

Sosnowiec, ...14.01.2022

WGN-I.7125.1.2021.EŻ

PREZYDENT
ARKADIUSZ CHECIŃSKI
17.01.22

**Pan
Piotr Dudek
Przewodniczący Komisji Gospodarki
Komunalnej i Komunikacji**

w miejscu

dotyczy: sprzedaży przez gminę lokali komunalnych w latach 2019-2021.

Wyjaśniam, iż sprzedaż mieszkań komunalnych odbywa się w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 poz.1899 ze zm.) o gospodarce nieruchomościami – dalej: u.g.n. Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. w przypadku zbywania nieruchomości pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Zasady sprzedaży na rzecz najemców komunalnych lokali mieszkalnych określa uchwała Nr 95/X/2015 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 24 kwietnia 2015 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Sosnowiec (Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 3115 z dnia 11.05.2017 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego).

Po złożeniu wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy następuje jego weryfikacja (tj. czy został złożony komplet wymaganych dokumentów, czy lokal mieszkalny nie jest wyłączony ze sprzedaży, czy nie występują inne przeszkody do sprzedaży).

Zgodnie z uchwałą nr 806/LVIII/2018 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 30.01.2018 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec w latach 2018-2022 (uchwała uchylona), zostały wyłączone ze sprzedaży na rzecz najemców lokale mieszkalne:

- przeznaczone z mieszkaniowego zasobu gminy na wynajem jako lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe,
- wchodzące w skład nieruchomości, w których nie powstały jeszcze wspólnoty mieszkaniowe, z wyjątkiem nieruchomości gdzie liczba wnioskodawców wnoszących o sprzedaż lokali mieszkalnych na ich rzecz jest nie mniejsza niż liczba połowy lokali mieszkalnych w danej nieruchomości,
- położone w budynkach nowych, wznoszonych począwszy od roku 2018.

Aktualnie obowiązuje uchwała nr 765/XLIV/2021 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 15.07.2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sosnowiec w latach 2021-2026, gdzie wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców lokale mieszkalne:

- przeznaczone na wynajem w ramach najmu socjalnego oraz tymczasowe pomieszczenia,
- wchodzące w skład nieruchomości, w których nie powstały jeszcze wspólnoty mieszkaniowe, z wyjątkiem nieruchomości, gdzie liczba wnioskodawców wnoszących o sprzedaż lokali mieszkalnych na ich rzecz jest nie mniejsza niż liczba połowy lokali mieszkalnych w danej nieruchomości,
- położone w budynkach nowo wybudowanych lub budynkach zmodernizowanych, oddanych do użytkowania po przeprowadzonym remoncie.

Ponadto informuję, że odmowa sprzedaży lokalu mieszkalnego następuje w przypadku:

- nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości,
- korzystania przez najemcę z pomocy socjalnej w postaci dodatku mieszkaniowego na 2 lata przed złożeniem wniosku o wykup mieszkania; wniosek o sprzedaż lokalu może być pozytywnie rozpatrzony po upływie 2 lat od rezygnacji z pobierania dodatku mieszkaniowego,
- korzystania przez najemcę z obniżek dochodowych czynszu na 2 lata przed złożeniem wniosku o wykup mieszkania; wniosek o sprzedaż lokalu może być pozytywnie rozpatrzony po upływie 2 lat od ustania obowiązywania obniżki.

W obu przypadkach najemca winien złożyć nowy wniosek o wykup lokalu mieszkalnego po upływie dwóch lat od ostatniego pobranego dodatku mieszkaniowego lub od ostatniej obniżki dochodowej czynszu.

Pozytywne rozpatrzenie wniosku skutkuje przygotowaniem zlecenia wyceny lokalu mieszkalnego przez rzeczoznawcę majątkowego. Zgodnie z art. 67 ust. 1 u.g.n., cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości określonej w operacie szacunkowym, który wykonuje rzeczoznawca majątkowy na zlecenie tut. Urzędu. Operat szacunkowy wyceny lokalu ważny jest przez 12 miesięcy od daty jego sporządzenia (art. 156 ust. 3 u.g.n.). Operat może być wykorzystany przez kolejne 12 miesięcy po umieszczeniu w operacie szacunkowym stosownej klauzuli aktualizacyjnej przez rzeczoznawcę (art. 156 ust. 4 u.g.n.).

