

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PASŁĘKU

z dnia

w sprawie zmiany Uchwały Nr X/93/11 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 21 października 2011 r. w sprawie zasad gospodarki nieruchomościami

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 13, art. 34 ust. 6 i 6a, art. 68 ust. 1 pkt 1, 7, 8 i 9, ust. 1a, 1b i 3, art. 70 ust. 4, art. 71 ust. 3 i art. 72 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) Rada Miejska w Pasłęku uchwala, co następuje:

§ 1. W Uchwale Nr X/93/11 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 21 października 2011 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2012 r. poz. 909) zmienionej:

- Uchwałą Nr I/8/12 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 10 lutego 2012 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr X/93/11 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 21 października 2011 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2012 r. poz. 1127),
- Uchwałą Nr X/61/16 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 21 października 2016 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr X/93/11 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 21 października 2011 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2016 r. poz. 4633)

wprowadza się następujące zmiany:

I) w § 10 ust 1, 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„1. Sprzedaż nieruchomości zabudowanych w trybie bezprzetargowym następuje wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.

2. W przypadku dzierżawców, którzy ponieśli nakłady na budowę lub nabycie obiektów budowlanych, sprzedaż nieruchomości następuje z zaliczeniem ww. nakładów, na poczet sprzedaży, a w innych przypadkach sprzedaż następuje wraz ze sprzedażą obiektów.

3. W przypadku dzierżawców gruntów zabudowanych garażami sprzedaż nieruchomości następuje wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie niezbędnym do obsługi garażu.”;

II) § 22 otrzymuje brzmienie:

„§ 22. Sprzedaży nie podlegają:

- 1) lokale będące w najmie socjalnym,
- 2) lokale wynajęte na czas oznaczony,
- 3) lokale mieszkalne w budynkach zlokalizowanych na terenach szkół i innych placówkach oświatowo-wychowawczych lub obiektach niemieszkalnych,
- 4) lokale, których najemcy posiadają zaległości z tytułu opłat związanych z najmem,
- 5) lokale mieszkalne, których najemcy lub członkowie gospodarstwa domowego posiadają prawo

i/lub tytuł prawny do innych lokali mieszkalnych lub nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi,

6) jeżeli najemca lokalu skorzystał z pomocy Gminy w formie umorzenia należności związanych z najmowanym lokalem w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku o sprzedaż lokalu.";

III) § 23 otrzymuje brzmienie:

„§ 23.1. Lokal mieszkalny może być sprzedany najemcy, z którym zawarto umowę najmu na czas nieoznaczony, z zastosowaniem bonifikaty, o której mowa w ust. 2, gdy spełnione zostaną łącznie następujące warunki:

- 1) od dnia kompleksowego remontu - w rozumieniu art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1974 roku Prawo budowlane - tego lokalu wykonanego przez Gminę minęło 10 lat,
- 2) najem lokalu przez najemcę trwa co najmniej 5 lat.

2. Wyraża się zgodę na udzielenie następującej bonifikaty przy sprzedaży najemcy lokalu mieszkalnego spełniającego warunki, o których mowa w ust.1:

1) w przypadku lokalu mieszkalnego położonego na terenie miasta Pasłęka:

a) **1%** od ceny lokalu mieszkalnego określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, która obejmuje również cenę udziału w prawie własności gruntu, gdy lokal pod względem części składowych lokalu, standardu, roku budowy, stanu technicznego lokalu i budynku, w którym lokal się znajduje oraz lokalizacji, **został sklasyfikowany jako lokal o standardzie dobrym;**

b) **10%** od ceny lokalu mieszkalnego określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, która obejmuje również cenę udziału w prawie własności gruntu, gdy lokal pod względem części składowych lokalu, standardu, roku budowy, stanu technicznego lokalu i budynku, w którym lokal się znajduje oraz lokalizacji, **został sklasyfikowany jako lokal o średnim standardzie;**

c) **20%** od ceny lokalu mieszkalnego określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, która obejmuje również cenę udziału w prawie własności gruntu, gdy lokal pod względem części składowych lokalu, standardu, roku budowy, stanu technicznego lokalu i budynku, w którym lokal się znajduje oraz lokalizacji, **został sklasyfikowany jako lokal o niskim standardzie;**

