

Informacja

o zasadach i trybie postępowania przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych

Akty prawne regulujące sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

- ♦ ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz.U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.),
- ♦ ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (j. t. Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.),
- ♦ uchwała Nr LXI/842/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13.10.2009 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży na rzecz najemców komunalnych lokali mieszkalnych,
- ♦ zarządzenie Nr 813/2009/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 30.12.2009 r. w sprawie trybu postępowania przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych (j. t. obwieszczenie Nr 4/2012 Prezydenta Miasta Poznania z dnia 19.12.2012 r.),
- ♦ uchwała Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25.02.2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014 - 2018

Zasady sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych

W przypadku sprzedaży przez Miasto Poznań lokalu mieszkalnego pierwszeństwo w jego nabyciu przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

Przedmiotem sprzedaży może być wyłącznie **samodzielny lokal mieszkalny** w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, tj. „*wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych*”.

Cenę sprzedaży lokalu ustala się **na podstawie jej wartości** określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Od ceny sprzedaży lokalu udziela się następujących bonifikat ustalonych przez Radę Miasta Poznania:

- ♦ **65 %** - bezwarunkowa,
- ♦ **1,5 %** - za każdy pełny rok zamieszkiwania w lokalu:
 - przez okres zamieszkiwania należy rozumieć łączny okres zamieszkiwania wnioskodawcy lub jego małżonka w lokalu będącym przedmiotem sprzedaży i okres zamieszkiwania w tym lokalu ich osób bliskich: wstępnych, zstępnych, rodzeństwa, osoby przysposobionej albo przysposabiającej, albo osoby, która pozostawała z wnioskodawcą faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim, jeżeli osoby te były poprzednimi najemcami tego lokalu lub jego części.
Okres zamieszkiwania ustala się na podstawie dokumentów przyznających tytuł najmu lokalu lub meldunkowych.
 - Jeżeli wnioskodawca, jego małżonek albo ich osoby bliskie otrzymali obecny lokal w drodze dobrowolnej zamiany, wymiany z urzędu bądź jako lokal zamienny albo pomieszczenie zastępcze na skutek wykwaterowania z poprzednio zajmowanego lokalu, do którego posiadali tytuł najmu, do okresu zamieszkiwania w obecnym lokalu wlicza się również okres zamieszkiwania w poprzednim lokalu, przy czym poprzednio zajmowany lokal w dniu składania wniosku o wykup lub w dniu dokonania zamiany, bądź wykwaterowania winien być własnością Miasta Poznania, a zamiana nie mogła być wymuszona zadłużeniem czynszowym.
- ♦ **25 %** - przy jednorazowej zapłacie gotówką

Bonifikaty uwzględnia się kolejno od kwoty pozostałej po odliczeniu wcześniejszej bonifikaty.

Łączna bonifikata nie może przekroczyć 90 % ceny sprzedaży.

W przypadku sprzedaży lokalu położonego w budynku wpisanym do rejestru zabytków bonifikata wynosi 90 %.

U W A G A

Uprawnienie do bonifikat przysługuje najemcom lokali stanowiących własność Miasta Poznania i najemcom lokali, które w okresie obowiązywania uchwały Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25.02.2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014-2018 staną się własnością Miasta Poznania, jeżeli złożyli wniosek o sprzedaż lokalu do dnia 31.12.2008 r. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli wniosek złoży co najmniej jeden ze współnajemców lokalu.

Powyższe uprawnienie zachowują również:

- najemcy, którzy do dnia 31.12.2008 r. złożyli wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego, a następnie w drodze zamiany, bądź poprzez przyjęcie oferty lokalu zamiennego zawarli umowę najmu innego lokalu mieszkalnego pod warunkiem, że wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego złożyli w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu lokalu, tj. od dnia objęcia tego lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym,
- najemcy, którzy wstąpili w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego i złożyli wniosek po 31.12.2008 r., pod warunkiem, że zmarły najemca złożył wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego do dnia 31.12.2008 r.,
- najemcy, którzy do dnia 31.12.2008 r. złożyli wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego, a następnie na skutek zaległości w płatności czynszu utracili tytuł prawny do lokalu i po spłacie całości zadłużenia zawarto z nimi ponownie umowę najmu na czas nieoznaczony, pod warunkiem ponownienia wniosku o sprzedaż lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu lokalu, tj. od dnia podpisania protokołu, w którym określono stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w przedmiocie najmu instalacji i urządzeń wraz z załączoną punktową kartą lokalu.

Najemca traci uprawnienie do bonifikat, jeżeli z przyczyn leżących po stronie najemcy nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży lokalu w terminie wyznaczonym przez właściwy organ.

Pozostali najemcy, którzy złożyli wniosek po dniu 31.12.2008 r., będą mogli wykupić zajmowany lokal wyłącznie za cenę ustaloną na podstawie wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

ZMIANY obowiązujące od 12.11.2015 r.:

Najemcy, którzy nie złożyli wniosku o sprzedaż lokali do dnia 31.12.2008 r. lub utracili uprawnienia do bonifikat, gdy z przyczyn przez nich zawinionych nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży lokalu w terminie wyznaczonym przez właściwy organ, mogą złożyć **wniosek o sprzedaż lokalu z bonifikatą wraz z uzasadnieniem zawierającym opis sytuacji, w związku z którą nie złożyli wniosku, bądź utracili uprawnienia do bonifikat, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:**

1) zamieszkują w budynku wybudowanym przed 1990 r., w którym udział Miasta stanowi nie więcej niż 50% udziału wszystkich właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej i w którym prowadzona jest sprzedaż lokali;

