

Projekt

z dnia 27 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXXVIII/322/2026
RADY GMINY KROKOWA**

z dnia 3 września 2026 r.

**w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych stanowiących własność
Gminy Krokowa na rzecz najemców**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1a, ust. 1b i ust. 2, a także art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399, z późn. zm.) oraz art. 2 i art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) Rada Gminy Krokowa uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych

§ 1. Upoważnia się Wójta Gminy Krokowa do sprzedaży lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych stanowiących własność Gminy Krokowa na rzecz ich najemców.

§ 2. 1. Nabywcami lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych na zasadach określonych w niniejszej uchwale mogą być najemcy, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych następuje na wniosek najemcy.

§ 3. Sprzedaży nie podlegają lokale mieszkalne położone w budynkach, w których część powierzchni jest wykorzystywana na cele użyteczności publicznej.

§ 4. 1. Cenę lokalu mieszkalnego oraz domu jednorodzinnego ustala się w wysokości nie niższej niż ich wartość określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego zleconym przez Gminę Krokowa.

2. Cena, o której mowa w ust. 1, może zostać zapłacona jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.

3. Cena, o której mowa w ust. 1, może zostać rozłożona na nie więcej niż 10 równych rat rocznych.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3:

- 1) pierwsza rata musi zostać zapłacona nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność;
- 2) rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu 5% w stosunku rocznym, przy rozłożeniu na raty do lat 10 z możliwością wcześniejszej spłaty;
- 3) roczne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie, jednak nie dłuższych niż w odstępach rocznych od dnia zawarcia umowy sprzedaży;
- 4) niespłacona cena sprzedaży lokalu mieszkalnego rozłożona na raty, podlega zabezpieczeniu poprzez ustanowienie odpowiedniej hipoteki w księdze wieczystej założonej dla sprzedawanego lokalu mieszkalnego a nabywca poddaje się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 468).

§ 5. Od ceny ustalonej zgodnie z § 4 ust. 1 udziela się bonifikaty w wysokości 70% na sprzedaż lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych, która przysługuje: wyłącznie najemcom, którzy od co najmniej trzech lat zajmują lokal i posiadają umowę na czas nieoznaczony, nie zalegają z opłatami oraz nie posiadają – a także ich małżonek nie posiada – prawa własności lub innego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w tej samej lub sąsiedniej gminie.

§ 6. Warunki zwrotu bonifikaty określa ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 2. Przepisy końcowe

§ 7. Tracą moc uchwały:

1. Nr 157/XXXV/93 Rady Gminy Krokowa z dnia 24 czerwca 1993 r. w sprawie kryteriów sprzedaży domów i lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Krokowa;

2. Nr 42/VIII/95 Rady Gminy Krokowa z dnia 24 lutego 1995 r. w sprawie kryteriów sprzedaży domów i lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Krokowa.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krokowa.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Krzebietke

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała ma na celu określenie przejrzystych warunków prywatyzacji gminnego zasobu mieszkaniowego. Umożliwia ona wieloletnim, rzetelnym najemcom zakup zajmowanych lokali i domów jednorodzinnych na własność z zastosowaniem 70% bonifikaty, co sprzyja stabilizacji bytowej mieszkańców Gminy Krokowa.

Uchwała uchyla zdezaktualizowane akty z lat 1993 i 1995, dostosowując procedury zbywania nieruchomości do obecnego stanu prawnego.

Przepisy wyłączają ze sprzedaży budynki o strategicznym znaczeniu dla gminy (§ 3).

Wprowadzono rygorystyczne kryteria przyznawania bonifikat (m.in. brak zaległości i posiadania innych nieruchomości na własność) oraz zabezpieczenie spłat ratalnych hipoteką i dobrowolnym poddaniem się egzekucji.

Wejście w życie uchwały wywoła pozytywne skutki finansowe dla budżetu Gminy Krokowa. Z jednej strony nastąpi odczuwalne zmniejszenie wydatków bieżących ponoszonych dotychczas z budżetu na utrzymanie, bieżące naprawy oraz remonty kapitalne substancji mieszkaniowej, które po wykupie przejdą na nowych właścicieli lokali.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, określanie zasad zbywania majątku gminy oraz decydowanie o wysokości bonifikat należy do wyłącznej właściwości Rady Gminy.

Wobec powyższego, podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.