



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 27 lutego 2025 r.

Poz. 885

UCHWAŁA NR XIV/173/2025 RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE

z dnia 20 lutego 2025 r.

w sprawie zasad sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Miasto Koszalin

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 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 34 ust. 6 – 6 b, art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1a-1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała określa zasady sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Miasto Koszalin oraz warunki udzielania bonifikat.

§ 2. Ilekcóć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881);
- 2) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Koszalina;
- 3) Mieście - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Koszalin;
- 4) lokalu – należy przez to rozumieć wchodzący w skład zasobu Miasta:
 - a) lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048);
 - b) budynek jednolokalowy – budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym znajduje się jeden lokal;
 - c) garaż – w tym również w zabudowie wolnostojącej oraz w zabudowie szeregowej;
- 5) okresie najmu – należy przez to rozumieć łączny okres nieprzerwanego posiadania tytułu najmu do lokalu lub – przy zachowaniu ciągłości najmu – kolejnych lokali z zasobu Miasta; do okresu najmu nie wlicza się czasu najmu socjalnego;

§ 3. Prezydent rozstrzyga o przeznaczeniu lokali do sprzedaży w drodze zarządzenia.

Rozdział 2. Zasady sprzedaży lokali

§ 4. 1. Sprzedaż lokalu może nastąpić na wniosek najemcy lub z inicjatywy Prezydenta.

2. Sprzedaż na wniosek najemcy może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 5 lat okresu najmu.

§ 5. Najemcom lokali o innym przeznaczeniu niż cele mieszkalne oraz najemcom lokali w budynkach jednolokalowych przyznaje się pierwszeństwo w ich nabyciu pod warunkiem, że pozostają najemcami lokalu podlegającego sprzedaży od co najmniej 5 lat, a umowa najmu zawarta jest na czas nieoznaczony.

§ 6. Sprzedaż lokali przeprowadza się w drodze:

1) przetargu:

- a) wskazane przez Prezydenta lokale wolne, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem Miasta;
- b) lokale oddane w najem, których najemcy nie skorzystali z przysługującego im pierwszeństwa w ich nabyciu;

2) bezprzetargowej - lokale oddane w najem, których najemcy korzystają z pierwszeństwa w ich nabyciu.

§ 7. 1. Sprzedaż lokalu w budynku wielolokalowym odbywa się z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokalu.

2. Jeżeli w skład nieruchomości wspólnej wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, sprzedaż lokalu odbywa się z jednoczesnym ustanowieniem udziału w tym prawie.

§ 8. Ustalenie ceny sprzedaży lokalu następuje w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie.

§ 9. 1. Sprzedaż wolnego pomieszczenia niespełniającego wymogów samodzielności lokalu może nastąpić na poprawienie warunków lokalu przyległego do tego pomieszczenia, na wniosek właściciela tego lokalu.

2. Pomieszczenie, o którym mowa w ust. 1 przylegające do kilku lokali, podlega sprzedaży na poprawienie warunków lokalu przyległego na rzecz tego z właścicieli lokali, który zaoferuje najwyższą cenę.

3. Pomieszczenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 w przypadku, gdy żaden z właścicieli lokali przyległych nie wyraża woli jego nabycia oraz pomieszczenie nieprzylegające do żadnego z lokali mieszkalnych, podlega sprzedaży na rzecz tego z właścicieli lokali w budynku, który zaoferuje najwyższą cenę.

§ 10. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale:

