



# PRZEWODNIK INTERESANTA

## KARTA STANOWISKOWA w sprawie: SPRZEDAŻ KOMUNALNYCH LOKALI MIESZKALNYCH



### 1. Od czego mam zacząć ?

- ☛ W Biurze Obsługi Interesanta, stanowisko Nr 15, należy złożyć wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego – wzór wniosku w załączeniu.

#### UWAGA:

Sprzedają się objęte lokale mieszkalne – z wyjątkiem lokali socjalnych – w budynkach wielomieszkaniowych położonych w Ostrowcu Świętokrzyskim, w których zostały wyodrębnione Wspólnoty Mieszkaniowe.

- ☛ Załączyć do podania:

- ➔ dokumenty potwierdzające tytuł najmu (kopię decyzji o przydziale lokalu, umowy najmu),
- ➔ zaświadczenie wystawione przez Zakład Usług Miejskich o nie posiadaniu zaległości w czynszu najmu i innych opłatach wynikających z umowy najmu lokalu oraz potwierdzenie aktualności obowiązującej umowy najmu lokalu objętego wnioskiem o sprzedaż,
- ➔ w szczególnych przypadkach: akt skrócony małżeństwa, dokument o rozdzieleniu majątkowej, postanowienie o rozwodzie, akt zgonu.

### 2. Czy będę musiał płacić za wniesienie podania ?



**PODANIE NIE PODLEGA OPLACIE SKARBOWEJ**

### 3. Jak długo muszę czekać na załatwienie sprawy ?



W przypadku przedstawienia kompletu dokumentów przez Najemców, czas załatwienia sprawy wynosi ok. 4 miesiące.



#### **4. W jaki sposób sprawa zostanie załatwiona ?**

- ☛ *W trakcie załatwiania sprawy muszą zostać podjęte następujące działania:*
- *zlecenie wyceny lokalu mieszkalnego rzeczoznawcy majątkowemu,*
  - *ustalenie ceny lokalu mieszkalnego na podstawie wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego,*
  - *podanie do publicznej wiadomości wykazu o przeznaczeniu do sprzedaży i o warunkach sprzedaży lokalu (wywieszony na tablicy ogłoszeń na 21 dni),*
  - *zawiadomienie najemcy o cenie lokalu mieszkalnego,*
  - *wyliczenie ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem bonifikaty, ustalenie wysokości rat i terminu ich spłaty,*
  - *sporządzenie protokołu z rokowań w sprawie warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego,*
  - *zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.*

*Informacje o trybie załatwienia sprawy można uzyskać w Wydziale Mienia Komunalnego Urzędu Miasta, tel. (41) 26-72-228 oraz w Biurze Obsługi Interesanta Urzędu Miasta, sala A, stanowisko nr 15.*

*O czasie i miejscu podpisania stosownej umowy, Zainteresowany będzie informowany przez Wydział Mienia Komunalnego.*

#### **5. A czy to wszystko zgodne z prawem ?**



- ☛ *Podstawę prawną stanowią przepisy:*
- ☞ *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016r. poz. 2147 z późn. zm.),*
  - ☞ *Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 1892),*
  - ☞ *Ustawa z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2016r. poz. 710 z późn. zm.),*
  - ☞ *Uchwała Nr XV/99/2015 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 29.06.2015r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych przyległych do nieruchomości wspólnej wspólnot mieszkaniowych, warunków udzielenia bonifikat i wysokości stawek procentowych tych bonifikat przy zbywaniu tych lokali i nieruchomości,*
  - ☞ *Zarządzenie Nr IV/437/2015 Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 27 sierpnia 2015r. w sprawie określenia trybu postępowania przy sprzedaży lokali mieszkalnych i zasad postępowania przy obowiązkowym zwrocie bonifikat przyznanych przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski przy wykupie tych lokali.*



