

AUTOPOPRAWKA
do projektu uchwały Rady Miasta Sopotu

– Druk Nr 288 –

–

złożona przez Klub Radnych Prawo i Sprawiedliwość

dnia 2026 r.

Na podstawie § 20 ust 4 Statutu Gminy Miasta Sopotu, Klub Radnych Prawo i Sprawiedliwość wnosi autopoprawkę do złożonego projektu uchwały (Druk Nr 288) zmieniającego uchwałę Nr XII/162/2015 Rady Miasta Sopotu w sprawie sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Sopotu, wprowadzając następujące zmiany:

1. Tytuł uchwały

Tytuł uchwały otrzymuje nowe brzmienie:

„w sprawie sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Sopotu oraz warunków udzielania i wysokości bonifikaty”

2. Podstawa prawna

W podstawie prawnej uchwały wyrazy:

„art 68 ust 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2023 poz. 344 z późn. zm.)”

zastępuje się wyrazami:

„art 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz 399 z późn zm)”

3. Treść uchwały – zastąpienie dotychczasowych §§ 1, 2 i 3 nowymi §§ 1, 2 i 3

Dotychczasową treść § 1 (nowelizacja uchwały XII/162/2015), § 2 (wykonanie uchwały) i § 3 (wejście w życie) zastępuje się następującą treścią:

§ 1

Wprowadza się zasady sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Sopotu zawarte w załączniku do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sopotu.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 maja 2027 roku, z mocą obowiązującą od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.



PODPIS ZAUFANY

**PIOTR
MELER**

21 01 2026 11 07 03 615130200

Dokument podpisany elektronicznie
 podpisem zaufanym

4. Załącznik do uchwały

Do uchwały dodaje się załącznik w następującym brzmieniu.

Załącznik do uchwały Nr .../.../2026

Rady Miasta Sopotu

z dnia 2026 r.

ZASADY SPRZEDAŻY NA RZECZ NAJEMCÓW LOKALI MIESZKALNYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY MIASTA SOPOTU

§ 1

Prezydent Miasta Sopotu podejmuje czynności sprzedaży lokalu mieszkalnego na wniosek najemcy, któremu 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 2026 r. poz. 399 z późn zm), z uwagi na nawiązanie stosunku najmu na czas nieoznaczony.

§ 2

1. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale, które:

- 1) znajdują się w budynkach zlokalizowanych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie inne niż mieszkaniowe;
- 2) znajdują się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny;
- 3) znajdują się w budynkach, które docelowo mają stanowić gminny zasób mieszkaniowy, przeznaczony na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych poprzez oddanie lokali w najem,
- 4) przeznaczone są na pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w

dziedzinie kultury i sztuki,

5) znajdują się w budynkach, od których wydania pozwolenia na użytkowanie nie upłynęło 5 lat;

6) znajdują się w budynkach zlokalizowanych na nieruchomościach, co do których wszczęte zostały przed właściwymi organami postępowania dotyczące prawidłowości ich nabycia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego;

7) znajdują się w budynkach niemieszkalnych (np. w szkołach);

8) zostały oddane w najem w celu wykonania samodzielnego remontu przez najemcę. Przez okres 5 lat, licząc od daty zawarcia umowy najmu, lokale takie nie podlegają sprzedaży;

9) są mieszkaniami służbowymi;

10) są przedmiotem umowy najmu zawartej po zgonie najemcy, z wyłączeniem umów zawartych na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.)

2. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale mieszkalne na rzecz najemców, którzy w okresie ostatnich 3 lat, licząc od dnia złożenia wniosku o nabycie lokalu, przez następujące po sobie sześć kolejnych miesięcy mieli zadłużenie czynszowe.

§ 3

1. Przedmiotem sprzedaży na rzecz najemców są lokale mieszkalne wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, stanowiące własność Gminy Miasta Sopotu, a także spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych przysługujące Gminie Miasta Sopotu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste lub ze sprzedażą udziału z nimi związanego w nieruchomości gruntowej

§ 4

1. Od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego udziela się bonifikaty stazowej w wysokości 5% za każde dwa pełne lata najmu, nie więcej jednak niż 30%.

2. Do stazu najmu wnioskodawcy zalicza się:

a) w pełnym wymiarze – udokumentowany okres jego osobistego najmu lokalu, potwierdzony ewidencją umów najmu prowadzoną przez Gminę Miasta Sopotu;

b) w wymiarze 50% – udokumentowany okres najmu osób bliskich, po których wnioskodawca wstąpił w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, potwierdzony ewidencją umów najmu prowadzoną przez Gminę.

3. Najemcy, którego łączny staz najmu obliczony zgodnie z ust. 2 wynosi minimum 5 lat, przysługuje – jako element programu polityki demograficznej Gminy Miasta Sopotu – dodatkowa bonifikata prorodzinna:

a) 10% ceny lokalu – na każde z pierwszych czterech dzieci najemcy do 21 roku życia, zameldowanych na pobyt stały w lokalu objętym wnioskiem przez okres co najmniej 12 miesięcy bezpośrednio poprzedzających dzień złożenia wniosku, zamieszkujących wspólnie z wnioskodawcą,

b) 5% ceny lokalu – na piąte i każde kolejne dziecko spełniające warunki określone w lit. a).

