

Projekt

Projekt uchwały Nr 284/25

Data rej. w BRM 1.12.2025r.

Data skier. do Komisji 1.12.2025r.

Spodziewany termin sesji
grudzień 2025r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2025 r.**

w sprawie określenia zasad dotyczących obrotu przez Gminę Miasto Szczecin lokalami mieszkalnymi, nieruchomościami zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi oraz udziałami w tych lokalach i nieruchomościach, a także warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy ich sprzedaży

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 r. poz. 1153 i 1436) oraz art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 1 i 9, art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1a i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady nabywania przez Gminę Miasto Szczecin i zbywania stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz udziałów w tych lokalach i nieruchomościach, a także warunki udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy ich sprzedaży.

2. Rada Miasta Szczecin wyraża zgodę na nabywanie przez Gminę Miasto Szczecin lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, udziałów w tych lokalach lub nieruchomościach oraz na ich zamianę, z uwzględnieniem zasad określonych w rozdziale 2.

3. Rada Miasta Szczecin wyraża zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin, oraz udziałów w tych lokalach i nieruchomościach z uwzględnieniem zasad i warunków określonych w rozdziałach 3 i 4.

4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080);
- 2) Prezydencie – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Szczecin;
- 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Szczecin;
- 4) lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, o którym mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 oraz z 2023 r. poz. 1688);
- 5) okresie najmu – należy przez to rozumieć sumę okresów posiadania tytułów najmu do lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem sprzedaży lub jego części, przez wnioskodawcę lub osoby, które wstąpiły w stosunek najmu po poprzednim najemcy: jego małżonka niebędącego współnajemcą lokalu, dzieci najemcy lub jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych,

osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, innych zstępnych i wstępnych najemcy, pełnoletnie rodzeństwo najemcy, osoby przysposabiające albo przysposobione przez najemcę; okresy posiadania liczone są od dnia wstąpienia w najem do dnia nabycia lokalu przez wnioskodawcę;

- 6) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć najemcę lokalu mieszkalnego, będącego osobą fizyczną, który złożył wniosek o sprzedaż tego lokalu;
- 7) nieuregulowanym stanie prawnym nieruchomości – należy przez to rozumieć stan polegający w szczególności na braku urządzonej księgi wieczystej dla nieruchomości albo na niezgodności pomiędzy rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, a także taki stan, w którym dla racjonalnego korzystania z budynku lub budynków na niej usytuowanych, wymagana jest regulacja geodezyjno-prawna;
- 8) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy o świadczeniach rodzinnych z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 1208).

§ 2. Ustalenie ceny lokalu mieszkalnego, udziału w lokalu mieszkalnym, ceny nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz udziału w tej nieruchomości następuje na zasadach określonych w ustawie.

Rozdział 2.

Zasady nabywania oraz zamiany

§ 3. 1. Nabycie lokali mieszkalnych lub udziałów w tych lokalach może nastąpić w szczególności na:

- 1) cele związane z realizacją zadań własnych Gminy,
- 2) potrzeby inwestycyjne Gminy,
- 3) cele związane z rozwojem Gminy,
- 4) realizację innych uzasadnionych celów publicznych.

2. Nabycie, o którym mowa w ust. 1, może nastąpić po uzyskaniu opinii komisji właściwej w zakresie budownictwa i mieszkalnictwa Rady Miasta Szczecin, przy czym brak opinii komisji w terminie 30 dni od dnia przedłożenia przez Prezydenta wniosku do zaopiniowania jest równoznaczny z wydaniem opinii pozytywnej.

§ 4. Zamiana lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy lub udziałów w tych lokalach – odpowiednio na lokale mieszkalne stanowiące własność osób fizycznych albo osób prawnych lub udziały w tych lokalach, może nastąpić w przypadkach uzasadnionych racjonalnym gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy lub koniecznością realizacji zadań własnych lub celów publicznych.

§ 5. 1. Do nabycia nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym lub udziałów w tej nieruchomości stosuje się odpowiednio zasady nabycia lokali mieszkalnych lub udziałów w tych lokalach określone w niniejszym rozdziale.

2. Do zamiany nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym lub udziałów w tej nieruchomości stosuje się odpowiednio zasady zamiany lokali mieszkalnych lub udziałów w tych lokalach określone w niniejszym rozdziale.

Rozdział 3.