## **6. O czym jeszcze muszę wiedzieć ?**

- ❖ *Sprzedaż mieszkań komunalnych odbywa się tylko na rzecz Najemców, z którymi najem został nawiązany na czas nieoznaczony.*
- ❖ *W toku czynności przygotowawczych może wystąpić potrzeba żądania dodatkowych dokumentów oraz informowania o konieczności wykonania innych czynności.*
- ❖ *W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego z oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie, właściciel lokalu z tytułu prawa użytkowania wieczystego udziału w gruncie zobowiązany będzie do wnoszenia opłat rocznych w wysokości 1% ceny udziału w gruncie, przez cały okres użytkowania wieczystego w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego.  
Zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U z 2011r. Nr 177, poz.1054 z późn. zm.) zarówno pierwsza opłata, jak i opłaty roczne podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT, aktualnie wg stawki 23%. Pierwsza opłata za użytkowanie wieczyste podlega zapłacie jednorazowo, nie później niż do dnia zawarcia umowy.*

### **UWAGA:**

*Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się z udzieleniem 90% bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego dla Najemców spełniających łącznie następujące warunki:*

- 1) *zameldowanych na pobyt stały powyżej jednego roku:*
  - a) *w lokalu mieszkalnym podlegającym sprzedaży lub/ i*
  - b) *jednorazowo lub łącznie w innych lokalach, niż określone w lit. a, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy,*
- 2) *którzy na dzień wykupu lokalu mieszkalnego nie posiadają zaległości w czynszu najmu i innych opłatach wynikających z umowy najmu tego lokalu.*

**Bonifikata w wysokości 90% od ceny lokalu mieszkalnego przysługuje w przypadku wniosków o wykup lokali mieszkalnych, złożonych przez Najemców w terminie do dnia 31 grudnia 2016 roku.**

*Cena sprzedaży lokalu płatna jest przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.*

*Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego może być rozłożona na raty.*

*Przy sprzedaży ratalnej przed zawarciem umowy sprzedaży Nabywca zobowiązany jest wpłacić pierwszą ratę w wysokości nie niższej niż 20% ceny sprzedaży lokalu. Pozostała część ceny sprzedaży płatna jest w ratach miesięcznych, ze spłatą do 5 lat. Rozłożona na raty pozostała część ceny sprzedaży lokalu podlegać będzie oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP.*



*Na nabytym lokalu, będzie ustanawiana hipoteka zabezpieczająca wierzytelność Gminy z tytułu zapłaty ceny sprzedaży lokalu wraz z oprocentowaniem w wysokości 140% pozostałej do spłaty ceny sprzedaży lokalu, z zaokrągleniem do pełnych złotych.*

*Ponadto Nabywca lokalu, co do zapłaty całej pozostałej części ceny sprzedaży lokalu wraz z oprocentowaniem, podda się rygorowi egzekucji na podstawie aktu notarialnego - w trybie art. 777 1 pkt 5 kpc. Termin o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu ustalany będzie na okres 8 lat licząc od dnia nabycia lokalu od Gminy.*

*W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego lub wykorzystania go na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat od dnia nabycia lokalu mieszkalnego od Gminy, Nabywca jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji - stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz postanowień protokołów uzgodnień i aktów notarialnych umów sprzedaży lokali mieszkalnych.*

**Zwrot udzielonej bonifikaty zabezpieczony będzie poprzez:**

- *poddanie się Nabywcy lokalu rygorowi egzekucji w trybie art.777 1 pkt 5 kpc co do obowiązku zwrotu (zapłaty) kwoty udzielonej bonifikaty wraz z waloryzacją, z ustaleniem terminu o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu – na okres 8 lat licząc od dnia nabycia lokalu od Gminy,*
- *ustanowienie hipoteki zabezpieczającej wierzytelność Gminy z tytułu ewentualnego zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty wraz z waloryzacją i ewentualnymi odsetkami ustawowymi - w wysokości 140 % wartości tej bonifikaty.*

*Nabywca lokalu ponosi koszty związane z jego nabyciem obejmujące koszty czynności notarialnych i opłat sądowych, w tym także z ustanowieniem hipotek.*

*Wykreślenie hipotek zabezpieczających wierzytelność z tytułu rozłożenia ceny sprzedaży lokalu na raty oraz ewentualny zwrot zwaloryzowanej kwoty bonifikaty odbywać się będzie na wniosek i koszt właściciela lokalu, jeżeli wierzytelności Gminy zabezpieczone tymi hipotekami zostaną zaspokojone.*