4. Łączna suma bonifikat, o których mowa w ust. 1 i 3, nie może przekroczyć 90% ceny rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W każdym przypadku cena sprzedaży nie może być niższa niż 10% wartości rynkowej lokalu.

§ 5

1. Cena sprzedaży po zastosowaniu bonifikat zostaje rozłożona na 120 równych miesięcznych rat (okres spłaty: 10 lat) Raty podlegają corocznej waloryzacji o wskaźnik CPI

2. Warunkiem zachowania udzielonej bonifikaty jest utrzymywanie przez nabywcę meldunku na pobyt stały oraz faktyczne posiadanie w nabytym lokalu centrum interesów życiowych przez okres 10 lat od dnia nabycia lokalu. Przez centrum interesów życiowych rozumie się osobiste zamieszkiwanie potwierdzone w szczególności deklaracją o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ciągłym zużyciem mediów (woda, energia elektryczna) na poziomie wykazującym stałe bytowanie osób w lokalu. W przypadku dzieci, na które udzielono bonifikaty prorodzinnej, warunek meldunku wygaśa wraz z ukończeniem przez nie 18. roku życia.

3. Gminie Miasta Sopotu przysługuje prawo pierwokupu lokalu przez okres 15 lat od dnia jego nabycia.

4. W przypadku zbycia lokalu lub utraty meldunku na pobyt stały przed upływem 10 lat, nabywca traci prawo do bonifikaty i jest zobowiązany do:

- a) spłaty pozostałej części ceny lokalu według jego pełnej wartości rynkowej z dnia sprzedaży,
- b) zapłaty na rzecz Gminy kwoty stanowiącej równowartość 50% wartości bonifikaty faktycznie skonsumowanej do dnia naruszenia warunku lojalnościowego, tytułem zwrotu korzyści uzyskanej kosztem mienia komunalnego.

5. Obowiązek, o którym mowa w ust. 4, nie powstaje, jeżeli nabywca w ciągu 90 dni nabydzie inny lokal mieszkalny na terenie Gminy Miasta Sopotu i ustanowi w nim meldunek na pobyt stały (klauzula ciągłości sopockiej).

6. Szczegółowe zasady zwrotu bonifikaty, terminy oraz zabezpieczenie roszczeń Gminy (w tym wpis hipoteki oraz dobrowolne poddanie się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c.) określa protokół z rokowań oraz umowa sprzedaży

7. Nabywca zobowiązuje się w umowie sprzedaży do niewykorzystywania lokalu na cele najmu krótkoterminowego przez cały okres spłaty rat, o którym mowa w ust. 1 (tj. 10 lat od dnia nabycia). Naruszenie tego zobowiązania stanowi podstawę do wypowiedzenia

systemu ratalnego i żądania zwrotu udzielonej bonifikaty wraz z jej waloryzacją.

8. W okresie spłaty rat, o którym mowa w ust. 1, nabywca ma prawo do zamiany nabytego lokalu na inny lokal mieszkalny stanowiący własność Gminy Miasta Sopotu, za zgodą Prezydenta Miasta. W takim przypadku niespłacona część ceny oraz zabezpieczenie hipoteczne zostają przeniesione na nowy lokal w drodze aneksu do umowy i protokołu z rokowań, z zachowaniem dotychczasowych warunków bonifikaty z uwzględnieniem wartości wymienianych lokali.

9. Jeżeli w okresie spłaty rat, o którym mowa w ust. 1, w rodzinie nabywcy urodzi się lub zostanie przysposobione kolejne dziecko, które zostanie zameldowane w nabytym lokalu na pobyt stały, pozostała do spłaty kwota kapitału zostaje jednorazowo pomniejszona o procent wynikający z bonifikaty prorodzinnej określonej w § 4 ust. 3 (tj. o 10% lub 5% pierwotnej ceny rynkowej). Warunkiem przyznania zniżki jest złożenie wniosku w terminie 6 miesięcy od dnia narodzin/przysposobienia dziecka.

UZASADNIENIE AUTOPOPRAWKI

Autopoprawka została złożona w odpowiedzi na negatywną opinię prawną Wydziału Prawnego Urzędu Miasta Sopotu z dnia 13 kwietnia 2026 r. (Pr. OT4.21.2026), wskazującą, że przedmiotowy projekt uchwały nowelizuje Uchwałę Nr XII/162/2015 Rady Miasta Sopotu, która została uchylona w całości mocą Uchwały Nr XXXVIII/655/2022 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 września 2022 r., z mocą od dnia 1 stycznia 2023 r., i przestała istnieć w obrocie prawnym. W związku z powyższym przedmiotowa wada prawna została usunięta poprzez dokonanie zmian wpisanych za pomocą niniejszej poprawki.

Sopot, dnia 19.04.2026 r

Klub Radnych Prawo i Sprawiedliwość

Rady Miasta Sopotu