Zasady sprzedaży

§ 6. 1. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale mieszkalne, które:

- 1) położone są w budynkach niezgodnych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu – położone są w budynkach, dla których studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy albo plan ogólny Gminy nie przewiduje funkcji mieszkaniowej;
- 2) położone są w budynkach przeznaczonych zgodnie ze wskazaniem Prezydenta do rozbiórki;
- 3) wskazane są przez Prezydenta jako lokale docelowo przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem;
- 4) położone są w budynkach przeznaczonych zgodnie ze wskazaniem Prezydenta do remontu kapitalnego;
- 5) położone są w budynkach, w których po 1992 roku wykonano przy udziale środków Gminy lub środków zewnętrznych remont kapitalny lub w budynkach oddanych do użytku po 1992 roku;
- 6) położone są w szkołach, żłobkach, przedszkolach lub innych obiektach niemieszkalnych;
- 7) zostały oddane w najem jako lokale zamienne na czas remontu lub modernizacji lokalu mieszkalnego poprzednio zajmowanego;
- 8) zostały oddane w najem, jako pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
- 9) zostały oddane w najem po uprzednim przekazaniu do dyspozycji instytucjom kultury, szkół, uczelni, szpitali publicznej służby zdrowia, służb mundurowych lub innych ważnych dla Gminy instytucji.

2. W przypadku, gdy lokale mieszkalne usytuowane są w budynkach niezgodnych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który utracił ważność z dniem 31 grudnia 2003 r., podlegają one wyłączeniu ze sprzedaży do czasu uchwalenia nowego planu, pod warunkiem wskazania dla nich funkcji mieszkaniowej.

3. Nie podlegają sprzedaży lokale położone na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym do czasu zakończenia postępowania regulacyjnego.

4. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają udziały w lokalach mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2.

§ 7. 1. Do sprzedaży w drodze przetargu można przeznaczyć:

- 1) wskazane przez Prezydenta wolne lokale mieszkalne, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;
- 2) wskazane przez Prezydenta lokale mieszkalne będące przedmiotem najmu w całości lub w części, których zbycie uzasadnione jest względami ekonomicznymi, gdy najemcy nie skorzystali z przysługującego im prawa pierwszeństwa w nabyciu, przy jednoczesnej odmowie zamiany na inny lokal.

2. Do sprzedaży w drodze bezprzetargowej można przeznaczyć lokale mieszkalne oddane w najem, których najemcy korzystają z pierwszeństwa ich nabycia określonego w ustawie.

§ 8. Sprzedaż lokalu mieszkalnego dokonywana jest z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej, jako prawa związanego z własnością lokalu, a jeżeli w skład nieruchomości wspólnej wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, sprzedaż odbywa się z jednoczesnym oddaniem udziału w tym prawie lub jego sprzedażą.

§ 9. 1. Sprzedaż posiadanego przez Gminę udziału w lokalu mieszkalnym odbywa się w drodze bezprzetargowej na rzecz innych współwłaścicieli, stosownie do treści art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy.

2. Jeżeli udział w lokalu mieszkalnym nie zostanie nabyty przez współwłaścicieli w drodze bezprzetargowej, to sprzedaż tego udziału następuje w drodze przetargu.

§ 10. Do sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym lub udziału w tej nieruchomości stosuje się odpowiednio zasady sprzedaży lokali mieszkalnych lub udziałów w tych lokalach, określone w niniejszym rozdziale oraz warunki udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych określne w rozdziale 4.

Rozdział 4.

Warunki udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych

§ 11. Ustala się następujące bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego sprzedawanego na rzecz najemcy będącego osobą fizyczną:

- 1) jeżeli wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego złożono w okresie od dnia 1 lipca 2026 r. do dnia 31 grudnia 2026 r. – w wysokości:
 - a) 20 % – gdy okres najmu wynosi poniżej 5 lat;
 - b) 45 % – gdy okres najmu wynosi od 5 do 10 lat;
 - c) 75 % – gdy okres najmu wynosi powyżej 10 lat do 20 lat;
 - d) 85 % – gdy okres najmu wynosi powyżej 20 lat;
- 2) jeżeli wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego złożono w okresie od dnia 1 stycznia 2027 r. do dnia 31 grudnia 2027 r. – w wysokości:
 - a) 15 % – gdy okres najmu wynosi poniżej 5 lat;
 - b) 40 % – gdy okres najmu wynosi od 5 do 10 lat;
 - c) 65 % – gdy okres najmu wynosi powyżej 10 lat do 20 lat;
 - d) 75 % – gdy okres najmu wynosi powyżej 20 lat;
- 3) jeżeli wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego złożono w okresie od dnia 1 stycznia 2028 r. do dnia 31 grudnia 2028 r. – w wysokości:
 - a) 10 % – gdy okres najmu wynosi poniżej 5 lat;
 - b) 35 % – gdy okres najmu wynosi od 5 do 10 lat;
 - c) 55 % – gdy okres najmu wynosi powyżej 10 lat do 20 lat;
 - d) 65 % – gdy okres najmu wynosi powyżej 20 lat;
- 4) jeżeli wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego złożono w okresie od dnia 1 stycznia 2029 r. do dnia 31 grudnia 2029 r. – w wysokości:
 - a) 5% – gdy okres najmu wynosi poniżej 5 lat;
 - b) 30 % – gdy okres najmu wynosi od 5 do 10 lat;
 - c) 45 % – gdy okres najmu wynosi powyżej 10 lat do 20 lat;
 - d) 55 % – gdy okres najmu wynosi powyżej 20 lat;
- 5) jeżeli wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego złożono w okresie od dnia 1 stycznia 2030 r. – w wysokości:

