

**UCHWAŁA NR VIII/72/2025
RADY MIEJSKIEJ W RACIĄŻU
z dnia 21 maja 2025 roku**

w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Miasto Raciąż oraz bonifikat przy ich sprzedaży.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 13, art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 68 ust. 1 pkt 7, 1a, 1b i art. 70 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), Rada Miejska w Raciążu uchwala, co następuje:

§1

1. Upoważnia się Burmistrza Miasta Raciąża do sprzedaży bezprzetargowej na rzecz najemców, lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokalu i udziałami w gruncie, będących własnością Gminy Miasto Raciąż.
2. Lokale, o których mowa w ust. 1, mogą zostać sprzedane najemcom spełniającym łącznie następujące warunki:
 - 1) posiadają ważną umowę najmu na czas nieoznaczony i zajmują lokal nieprzerwanie od co najmniej jednego roku,
 - 2) nie posiadają zaległości z tytułu najmu lokalu ani z tytułu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 3) nie są właścicielami ani współwłaścicielami nieruchomości mogących służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, co odnosi się również do współmałżonków najemców.

§2

Wyłącza się ze sprzedaży lokale mieszkalne:

- 1) znajdujące się w budynkach położonych na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym,
- 2) znajdujące się w budynku przy ulicy Kilińskiego 61,
- 3) znajdujące się w budynkach oddanych do użytkowania po dniu 31 grudnia 2010 roku,
- 4) wobec których prowadzone są postępowania o sprostowanie udziałów w nieruchomości.

§3

1. Wartość lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokalu i udziałami w gruncie określona zostanie przez rzeczoznawcę majątkowego działającego na zlecenie Gminy Miasto Raciąż.
2. Cena lokalu stanowić będzie różnicę pomiędzy wartością, o której mowa w ust. 1, a przysługującą bonifikatą.

§4

1. Ustala się następujące warunki i stawki bonifikaty:
 - 1) bonifikata podstawowa wynosząca 2 % wartości lokalu mieszkalnego za każdy pełny rok nieprzerwanie trwającego najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego na podstawie umowy najmu;
 - 2) bonifikata dodatkowa wynosząca 10 % przysługująca najemcom:

- a) z orzeczoną niepełnosprawnością w stopniu umiarkowanym lub znacznym,
 - b) z którymi zamieszkują (ujęte w umowie najmu) osoby z orzeczoną niepełnosprawnością w stopniu umiarkowanym lub znacznym,
 - c) będącym członkami rodzin wielodzietnych w rozumieniu ustawy z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2024 r. poz.1512),
 - d) będącym inwalidami wojennymi lub wojskowymi w rozumieniu ustawy z 29 maja 1974 r. o zaopatrzeniu inwalidów wojennych i wojskowych oraz ich rodzin (Dz. U. z 2025 r. poz. 195),
 - e) z którymi zamieszkują ujęte w umowie najmu osoby będące inwalidami wojennymi lub wojskowymi w rozumieniu ustawy z 29 maja 1974 r. o zaopatrzeniu inwalidów wojennych i wojskowych oraz ich rodzin (Dz. U. z 2025 r. poz. 195),
 - f) będącym kombatantami lub ofiarami represji wojennych i okresu powojennego w rozumieniu ustawy z 24 stycznia 1991 r. o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2039 z późn. zm.),
 - g) z którymi zamieszkują kombatanci lub ofiary represji wojennych i okresu powojennego w rozumieniu ustawy z 24 stycznia 1991 r. o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2039 z późn. zm.).
2. Najemcy spełniającemu więcej niż jedno z kryteriów wymienionych w pkt. 2 przysługuje tylko jedna bonifikata dodatkowa w wysokości 10% wartości lokalu.
3. Bonifikata podstawowa i dodatkowa sumują się, przy czym maksymalny poziom bonifikaty nie może przekroczyć łącznie 70% wartości lokalu.

§5

Sprzedaż lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikaty wymienionej w § 4 związana będzie z uiszczeniem przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego:

- 1) całej ceny nabycia lokalu mieszkalnego,
- 2) kosztów opracowania operatu szacunkowego,
- 3) kosztów opracowania audytu energetycznego,
- 4) kosztów sporządzenia aktu notarialnego.

§6

Koszty związane ze sprzedażą lokalu ponosi nabywca.

§7

Traci moc Uchwała Nr XXX/250/2017 Rady Miejskiej w Raciążu z dnia 25 sierpnia 2017 roku w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Miasto Raciąż oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości sprzedawanej jako lokal mieszkalny.

§8

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Raciąża.

§9

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Joanna Cieślak

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR VIII/72/2025
RADY MIEJSKIEJ W RACIĄŻU
z dnia 21 maja 2025 roku.

Przedmiotem niniejszej Uchwały jest określenie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców. Uchwała została sporządzona w celu racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych oraz w zakresie zminimalizowania kosztów utrzymania udziału gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie przeważająca ilość lokali mieszkalnych została już sprzedana.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.) w przypadku zbywania nieruchomości w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego Rada Miejska w Raciążu w drodze uchwały może określić wysokość bonifikat od ceny nieruchomości stanowiącej wartość rynkową ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców za cenę obniżoną o obowiązujące w danym momencie bonifikaty umożliwi zainteresowanym najemcom nabycie zamieszkiwanych przez nich lokali na preferencyjnych warunkach. Uchwała określa poziom bonifikat wiążąc je z czasem trwania umowy najmu na 2% za każdy pełny rok nieprzerwanie trwającego najmu lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu komunalnego.

Dodatkowo Uchwała wprowadza bonifikatę na poziomie 10 % dla rodzin wielodzietnych, osób z niepełnosprawnościami i kombatanatów.

Postępująca dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych wymusza na gminie rozwiązania ukierunkowane na zwiększenie środków finansowych na cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, a w szczególności na ich remonty.

Proponowane rozwiązania w efekcie mają przynieść zwiększone wpływy do budżetu z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych, a także ograniczyć wydatki na remonty i bieżącą konserwację gminnego zasobu mieszkaniowego.