

Projekt

z dnia

Zatwierdzony przez

**Uchwała
Rady Miasta Zakopane
z dnia 2026 r.
nr**

**w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących
własność Gminy Miasto Zakopane**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399) **RADA MIASTA ZAKOPANE uchwala co następuje:**

§ 1.

1. Wyraża się zgodę na zbycie w drodze sprzedaży lokali mieszkalnych, położonych w budynkach na terenie miasta Zakopane wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałami w częściach wspólnych budynków i nieruchomościach gruntowych, stanowiących własność Gminy Miasto Zakopane, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ze sprzedaży wyłączone zostają lokale mieszkalne:

- 1) zajęte bezumownie,
- 2) o nieuregulowanym stanie prawnym - do czasu jego uregulowania,
- 3) nieposiadające statusu samodzielności lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy o własności lokali,
- 4) znajdujące się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
- 5) oddane w trwały zarząd,
- 6) o powierzchni poniżej 25 m²,
- 7) wyłączone ze sprzedaży na mocy innych przepisów prawa.

§ 2.

Cena lokalu mieszkalnego zbywanego na rzecz najemcy ustalona na podstawie jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego pomniejszana jest o kwotę stanowiącą równowartość zwaloryzowanej zgodnie z obowiązującymi przepisami na dzień sprzedaży kaucji mieszkaniowej wpłaconej przez najemcę przy zawieraniu umowy najmu.

§ 3.

Do wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych złożonych przez najemców do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 4.

Traci moc uchwała Nr LI/690/2023 Rady Miasta Zakopane z dnia 27 października 2023 r. w sprawie: sprzedaży na rzecz najemców - lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto Zakopane w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej.

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zakopane.

§ 6.

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

UZASADNIENIE

Przedmiotem uchwały są nieruchomości lokalowe mieszkalne, położone w budynkach na terenie miasta Zakopane wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałami w częściach wspólnych budynków i nieruchomościach gruntowych, stanowiące własność Gminy Miasto Zakopane.

1) faktyczny stan

Przedmiotowe nieruchomości lokalowe mieszkalne stanowią własność Gminy Miasto Zakopane.

2) cel podjęcia uchwały

W związku z podjęciem uchwały Nr XIX/208/2025 Rady Miasta Zakopane w dniu 25 września 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LI/690/2023 Rady Miasta Zakopane z dnia 27 października 2023 r. w sprawie sprzedaży na rzecz najemców - lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasto Zakopane w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej dot. m.in. wyłączenia z praktyki udzielania bonifikat od ceny zbycia - zasadnym jest ustalenie wspólnych zasad sprzedaży lokali mieszkalnych niezależnie od zastosowanego trybu. Uzasadnionym jest zbycie nieruchomości, które nie są wykorzystywane przez gminę do zadań własnych, celem pozyskania środków finansowych na inwestycje realizowane lub mające być realizowane przez Gminę Miasto Zakopane, co jest zgodne z gminnym planem wykorzystania zasobu na lata 2026 - 2028. W związku z tym, przedmiotowe nieruchomości zostały przeznaczone do zbycia.

3) wykazanie różnic między dotychczasowym, a projektowanym stanem prawnym

Aktualnie nieruchomości stanowią własność Gminy Miasto Zakopane. W wyniku podjęcia uchwały zostaną sprzedane na rzecz nowych nabywców. W związku z podjęciem uchwały - uchwała Nr LI/690/2023 Rady Miasta Zakopane z dnia 27 października 2023 r. oraz uchwała Nr XIX/208/2025 Rady Miasta Zakopane z dnia 25 września 2025 r. utraci moc.

4) charakterystyka skutków społecznych i gospodarczych

Sprzedaż przyniesie dochód dla gminy, który zostanie przeznaczony na zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy.

5) skutki finansowe

W wyniku realizacji uchwały gmina uzyska dochód w postaci cen sprzedaży ustalonych na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych. Dochodem gminy będą również należności z tytułu podatku od nieruchomości.

6) podstawa prawna

Art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.”

Zgodnie z artykułami 7, 67 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, a cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości.