

**Uchwała Nr/...../2025
Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 2025 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży lokali
mieszkalnych i budynków mieszkalnych stanowiących własność
Gminy Miejskiej Ostróda.**

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 2025 r. poz. 1153), art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 1 pkt.3, ust. 6, 6a, 6b; art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 68 ust. 1 pkt 1 i 7 oraz art. 70 ust. 2-3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) **Rada Miejska w Ostródzie uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na udzielanie przez Burmistrza Miasta Ostróda na zasadach o których mowa w ust. 2 oraz § 2 - § 4 niniejszej uchwały bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych stanowiących w całości przedmiot najmu, będących własnością Gminy Miejskiej Ostróda przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej najemcom spełniającym łącznie następujące warunki:

- 1) posiadanie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony;
- 2) okres trwania najmu danego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego wynosi co najmniej 10 lat;
- 3) brak zadłużenia z tytułu opłat czynszowych oraz innych należności związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, którego dotyczy wniosek, przy czym w okresie 3 lat poprzedzających dzień złożenia wniosku o sprzedaż nie występowały zaległości w tych opłatach trwające dłużej niż 2 miesiące.

2. Zgoda o której mowa w ust. 1, nie dotyczy:

- a) lokali mieszkalnych położonych w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, oświatowych, administracyjnych, kulturalnych i służby zdrowia;
- b) lokali mieszkalnych stanowiących pomieszczenia tymczasowe lub lokale socjalne.

§ 2. 1. Ustala się wysokość bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej najemcom, o których mowa w §1, w następujący sposób:

1) przy sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych wnioskodawcom, którzy złożą wniosek do dnia 31 marca 2026 roku:

- a) 75% w przypadku złożenia w okresie nieprzekraczającym 14 dni kalendarzowych wniosków o sprzedaż wszystkich dotychczas niewykupionych lokali mieszkalnych w budynku oraz jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży za poszczególne lokale nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność;
- b) 75% w przypadku sprzedaży ostatniego niewykupionego lokalu mieszkalnego w budynku oraz jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność;
- c) 65% w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych innych, niż określone w lit. a i b lub budynku mieszkalnego oraz jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność;
- d) 50% w przypadku sprzedaży na raty.

2) przy sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych wnioskodawcom, którzy złożą wniosek po dniu 31 marca 2026 roku:

- a) 60% w przypadku w przypadku złożenia w okresie nieprzekraczającym 14 dni kalendarzowych wniosków o sprzedaż wszystkich dotychczas niewykupionych lokali mieszkalnych w budynku oraz jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży za poszczególne lokale nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność;
- b) 60% w przypadku sprzedaży ostatniego niewykupionego lokalu mieszkalnego w budynku oraz jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność;
- c) 50% w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych innych, niż określone w lit. a i b lub budynku mieszkalnego oraz jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność;
- d) 30% w przypadku sprzedaży na raty.

2. Bonifikata, o której mowa w ust. 1, dotyczy:

- 1) ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej;
- 2) ceny sprzedaży budynku mieszkalnego wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.

§ 3. Bonifikata, o której mowa w § 2, nie ma zastosowania w przypadku budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych w budynkach oddanych do użytku w okresie:

- 1) 20 lat przed złożeniem wniosku o wykup, w przypadku wniosków złożonych do dnia 31 marca 2026 r.;
- 2) 30 lat przed złożeniem wniosku o wykup, w przypadku wniosków złożonych po dniu 31 marca 2026 r.

§ 4. 1. Bonifikata, o której mowa w § 2, ulega obniżeniu w przypadku wydatkowania ze środków własnych Gminy Miejskiej Ostróda nakładów na remont lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego w okresie 10 lat przed złożeniem wniosku o wykup.

2. Zmniejszenie bonifikaty, o którym mowa w ust. 1, stanowi równowartość:

- 1) 75% środków, o których mowa w ust. 1, dla przypadku określonego w § 2 ust. 1 pkt 1 lit. a;
- 2) 75% środków, o których mowa w ust. 1, dla przypadku określonego w § 2 ust. 1 pkt 1 lit. b;
- 3) 65% środków, o których mowa w ust. 1, dla przypadku określonego w § 2 ust. 1 pkt 1 lit. c;
- 4) 50% środków, o których mowa w ust. 1, dla przypadku określonego w § 2 ust. 1 pkt 1 lit. d;
- 5) 60% środków, o których mowa w ust. 1, dla przypadku określonego w § 2 ust. 1 pkt 2 lit. a;
- 6) 60% środków, o których mowa w ust. 1, dla przypadku określonego w § 2 ust. 1 pkt 2 lit. b;
- 7) 50% środków, o których mowa w ust. 1, dla przypadku określonego w § 2 ust. 1 pkt 2 lit. c;
- 8) 30% środków, o których mowa w ust. 1, dla przypadku określonego w § 2 ust. 1 pkt 2 lit. d.