- a) 25 % – gdy okres najmu wynosi od 5 do 10 lat;
- b) 35 % – gdy okres najmu wynosi powyżej 10 lat do 20 lat;
- c) 45 % – gdy okres najmu wynosi powyżej 20 lat.

§ 12. 1. Jeżeli wnioskodawca, jego małżonek lub osoby wymienione w § 1 ust. 4 pkt 5:

1) otrzymali obecny lokal mieszkalny:

- a) w drodze zamiany lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy lub
- b) w drodze zamiany lokalu stanowiącego własność товариства будownицтва społecznego, będącego w dyspozycji Gminy, z lokalem mieszkalnym stanowiących własność Gminy lub
- c) jako lokal zamienny na skutek wykwaterowania z poprzednio zajmowanego lokalu stanowiącego własność Gminy albo lokalu stanowiącego własność товариства будownицтва społecznego, będącego w dyspozycji Gminy,

oraz

2) do ww. lokali posiadali tytuł najmu,

do okresu najmu w obecnym lokalu wlicza się również okresy najmu w poprzednich lokalach wskazanych w pkt. 1, w których lokale te stanowiły własność Gminy. Okresy najmu ustala się na zasadach określonych w § 1 ust. 4 pkt 5.

2. Przepisu ust. 1, w części dotyczącej lokali mieszkalnych stanowiących własność товариств будownицтва społecznego pozostających w dyspozycji Gminy, nie stosuje się do lokali, które położone są w budynkach zbudowanych po dniu 1 stycznia 1990 r. lub w budynkach po modernizacji, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie wykonanej po tym dniu.

§ 13. 1. Wartość bonifikaty ustalonej na podstawie § 11 uchwały powiększa się o 10 % w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz:

- 1) osoby będącej kombatantem w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 24 stycznia 1991 r. o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2039),
- 2) osoby będącej Pionierem Miasta Szczecina w rozumieniu § 7 ust. 2 Statutu Miasta Szczecin stanowiącego załącznik do Uchwały Nr VI/189/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2019 r. w sprawie przyjęcia Statutu Miasta Szczecin (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2019 r. poz. 3021),
- 3) osoby posiadającej status działacza opozycji antykomunistycznej lub osoby represjonowanej z powodów politycznych w rozumieniu ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 906).

2. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 3 stosuje się jedno powiększenie w wysokości 10 %.

§ 14. 1. Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie odrębnych umów przez dwóch lub więcej najemców, będących osobami fizycznymi, ustala się bonifikatę od ceny lokalu w wysokości wynikającej z § 11 i § 13, przy czym okres najmu, od którego zależy wysokość bonifikaty, ustala się osobno dla każdego z najemców.

§ 15. 1. Jeżeli w lokalu mieszkalnym zajmowanym na podstawie odrębnych umów przez dwóch najemców, będących osobami fizycznymi, ustanie stosunek najmu i zwolni się od osób i rzeczy część tego lokalu, lokal ten może zostać sprzedany w całości na rzecz najemcy pozostałej jego części. Przy sprzedaży takiego lokalu ustala się bonifikatę w wysokości wynikającej z § 11 i § 13 pomniejszonej o:

- 1) 25 punktów procentowych – w przypadku, gdy zwolniona część jest większa od zajmowanej;
- 2) 15 punktów procentowych – w przypadku, gdy zwolniona część jest mniejsza od zajmowanej.

