



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 OPLĄCIE 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.*

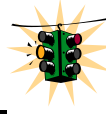
Informacje o trybie załatwienia sprawy można uzyskać w Wydziale Mienia Komunalnego Urzędu Miasta, tel. (41) 26-72-228 oraz w Biurze Obsługi Interesanta Urzędu Miasta, sala A, stanowisko nr 15.

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 (Dz.U. z 2015r. poz. 1892 z późn. zm.),*
 - ☞ *Ustawa z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2017r. poz. 1221 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 obowiązkowi zwrotu 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 2017r. poz. 1221 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 splatą 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.