- 1) mieszkalne, położone w budynkach zlokalizowanych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala przeznaczenie inne niż mieszkalne;
- 2) położone w szkołach, żłobkach, przedszkolach i innych obiektach niemieszkalnych;
- 3) oddane w najem bezprzetargowo osobom lub jednostkom organizacyjnym prowadzącym działalność społeczną, charytatywną, kulturalną, w tym pracownie artystyczne, oświatową, w zakresie ochrony zdrowia lub inną, nie związaną z działalnością zarobkową;
- 4) oddane w najem bezprzetargowo z przeznaczeniem na funkcję biurową;
- 5) przystosowane przez Miasto dla osób niepełnosprawnych;
- 6) mieszkalne oddane w najem na podstawie indywidualnych rozstrzygnięć Prezydenta w sprawach najmu lokali mieszkalnych w przypadkach szczególnie uzasadnionych względami społecznymi, zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Koszalinie regulującymi zasady wynajmowania lokali stanowiących własność Miasta;
- 7) wydzielone na podstawie odrębnych przepisów z mieszkaniowego zasobu Miasta, z przeznaczeniem do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy;
- 8) przekazane w dyspozycję innych jednostek niż Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie;
- 9) przeznaczone na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej oraz wspierania rodziny, określone w uchwale w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta;
- 10) wyremontowane, zmodernizowane lub przebudowane w całości lub w części ze środków finansowych innych niż środki własne Miasta, przez okres określony odrębnymi przepisami lub wynikający z zawartych umów bądź porozumień o dofinansowanie;
- 11) położone w budynkach stanowiących własność Miasta, wydzielonych przez Prezydenta z zasobu Miasta jako zasób niezbywalny;

- 12) mieszkalne, których najemcy lub ich małżonkowie, bez względu na istniejące pomiędzy małżonkami stosunki majątkowe:
- a) są właścicielami (współwłaścicielami) domu przeznaczonego lub wykorzystywanego na cele mieszkaniowe,
 - b) są właścicielami (współwłaścicielami) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub są najemcami (wspólnajemcami) innego lokalu mieszkalnego,
 - c) posiadają tytuł prawny w postaci prawa do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
 - d) są właścicielami (współwłaścicielami), użytkownikami (współużytkownikami) wieczystymi działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.

§ 11. Nie przeznaczają się do sprzedaży lokali w przypadku:

- 1) prowadzenia postępowania w sprawie uregulowania stanu geodezyjno-prawnego nieruchomości, na której położony jest lokal;
- 2) prowadzenia postępowania w sprawie sprostowania ustalonych udziałów w nieruchomości wspólnej, związanych z lokalami wyodrębnionymi;
- 3) gdy wobec najemcy lokalu:
 - a) zostało otwarte postępowanie likwidacyjne,
 - b) wszczęto postępowanie upadłościowe;
- 4) gdy najemca lokalu posiada zadłużenie wobec Miasta z tytułu umowy najmu lokalu;
- 5) jeżeli najemca lokalu skorzystał z pomocy Miasta w formie umorzenia należności związanych z najmowanym lokalem w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku o sprzedaż lokalu.

Rozdział 3.

Warunki udzielania bonifikat

§ 12. 1. W odniesieniu do lokalu mieszkalnego, którego najemca legitymuje się okresem najmu powyżej 10 lat, ustala się bonifikatę od ceny lokalu w wysokości 10%. Bonifikata ulega zwiększeniu o 1% za każdy kolejny pełny rok najmu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu powyżej 30 lat, bonifikata od ceny lokalu wynosi 35%.

3. Wysokość bonifikaty określonej w ust. 1 i 2 podlega ustaleniu według stanu na dzień złożenia wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego albo, w przypadku gdy sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje z inicjatywy Prezydenta, na dzień wydania zarządzenia o przeznaczeniu do zbycia.

§ 13. W przypadku gdy lokal mieszkalny powstał w całości w wyniku adaptacji przez najemcę części wspólnych nieruchomości lub umowa najmu została poprzedzona umową na wykonanie prac remontowych, które najemca wykonał na koszt własny i we własnym zakresie, ustala się bonifikatę od ceny lokalu w wysokości 20%. Warunkiem udzielenia bonifikaty jest udokumentowanie realizacji inwestycji, potwierdzone przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie.

§ 14. 1. W przypadku gdy najemca w okresie ostatnich 15 lat przed dniem złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego albo, w przypadku gdy sprzedaż lokalu następuje z inicjatywy Prezydenta, przed dniem wydania zarządzenia o przeznaczeniu do zbycia, wykonał w zakresie należącym do obowiązków Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie prace remontowe polegające na wymianie instalacji i elementów wyposażenia technicznego trwale związanych z lokalem, ustala się bonifikatę od ceny lokalu w wysokości do 10% na zasadach określonych w ust. 2-4.

