż.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Rafał Guga

UZASADNIENIE

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami najemcom gminnych nieruchomości lokalowych mieszkalnych, za zgodą rady, przysługuje pierwszeństwo w prawie nabycia tych nieruchomości o ile zostały one dopuszczone do sprzedaży w drodze stosownej uchwały. Przy tym również na podstawie uchwały tej rady, właściwy Organ może udzielić bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży ww. nieruchomości.

Zgodnie z art. 68 ust. 1b ww. ustawy - w zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 1, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Zarządzenie wojewody albo uchwała rady lub sejmiku stanowi akt prawa miejscowego lub może dotyczyć indywidualnych nieruchomości.

W części sprzedawanych nieruchomości mieszkaniowych, na wniosek ich najemców przeprowadzane są przez Gminę różne remonty (w tym m.in. wymiany stolarki, podłóg lub innych elementów, malowanie, wymiany instalacji elektrycznej lub wodnej, itp.), które generują nierzadko wysokie koszty i uszczuplają tym samym budżet Gminy. Przy tym pozostała grupa najemców dokonuje tego typu remontów na własny koszt (po uprzednim otrzymaniu od zarządcy zgody na ich wykonanie).

Bonifikata od ceny sprzedaży jest udzielana najemcom m.in. w związku z ponoszonymi przez nich nakładami na właściwe utrzymanie nieruchomości lokalowych mieszkalnych i wykonane przez nich z tego tytułu wszelakie remonty i modernizacje, ulepszające oraz podnoszące standard tych nieruchomości.

Jeżeli remonty w sprzedawanych lokalach przeprowadzane były przez Gminę, to właściwym jest aby koszty ich wykonania zostały Gminie zwrócone. Rozliczenie nakładów remontowych powinno nastąpić na etapie ustalania ceny sprzedaży tych nieruchomości, przez dokonanie pomniejszenia bonifikaty o wysokość kosztów przeprowadzonych remontów. Przyjmując przy tym, że średnio po pięciu latach od zakończenia remontów następuje zużycie naprawionych lub wymienionych elementów i wykonanych prac – zasadnym jest przyjęcie pięcioletniego okresu rozliczeń dokonanych przez Gminę remontów, tj. obejmując tym rozliczeniem okres 5 lat od ich wykonania do dnia złożenia przez najemcę wniosku o sprzedaż tej nieruchomości.

Ww. rozliczenie kosztów remontów – zwiększy każdorazowo dochody Gminy w danym roku budżetowym, w którym finalnie zostanie zrealizowana jednostkowa sprzedaż nieruchomości lokalowej mieszkalnej na rzecz najemcy.

Sporządziła:
Izabela Szczepańska