

Projekt

z dnia 22 października 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SŁAWNIE**

z dnia 2025 r.

w sprawie zmiany uchwały nr XXXI/240/98 Rady Miejskiej w Sławnie z dnia 05 marca 1998 r. w sprawie ustalenia kryteriów sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych na terenie miasta Sławno stanowiących własność Gminy Miejskiej Sławno

Na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a”, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /tj.Dz. U. z 2025 r. poz. 1153;
- art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, 1080/ Rada Miejska w Sławnie uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XXXI/240/98 Rady Miejskiej w Sławnie z dnia 5 marca 1998 roku w sprawie ustalenia kryteriów sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych na terenie miasta Sławno stanowiących własność Gminy Miejskiej Sławno, wprowadza się następujące zmiany:

1. uchyla się §3;
2. uchyla się §3 pkt 3;
3. w § 2 dodaje się pkt 8 w brzmieniu dotychczasowego §3 pkt 3 „nie stosuje się zasad określonych w § 2 pkt 5 w przypadku gdy umowa najmu została zawarta przed 1990 rokiem.”
4. w § 5 pkt 1) skreśla się lit. b);
5. w § 5 pkt 2) otrzymuje brzmienie: „dla najemców, którzy złożą wniosek o wykup lokalu mieszkalnego po dniu 31 grudnia 2011 r. Rada Miejska w Sławnie w drodze odrębnej uchwały może określić indywidualną wysokość bonifikaty”;
6. w § 5 pkt 3) otrzymuje brzmienie: „zasad udzielenia bonifikaty określonych w pkt 1 przy sprzedaży lokali mieszkalnych, nie stosuje się do lokali określonych zarządzeniem Burmistrza ze względu na ich gospodarczy aspekt sprzedaży”;
7. w § 5 pkt 4) otrzymuje brzmienie: „w uzasadnionych przypadkach Rada Miejska może wyrazić zgodę na zastosowanie bonifikaty w innej wysokości niż określone w pkt 1 w ramach odrębnej uchwały”;
8. uchyla się § 10;
9. uchyla się § 11.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sławno.

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

Uzasadnienie

Celem niniejszej uchwały jest dostosowanie obowiązujących zasad sprzedaży lokali mieszkalnych do aktualnych realiów. Obowiązujące dotąd zapisy regulujące sprzedaż lokali mieszkalnych na terenie miasta Sławno zostały przyjęte w latach 90-tych i obecnie nie przystają do aktualnych warunków rynkowych.

Uchylenie § 3 uchwały ma na celu dostosowanie jej zapisów zaleceń wynikających z wystąpienia pokontrolnego z dnia 10 maja 2024 r. Regionalnej Izby Obrachunkowej w Szczecinie. W toku kontroli wskazano, że nabywcy lokali nie powinni ponosić kosztów ich wyceny, gdyż zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 2 oraz art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) koszty te obciążają właściwy organ reprezentujący jednostkę samorządu terytorialnego.

Usunięcie zapisu umożliwiającego zakup lokali mieszkalnych w systemie ratalnym dla wniosków złożonych przed 31 grudnia 2011 r., spowodowana jest faktem, że zasada ta nie znajduje już zastosowania w obecnej praktyce sprzedaży mienia komunalnego. Zasada sprzedaży lokali mieszkalnych za 1% wartości przy zapłacie jednorazowej wyłącza całkowicie ekonomiczną zasadność rozkładania tej ceny na raty.

Ponadto zniesiono automatyczne stosowanie bonifikaty w wysokości 70% przy jednorazowej zapłacie oraz 50% w systemie ratalnym przy sprzedaży lokali mieszkalnych- dla wniosków złożonych po 31 grudnia 2011 r. wprowadzając zasadę, że każdorazowe przyznanie bonifikaty będzie wymagać odrębnej uchwały Rady Miejskiej. Rozwiązanie to zwiększa przejrzystość oraz pozwala Radzie na indywidualne podejście do każdej sprawy, z uwzględnieniem zarówno interesu mieszkańców, jak i interesu Gminy jako właściciela mienia komunalnego.

Uchylenie § 10 i § 11 ma na celu dostosowanie obowiązujących przepisów prawa dotyczących gospodarowania nieruchomościami tj. wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 6), oddawanie w użytkowanie wieczyste gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe przestało mieć zastosowanie.

Zgodnie z aktualnym stanem prawnym grunty związane z lokalami mieszkalnymi nie są już oddawane w użytkowanie wieczyste, lecz zbywane wraz z ustanowieniem prawa własności. Z tego względu wcześniejsza uchwała przewidująca możliwość zbywania lokali mieszkalnych z równoczesnym oddawaniem gruntów w użytkowanie wieczyste utraciła swoją aktualność. W przypadku sprzedaży lokali w budynkach wielolokalowych kwestie oddania w użytkowanie wieczyste albo sprzedaży udziałów w prawie własności determinuje forma sprzedaży pierwszego lokalu w tej nieruchomości lub zmian wynikających z w/w ustawy.