

**Uchwała Nr ...../2023  
Rady Miejskiej w Przemyślu  
z dnia .....**

Biuro Rady Miejskiej i Współpracy z Zarządami Osiedli	
Wpł. dnia:	16. 06. 2023
L.dz.	.....

**w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej  
Przemyśl i Miasta Przemyśla**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.), art. 12 pkt 8 lit. a i art. 92 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 1526, z późn. zm.), w związku art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 i art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 344) Rada Miejska w Przemyślu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała określa zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Przemyśl i Miasta Przemyśla.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) ustawie o gospodarce nieruchomościami - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
  - 2) Kodeksie cywilnym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
  - 3) K.p.c. - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego,
  - 4) Mieście - należy przez to rozumieć Gminę Miejską Przemyśl i Miasto Przemyśl,
  - 5) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Miejską w Przemyślu,
  - 6) budynku wielolokalowym - należy przez to rozumieć budynek, w którym znajduje się co najmniej 3 lokale,
  - 7) remoncie kapitalnym - należy przez to rozumieć roboty remontowe mające na celu przywrócenie budynkom pierwotnej lub prawie pierwotnej wartości technicznej i użytkowej.

**§ 2**

1. Przeznacza się do sprzedaży lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta:
  - 1) będące przedmiotem najmu,
  - 2) niebędące przedmiotem najmu, które nie zostały rozdysponowane stosownie do uchwały Rady Miejskiej w Przemyślu w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Nie podlegają sprzedaży:
  - 1) lokale mieszkalne w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta,
  - 2) lokale wynajmowane na podstawie umowy najmu socjalnego,
  - 3) lokale w budynkach, w stosunku do których przewidziana jest zmiana ich funkcji lub które położone są na terenie przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lub przeznaczone według odrębnych przepisów prawa, na cele inne niż mieszkalne,
  - 4) lokale mieszkalne, których najemcy posiadają zadłużenia czynszowe,

- 5) lokale mieszkalne zajmowane przez najemców w stosunku, do których toczy się postępowanie sądowe o eksmisję,
  - 6) lokale mieszkalne zajmowane przez najemców w stosunku, do których prowadzone są czynności zmierzające do wypowiedzenia umowy najmu,
  - 7) lokale w budynkach w stosunku, do których została wydana ostateczna decyzja o rozbiórce,
  - 8) lokale mieszkalne położone w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej w szczególności placówek opiekuńczo-wychowawczych, oświatowych, administracyjnych, kulturalnych,
  - 9) lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Miasta przeznaczonych do remontu kapitalnego lub w których prowadzony jest remont kapitalny.
3. Zbycie lokali mieszkalnych nie może nastąpić:
- 1) w przypadku stwierdzenia, zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego w związku ze złożeniem wniosku o nabycie zarówno przez najemcę jak też przez osoby wymienione w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
  - 2) jeżeli toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub Miasto,
  - 3) w przypadku powzięcia informacji o roszczeniach osób trzecich zgłoszonych w stosunku do nieruchomości objętej wnioskiem.

## **Rozdział 2.**

### **Tryb i warunki sprzedaży**

#### **§ 3**

1. Wyraża się zgodę na zbycie lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta:
  - 1) w budynkach wielolokalowych,
  - 2) w budynkach jednorodzinnych.
2. Lokale mieszkalne będące przedmiotem najmu sprzedaje się w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców tych lokali, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu.
3. Lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 2, położone w budynkach, w których Miasto pozostało właścicielem tylko 2 lokali mieszkalnych, są sprzedawane w drodze przetargu, jeżeli najemca nie skorzystał w terminie 60 dni, od daty otrzymania zawiadomienia o przeznaczeniu lokalu do zbycia, z przysługującego mu pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego.
4. Lokale mieszkalne, niebędące przedmiotem najmu, są sprzedawane w drodze przetargu.

#### **§ 4**

Od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego ustalonej zgodnie z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami podlegają odliczeniu nakłady konieczne poniesione przez najemcę na remont lokalu mieszkalnego, jeśli najemca nie korzystał z innych ulg związanych z poniesionymi nakładami, a w szczególności ze zwolnień w czynszu i posiadał stosowne pisemne zgody wynajmującego lub zarządcy na dokonanie tych nakładów.

#### **§ 5**

1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, ustalonej zgodnie z § 4 niniejszej uchwały, w przypadku zapłaty przez nabywcę jednorazowo całej ceny za lokal, w wysokości 30% po upływie 15 lat od dnia zawarcia

umowy najmu, która podlega zwiększeniu o 2% za każdy kolejny pełny rok trwania najmu powyżej 15 lat, nie więcej jednak niż 50%, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku gdy:

- 1) umowa najmu lokalu została zawarta w wyniku zamiany lokali mieszkalnych należących do publicznego zasobu mieszkaniowego, okres najmu lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem sprzedaży sumuje się z okresem najmu lokalu na czas nieoznaczony użytkowanego przez najemcę przed dokonaniem zamiany,
- 2) przedmiotem sprzedaży jest lokal mieszkalny, którego najemca wstąpił w stosunek najmu z mocy prawa w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego okres trwania najmu lokalu przez osobę wstępującą sumuje się z okresem najmu jej poprzednika.

#### **§ 6**

1. W przypadku ratalnej sprzedaży lokalu mieszkalnego, wierzytelność Miasta z tego tytułu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu oraz poddaniu się nabywcy egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 K.p.c.
2. W przypadku, gdy nabywca nie wyrazi zgody na poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 K.p.c., odstępuje się od rozłożenia ceny sprzedaży na raty.

