

UCHWAŁA NR .../.../2026

RADY MIASTA SOPOTU

z dnia 2026 r.

zmieniająca uchwałę nr XII/162/2015 Rady Miasta Sopotu w sprawie sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Sopotu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 609) oraz 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.), Rada Miasta Sopotu uchwała, co następuje:

§ 1

Zmienia się treść uchwały nr XII/162/2015 Rady Miasta Sopotu z dnia 19 października 2015 r. w sprawie sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Sopotu (tekst jednolity: Uchwała Nr XV/265/2020 Rady Miasta Sopotu z dnia 21 maja 2020 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2020 r. poz. 3001) w ten sposób, że:

1. Zmienia się tytuł uchwały, która otrzymuje brzmienie: „w sprawie sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Sopotu oraz warunków udzielania i wysokości bonifikaty”

2. W § 2 załącznika do niniejszej uchwały:

a) ust. 1 pkt 5 otrzymuje treść: „znajdują się w budynkach, od których wydania pozwolenia na użytkowanie nie upłynęło 5 lat;”

b) ust. 1 pkt 8 otrzymuje treść: „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”

c) ust. 2 otrzymuje treść: „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. Dodaje się § 4 w załączniku do niniejszej uchwały o następującym brzmieniu:

„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.”

4 Dodaje się § 5 w załączniku do niniejszej uchwały o następującym brzmieniu:

„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 wygasa 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 nabędzie 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 Kpc) 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.

”

§ 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

09 04 2026 10 28 12 GMT+0200

Document signed electronically
podpisem zaufanym

UZASADNIENIE

Projekt uchwały stanowi odpowiedź na narastający problem strukturalny w polityce mieszkaniowej miasta Sopotu, polegający na utrwalaniu modelu najmu komunalnego jako rozwiązania docelowego, a nie przejściowego. Obecny system prowadzi do sytuacji, w której kolejne pokolenia mieszkańców pozostają w zasobie komunalnym przez całe życie, nie uzyskując realnej możliwości nabycia prawa własności lokalu, a tym samym nie budując trwałego zabezpieczenia majątkowego dla swoich rodzin. W praktyce oznacza to brak możliwości przekazania jakiegokolwiek kapitału następnym pokoleniom, co stoi w sprzeczności z podstawowymi mechanizmami stabilności społecznej i ekonomicznej.

Proponowana regulacja wprowadza systemowe rozwiązanie tego problemu poprzez umożliwienie najemcom stopniowego przejścia z modelu najmu do modelu własności, przy jednoczesnym zachowaniu kontroli Gminy nad sposobem wykorzystania lokali oraz zabezpieczeniu interesu majątkowego wspólnoty samorządowej. Kluczowym elementem projektu jest powiązanie wysokości bonifikaty z rzeczywistym związkiem mieszkańca z lokalem (staż najmu) oraz jego wkładem w rozwój społeczny miasta (wychowywanie dzieci). Tak skonstruowany mechanizm zapewnia, że preferencje finansowe kierowane są do osób faktycznie związanych z Sopotem, a nie do podmiotów traktujących nieruchomości wyłącznie jako instrument inwestycyjny.

Istotą projektu jest jednak nie tylko wsparcie indywidualnych gospodarstw domowych, lecz także zmiana modelu finansowania polityki mieszkaniowej gminy. W przeciwieństwie do obecnego systemu, w którym gmina ponosi koszty budowy i utrzymania lokali bez możliwości odzyskania zainwestowanego kapitału, projekt zakłada mechanizm jego stopniowego odzyskiwania poprzez sprzedaż lokali w systemie ratalnym. Środki uzyskane z wykupu mieszkań nie stanowią wydatku utraconego, lecz tworzą odnawialny fundusz inwestycyjny, który może być przeznaczony na budowę kolejnych budynków komunalnych. W ten sposób powstaje zamknięty obieg kapitału: gmina buduje mieszkania, następnie sprzedaje je dotychczasowym najemcom na preferencyjnych warunkach, a uzyskane środki przeznacza na realizację kolejnych inwestycji mieszkaniowych.

Model ten oznacza przejście od jednorazowej polityki inwestycyjnej do systemu ciągłej reprodukcji zasobu mieszkaniowego. Każde sprzedane mieszkanie staje się źródłem finansowania kolejnego, co w dłuższej perspektywie prowadzi do zwiększenia podaży lokali dostępnych dla mieszkańców. Zwiększona podaż mieszkań, zarówno komunalnych, jak i tych wprowadzanych na rynek wtórny przez dotychczasowych najemców, może prowadzić do stabilizacji, a nawet obniżenia cen nieruchomości na lokalnym rynku. Tym samym projekt oddziałuje nie tylko na zasób komunalny,

ale również na cały rynek mieszkaniowy w Sopocie.

Proponowana regulacja wprowadza również mechanizmy zabezpieczające przed nadużyciami, w szczególności przed wykorzystywaniem lokali nabytych z bonifikatą do celów spekulacyjnych lub najmu krótkoterminowego. Obowiązek faktycznego zamieszkiwania, powiązany z możliwością weryfikacji poprzez obiektywne wskaźniki (zużycie mediów, deklaracje odpadowe), a także system sankcji finansowych w przypadku naruszenia warunków, zapewniają, że preferencyjne warunki nabycia lokalu będą służyć realizacji celu społecznego, a nie generowaniu zysków kosztem majątku gminy. Przy jednoczesnym obowiązku zakupu mieszkania w systemie 120 rat, a nie za pomocą jednorazowej zapłaty, gmina ma gwarancję pobytu i zamieszkania po rygorze utraty przysługującej bonifikaty.