2) w przypadku lokalu mieszkalnego położonego na terenie wiejskim Gminy Pasłęk:

a) **5%** od ceny lokalu mieszkalnego określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, która obejmuje również cenę udziału w prawie własności gruntu, gdy lokal pod względem części składowych lokalu, standardu, roku budowy, stanu technicznego lokalu i budynku, w którym lokal się znajduje oraz lokalizacji, **został sklasyfikowany jako lokal o standardzie dobrym;**

b) **15%** od ceny lokalu mieszkalnego określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, która obejmuje również cenę udziału w prawie własności gruntu, gdy lokal pod względem części składowych lokalu, standardu, roku budowy, stanu technicznego lokalu i budynku, w którym lokal się znajduje oraz lokalizacji, **został sklasyfikowany jako lokal o średnim standardzie;**

c) **25%** od ceny lokalu mieszkalnego określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, która obejmuje również cenę udziału w prawie własności gruntu, gdy lokal pod względem części składowych lokalu, standardu, roku budowy, stanu technicznego lokalu i budynku, w którym lokal się znajduje oraz lokalizacji, **został sklasyfikowany jako lokal o niskim standardzie.**

3. Wyraża się zgodę na udzielenie dodatkowej bonifikaty przy sprzedaży najemcy lokalu mieszkalnego spełniającego warunki, o których mowa w ust. 1:

1) w przypadku gdy lokal jest jedynym lokalem mieszkalnym Gminy we wspólnocie mieszkaniowej - w wysokości **10%** od ceny lokalu mieszkalnego określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, która obejmuje również cenę udziału w prawie własności gruntu, po pomniejszeniu tej ceny o przysługującą kwotę bonifikaty, o której mowa w ust. 2,

2) w przypadku gdy lokal kwalifikuje się do kompleksowego remontu - w rozumieniu art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1974 roku Prawo budowlane - w wysokości **10%** od ceny lokalu mieszkalnego określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, która obejmuje również cenę udziału w prawie własności gruntu, po pomniejszeniu tej ceny o przysługujące kwoty bonifikat, o których mowa w powyższym pkt. 1 i ust. 2.

4. Wolny lokal mieszkalny nieobjęty najmem, wymagający przeprowadzenia kompleksowego remontu - w rozumieniu art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1974 roku Prawo budowlane, którego koszt, uwzględniający wyposażenie lokalu w kuchnię, łazienkę, zimną i ciepłą wodę użytkową oraz ogrzewanie spełniające wymagane normy, przekracza **25%** wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego określonej zgodnie z aktualnym Obwieszczeniem Wojewody Warmińsko - Mazurskiego w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, może być przeznaczony do sprzedaży w trybie określonym w Ustawie.

5. Lokal mieszkalny może być sprzedany jego najemcy bez spełnienia warunków, o których mowa w ust.1 za cenę ustaloną w trybie i na zasadach określonych w Ustawie, bez bonifikat, o których mowa w ust. 2 oraz w ust. 3.

6. Zwrot na rzecz Gminy bonifikaty udzielonej nabywcy od ceny lokalu mieszkalnego następuje w przypadkach i na zasadach określonych w ustawie oraz podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki. ";

7. Burmistrz Pasłęka, kierując się względami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy, może wydzielić z zasobu mieszkaniowego Gminy budynki mieszkalne lub mieszkania stanowiące własność Gminy jako zasób niepodlegający zbyciu.

