

ZN-I.0006. .2025

Chorzów, dnia 1 grudnia 2025 r.

DRUK Nr 313

**P a n i
Katarzyna Sudoł
Przewodnicząca Rady Miasta
w m i e j s c u**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) – przesyłam w załączeniu projekt uchwały w sprawie wprowadzenia zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych.

Jednocześnie informuję, że stanowisko w tej sprawie, w toku prac legislacyjnych, prezentował będzie Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Pan Bartosz Gomulski.

**Prezydent Miasta Chorzów
/-/ Szymon Michałek**

Projekt

z dnia 1 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CHORZÓW**

z dnia 2025 r.

w sprawie wprowadzenia zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit.a, art.40 ust.1, art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz.1153) art.4 ust.1 oraz art.13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz.1461) w związku z art.68 ust.1 pkt 7, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz.1145 z późn.zm.)

**Rada Miasta Chorzów
uchwała**

§ 1.

1. Wprowadzić zasadę, że Prezydent Miasta może samodzielnie udzielać bonifikat w wysokości 50 % od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych zbywanych na rzecz najemców.

2. Zasada ujęta w ust. 1 dotyczy lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach, w których utworzone zostały wspólnoty mieszkaniowe.

3. Przyznanie bonifikaty, o której mowa w ust. 1 następuje po spełnieniu łącznie następujących warunków:

1) złożenie wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego w terminie od dnia 01.01.2026 r. do dnia 31.12.2026 r.,

2) posiadanie umowy najmu lokalu mieszkalnego przez okres co najmniej 5 lat poprzedzających złożenie wniosku o nabycie lokalu, przy czym do 5 letniego okresu najmu zalicza się także sytuacje:

a) zamiany przez najemcę lokalu w ramach lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Chorzów,

b) przekształcenie najmu socjalnego lokalu mieszkalnego na najem na czas nieoznaczony,

c) przywrócenie na rzecz poprzedniego najemcy tytułu prawnego po ustaniu przesłanki wypowiedzenia umowy najmu po spłacie zaległości.

3) brak wobec Miasta Chorzów zaległości czynszowych lub innych zaległości związanych z najmem lokalu,

4) jednorazowej zapłacie ceny za lokal mieszkalny,

5) nabywca lokalu mieszkalnego nie posiada innego lokalu mieszkalnego lub domu położonego na terenie Miasta Chorzów.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chorzów.

§ 3.

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

RADCA PRAWNY /-/ Aneta Domagała

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie wprowadzenia zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych

Uchwałą Nr XXXV/638/09 Rady Miasta Chorzów z dnia 30.04.2009 r. w sprawie gospodarowania nieruchomościami gminnymi wprowadzono zasadę, że Prezydent Miasta samodzielnie bez zgody Rady Miasta m. in. sprzedaje lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta Chorzów, wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, na którym usytuowane są budynki.

Zgodnie art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) Rada Miasta określa wysokość stawek procentowych i warunki udzielania bonifikat.

Uchwałą Nr X/105/24 Rady Miasta Chorzów z dnia 28.11.2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na wprowadzenie zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych wprowadzone zostały bonifikaty od ceny sprzedaży w wysokości 40% lub 60% (wysokość bonifikaty uzależniona od wielkości wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną określonego w załączniku do ww. uchwały Rady Miasta Chorzów), dla osób które złożyły wniosek o wykup lokalu mieszkalnego w terminie do 31.12.2025 r.

Wobec powyższego, ze względu na upływ terminu na złożenie wniosku o wykup mieszkania określony w uchwale Nr X/105/24 Rady Miasta Chorzów z dnia 28.11.2025 r. oraz w celu realizacji postępowań dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, przygotowany został projekt uchwały Rady Miasta, w którym wprowadzona zostanie zasada, że Prezydent Miasta może samodzielnie udzielać bonifikat w wysokości 50% od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych zbywanych na rzecz ich najemców.

Ponadto proponuje się poszerzenie katalogu najemców uprawnionych do nabycia lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe, którzy posiadają umowę najmu lokalu mieszkalnego przez okres co najmniej 5 lat poprzedzających złożenie wniosku o nabycie lokalu o najemców, którzy w okresie ostatnich 5 lat: dokonali zamiany lokali mieszkalnych w zasobach stanowiących własność Miasta, zostali wykwaterowani na wniosek Miasta i otrzymali najem innego lokalu mieszkalnego w budynku wspólnoty mieszkaniowej, najem lokalu socjalnego został przekształcony na najem na czas nieoznaczony, nastąpiło przywrócenie na rzecz poprzedniego najemcy tytułu prawnego po ustaniu przesłanki wypowiedzenia umowy najmu po spłacie zaległości w opłatach za najem.

W roku 2025 przy sprzedaży lokali mieszkalnych stosowane były bonifikaty:

- 60%, dochód ze sprzedaży – 3.711.496,40 zł, liczba lokali 47,
- 40%, dochód ze sprzedaży – 173.316,00 zł, liczba lokali 1.

Wprowadzenie 50% bonifikaty od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych przyczyni się do wzrostu dochodów Miasta oraz do przyspieszenia procesu znoszenia współwłasności Miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co z kolei zmniejszy wydatki Miasta na utrzymanie zasobów mieszkaniowych usytuowanych w tych budynkach.

Zwiększenie dochodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców niezbędne jest również z uwagi na zmniejszenie rocznych dochodów Miasta w kwocie około 8.000.000,00 zł z tytułu opłat wnoszonych za użytkowanie wieczyste gruntów jakie nastąpiło po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 386).

Warunki przyznania bonifikaty zostały określone w projekcie niniejszej uchwały.