#### **§ 7**

1. Do ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego zbywanego, w trybie bezprzetargowym lub w drodze przetargu, doliczona zostanie wartość środków zgromadzonych przez Miasto na funduszu remontowym, przypadających na lokal.
2. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, z zastosowaniem bonifikat, o których mowa w § 5, wartość środków zgromadzonych przez Miasto na funduszu remontowym, przypadających na lokal, doliczona zostanie do ustalonej ceny lokalu mieszkalnego po zastosowaniu bonifikaty.

#### **§ 8**

Sprzedaż lokali mieszkalnych następuje wraz ze zbyciem w częściach ułamkowych nieruchomości gruntowych, stanowiących podwórka dla nieruchomości przyległych zabudowanych oraz odpowiednio do istniejącej formy prawnej gruntu.

#### **§ 9**

Nabywca, na którego wniosek dokonywane jest zbycie lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym ponosi koszty notarialne i sądowe.

#### **§ 10**

Podstawą sprzedaży lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym jest protokół z rokowań spisany pomiędzy Prezydentem Miasta Przemyśla a nabywcą.

### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

#### **§ 11**

1. Sprawy niezakończone, w których wnioski o sprzedaż lokalu złożone zostały do dnia 31 grudnia 2022 r. prowadzone będą na podstawie uchwał, o których mowa w § 12, z zastrzeżeniem ust. 2

2. Termin podpisania protokołu uzgodnień ustala Prezydent Miasta Przemysła w formie pisemnej, natomiast termin zawarcia aktu notarialnego nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia podpisania protokołu uzgodnień.

## § 12

Tracą moc:

- 1) uchwała Nr 64/2008 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Przemysł i Miasta Przemysła (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2017 r, poz. 3597),
- 2) uchwała Nr 264/2017 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 19 grudnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 64/2008 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Przemysł i Miasta Przemysła (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2018 r. poz. 5),
- 3) uchwała Nr 37/2019 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 18 lutego 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 64/2008 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Przemysł i Miasta Przemysła (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2019 r. poz. 1336),
- 4) uchwała Nr 103/2020 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 21 września 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 64/2008 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Przemysł i Miasta Przemysła (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2020 r. poz. 3928),
- 5) uchwała Nr 180/2021 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 64/2008 Rady Miejskiej w Przemysłu z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Przemysł i Miasta Przemysła (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2021 r. poz. 4473).


## § 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Przemysła.

## § 14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYSŁA  
  
Wojciech Bakun

02.06.2023  
RADA PRAWNY  
  
Artur Bielec  
Rz-P-162

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
  
mgr Bogusław Swieży

02.06.2023

02 CZE. 2023

T. Niemiec 02.06.2023 r.

## Uzasadnienie

Rada Miejska w Przemyślu w dniu 24 kwietnia 2008 r. podjęła uchwałę Nr 64/2008 w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Przemyśl i Miasta Przemyśla (Dz. Urzędowy Województwa Podkarpackiego z 2017 r. poz. 3597, z późn. zm.). W trakcie okresu obowiązywania uchwała ta była wielokrotnie zmieniana. Najistotniejsze zmiany dotyczyły ustalenia okresu obowiązywania korzystnej dla lokatorów bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz zmiany definicji sprzedaży równoczesnej.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących m.in. zasad sprzedaży nieruchomości.

Z uwagi na aktualnie obowiązujące przepisy prawa w zakresie gospodarowania nieruchomościami, rozstrzygnięcia nadzorcze wojewody, orzecznictwo sądów administracyjnych, jak również Sądu Najwyższego, a także aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Przemyśl, zachodzi konieczność podjęcia nowej uchwały regulującej zasady sprzedaży lokali mieszkalnych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Przemyśl wchodziło 2038 lokali mieszkalnych, w tym 1106 lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Miejskiej Przemyśl, będących w samoistnym posiadaniu Gminy oraz w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i osób fizycznych na dzień 31 grudnia 2022 r. pozostawało jedynie 932 lokale mieszkalne. Zarówno obowiązująca obecnie uchwała Nr 64/2008 jak też niniejszy projekt uchwały przewidują wyrażenie zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych na rzecz najemców tych lokali, którym, stosownie do treści art. 34 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 344), przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu. Ze względu na znaczące zmniejszenie się liczby lokali mieszkalnych (w okresie od 2012 roku – 2022 roku sprzedanych zostało łącznie 656 lokali mieszkalnych) oraz duże potrzeby mieszkaniowe Gminy, konieczne jest ograniczenie sprzedaży lokali mieszkalnych. W celu umożliwienia realizacji zadania własnego Gminy jakim jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, proponuje się wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach, które stanowią wyłączną własność Miasta.

Ponadto, proponuje się uzależnienie wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego od okresu trwania najmu lokalu, przy czym zastosowanie bonifikaty od ceny sprzedaży możliwe byłoby dopiero po upływie 15 lat od dnia zawarcia umowy najmu lokalu.

Biorąc pod uwagę powyższe przedkładam projekt uchwały i wnoszę o jego przyjęcie.

### Załączniki:

- 1) kserokopia uchwały Nr 64/2008 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 24 kwietnia 2008 r.,
- 2) kserokopia uchwały Nr 264/2017 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 19 grudnia 2017 r.,
- 3) kserokopia uchwały Nr 37/2019 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 18 lutego 2019 r.,

- 4) kserokopia uchwały Nr 103/2020 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 21 września 2020 r.,
- 5) kserokopia uchwały Nr 180/2021 Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 25 listopada 2021 r.,

PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYŚLA  
*Wojciech Bakun*

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
*mgr Bogusław Świeży*

02 CZE. 2023

T. Niemiec 02.06.2023 r.

02-06-2013