IV) § 28 otrzymuje brzmienie:

„ § 28.1. Zbywanie lokali i budynków użytkowych następuje w trybie określonym w Ustawie, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku zbywania lokalu lub budynku użytkowego **oddanego w najem lub dzierżawę na czas nieoznaczony:**

1) w sytuacji gdy jego dotychczasowy najemca lub dzierżawca prowadzi działalność gospodarczą z wykorzystaniem tego lokalu lub budynku i jednocześnie temu najemcy lub dzierżawcy przysługuje zwrot nakładów koniecznych, a także dokonanych za zgodą Gminy nakładów poniesionych na ulepszenie tego lokalu lub budynku użytkowego, w ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego kwocie stanowiącej więcej niż 30% ceny lokalu lub budynku, takiemu najemcy lub dzierżawcy **przysługuje pierwszeństwo w nabyciu** tego lokalu lub budynku za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, która obejmuje również cenę udziału w prawie własności gruntu, pomniejszoną o ustaloną kwotę nakładów, o których mowa wyżej;

2) w sytuacji gdy:

a) jego dotychczasowy najemca lub dzierżawca prowadzi działalność gospodarczą z wykorzystaniem tego lokalu lub budynku i jednocześnie temu najemcy lub dzierżawcy przysługuje zwrot nakładów koniecznych, a także dokonanych za zgodą Gminy nakładów poniesionych na ulepszenie tego lokalu lub budynku użytkowego, w ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego kwocie stanowiącej mniej niż 30% ceny lokalu lub budynku,

b) jego dotychczasowy najemca lub dzierżawca nie prowadzi działalności gospodarczej z wykorzystaniem tego lokalu lub budynku ale temu najemcy lub dzierżawcy przysługuje zwrot nakładów koniecznych, a także dokonanych za zgodą Gminy nakładów poniesionych na ulepszenie tego lokalu lub budynku użytkowego, w ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego kwocie stanowiącej więcej niż 30% ceny lokalu lub budynku,

- takiemu najemcy lub dzierżawcy **może być przyznane pierwszeństwo w nabyciu** tego lokalu lub budynku za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, która obejmuje również cenę udziału w prawie własności gruntu, pomniejszoną o ustaloną kwotę nakładów, o których mowa wyżej.

3. W przypadku przeznaczenia lokalu lub budynku użytkowego do sprzedaży, osoby uprawnione do pierwszeństwa w jego nabyciu, o których mowa w ust. 2 zawiadamia się w formie pisemnej o przeznaczeniu lokalu lub budynku do zbycia oraz o przysługującym im prawie pierwszeństwa w jego nabyciu.

4. Osoby o których mowa w ust. 2 korzystają z prawa pierwszeństwa nabycia lokalu lub budynku użytkowego jeżeli złożą wniosek o nabycie w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 3 oraz złożą pisemne oświadczenie, że wyrażają zgodę na nabycie lokalu lub budynku za cenę ustaloną w sposób określony w Ustawie.”.

§ 2. 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.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Pasłęku oraz publikację w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pasłęku.

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY

w sprawie zmiany uchwały Nr X/93/11 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 21 października 2011 roku w sprawie zasad gospodarki nieruchomościami

Uchwałą Nr X/93/11 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 21 października 2011 roku w sprawie zasad gospodarki nieruchomościami, w rozdziale IV ustalone zostały zasady sprzedaży lokali mieszkalnych.

Od czasu uchwalenia ww. uchwały zaszły istotne zmiany społeczno – gospodarcze mające wpływ na gospodarkę mieszkaniową. W szczególności w Gminie Pasłęk nastąpił znaczny spadek ilości mieszkań komunalnych, gdyż w okresie ostatnich dziesięciu lat nastąpił wykup 110 mieszkań, co przyczyniło się do znacznego zmniejszenia gminnych zasobów mieszkaniowych, które obecnie obejmują 290 lokali mieszkalnych.

