

Projekt

z dnia 19 lutego 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GOLUBIA-DOBRZYŃ**

z dnia 2026 r.

w sprawie ustalenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oraz warunków udzielenia bonifikat od ceny lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Golub-Dobrzyń na rzecz najemców

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 2025 poz. 1153 i poz. 1436) oraz art. 34 ust. 1 pkt. 3, ust. 6 i art. 68 ust. 1 pkt. 7 ust. 1a i 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2024 r. poz. 1145, poz. 1222, poz. 1717, poz. 1881, z 2025 r. poz. 1080 i poz. 1077), uchwala się co następuje:

§ 1. Ustala się:

- 1) zasady sprzedaży lokali mieszkalnych z udziałem w nieruchomości wspólnej stanowiących własność Gminy Miasto Golub-Dobrzyń na rzecz najemców, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2) zasady udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego i udziału w gruncie na rzecz najemców, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Do wniosków o nabycie lokali mieszkalnych złożonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 3. Traci moc uchwała Rady Miasta Golubia - Dobrzyń Nr XXXIII/193/2017 z dnia 24 stycznia 2017 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oraz udzielenia bonifikaty od ceny lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Golub-Dobrzyń na rzecz najemców (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2017 r. poz. 475) zmieniona uchwałą Rady Miasta Golubia - Dobrzyń Nr XVI/86/2025 z dnia 6 maja 2025 r. zmieniającą uchwałę Nr XXXIII/193/2017 Rady Miasta Golubia-Dobrzyń z dnia 24 stycznia 2017 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oraz warunków udzielenia bonifikat od ceny lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Golub-Dobrzyń na rzecz najemców (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2025 r. poz. 2501).

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Golubia-Dobrzyń

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta
Golubia-Dobrzyń

Monika Kwidzyńska

Załącznik nr 1 do uchwały nr

Rady Miasta Golubia-Dobrzynia

z dnia 19 lutego 2026 r.

**Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych z udziałem w nieruchomości wspólnej stanowiących własność
Gminy Miasto Golub-Dobrzyń na rzecz najemców**

§ 1. Lokale mieszkalne wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej mogą być przedmiotem sprzedaży na rzecz dotychczasowego najemcy, który zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony nieprzerwanie od co najmniej 60 miesięcy, pod warunkiem, że najemca nie jest dłużnikiem gminy z tytułu najmu tego lokalu.

§ 2. Ze sprzedaży wyłączone są lokale:

- 1) znajdujące się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 1) których zbycie wymaga uprzedniego dokonania podziału nieruchomości,
- 2) socjalne,
- 3) znajdujące się na nieruchomościach, których stan prawny i faktycznie uniemożliwiają ich zbycie;
- 4) lokale mieszkalne znajdujące się przy ulicach : Młyńska 19, ul. Nowa 3.

§ 3. Najemca składający wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego zobowiązany jest zadeklarować wolę jego zakupu w ciągu miesiąca od daty otrzymania wyceny oraz zawrzeć umowę sprzedaży w terminie ustalonym przez Urząd Miasta.

§ 4. Cena nabycia lokalu musi być zapłacona co najmniej w dniu poprzedzającym zawarcie umowy sprzedaży, przy czym za zapłatę przyjmuje się uznanie na rachunku bankowym sprzedającego.

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Golubia-Dobrzynia

z dnia 19 lutego 2026 r.

Zasady udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego i udziału w gruncie na rzecz najemców

§ 1. Udziela się bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej ustalonej na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, dla najemców, którzy złożą wnioski o wykup zajmowanego pojedynczego lokalu mieszkalnego:

- 1) 95% bonifikaty w przypadku sprzedaży głównemu najemcy zamieszkującego w lokalu co najmniej 5 lat dot. lokali znajdujących się przy ulicach:
 - a) Browarowa 7
 - b) 17 Stycznia 7
 - c) Rynek 3
 - d) Rynek 4
 - e) Rynek 6
 - f) Zamkowa 3
 - g) Zamkowa 7
 - h) Zamkowa 11
 - i) Zamkowa 18
 - j) Brodnicka 22
 - k) Chopina 3
 - l) Chopina 11
 - m) Chopina 12
 - n) Chopina 14
 - o) Chopina 16
 - p) Kościelna 1
 - q) Kościelna 9
 - r) PTTK 3
 - s) PTTK 14
 - t) PTTK 23
 - u) Wodna 3
- 1) 90% bonifikaty w przypadku sprzedaży głównemu najemcy zamieszkującego w lokalu powyżej 20 lat;
- 2) 80% bonifikaty w przypadku sprzedaży głównemu najemcy zamieszkującego w lokalu od 10-20 lat;
- 3) 50% bonifikaty w przypadku sprzedaży głównemu najemcy zamieszkującego w lokalu od 5-10 lat;
- 4) 50% bonifikaty dla budynków wybudowanych po 01.01.1999 roku w przypadku sprzedaży głównemu najemcy zamieszkującemu w lokalu powyżej 20 lat
- 5) 40 % bonifikaty dla budynków wybudowanych po 01.01.1999 roku w przypadku sprzedaży głównemu najemcy zamieszkującemu w lokalu poniżej 20 lat.

§ 2. Bonifikata określona w § 1 przysługuje najemcom lokali, którzy przed podpisaniem protokołu uzgodnień w sprawie nabycia lokalu mieszkalnego i ułamkowej części gruntu złożą oświadczenie, że udzielona bonifikata zaspokaja ich roszczenia z tytułu wniesienia kaucji mieszkaniowej i nie wystąpią z żądaniem jej zwrotu.

§ 3. Zastrzeżenie zwrotu bonifikaty, o której mowa w art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami Gmina Miasto Golub-Dobrzyń obowiązana jest zamieścić w umowie sprzedaży lokalu z udziałem w nieruchomości gruntowej wspólnej oraz ustanowić hipotekę na sprzedanej nieruchomości lokalowej na zabezpieczenie roszczeń Gminy Miasto Golub-Dobrzyń z tytułu zwrotu bonifikaty.

Uzasadnienie

Podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione koniecznością uporządkowania oraz aktualizacji zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Golub-Dobrzyń, a także warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży tych lokali na rzecz ich najemców.

Dotychczas obowiązujące uchwały Rady Miasta Golubia-Dobrzynia, tj. uchwała Nr XXXIII/193/2017 z dnia 24 stycznia 2017 r. wraz z późniejszą zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XVI/86/2025 z dnia 6 maja 2025 r., wymagały dostosowania do aktualnych uwarunkowań prawnych, organizacyjnych oraz ekonomicznych, a także do rzeczywistego stanu mieszkaniowego zasobu gminy.

Projekt uchwały określa w sposób kompleksowy i przejrzysty zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, w tym warunki, jakie muszą spełniać osoby ubiegające się o nabycie lokalu, oraz katalog lokali wyłączonych ze sprzedaży. Przyjęte rozwiązania mają na celu zabezpieczenie interesów Gminy Miasto Golub-Dobrzyń, w szczególności poprzez wyłączenie ze sprzedaży lokali socjalnych, lokali w budynkach przeznaczonych do rozbiórki oraz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Uchwała wprowadza również nowe zasady udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych, uzależniając ich wysokość m.in. od okresu zamieszkiwania najemcy w lokalu oraz roku budowy budynku. Zróżnicowanie wysokości bonifikat ma na celu uwzględnienie zarówno długoletniego związania najemców z lokalami komunalnymi, jak i stanu technicznego oraz wartości nieruchomości. Jednocześnie zaproponowane regulacje sprzyjają racjonalnemu gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy oraz stopniowemu zmniejszaniu kosztów jego utrzymania.

Wprowadzenie obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku zbycia lokalu lub zmiany sposobu jego użytkowania przed upływem 5 lat od dnia nabycia stanowi zabezpieczenie interesu finansowego gminy oraz zapobiega wykorzystywaniu preferencyjnych warunków sprzedaży w celach spekulacyjnych.

Przyjęcie przepisów przejściowych zapewnia ochronę praw nabytych najemców, którzy złożyli wnioski o wykup lokali przed wejściem w życie niniejszej uchwały, poprzez zastosowanie wobec nich dotychczas obowiązujących regulacji.