§ 5. Traci moc uchwała Nr XLII/319/2005 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 5 października 2005 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa przy nabyciu lokali w drodze bezprzetargowej oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych (Dz. Urz. Województwa Warmińsko - Mazurskiego z 2005 r. Nr 162, poz. 1844, ze zm.).

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ostróda.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Burmistrz Miasta Ostróda
Rafał Dąbrowski

Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Ostróda.

Projekt uchwały ma na celu uporządkowanie i dostosowanie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Ostróda w taki sposób, aby proces prywatyzacji odbywał się w sposób sprawiedliwy i przejrzysty, przy uwzględnieniu interesów zarówno gminy, jak i dotychczasowych najemców.

Dotychczasowe regulacje, obowiązujące od 2005 roku, określały ogólne warunki wykupu lokali przez najemców oraz możliwość udzielania 95% bonifikaty od ceny sprzedaży. Zmieniająca się sytuacja na rynku mieszkaniowym, ograniczenie zasobu komunalnego, rosnące koszty jego utrzymania oraz zmieniające się potrzeby mieszkańców wymagają, aby proces sprzedaży lokali był realizowany w sposób bardziej zrównoważony, z poszanowaniem interesu zarówno gminy, jak i najemców. Konieczne stało się wprowadzenie nowej uchwały, która zapewni spójne i nowoczesne zasady sprzedaży lokali i budynków, w tym przyznanie pierwszeństwa dotychczasowym najemcom, którzy od wielu lat zamieszkują i dbają o gminne nieruchomości.

Projekt uchwały przewiduje, że dotychczasowi najemcy będą mieli pierwszeństwo przy wykupie zajmowanego lokalu lub budynku. Dodatkowo gmina może udzielać bonifikat od ceny sprzedaży, co sprawia, że wykup lokalu staje się bardziej dostępny finansowo. Bonifikaty są zróżnicowane w zależności od formy płatności i okoliczności sprzedaży, co pozwala gminie racjonalnie gospodarować swoim zasobem, a mieszkańcom daje możliwość skorzystania z atrakcyjnych warunków. Projekt uchwały przewiduje okres przejściowy, obowiązujący do dnia 31 marca 2026 r., w którym wysokość bonifikat ustalona została na wyższym poziomie - do 75% w przypadku jednorazowej zapłaty i jednoczesnego wykupu wszystkich lokali w budynku lub ostatniego lokalu pozostającego własnością gminy. Tak skonstruowany system ma charakter motywacyjny: zachęca najemców do szybszego podjęcia decyzji o wykupie oraz sprzyja zakończeniu procesu prywatyzacji budynków, w których gmina pozostaje jeszcze właścicielem pojedynczych mieszkań, ponosząc przy tym część kosztów utrzymania całego obiektu. Wysokość bonifikat w okresie przejściowym została zróżnicowana także w zależności od formy płatności – preferowana jest zapłata jednorazowa, a bonifikaty są niższe przy rozłożeniu należności na raty.

Od dnia 1 kwietnia 2026 r. wprowadzona zostanie docelowa wysokość bonifikat, na poziomie 50% w przypadku jednorazowej zapłaty ceny sprzedaży oraz 30% w przypadku sprzedaży na raty. Bonifikata ulegać będzie zwiększeniu do 60%, jeśli przedmiotem sprzedaży jest ostatni lokal mieszkalny w budynku lub wszystkie dotychczas niewykupione lokale, przy spełnieniu warunku jednorazowej zapłaty. Takie rozwiązanie ma na celu ułatwienie

prywatyzacji budynków, w których gmina jest właścicielem jedynie części lokali, oraz uniknięcie dalszego rozdrobnienia własności, które generuje dodatkowe koszty po stronie gminy.