Zmniejszająca się w wyniku sprzedaży liczba lokali znajdujących się w mieszkaniowym zasobie mieszkaniowym Gminy Pasłęk powoduje, że zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Pasłęk staje się coraz trudniejsze. Obecnie na listach przydziału mieszkań znajdują się 33 osoby oczekujące, zaś rocznie Gmina „odzyskuje” do najmu jedynie około 7 mieszkań, które można przeznaczyć dla osób uprawnionych do mieszkania komunalnego. Oznacza to, że dalszy spadek ilości mieszkań komunalnych może istotnie ograniczyć możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

Należy także zaznaczyć, że uchwałą Nr XVI/117/25 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 30 grudnia 2025 roku została przyjęta Diagnoza Potrzeb i Potencjału Społeczności Lokalnej w zakresie usług społecznych Gminy Pasłęk, w którym to dokumencie na stronie 14 negatywnie oceniono dostęp do mieszkań komunalnych. 50 % osób ankietowanych uznało ten dostęp za zły lub bardzo zły, a jedynie 8% dobry lub bardzo dobry. W ww. Diagnozie dostęp do mieszkań komunalnych uznano za jeden z najpoważniejszych deficytów społecznych w Gminie Pasłęk.

Z tych też powodów zachodzi konieczność dokonania zmian w zakresie zasad sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych. Dodatkowo należy odnotować, że na przestrzeni ostatnich lat poprawił się status materialny mieszkańców, co także dowodzi, że przyjęte w uchwale zmiany w zasadach sprzedaży gminnych lokali komunalnych są uzasadnione.

Wprowadzone uchwałą zmieniającą zmiany w uchwale Nr X/93/11 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 21 października 2011 roku w sprawie zasad gospodarki nieruchomościami dotyczą niżej opisanych kwestii.

1. W zmienionym § 22 uchwały zmieniającej szczegółowo zdefiniowano, które lokale mieszkalne nie podlegają sprzedaży, w tym m.in. określono, że sprzedaż lokalu najemcy jest niemożliwa jeżeli najemca lokalu skorzystał z pomocy Gminy w formie umorzenia należności związanych z najmowanym lokalem w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku o sprzedaż lokalu.
2. Zmieniony § 23 ust.1 stanowi, że lokal mieszkalny, z zastosowaniem bonifikaty, może być sprzedany najemcy, z którym zawarto umowę najmu na czas nieoznaczony, na podstawie której najem trwa co najmniej 5 lat oraz od dnia kompleksowego remontu - w rozumieniu art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1974 roku Prawo budowlane - tego lokalu wykonanego przez Gminę minęło 10 lat. Rozwiązanie to zapobiega pozbywaniu się z gminnego zasobu mieszkań w dobrym stanie technicznym oraz dążeniom do najmu mieszkania komunalnego tylko w celu jego szybkiego wykupu. W tym celu składający wniosek o przydział mieszkania gminnego często tendencyjnie kreują swoją sytuację mieszkaniową i materialną by spełnić warunki najmu mieszkania komunalnego, a po najmie niezwłocznie składają wniosek o wykup tego mieszkania po bardzo atrakcyjnej cenie z aktualnie bardzo wysoką bonifikatą od gminy.
3. Opisanemu powyżej procederowi wykupu mieszkań z gminnego zasobu zapobiegają też zmienione w § 23 ust. 2 zasady udzielania przez gminę bonifikat od ceny mieszkania ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Gmina nie rezygnuje całkowicie ze sprzedaży mieszkań komunalnych, jednakże nowe zasady sprzedaży mieszkań racjonalizują tę sprzedaż z punktu