2) zamieszkują w lokalu przez okres dłuższy niż 25 lat, przy czym przez okres ten należy rozumieć łącznie okres posiadania tytułu prawnego do lokalu lub jego części i wspólnego zamieszkiwania z poprzednim najemcą – osobą bliską (zstępny, wstępny, pełnoletnim rodzeństwem, osobą przysposabiającą lub przysposobioną, osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim), a do okresu zamieszkiwania najemcy dokonującego zakupu lokalu zalicza się również okres zamieszkiwania w tym lokalu jego wstępnych posiadających tytuł prawny do przedmiotowego lokalu;

O warunkach udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych rozstrzyga Rada Miasta Poznania w drodze odrębnej uchwały dotyczącej indywidualnej nieruchomości, kierując się: 1) zasadami określonymi w uchwale Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17.10.2000 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, przy czym proporcje pomiędzy bonifikatą podstawową a bonifikatą dodatkową za okres zamieszkania mogą ulegać zmianie; 2) stanem technicznym i potrzebami remontowymi budynku; 3) racjonalizacją struktury miejskiego zasobu mieszkaniowego poprzez całkowite wyzbycie się udziałów we wspólnotach mieszkaniowych z mniejszościowym udziałem Miasta Poznania.

Bonifikaty ustawowe:

- ♦ ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami przewiduje dla nabywcy bonifikatę w wysokości 50 % (Rada Miasta Poznania podwyższyła tę bonifikatę do 90 %), jeżeli budynek jest wpisany do rejestru zabytków.

W przypadku zbiegu uprawnień do bonifikaty z tytułu wpisania budynku do rejestru zabytków przewidzianych ustawą o gospodarce nieruchomościami i bonifikat przewidzianych uchwałą Rady Miasta Poznania stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla nabywcy.

Kwota stanowiąca równowartość udzielonej przez Radę Miasta Poznania bonifikaty po jej waloryzacji podlega **zwrotowi** na rzecz Miasta Poznania w przypadku, gdy nabywca dokona zbycia lokalu lub wykorzysta lokal na inne cele niż mieszkaniowe **przed upływem 5 lat** od nabycia lokalu.

Nie dotyczy to przypadku, gdy:

- zbycie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej, jednak kwota stanowiąca równowartość udzielonej przez Radę Miasta Poznania bonifikaty po jej waloryzacji podlega zwrotowi na rzecz Miasta Poznania również przez osobę bliską, jeżeli ta dokona zbycia lokalu lub wykorzysta lokal na inne cele niż mieszkaniowe przed upływem 5 lat od dnia pierwotnego nabycia,
- doszło do zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe,
- doszło do sprzedaży lokalu, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Nabywca nie ma też obowiązku zwrotu, jeżeli skorzystał z 50 % bonifikaty przewidzianej ustawą o gospodarce nieruchomościami (podwyższonej przez Radę Miasta Poznania do 90 %), przyznanej z tytułu położenia lokalu w budynku wpisanym do rejestru zabytków.

Sposób płatności ceny sprzedaży lokalu:

Zapłata ceny sprzedaży lokalu może być dokonana za gotówkę albo rozłożona na raty roczne (maksymalnie do 10 lat), przy czym wysokość pierwszej raty nie może być niższa niż 30% ceny nabycia. Cena sprzedaży lokalu albo pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej prawo własności lokalu.

Niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej w wysokości:

- 0,20 stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, nie mniej niż 5 % w skali roku, przy rozłożeniu na raty na okres do 5 lat
- 0,40 stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, nie mniej niż 10 % w skali roku, przy rozłożeniu na raty na okres powyżej 5 lat, nie więcej niż 10 lat.

Tryb postępowania przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych

Wniosek w sprawie sprzedaży lokalu składa się na odpowiednim formularzu w siedzibie Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o. o. przy ul. Matejki 57 w Poznaniu (Punkt Obsługi Klienta mieści się na parterze budynku).

Przy wykupie lokalu z bonifikatami, w przypadku odmowy podpisania oświadczenia o zrzeczeniu się roszczeń z tytułu najmu wykupionego lokalu, w tym kaucji, wniosek będzie rozpatrzony negatywnie.

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. dokonuje wstępnej oceny, a następnie opracowuje wniosek, w tym m.in.:

- ♦ ustala, czy w budynku jest prowadzona sprzedaż lokali,
- ♦ ustala tytuł prawny wnioskodawcy do zajmowania lokalu w oparciu o dokumenty przedłożone przez wnioskodawcę,
- ♦ ustala dane techniczno-użytkowe budynku i lokalu,
- ♦ występuje do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania o potwierdzenie samodzielności lokalu,
- ♦ ustala, czy najemca nie zalega z płatnościami z tytułu najmu lokalu,
- ♦ ustala okres zamieszkiwania uprawniający do bonifikaty od ceny sprzedaży,
- ♦ występuje do Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego „Geopoz” o wydanie wypisu z kartoteki lokali.

Następnie ZKZL sp. z o. o. przekazuje wniosek do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania.

Wydział Gospodarki Nieruchomościami po otrzymaniu dokumentów m. in.:

- zleca wycenę lokalu (wyceny lokalu na podstawie jego oględzin dokonuje rzeczoznawca majątkowy wyznaczony przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami, a koszty związane z wyceną lokalu, również w przypadku rezygnacji z jego wykupu, ponosi wnioskujący),
- przedstawia Prezydentowi Miasta Poznania propozycję sprzedaży lokalu,
- sporządza wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży i podaje go do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie wykazu w siedzibie Urzędu Miasta Poznania oraz ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na stronie internetowej Urzędu Miasta Poznania,
- przygotowuje protokół uzgodnień w sprawie umowy sprzedaży lokalu i podpisuje w imieniu Miasta Poznania umowę notarialną sprzedaży lokalu, przy czym wnioskodawca ponosi związane z tym koszty notarialne i sądowe.