W uchwale przewidziano ponadto ograniczenia w stosowaniu bonifikat dla lokali w budynkach stosunkowo nowych – odpowiednio 20 i 30 lat od daty oddania do użytku – co pozwala chronić interes gminy i utrzymać część zasobu niezbędnego do realizacji zadań własnych w zakresie polityki mieszkaniowej. Dodatkowo bonifikata ulega zmniejszeniu w sytuacji, gdy w ostatnich 10 latach gmina sfinansowała nakłady remontowe na sprzedawany lokal lub budynek. Rozwiązanie to ma zapobiec sytuacjom, w których poniesione środki publiczne byłyby w istocie utracone w wyniku sprzedaży nieruchomości po znacząco obniżonej cenie.

Przyjęta konstrukcja bonifikat – wyższych w okresie przejściowym i niższych w ujęciu docelowym – daje mieszkańcom realny wybór, jednocześnie premiując szybkie decyzje oraz sytuacje, w których gmina może całkowicie zakończyć swoją rolę właściciela w danym budynku.

Podjęcie niniejszej uchwały umożliwi kontynuację procesu sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców, przy jednoczesnym dostosowaniu zasad udzielania bonifikat do obecnych uwarunkowań społeczno-ekonomicznych. Zapewni także równowagę pomiędzy potrzebą wspierania mieszkańców w nabywaniu prawa własności do zajmowanych lokali a interesem finansowym Gminy Miejskiej Ostróda, w tym racjonalnym gospodarowaniem jej zasobem mieszkaniowym.

Temat: Re: Uchwała w sprawie bonifikaty - akceptacja radcy prawnego.

Nadawca: Michał Korwek <michalkorwek@interia.pl>

Data: 02.09.2025, 13:16

Adresat: Małgorzata Nowicka <malgorzata.nowicka@um.ostroda.pl>

Kopia: Damian Augustyniak <damian.augustyniak@um.ostroda.pl>

Ok- akceptuje

--

Z wyrazami szacunku

Michał Korwek

Radca Prawny

Niniejsza wiadomość zawiera informacje poufne przeznaczone tylko dla adresata lub upoważnionego pośrednika. Wszelka nieuprawniona dystrybucja lub powielanie niniejszych informacji jest zabronione. Jeśli otrzymali Państwo wiadomość omyłkowo, prosimy o jak najszybsze powiadomienie nadawcy oraz trwałe usunięcie wiadomości.

This message, including any attachment, is intended for the use of the individual or entity to which it is addressed. It is therefore to be considered as a private correspondence which may contain confidential information. If you are not the intended recipient, please advise the sender immediately by reply e-mail and delete this message and any attachment thereto without retaining a copy.

Nie drukuj tej wiadomości, ani innych dokumentów, jeśli nie jest to konieczne. Please consider the environment before printing this email.

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych znajduje się na stronie internetowej kancelarii - www.kpolsztyn.pl

Nie drukuj tej wiadomości, ani innych dokumentów, jeśli nie jest to konieczne.

Please consider the environment before printing this email.

Temat: Uchwała w sprawie bonifikaty - akceptacja radcy prawnego.

Data: 2025-09-02 12:26

Nadawca: "Małgorzata Nowicka" <malgorzata.nowicka@um.ostroda.pl>

Adresat: "Michał Korwek" <michalkorwek@interia.pl>;
DW: "Damian Augustyniak" <damian.augustyniak@um.ostroda.pl>;

Dzień dobry,
proszę o akceptację pod względem formalno - prawnym
Projekt uchwały w załączeniu.

--
Z poważaniem

Małgorzata Nowicka
Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Przestrzennej

Urząd Miejski w Ostródzie
tel.: 89 642 94 23
malgorzata.nowicka@um.ostroda.pl



Gmina Miejska Ostróda
ul. Adama Mickiewicza 24, 14-100 Ostróda
REGON: 510743404
NIP: 7412090654

KLAUZULA POUFNOŚCI

Ta wiadomość i wszelkie załączone do niej pliki są poufne i podlegają ochronie prawnej. Jeśli nie jesteś jej prawidłowym adresatem proszę o niezwłocznie powiadomienie o tym nadawcy i jej usunięcie. Jakiegokolwiek jej ujawnienie, reprodukcja, dystrybucja lub inne rozpowszechnienie, są ściśle zabronione. Administratorem danych osobowych jest Burmistrz Miasta Ostróda. Szczegółowe informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne są na stronie internetowej www.bipostroda.warmia.mazury.pl w zakładce Ochrona Danych Osobowych i w siedzibie Urzędu Miejskiego w Ostródzie ul. Mickiewicza 24 w Punkcie Obsługi Interesanta oraz na tablicy ogłoszeń.