2. Jeżeli w lokalu mieszkalnym zajmowanym na podstawie odrębnych umów przez więcej niż dwóch najemców, będących osobami fizycznymi, zwolni się od osób i rzeczy część tego lokalu, lokal ten może zostać sprzedany w całości na rzecz najemców pozostałej jego części. Przy sprzedaży takiego lokalu ustala się bonifikatę od jego ceny w wysokości wynikającej z § 11 i § 13, przy czym okres najmu, od którego zależy wysokość bonifikaty, ustala się osobno dla każdego z najemców.

§ 16. 1. Wysokość bonifikaty wynikającą z § 11 i § 13 – § 15 pomniejsza się o 20 punktów procentowych, jeżeli w okresie ostatnich 5 lat poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego przez Gminę wnioskodawca lub osoby wskazane w § 1 ust. 4 pkt 5 posiadały:

- 1) zaległość z tytułu braku bieżącego opłacania czynszu wraz z opłatami dodatkowymi lub
 - 2) zaległość z tytułu braku opłacania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu
- za lokal mieszkalny będący przedmiotem sprzedaży lub lokale mieszkalne poprzednio zajmowane przez wnioskodawcę lub osoby wskazane w § 1 ust. 4 pkt 5.

2. Pomniejszenie, o którym mowa w ust. 1, stosuje się w przypadku wystąpienia zaległości, której wysokość przekracza 6-krotność miesięcznych należności za lokal mieszkalny będący przedmiotem sprzedaży lub lokale mieszkalne poprzednio zajmowane, przy czym w przypadku, gdy zaległość dotyczyła:

- 1) lokalu obecnie zajmowanego – ww. miesięczna należność jest ustalana w wysokości czynszu za pierwszy miesiąc roku kalendarzowego, w którym dochodzi do zbycia lokalu;
- 2) lokali poprzednio zajmowanych – ww. miesięczna należność jest ustalana w wysokości ostatniego czynszu za najem poszczególnych lokali;
- 3) lokalu zajmowanego bezumownie – ww. miesięczna należność jest ustalana w wysokości ostatniego wymiaru odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, którego dotyczyła zaległość.

§ 17. 1. W przypadku, gdy w okresie 10 lat przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, Gmina umorzyła należności z tytułu:

- 1) korzystania z lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem sprzedaży, przez wnioskodawcę lub osoby wskazane w § 1 ust. 4 pkt 5 lub
- 2) korzystania z lokali mieszkalnych poprzednio zajmowanych przez wnioskodawcę lub osoby wskazane w § 1 ust. 4 pkt 5,

wartość bonifikaty ustalonej na podstawie § 11 i § 13 – § 16 pomniejsza się o kwotę odpowiadającą kwocie ww. umorzenia.

§ 18. 1. Bonifikaty nie udziela się w przypadku, gdy najemca lub jego małżonek posiadają lub posiadali w okresie 5 lat poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, nieruchomości zabudowanej przeznaczonej na cele mieszkalne lub do ich części.

2. Przepis ust. 1 stosuje się bez względu na istniejące między małżonkami stosunki majątkowe.

3. Przepis ust. 1 nie ma zastosowania w przypadku:

- 1) dokonania zamiany posiadanego tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, nieruchomości zabudowanej przeznaczonej na cele mieszkalne lub do ich części na lokal mieszkalny będący przedmiotem wniosku o sprzedaż,
- 2) gdy tytuł prawny do udziału w prawie własności innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej przeznaczonej na cele mieszkalne został nabyty w spadku i jednocześnie suma posiadanych przez najemcę i jego małżonka udziałów jest mniejsza niż 1.

§ 19. 1. W przypadku, gdy średni miesięczny dochód osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym sprzedaż lokalu w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym przekracza:

- 1) 150 % maksymalnej wysokości dochodu uzasadniającej oddanie danego lokalu w najem, obowiązującej w dniu sprzedaży lokalu, w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym – wysokość bonifikaty wynikająca z § 11 i § 13 – § 17 pomniejsza się o 50 punktów procentowych;
- 2) 200 % maksymalnej wysokości dochodu uzasadniającej oddanie danego lokalu w najem, obowiązującej w dniu sprzedaży lokalu, w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie domowym – bonifikaty nie udziela się.

2. Przez maksymalną wysokość dochodu uzasadniającą oddanie lokalu w najem, o której mowa w ust. 1, należy rozumieć dochód, o którym mowa w art. 21c ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz w uchwale Rady Miasta Szczecin wydanej, na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 tej ustawy.

