

**Projekt**

z dnia 7 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY JABŁONNA**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej znajdujących się w budynku przy ul. Piaskowej 13 we wsi Jabłonna, gmina Jabłonna, stanowiących własność Gminy Jabłonna oraz udzielenie bonifikaty**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 13 ust. 1, art. 28 ust. 1 w związku z art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 1 i 2 pkt 1, art. 67 ust. 3, art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1a i 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 399), Rada Gminy Jabłonna uchwala, co następuje:

**§ 1.** Wyraża się zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku komunalnym położonym przy ul. Piaskowej 13 w Jabłonie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej tj. w prawie własności gruntu oraz w częściach wspólnych budynku.

**§ 2.** Lokale mieszkalne mogą zostać sprzedane:

- 1) w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców, o ile najem został nawiązany na czas nieoznaczony,
- 2) w drodze przetargu w przypadku lokali wolnych, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem gminy.

**§ 3. 1.** Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży poszczególnych lokali mieszkalnych, określonych w §1, w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców.

2. Bonifikata może zostać udzielona w wysokości:

- a) 30% od ustalonej ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego - w przypadku jednorazowej zapłaty ceny przed zawarciem umowy sprzedaży,
- b) 10% od ustalonej ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego - w przypadku rozłożenia zapłaty na raty.

3. Warunkiem udzielenia bonifikaty jest:

- 1) złożenie przez najemcę pisemnego wniosku o jej przyznanie uwzględniając sposób dokonania zapłaty,
- 2) brak zaległości z tytułu opłat czynszowych i innych należności związanych z najmem lokalu.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

---

<sup>1)</sup> zmiana tekstu jednolitego została ogłoszona w Dz. U. z 2025 poz. 1436, z 2026 poz. 252

## Uzasadnienie

Przedmiotem niniejszej uchwały jest wyrażenie zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku mieszkalnym komunalnym wielorodzinnym posadowionym przy ul. Piaskowej 13 w Jabłonce.

Lokale mieszkalne w zostały po raz pierwszy oddane w najem w 2010 roku. Budynek komunalny jest zlokalizowany na działkach ewidencyjnych nr 857/3 i nr 857/13 o łącznej powierzchni 0,1290 ha. Zgodnie z uchwałą Nr XLII/452/2014 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26.03.2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Parkowej, Piaskowej, Buchnik Las we wsi Jabłonna w zakresie części I, nieruchomości, na której położony jest przedmiotowy budynek, przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - 1.MW, a w niewielkiej części pod drogę wewnętrzną - 2.KDW.

Uchwała nr XXVII/329/2021 Rady Gminy Jabłonna z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Jabłonna na lata 2021-2030 przewiduje możliwość sprzedaży kolejnych lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własność gminy.

Przepis art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej jako ugn) stanowi, iż z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu.

Na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 3 ugn w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 1 ugn w przypadku zbywania nieruchomości na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34, nieruchomości sprzedawane są w drodze bezprzetargowej.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 ugn, nieruchomości gminne są sprzedawane w drodze przetargu.

Zgodnie z art. 68 ust.1 pkt 7 ugn właściwy organ może udzielić bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży lokalu, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny na podstawie uchwały rady gminy. Bonifikata udzielona od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości.

Gmina Jabłonna ponosi bieżące koszty utrzymania budynku, w tym koszty remontów i administrowania. Sprzedaż lokali mieszkalnych umożliwi stopniowe tworzenie wspólnoty mieszkaniowej, co w konsekwencji obniży wydatki Gminy związane z utrzymaniem nieruchomości.