

Informacja

o zasadach i trybie postępowania przy sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednolokalowym

Akty prawne:

- *ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z póź. zm.),*
- *uchwała Nr LI/786/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 18.06.2013 r. w sprawie przyznania najemcom pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednolokalowymi stanowiącymi w całości przedmiot najmu, będących własnością Miasta Poznania, oraz określenia zasad ich sprzedaży (t. j.)*
- *uchwała Nr III/20/VIII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 11.12.2018 r. zmieniająca uchwałę Nr LI/786/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie przyznania najemcom pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednolokalowymi stanowiącymi w całości przedmiot najmu, będących własnością Miasta Poznania, oraz określenia zasad ich sprzedaży.*

Zasady sprzedaży:

Przedmiotem sprzedaży może być wyłącznie nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednolokalowym, będącym w całości przedmiotem najmu, która stanowi własność Miasta Poznania.

Za **budynek mieszkalny jednolokalowy** uznaje się budynek służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którego bryle znajduje się: jeden lokal mieszkalny albo jeden lokal mieszkalny i pomieszczenia funkcjonalnie związane z lokalem mieszkalnym: komórka, kotłownia, skrytka, spiżarnia, wc, garaż i pomieszczenie gospodarcze w rozumieniu § 3 pkt 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nawet jeżeli pomiędzy tymi pomieszczeniami a częścią mieszkalną brak wewnętrznego ciągu komunikacyjnego.

W przypadku sprzedaży przez Miasto Poznań nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednolokalowym, stanowiącym w całości przedmiot najmu, pierwszeństwo w jego nabyciu przysługuje osobie fizycznej, która jest najemcą nieruchomości, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

Wraz ze sprzedażą nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednolokalowym przeznaczają się do sprzedaży grunt niezbędny do racjonalnego korzystania z budynku, którego powierzchnię i granice ustala Prezydent Miasta Poznania.

CENA SPRZEDAŻY

Cenę sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednolokalowym ustala się na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.

Od **ceny sprzedaży nieruchomości** (w przypadku oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynku mieszkalnego **od ceny budynku oraz od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej**) udziela się następujących bonifikat ustalonych przez Radę Miasta Poznania:

- **40 %** bezwarunkowa,
- **1,5 %** za każdy pełny rok zamieszkiwania na terenie nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednolokalowym,
- **20 %** w przypadku jednorazowej zapłaty całej ceny nabycia nieruchomości.

Bonifikaty uwzględnia się kolejno od kwoty pozostałej po odliczeniu wcześniejszej bonifikaty. Łączna bonifikata nie może przekroczyć 80 % ceny sprzedaży nieruchomości.

Bonifikaty przysługują pod warunkiem złożenia wniosku do dnia 31 grudnia 2014 r.

Bonifikaty zachowują również najemcy, którzy wstąpili w stosunek najmu budynku jednolokalowego po zgonie najemcy na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, nawet jeżeli złożą wniosek po 31 grudnia 2014 r., pod warunkiem, że zmarły najemca złożył wniosek do dnia 31 grudnia 2014 r.

Kwota stanowiąca równowartość udzielonej przez Radę Miasta Poznania bonifikaty po jej waloryzacji **podlega zwrotowi** na rzecz Miasta Poznania w przypadku, gdy nabywca dokona zbycia nieruchomości lub wykorzysta ją na inne cele niż na cele mieszkaniowe **przed upływem 10 lat** od nabycia nieruchomości.

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 nieruchomości lub wykorzysta nieruchomość na inne cele niż mieszkaniowe przed upływem 10 lat od dnia pierwotnego nabycia.

SPOSÓB PŁATNOŚCI

Cena nieruchomości może zostać zapłacona:

- jednorazowo (nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność) albo
- w ratach przez okres nie dłuższy niż 10 lat (pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie).

Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Tryb postępowania:

Wniosek składa się na odpowiednim formularzu w Punkcie Obsługi Klienta Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych (ul. Matejki 57 - parter).

Druk wniosku dostępny jest w ZKZL przy ul. Matejki 57, u zarządcy nieruchomości, na stronie internetowej ZKZL i na stronie internetowej Urzędu Miasta Poznania.

ZKZL dokonuje wstępnej oceny, a następnie opracowuje wniosek, w tym m.in.:

- zleca opracowanie operatu z inwentaryzacji budynku,
- zleca zarządcy przygotowanie danych techniczno-użytkowych budynku,
- ustala okres zamieszkiwania najemcy uprawniający do bonifikaty od ceny sprzedaży,
- występuje do Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego „Geopoz” o ujawnienie budynku w ewidencji geodezyjnej i o wydanie wypisu z kartoteki budynku,
- występuje do Prezydenta Miasta Poznania o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości.

Po wykonaniu ww. czynności Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych przekazuje wniosek do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania.

Wydział Gospodarki Nieruchomościami po otrzymaniu dokumentów z ZKZL m.in.:

- zleca rzeczoznawcy majątkowemu wycenę nieruchomości (koszty związane z wyceną, również w przypadku rezygnacji z wykupu, ponosi wnioskujący).
- przedstawia Prezydentowi Miasta Poznania propozycję sprzedaży nieruchomości,
- sporządza wykaz nieruchomości 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 i podpisuje w imieniu Miasta Poznania umowę notarialną sprzedaży nieruchomości (oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z równoczesną sprzedażą budynku mieszkalnego jednolokalowego), przy czym wnioskodawca ponosi związane z tym koszty notarialne i sądowe.