§ 20. W przypadku, gdy współwłaścicielem lokalu mieszkalnego jest osoba fizyczna, przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej udziału Gminy w lokalu na rzecz tego współwłaściciela ustala się bonifikatę w wysokości 90 % od ceny tego udziału.

Rozdział 5.

Przepisy przejściowe

§ 21. W sprawach nabywania i zamiany lokali mieszkalnych lub nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym albo udziałów w tych lokalach lub nieruchomościach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 22. 1. W sprawach sprzedaży lokali mieszkalnych lub nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym prowadzonych na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 czerwca 2026 r. stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Jeżeli do dnia 30 czerwca 2026 r. zawarto z osobą fizyczną umowę udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia prac remontowych, a następnie zawarto z nią umowę najmu na lokal mieszkalny i w ciągu 6 miesięcy od dnia jej zawarcia najemca ten złoży wniosek o sprzedaż lokalu, to rozpatrywany jest on na podstawie przepisów dotychczasowych.

Rozdział 6. Przepisy końcowe

§ 23. Traci moc uchwała nr XVIII/508/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin i warunków udzielenia bonifikat (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012 r. poz. 1312, z 2013 r. poz. 4458, z 2017 r. poz. 1307).

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi.

§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2026 r.

ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU

Marzena Gieszczyk

DYREKTOR WYDZIAŁU
Małgorzata Waszak
Małgorzata Waszak

Uzgodniono pod względem formalno-prawnym
23.11.2025r.
RADCA PRAWNY
Małgorzata Hinc

Uzasadnienie

Przedmiotem niniejszej uchwały jest określenie zasad obrotu przez Gminę Miasto Szczecin lokalami mieszkalnymi, nieruchomościami zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi oraz udziałami w tych lokalach i nieruchomościach, a także warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy ich sprzedaży. Proponowane zapisy są efektem współpracy Wydziału Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości i Wydziału Zasobu i Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta Szczecin z zarządcami komunalnych nieruchomości, tj. Zarządem Budynków i Lokali Komunalnych i Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. Ponadto, w proces ten zaangażowana była właściwa w tym zakresie Komisja ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa Rady Miasta Szczecin, z udziałem której zostało wypracowane wspólne stanowisko, zwłaszcza w sprawie zbywania lokali mieszkalnych.

Przedmiotowy projekt, w przypadkach uzasadnionych optymalnym gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy lub koniecznością realizacji zadań własnych oraz celów publicznych, przewiduje możliwość nabywania nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i lokali mieszkalnych do zasobu, jak też możliwości ich zamiany pomiędzy Gminą a innymi podmiotami.

Uchwała zawiera również zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, wskazując jako główne kryterium zbycia przetargowego przyczyny ekonomiczne i względy racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Jeśli chodzi o tryb bezprzetargowy, to może on być stosowany w stosunku do najemców, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu w myśl art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 ww. ustawy, w przypadku zbywania nieruchomości w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego, rada gminy w drodze uchwały może określić wysokość bonifikat od ceny nieruchomości. Dlatego też, projekt przewiduje warunki ich udzielania i wysokość stawek procentowych. Kształt zapisów w tym zakresie stanowi krok w stronę utrzymania w miejskim zasobie takiej liczby lokali komunalnych, jaka jest potrzebna do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób najbardziej potrzebujących. W rezultacie, planuje się stopniowe odchodzenie od najwyższych poziomów bonifikat, ponieważ przy ich ustalaniu proponuje się ich coroczne zmniejszanie przez kolejne 5 lat, przy jednoczesnym utrzymaniu kryterium okresu najmu.

Poza wyjątkami wskazanymi w uchwale bonifikaty nie będą jednak udzielane w sytuacji posiadania tytułu do innej nieruchomości zabezpieczającej potrzeby mieszkaniowe, a także gdy najemca lub jego małżonek posiadał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, nieruchomości zabudowanej przeznaczonej na cele mieszkalne lub do ich części w okresie 5 lat poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży.

Istotną zmianą jest także wprowadzenie kryterium dochodowego. Efektem dyskusji w tym zakresie jest proponowane w przedkładanym projekcie obniżenie bonifikaty o 50 punktów procentowych - gdy średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym przekracza 150% maksymalnej wysokości dochodu uzasadniającej oddanie danego lokalu w

najem, albo całkowite wyłączenie jej zastosowania - gdy średni miesięczny dochód na jednego kupującego najemcę przekracza 200% maksymalnej wysokości dochodu uzasadniającej oddanie danego lokalu w najem.