Jednocześnie projekt zachowuje elastyczność, umożliwiając dostosowanie sytuacji mieszkaniowej do zmieniających się potrzeb życiowych mieszkańców. Mechanizmy takie jak możliwość nabycia innego lokalu na terenie Sopotu bez utraty uprawnień czy redukcja zadłużenia w przypadku powiększenia rodziny sprawiają, że system nie ogranicza mobilności wewnętrznej, lecz wspiera rozwój gospodarstw domowych w ramach miasta.

W szerszym ujęciu projekt uchwały stanowi także wyraz świadomej polityki przeciwdziałania globalnym trendom ograniczania dostępu do własności mieszkaniowej. W wielu państwach obserwuje się model, w którym coraz większa część społeczeństwa pozostaje w trwałym systemie najmu, pozbawiona możliwości akumulacji majątku. Taki model prowadzi do obniżenia podmiotowości ekonomicznej obywateli oraz zwiększa podatność na mechanizmy kontroli i uzależnienia od podmiotów zarządzających zasobem mieszkaniowym. Proponowana uchwała stanowi świadome odejście od tego kierunku poprzez przywrócenie własności jako podstawowego narzędzia stabilizacji życiowej mieszkańców.

W tym kontekście Gmina Miasta Sopotu powinna pełnić rolę „społecznego dewelopera”, działającego nie w celu maksymalizacji zysku, lecz w interesie wspólnoty samorządowej. Oznacza to realizację inwestycji mieszkaniowych bez marzy deweloperskiej, przy jednoczesnym zapewnieniu ich finansowania poprzez mechanizm obrotu kapitałem wynikający z wykupu lokali. Taki model nie tylko zwiększa dostępność mieszkań dla mieszkańców, ale również ogranicza presję cenową na rynku, co w sposób pośredni wpływa na działalność podmiotów komercyjnych i zmniejsza skalę spekulacji nieruchomościami.

Projekt uchwały stanowi zatem kompleksową propozycję zmiany polityki mieszkaniowej Sopotu, łączącą elementy społeczne, ekonomiczne i strategiczne. Jego przyjęcie pozwoli na stworzenie trwałego systemu wspierającego mieszkańców, zwiększającego dostępność mieszkań oraz wzmacniającego długofalowy rozwój miasta.

Symulacja bonifikat: „Dekada Lojalności Sopotkiej”

(Przykładowa wartość lokalu: 800 000 zł, okres spłaty: 120 miesięcy)

Scenariusz	Staz	Dzieci	Wylczenie bonifikaty	Rabat (%)	Do zapłaty	Mies. rata
1. Singiel	2 l.	0	5% (staz)	5%	760 000 zł	6 333 zł
2. Para (bezdzielni)	10 l.	0	25% (staz)	25%	600 000 zł	5 000 zł
3. Para + 2 dzieci	5 l.	2	25% (s) + 20% (d)	45%	440 000 zł	3 667 zł
4. Para + 3 dzieci	6 l.	3	30% (s) + 30% (d)	60%	320 000 zł	2 667 zł
5. Para + 6 dzieci	7 l.	6	30% (s) + 50% (d)	80%	160 000 zł	1 333 zł
6. Para + 8 dzieci	10 l.	8	30% (s) + 60%* (d)	90%	80 000 zł	667 zł

Symulacja rozliczenia "Ucieczki" w 5. roku (Sprzedazy lokalu za 800 000 zł)

Scenariusz	(A) Wpłacone w c. 5 lat	(C) Kara (50% ulgi)	(D) Reszta ceny (rynkowa)	Suma przy ucieczce (5 lat)	KOSZT CAŁKOWITY (10 lat) bez ucieczki
1. Singiel	380 000 zł	10 000 zł	400 000 zł	790 000 zł	760 000 zł
2. Para (bezdz.)	300 000 zł	50 000 zł	400 000 zł	750 000 zł	600 000 zł
3. Para + 2 dzieci	220 000 zł	90 000 zł	400 000 zł	710 000 zł	440 000 zł
4. Para + 3 dzieci	160 000 zł	120 000 zł	400 000 zł	680 000 zł	320 000 zł
5. Para + 6 dzieci	80 000 zł	160 000 zł	400 000 zł	640 000 zł	160 000 zł
6. Para + 8 dzieci	40 000 zł	180 000 zł	400 000 zł	620 000 zł	80 000 zł

Symulacja rozliczenia „Ucieczki” w 8. roku (Sprzedaz lokalu za kwotę 800 000 zł)

Scenariusz	(A) Wpłacone w 8 lat	(C) Kara (50% ulgi z 8 lat)	(D) Reszta ceny (rynkowa - 20%)	Suma przy ucieczce (8 lat)	KOSZT CAŁKOWITY (10 lat)
1. Singiel	608 000 zł	16 000 zł	160 000 zł	784 000 zł	760 000 zł
2. Para (bezdz.)	480 000 zł	80 000 zł	160 000 zł	720 000 zł	600 000 zł
3. Para + 2 dzieci	352 000 zł	144 000 zł	160 000 zł	656 000 zł	440 000 zł
4. Para + 3 dzieci	256 000 zł	192 000 zł	160 000 zł	608 000 zł	320 000 zł
5. Para + 6	128 000 zł	256 000 zł	160 000 zł	544 000 zł	160 000 zł

Scenariusz	(A) Wpłacone w 8 lat	(C) Kara (50% ulgi z 8 lat)	(D) Reszta ceny (rynkowa - 20%)	Suma przy ucieczce (8 lat)	KOSZT CAŁKOWITY (10 lat)
dzieci					
6. Para + 8 dzieci	64 000 zł	288 000 zł	160 000 zł	512 000,00 zł	80 000 zł



PODPIS ZAUFANY

PIOTR
MELER
 09 04 2026 10 31 06 GMT+0200
 Dokument podpisany elektronicznie
 podpisem / zaufanym