

Sprzedaż mieszkań komunalnych

Warunki i zasady sprzedaży mieszkań komunalnych reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.). Dodatkowo, kwestie szczegółowe dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych określają poszczególne gminy w stosownych uchwałach rad gmin czy miast.

Do sprzedaży może być przeznaczony lokal o uregulowanym stanie prawnym, a więc lokal położony w budynku stanowiący własność gminy, w stosunku do którego nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez gminę i do którego nie są zgłaszane żadne inne roszczenia.

Lokal przeznaczony do sprzedaży musi mieć charakter samodzielny, a więc musi to być wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi (pokoje), które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi (kuchnia, łazienka, przedpokój) służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Do lokalu jako jego części składowe mogą przynależeć pomieszczenia, które nawet nie muszą do niego przylegać bezpośrednio. Mogą być one położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem. Na przykład są to; piwnica, strych, komórka, garaż. Spełnienie wymogów samodzielności stwierdza starosta w formie zaświadczenia.

Kiedy można wykupić mieszkanie komunalne

Decyzja o sprzedaży mieszkania komunalnego należy do wyłącznej właściwości gminy. Oznacza to, że mieszkanie komunalne można wykupić jedynie wtedy, gdy gmina przeznaczyła je do sprzedaży. Najemcy co do zasady nie przysługuje roszczenie o sprzedaż zajmowanego mieszkania. Jeśli natomiast gmina podjęła decyzję o sprzedaży mieszkania, to wówczas musi respektować uprawnienia najemcy wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ustawa ta w art. 34 ust. 1 pkt 3 przyznaje najemcy lokalu mieszkalnego zawartego na czas nieoznaczony prawo pierwszeństwa w jego nabyciu oraz stanowi, że zbycie lokalu na rzecz innych osób niż wymienione w ust. 1 i 2 ustawy (tj. osoby, której przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy tej ustawy bądź też poprzedniego właściciela zbywanej nieruchomości albo jego spadkobiercy) nie może nastąpić z pominięciem przysługującego najemcy prawa pierwszeństwa

w jego nabyciu. W przypadku naruszenia tych przepisów gmina ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadach ogólnych wynikających z kodeksu cywilnego..

Uwzględniając ustawowe obowiązki zapewnienia przez gminę mieszkań dla określonych kategorii osób, gmina zobowiązana jest prowadzić racjonalną gospodarkę posiadanym zasobem mieszkaniowym. Dlatego też rada gminy może wyznaczyć określone kategorie lokali, które nie zostaną przeznaczone do sprzedaży. Przykładowo gminy nie przeznaczają do sprzedaży lokali w budynkach:

- przeznaczonych do remontu lub rozbiórki,
- wybudowanych w ostatnim okresie,
- w których w ostatnim okresie gmina przeprowadziła remont kapitalny,
- zabytkowych o szczególnych walorach architektoniczno-konserwatorskich,
- zlokalizowanych w szczególnie cenionych strefach miasta, np. na rewitalizowanej starówce, itp.

Procedura sprzedaży

Po przeprowadzeniu inwentaryzacji budynku, w trakcie której ustala się m.in. jaki udział w nieruchomości wspólnej będzie przypadał na poszczególne lokale i po oszacowaniu przez rzeczoznawcę majątkowego wartości lokalu rozpoczyna się procedurę sprzedaży lokali mieszkalnych. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 35) gmina musi sporządzić i podawać do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych urzędu. Wówczas też zawiadamia się na piśmie osoby posiadające prawo pierwszeństwa (w tym najemców lokali mieszkalnych, jeżeli najem został zawarty na czas nieoznaczony) o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków w terminie określonym w zawiadomieniu. Termin ten - zgodnie z art. 34 ust. 4 ustawy - nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Osoby te korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie, w określonym w zawiadomieniu terminie (nie krótszym niż 21 dni). Do wniosku należy dołączyć wymagane, wskazane przez gminę dokumenty.

Inicjatywa w sprawie wykupu lokalu może wyjść także od samego najemcy. Jeśli najemca chciałby wykupić swoje mieszkanie, to powinien udać się do urzędu gminy i dowiedzieć się, czy mieszkanie to jest przeznaczone do sprzedaży albo też czy w najbliższym czasie nie zostanie przeznaczone (bądź też skierować odpowiednie pismo w tej sprawie). Wówczas gmina zobowiązana będzie ustosunkować się do wniosku najemcy i poinformowania go o planach względem tego lokalu.

