

**UCHWAŁA NR XXX / 168 / 17  
RADY POWIATU OBORNICKIEGO  
z dnia 23 lutego 2017 r.**

**w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych  
przy zbywaniu lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.**

Na podstawie art.12 ust. 11 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 814 ze zm.), art. 68 ust. 1 pkt. 7 i ust. 1b w zw. z art. 4 pkt. 9d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.), Rada Powiatu Obornickiego uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Nabywcami lokali mieszkalnych od Powiatu Obornickiego, na zasadach określonych w niniejszej uchwale, mogą być ich najemcy, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia, zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.), z uwagi na nawiązanie stosunku najmu na czas nieoznaczony.

2. Przez najem lokalu mieszkalnego należy rozumieć nieprzerwany okres najmu na czas nieoznaczony, przypadający przed nabyciem lokalu, którym legitymuje się najemca, z tym zastrzeżeniem że do wskazanego okresu zalicza się nieprzerwany okres najmu poprzedniego najemcy, jeżeli ubiegający się o nabycie wstąpił w stosunek najmu, na podstawie art. 691 § 2 k.c., jako:

- 1) małżonek niebędący współnajemcą lokalu;
- 2) dziecko najemcy i jego współmałżonka;
- 3) inna osoba wobec której najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych;
- 4) osoba faktycznie pozostająca z najemcą we wspólnym pożyciu, jeżeli stale zamieszkiwał z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

3. Przedmiot umowy stanowić może wyłącznie samodzielny lokal mieszkalny, w rozumieniu art. 2 ust. 2 zd. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), oznaczony jako przedmiot odrębnej własności, w tym lokal mieszkalny, którego własność zostanie wyodrębniona w drodze umowy zawartej łącznie z umową przeniesienia własności nieruchomości na jego nabywcę.

**§ 2**

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych z udzieleniem bonifikaty na zasadach określonych w niniejszej uchwale nie dotyczy lokali:

- 1) w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań publicznych (w szczególności oświatowych, służby zdrowia, administracyjnych i innych), w tym stanowiących część składową nieruchomości gruntowej oddanej w trwały zarząd na rzecz powiatowej jednostki organizacyjnej;
- 2) w budynkach przeznaczonych do remontu lub wyburzenia, ze względu na zagrożenia wynikające ze stanu technicznego budynku;
- 3) wpisanych do rejestru zabytków;
- 4) w których przewidywana jest zmiana funkcji mieszkalnej na inną.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych z udzieleniem bonifikaty na zasadach określonych w niniejszej uchwale nie może nastąpić:

- 1) w przypadku stwierdzenia, że pierwszeństwo przysługuje innym niż najemca podmiotom, a uprawnienia takie należy realizować w pierwszej kolejności;
- 2) w przypadku zgłoszenia na piśmie przez osobę trzecią, roszczenia w stosunku do nieruchomości objętej wnioskiem;
- 3) jeżeli toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

### § 3

1. Prawo do lokalu mieszkalnego jest zbywane w trybie bezprzetargowym, jako zbywane na rzecz osób, którym przysługuje prawo pierwszeństwa w jej nabyciu, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały.

2. Zbycie lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie zgodnie z uchwałą wydaną na podstawie art. 12 pkt. 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 814 ze zm.) lub za zgodą rady powiatu wydaną na podstawie tego przepisu.

### § 4

Cena lokalu mieszkalnego obejmuje przedmiotowy lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udział w nieruchomości wspólnej.

### § 5

1. Od ceny lokalu mieszkalnego, nie niższej niż jego wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego, Zarząd Powiatu Obornickiego może udzielić bonifikaty, na wskazanych poniżej zasadach.

2. Warunkiem udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego jest:

- 1) złożenie przez najemcę wniosku o sprzedaż nieruchomości z zastosowaniem bonifikaty;
- 2) wykonywanie prawa najmu przez okres nie krótszy niż 10 lat;
- 3) brak zaległości najemcy w opłatach za czynsz;
- 4) jednorazowa zapłata przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości, ceny za nabywaną nieruchomość, z uwzględnieniem udzielonej bonifikaty.

3. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych najemcom, udziela się bonifikaty w wysokości 80% ceny nieruchomości.

4. Najemca traci uprawnienie do nabycia lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikat, o których mowa w ust. 3, jeżeli z przyczyn przez niego zawinionych nie dojdzie do zawarcia umowy w terminie wyznaczonym przez właściwy organ.

5. Z przyczyn określonych w ust. 4, a także w przypadku odstąpienia od zawarcia umowy przed ustaleniem terminu zawarcia umowy, koszty związane z wyceną nieruchomości zleconą na ten cel oraz związane z pozyskaniem niezbędnych dokumentów, obciążają najemcę.

## § 6

Tracą moc:

- 1) uchwała nr XXXIV/180/01 Rady Powiatu Obornickiego z dnia 28 sierpnia 2001 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na wniosek najemców lub dzierżawców tych lokali (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 120, poz. 2336; 2004 r. Nr 207, poz. 5160);
- 2) uchwała nr XXII/139/04 Rady Powiatu Obornickiego z dnia 31 sierpnia 2004 r. w sprawie ustalenia bonifikat dla nabywców lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w Objezierzu.

## § 7

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Obornickiego.

## § 8

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

## § 9

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



PRZEDSIĘDZĄCY  
RADY POWIATU OBORNICKIEGO

*Gustaw Warlikowicz*  
Gustaw Warlikowicz

**Uzasadnienie  
do uchwały nr XXX / 168 / 17  
Rady Powiatu Obornickiego  
z dnia 23 lutego 2017 r.**

W myśl art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n., osobie będącej najemcą lokalu mieszkalnego przysługuje pierwszeństwo w jego nabyciu, jeśli najem został nawiązany na czas nieoznaczony. W stosunku do osoby, której przysługuje pierwszeństwo w nabyciu, nieruchomość zbywana jest na jej rzecz w drodze bezprzetargowej (art. 37 ust. 2 pkt 1 u.g.n.), a cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość (art. 67 ust. 3 u.g.n.). Właściwy organ może udzielić bonifikaty od ustalonej we wskazany powyżej sposób ceny, odpowiednio na podstawie zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, które stanowić mogą akt prawa miejscowego lub mogą dotyczyć indywidualnych nieruchomości (art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n.).

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze bezprzetargowej na wniosek najemców lub dzierżawców tych lokali regulowała dotąd generalna uchwała nr XXXIV/180/01 Rady Powiatu Obornickiego z dnia 28 sierpnia 2001 r. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 2001 r. Nr 120, poz. 2336), zmieniona uchwałą nr XXVI/169/04 Rady Powiatu Obornickiego z dnia 16 grudnia 2004 r. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z 2004 Nr 207, poz. 5160) oraz zindywidualizowana przedmiotowo uchwałą nr XXII/139/04 Rady Powiatu Obornickiego z dnia 31 sierpnia 2004 r. w sprawie ustalenia bonifikat dla nabywców lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym w Objezierzu.

Zważywszy na okoliczność, że część postanowień uchwały nr XXXIV/180/01 Rady Powiatu Obornickiego, stanowiąca akt prawa miejscowego, została uchylona, a ponadto z uwagi na upływ czasu i zmianę powszechnie obowiązujących przepisów prawa straciła na aktualności i winna odpowiadać aktualnym potrzebom, przystąpiono do określenia uniwersalnych zasad i warunków udzielania bonifikat przy zbywaniu lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, zachowując kompromis pomiędzy efektywną gospodarką zasobem nieruchomości Powiatu Obornickiego, a dążeniem do sprzedaży lokali mieszkalnych, w tym zwłaszcza położonych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem Powiatu Obornickiego.

Mając powyższe na uwadze, podjęcie niniejszej uchwały jest celowe i uzasadnione.