2. Bonifikata przysługuje gdy wykonanie prac remontowych przez najemcę poprzedzone zostało zgodą Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie oraz najemca nie otrzymał zwrotu nakładów poniesionych na ten cel.

3. Najemca w celu potwierdzenia zakresu i wartości wykonanych prac zobowiązany jest przedłożyć kosztorys powykonawczy sporządzony przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia. Kosztorys podlega weryfikacji przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie.

4. Wysokość bonifikaty określa się poprzez stosunek wartości zweryfikowanych nakładów poniesionych przez najemcę do ceny sprzedaży lokalu z zastrzeżeniem, że maksymalna wysokość udzielonej bonifikaty nie może przekroczyć 10% ceny.

§ 15. W przypadku zbiegu podstaw do bonifikat określonych w § 13 i § 14 stosuje się jedną bonifikatę przewidzianą w § 13.

§ 16. Najemca, który wykonał prace remontowe określone w § 13 lub w § 14, a następnie w drodze zamiany zawarł umowę najmu kolejnego lokalu mieszkalnego, może skorzystać z bonifikaty, o której mowa w § 13 albo w § 14 z zastrzeżeniem, że niezależnie od ilości zawartych umów bonifikaty udziela się jednorazowo.

§ 17. 1. Bonifikat określonych w § 13 i w § 14 udziela się niezależnie od długości okresu najmu.

2. Bonifikata określona w § 12 podlega sumowaniu z bonifikatą określoną w § 13 albo z bonifikatą określoną w § 14. Maksymalna łączna wysokość bonifikaty nie może przekroczyć 55% ceny lokalu.

§ 18. W przypadku sprzedaży pomieszczenia dodatkowego, o którym mowa w § 9, sprzedawanego na poprawienie warunków lokalu mieszkalnego, ustala się bonifikatę w wysokości 70%.

§ 19. Bonifikaty nie przysługują:

- 1) gdy najemca lokalu lub małżonek najemcy w okresie 10 lat poprzedzających dzień złożenia wniosku o sprzedaż lokalu albo dzień wydania zarządzenia o przeznaczeniu do zbycia, w przypadku gdy sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje z inicjatywy Prezydenta, zbył nieruchomość, udział w nieruchomości lub lokal, w tym spółdzielcze prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego, przeznaczone lub wykorzystywane na cele mieszkaniowe, niezależnie od miejsca położenia nieruchomości lub lokalu;
- 2) gdy najemca lokalu lub małżonek najemcy skorzystali wcześniej z bonifikaty przy wykupie od Miasta lokalu mieszkalnego;
- 3) przy sprzedaży lokali w budynkach położonych na nieruchomościach, w odniesieniu do których wygasło prawo użytkowania wieczystego, przy czym sprzedaż następuje na rzecz najemców będących wcześniej użytkownikami wieczystymi zbywanej nieruchomości lub będących spadkobiercami tych osób, którym przysługuje roszczenie o wynagrodzenie określone w art. 33 ust. 2 ustawy.

§ 20. Zwrot na rzecz Miasta bonifikaty udzielonej nabywcy od ceny lokalu mieszkalnego oraz od ceny pomieszczenia, o którym mowa w § 9, następuje w przypadkach i na zasadach określonych w ustawie oraz podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 21. 1. Do spraw sprzedaży lokali, w których podany został do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, niezakończonych umową w formie aktu notarialnego przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. W przypadku wniosku o sprzedaż lokalu złożonego przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, przy ustalaniu wysokości bonifikaty za dzień złożenia wniosku stanowiącego podstawę ustalenia bonifikaty uznaje się oświadczenie potwierdzające wolę nabycia lokalu przez najemcę na zasadach określonych niniejszą uchwałą.

§ 22. Tracą moc:

- 1) uchwała 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 oraz z 2024 r. poz. 2538);
- 2) uchwała Nr XXVIII/437/2013 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przyznania najemcom pierwszeństwa w nabywaniu lokali stanowiących własność Miasta Koszalina (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2013 r., poz. 1383).

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Koszalina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Artur Wezgraj