widzenia interesu społecznego i interesu gminy jako ich właściciela. Według nowych zasad sprzedawane mogą być z bonifikatą jedynie mieszkania w gorszym stanie technicznym, w lokalizacji nie znajdującej najemców lub mieszkania nie będące w najmie będące w bardzo złym stanie technicznym, a ich remont z punktu widzenia interesu gminy jest nieopłacalny. Cena sprzedaży mieszkania gminnego oraz bonifikaty została ściśle uzależniona m.in. od standardu mieszkania, roku budowy, stanu technicznego lokalu i budynku, w którym lokal się znajduje oraz lokalizacji. Wysokość bonifikat, zależnie od ww. czynników, określona została na poziomie 1%, 10% i 20% w przypadku lokali mieszkalnych położonych na terenie miasta Pasłęka oraz na 5%, 15% i 25% w przypadku lokali mieszkalnych położonych na terenach wiejskich Gminy Pasłęk. Wysokość udzielonej bonifikaty uzależniona została od tego czy lokal został sklasyfikowany przez rzeczoznawcę majątkowego jako lokal o dobrym, średnim lub niskim standardzie.

4. W § 23 ust. 3 przewidziano dodatkową bonifikatę w wysokości 10 % przy sprzedaży najemcy lokalu mieszkalnego w przypadku gdy lokal jest jedynym lokalem mieszkalnym należącym do Gminy we wspólnocie mieszkaniowej oraz w przypadku gdy lokal kwalifikuje się do kompleksowego remontu - w rozumieniu art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1974 roku Prawo budowlane.
5. W § 23 ust. 4 przyjęte zostało rozwiązanie, że lokal mieszkalny nieobjęty najmem, wymagający przeprowadzenia kompleksowego remontu - w rozumieniu art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1974 roku Prawo budowlane, którego koszt, uwzględniający wyposażenie lokalu w kuchnię, łazienkę, zimną i ciepłą wodę użytkową oraz ogrzewanie spełniające wymagane normy, przekracza 25% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego określonej zgodnie z aktualnym Obwieszczeniem Wojewody Warmińsko - Mazurskiego w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, może być przeznaczony do sprzedaży w trybie określonym w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami, czyli w drodze przetargu, które to rozwiązanie uwzględnia interes ekonomiczny gminy.
6. W § 23 w ust. 5 dopuszczono możliwość sprzedaży lokalu mieszkalnego jego najemcy bez spełnienia warunków sprzedaży mieszkań, o których mowa w pkt. 2 niniejszego uzasadnienia, za cenę ustaloną w trybie i na zasadach określonych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami, czyli po cenie rynkowej i bez bonifikat.
7. W § 23 ust. 6 określono zasady zwrotu i zabezpieczenia udzielonej bonifikaty.
8. § 23 ust. 7 daje możliwość wydzielenia przez Burmistrza Pasłęka z zasobu mieszkaniowego Gminy budynków mieszkalnych lub mieszkań stanowiących własność Gminy jako zasób nie podlegający zbyciu, co jest działaniem uzasadnionym w kwestii prowadzenia racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy.
9. Uchwała wprowadza także zmiany w rozdziale V zmienianej uchwały, dotyczącym zasad sprzedaży gminnych lokali i budynków użytkowych. Wprowadzone zmiany, podobnie jak w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych, podyktowane są tym, że od 2011 roku zaszły istotne zmiany społeczno – gospodarcze mające wpływ na gospodarkę nieruchomościami. Wzrosła siła nabywcza podmiotów zainteresowanych kupnem tego typu mienia i w związku z tym w interesie ekonomicznym Gminy zasadne jest „urynkowienie” jego sprzedaży. Jednakże, kierując się obowiązującą zasadą konieczności uwzględniania w interesie społecznym interesu indywidualnego, w § 28 określono przypadki przysługiwania pierwszeństwa w nabywaniu gminnego lokalu lub budynku użytkowego oraz zasady zwrotu nakładów poniesionych na ulepszenie gminnego lokalu lub budynku użytkowego przez ich dotychczasowych najemców lub dzierżawców.

W związku z powyższym wprowadzenie Przez Radę Miejską zmian w uchwale Nr X/93/11 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 21 października 2011 roku w sprawie zasad gospodarki nieruchomościami jest uzasadnione.