Po odebraniu od rzeczoznawcy operatów szacunkowych, operaty są sprawdzane, następnie przygotowana jest informacja na posiedzenie Kolegium Kierownictwa dot. ustalenia ceny mieszkań.

Po zatwierdzeniu cen przez Kolegium Kierownictwa, najemca informowany jest pisemnie o cenie lokalu mieszkalnego oraz ma możliwość zapoznania się z operatem szacunkowym, a następnie składa oświadczenie o korzystaniu z prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu.

Kolejnym krokiem jest przygotowanie wykazów nieruchomości oraz ogłoszenia do prasy, a także zamieszczenie wykazu na stronie internetowej urzędu oraz wywieszenie go w siedzibie urzędu na 21 dni (art. 35 u.g.n.). Po tym okresie najemca wzywany jest do spisania protokołu uzgodnień – termin wyznaczany jest przez WGN z możliwością uzgodnienia jego zmiany. Od tego momentu najemca decyduje o terminie podpisania aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokalu. WGN nie ma wpływu na termin zawarcia aktu notarialnego. W protokole uzgodnień podana jest informacja, jaki jest termin ważności

protokołu. Termin ważności protokołu jest ustalony odpowiednio do terminu ważności operatu szacunkowego. Termin podpisania protokołu uzgodnień i termin aktu notarialnego uzależniony jest wyłącznie od chęci/preferencji najemców, które zwykle podyktowane są możliwościami finansowymi. Nabywca wskazuje kancelarie notarialną i proponuje termin wykupu mieszkania. Od ustalonej ceny nieruchomości udzielana jest bonifikata zgodnie z obowiązującymi zasadami sprzedaży lokali, określonymi w uchwale Nr 95/X/2015 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 24 kwietnia 2015 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Sosnowiec. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Sosnowiec, wraz ze sprzedażą ułamkowej części gruntu, bonifikata od ceny sprzedaży wynosi nie więcej niż 80% i przysługuje w wysokości sumy bonifikat w wysokości 2% za każdy zakończony rok najmu, od momentu w którym najemca uzyskał tytuł prawny do lokalu mieszkalnego.

Termin rozpatrzenia wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego zależy od bardzo wielu okoliczności m.in. od ilości realizowanych postępowań w danym okresie, kompletności wniosku i ustalenia kręgu najemców lub od sytuacji nieprzewidzianej jak czasowe wstrzymanie się od wycen mieszkań przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z ogłoszeniem stanu epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2. Obecnie czas przeprowadzenia procedury sprzedaży lokalu mieszkalnego od złożenia wniosku do zawarcia aktu notarialnego to ok. 18 miesięcy.

Uprzejmie informuję, że liczba złożonych wniosków w latach 2019-2021 kształtowała się następująco:

| Rok | Ilość złożonych wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych | Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych | Dochód ze sprzedaży lokali mieszkalnych |
|------------|--|--|--|
| 2019 | 216 | 96 | 3 028 998,12 zł |
| 2020 | 206 | 116 | 4 331 581,13 zł |
| 2021 | 333 | 80 | 3 553 294,86 zł |

Sprzedaż lokali użytkowych odbywa się zgodnie z art. 34 ust. 6, 6a, 6b u.g.n., rada może przyznać w drodze uchwały pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom. Zasady sprzedaży na rzecz najemców lokali użytkowych określa uchwała Nr 95/X/2015 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 24 kwietnia 2015 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Sosnowiec (Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 3115 z dnia 11.05.2017 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego).

Sprzedaż lokali użytkowych następuje na wniosek najemcy w oparciu o opinię Miejskiego Zakładu Zasobów Lokalowych w Sosnowcu. W 2021 r. zostały sprzedane 2 lokale użytkowe za kwotę 504 516,00 zł:

- lokal o pow. użytkowej 60,26 m² przy ul. S. Małachowskiego 16 w Sosnowcu,
- lokal o pow. użytkowej 60,75 m² przy ul. Zamkowej 8a w Sosnowcu.

Kopia a/a

14.01.2022

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Zbigniew Byszewski

Kancelaria Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami

mgr Wojciech Wilczyński