Rozszerzono także katalog przypadków, gdzie bonifikata powiększana jest o dodatkowe 10 % na rzecz osób posiadających status działacza opozycji antykomunistycznej lub osób represjonowanych z powodów politycznych w rozumieniu ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych.

Ponadto, wobec zdarzających się przypadków, w których Gmina Miasto Szczecin w drodze dziedziczenia nabywa udział w lokalu mieszkalnym i staje się jego współwłaścicielem wraz z innym podmiotem, co z kolei uniemożliwia efektywne zagospodarowanie takiego udziału, regulacje zakładają sprzedaż w drodze bezprzetargowej posiadanego udziału w lokalu mieszkalnym na rzecz jego współwłaściciela, który – gdy jest to osoba fizyczna – otrzyma bonifikatę w wysokości 90 % od jego ceny.

Część z proponowanych zapisów ma charakter porządkowy lub jest wynikiem ugruntowania się praktyki w zakresie stosowania przepisów dotychczas obowiązującej uchwały, zwłaszcza tych, które budziły wątpliwości interpretacyjne. Mowa tu głównie o regulacjach dotyczących okresu najmu, jak również kwestii wpływu na wysokość bonifikaty wystąpienia zaległości czynszowych, czy też umorzenia należności z tytułu korzystania z lokalu. Te ostatnie doprecyzowano tak, aby przewidywały konsekwencje zaległości oraz umorzenia zarówno z tytułu braku bieżącego opłacania czynszu wraz z opłatami dodatkowymi, jak też z tytułu braku opłacania odszkodowania związanego z bezumownym zajmowaniem lokalu – za lokal będący przedmiotem sprzedaży oraz lokale poprzednio zajmowane przez wnioskodawcę lub osoby bliskie. Co prawda, bezumowne zajmowanie lokalu, nie ma wpływu na okres najmu uprawniający do udzielenia bonifikaty, jednakże powodem wprowadzenia zmian w tym zakresie było wyciąganie konsekwencji wobec wnioskodawcy, który w przeszłości nie wywiązywał się z obowiązków płatniczych za bezumowne korzystanie z lokalu gminnego.

Wskazane zasady będą dotyczyć tych lokali, których najemcy złożą wnioski o wykup od dnia 1 lipca 2026 r. Wynika to z ważnego aspektu, jakim jest przestrzeganie zasad pewności prawa oraz ochrony praw nabytych, które urzeczywistniają się w przedłożonym projekcie poprzez zastosowanie stosunkowo długiego *vacatio legis* przepisów nowej uchwały, tj. do 1 lipca 2026 r. Celem powyższego było bowiem zapewnienie adresatom norm prawnych odpowiedniego czasu na zapoznanie się z nowymi przepisami, dostosowanie się do nich i umożliwienie zaplanowania najbardziej optymalnych dla siebie działań.

Dlatego też, wnioski o sprzedaż lokali mieszkalnych złożone do dnia 30.06.2026 r. będą realizowane w oparciu o zasady, jakie były ujęte w Uchwale Nr XVIII/508/2012 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin i warunków udzielania bonifikat. Natomiast, sam wykup będzie mógł nastąpić po zgłoszeniu przez najemcę gotowości nabycia lokalu. Tak sam

mechanizm będzie stosowany wobec wniosków o sprzedaż tych lokali, które zostały oddane w najem po wykonaniu w nich prac remontowych przez przyszłego najemcę.

Wprowadzono bowiem zapis, w myśl którego lokale wyremontowane w ramach programu „mieszkanie za remont” będą podlegały dotychczas obowiązującym zasadom sprzedaży, pod warunkiem, że umowa o udostępnienie lokalu w celu przeprowadzenia prac remontowych została zawarta do dnia 30.06.2026 r., a wniosek o sprzedaż został złożony przez najemcę w ciągu 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu. Wydaje się to być racjonalnym rozwiązaniem, spójnym z dotychczasową polityką mieszkaniową Gminy, oferującą najem po uprzednim przeprowadzeniu przez przyszłego najemcę niezbędnych prac remontowych, przy jednoczesnym uniknięciu wydatków na konieczne remonty po stronie Gminy.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, dlatego złożenie niniejszego projektu jest uzasadnione.

Podjęcie proponowanej uchwały nie wymaga uprzedniego zasięgnięcia opinii, uzyskania zgody lub stanowiska innego organu (organizacji, instytucji).

ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU



Marzena Oleszczuk-Iber

DYREKTOR WYDZIAŁU



Małgorzata Waszak

Zastępca Prezydenta Miasta



Anna Szotkowska

