



## **KARTA SPRAWY**

### **NAZWA SPRAWY:**

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców

### **OGÓLNY OPIS:**

Pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu mieszkalnego przysługuje ich najemcom, jeśli zajmują go na czas nieoznaczony. Nie podlegają sprzedaży lokale:

- 1) w budynkach położonych na obszarze, którego przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest inne niż mieszkalne,
- 2) w budynkach, gdzie planowany jest inny sposób zagospodarowania terenu;
- 3) w budynkach przeznaczonych zarządzeniem Prezydenta Miasta do rozbiórki;
- 4) docelowo przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem;
- 5) w obiektach niemieszkalnych, np. w szkołach, przedszkolach, przychodniach itp.;
- 6) oddane w najem na czas oznaczony;
- 7) nie będące lokalami samodzielnymi w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, z wyjątkiem lokali zbywanych w celu poprawienia warunków zagospodarowania lokalu przyległego.

Najemcy lokali przeznaczonych do zbycia mogą bez przetargu nabyć zajmowany lokal korzystając z bonifikaty od ceny sprzedaży. Wysokość bonifikaty zależy od okresu najmu lokalu, deklarowanej formy zapłaty ceny (jednorazowej lub ratalnej) oraz kosztu remontów lokalu wykonanego ze środków Miasta w okresie ostatnich 10 lat.

Maksymalna wysokość bonifikaty przy jednorazowej zapłacie ceny dla najemców legitymujących się okresem najmu powyżej:

- 5 do 10 lat wynosi 10%;
- 10 do 20 lat wynosi 20%;
- 20 do 30 lat wynosi 30%;
- 30 do 40 lat wynosi 40%;
- 40 lat wynosi 50%.

W przypadku rozłożenia spłaty ceny na raty wysokość stawki bonifikaty obniża się o 5%.

Jeżeli w lokalu, w okresie ostatnich 10 lat przeprowadzony został remont ze środków Miasta – stawkę procentową obniża się o udział kosztów remontu w cenie lokalu – z zaokrągleniem w górę do jednego procenta.

Osobom, które wstąpiły w najem na podstawie art.691 Kodeksu cywilnego - do okresu najmu nie wlicza się okresu najmu ich poprzednika prawnego.

Jeżeli umowę zawarto w wyniku zamiany lokali stanowiących własność Miasta lub na skutek wykwaterowania z poprzednio zajmowanego lokalu z uwagi na ważny interes Miasta - do okresu najmu wlicza się również okres najmu na czas nieoznaczony w poprzednim lokalu.

Bonifikata nie jest udzielana w przypadku:

- 1) gdy okres najmu wynosi mniej niż 5 lat;
- 2) gdy najemca bądź jego małżonek posiada lub posiadał na dzień złożenia wniosku o sprzedaż lokalu tytuł prawny do innego lokalu, nieruchomości zabudowanej przeznaczonej na cele mieszkalne lub do ich części - bez względu na istniejące między małżonkami stosunki majątkowe.

Jednym z warunków sprzedaży lokalu jest wpłacenie przez nabywcę na rzecz Miasta równowartości środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym - przypadających na ten lokal. Informację o wysokości środków finansowych na tym funduszu można uzyskać u zarządcy budynku.

### **WYMAGANE DOKUMENTY:**

Wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego

### **SPOSÓB ZAŁATWIENIA SPRAWY:**

Procedurę sprzedaży lokalu wszczyna się na wniosek najemcy lokalu. Po przyjęciu wniosku przeprowadza się postępowanie wyjaśniające, mające na celu ustalenie uprawnień wnioskodawcy do nabycia lokalu oraz zgromadzenie informacji niezbędnych do rozpatrzenia wniosku m.in. uzyskanie informacji o: stanie prawnym nieruchomości, stanie technicznym lokalu i budynku, powierzchni i składzie lokalu, możliwości wyodrębnienia lokalu, zaległościach w opłatach, wykonanych remontach lokalu przez gminę, przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Występowanie zaległości w opłatach stanowi przeszkodę do rozpoczęcia procedury sprzedaży lokalu.

pozytywne rozpatrzenie wniosku rozpoczyna procedurę mającą na celu przygotowanie lokalu do zbycia. Zlecana jest inwentaryzacja lokali w budynkach gdzie nie było sprzedaży lub dokonywana jest aktualizacja

istniejącej inwentaryzacji, aktualizowana jest dokumentacja geodezyjna, zlecona jest wycena określająca wartość rynkową nieruchomości lokalowej. Warunkiem ukończenia procedury szacowania lokalu jest uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokalu.

Następnie wydawane jest zarządzenie Prezydenta Miasta o zbyciu lokalu i udzieleniu bonifikaty oraz sporządzany jest wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży podawany do publicznej wiadomości na okres 3 tygodni. Wnioskodawca informowany jest o warunkach sprzedaży i zapraszany do podpisania protokołu z rokowañ zawierającego warunki sprzedaży lokalu. Po zapłaceniu przez nabywcę ustalonej ceny sprzedaży dokumenty wymagane do zawarcia umowy przekazuje się do Kancelarii Notarialnej wskazanej przez nabywcę. Następnie uzgadniany jest termin umowy i następuje zawarcie umowy sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego.

#### **MIEJSCE SKŁADANIA/ODBIORU DOKUMENTÓW:**

Kancelaria Ogólna Urzędu Miasta Gorzowa Wlkp. 66-400 Gorzów Wlkp. ul.Sikorskiego 3-4

#### **JEDNOSTKA ODPOWIEDZIALNA:**

Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Majątku Urzędu Miasta Gorzowa Wlkp.  
66-400 Gorzów Wlkp. ul.Sikorskiego 3-4  
pok: 428 – 429, tel.: 95 73-55-595, 95 73-55-585,

#### **OPŁATY:**

Przed umową notarialną Nabywca zobowiązany jest zapłacić:

- cenę lokalu lub pierwszą ratę,
- wartość ułamkowej części gruntu związanego z własnością lokalu lub pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu,
- koszty wyceny lokalu,
- równowartość środków finansowych zgromadzonych przez Miasto na funduszu remontowym, przypadających na ten lokal.

Nabywca ponosi koszty notarialne i wieczysto-księgowe.

#### **TERMIN ZAŁATWIENIA SPRAWY:**

Pierwsza informacja udzielana jest w terminie 1 miesiąca od złożenia wniosku. Przewidywany termin załatwienia sprawy - 6 miesięcy.

#### **TRYBY ODWOŁAWCZE:**

Nie występują.

#### **UWAGI:**

W przypadku braku kompletu wymaganych dokumentów wnioskodawca zostanie wezwany do ich uzupełnienia. Do czasu uzupełnienia wniosku przez najemcę, sprawa pozostaje bez rozpatrzenia.

#### **PODSTAWA PRAWNA:**

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- uchwała Nr XX/255/2015 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 21 grudnia 2015r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych.

#### **PLIKI DO POBRANIA:**

wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego WGM-01-01

#### **Opracował(a)**

Stefania Papadulis  
(Kierownik Referatu)  
dnia 11.01.2016 r.

#### **Sprawdził(a):**

Barbara Napiórkowska  
(Dyrektor Wydziału)  
dnia 11.01.2016 r.

#### **Zatwierdził(a):**

Jacek Szymankiewicz  
(Z-ca Prezydenta Miasta)  
dnia 11.01.2016 r.