Wartość nieruchomości

Jeżeli nieruchomość jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, sprzedaż następuje w drodze bezprzetargowej. Zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy, cenę takiej nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Ponieważ warunki rynkowe ewoluują, zmienia się bowiem przeznaczenie nieruchomości, dochody ludności, stopień zaspokojenia potrzeb w zakresie korzystania z nieruchomości, ceny, czynsze i inne opłaty, dlatego też operaty szacunkowe oparte na analizach rynkowych mają ograniczoną, czasową przydatność. Rzeczoznawca majątkowy sporządza na ogół wycenę aktualną na dzień jej sporządzenia, a jeżeli warunki rynkowe nie ulegają zbyt szybkiej modyfikacji, to operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Po upływie tego czasu może on być wykorzystywany jedynie po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie to następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził.

Najemca zainteresowany nabyciem lokalu mieszkalnego ma możliwość zapoznania się treścią sporządzonego operatu szacunkowego. Gmina, na zlecenie której operat został sporządzony jest obowiązana udostępnić najemcy jego treść, przeglądanie tego operatu oraz sporządzanie z niego notatek i odpisów. Najemca może także żądać uwierzytelnienia sporządzonych przez siebie odpisów z operatu szacunkowego lub wydania mu z operatu szacunkowego uwierzytelnionych odpisów, o ile jest to uzasadnione jego ważnym interesem.

Oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny (art. 157 ustawy). Jeśli zatem nabywca ma zastrzeżenia co do prawidłowości sporządzenia operatu może skorzystać z tej możliwości.

Bonifikaty

Zgodnie z art. 68 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami wójt (burmistrz, prezydent miasta) może udzielić za zgodą rady gminy, bonifikaty od ceny ustalonej przez rzeczoznawcę, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe. Udzielenie bonifikaty nie ma charakteru obligatoryjnego. Ustawodawca pozostawił znaczną swobodę gminom w tym zakresie. Każda gmina sama decyduje o tym czy w ogóle przyznaje bonifikaty przy sprzedaży należących do niej lokali mieszkalnych oraz ewentualnie w jakiej wysokości będą te bonifikaty.

Samorządy uzależniają wysokość bonifikaty m.in. od:

- długości okresu wynajmowania mieszkania,
- wieku budynku i jego stanu technicznego,
- równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w budynku,
- tego, czy najemca płaci gotówką czy w ratach

Często gminy przyznają wysokie bonifikaty sięgające 80, 90 czy nawet 98 % wartości lokalu. Wysokość ustalonej przez gminę bonifikaty może ulec zmianie. Gmina bowiem może zarówno podwyższyć jak i obniżyć ustaloną wcześniej bonifikatę poprzez dokonanie stosownej zmiany w uchwale określającej zasady sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy.

Cena lokalu mieszkalnego sprzedawanego w drodze bezprzetargowej może zostać także rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność gminy w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki. 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. Rada gminy, w stosunku do nieruchomości stanowiących własność gminy może jednak wyrazić zgodę na zastosowanie innej niż wyżej określona stopy procentowej.

Jeśli gmina zdecyduje się na przyznanie bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, to bonifikata ta obejmuje cenę lokalu i cenę udziału w prawie własności gruntu. W przypadku, gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, to bonifikata obejmuje pierwszą opłatę z tego tytułu. Bonifikatę stosuje się w jednakowej wysokości od wszystkich składników ceny lokalu (art. 68 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zwrot udzielonej bonifikaty

Nabywca musi oddać kwotę równą bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli sprzeda lokal w ciągu pięciu lat od daty jego nabycia. Zwrot następuje na żądanie gminy. Bonifikata nie podlega zwrotowi jeśli:

- zbycie następuje na rzecz osoby bliskiej,
- zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe,
- sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Możliwe jest także odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż wyżej wskazane, po uzyskaniu zgody rady gminy .

Oplaty ponoszone przez nabywcę lokalu mieszkalnego

Nabywca uiszcza następujące opłaty:

- za sporządzenie wyceny lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
- przed wyznaczonym terminem aktu notarialnego wpłatę kwoty równej cenie nabywanego lokalu lub w przypadku rozłożenia ceny sprzedaży na raty – pierwszą ratę oraz wpłatę pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu,
- takse notarialną i opłaty sądowe pobierane przez notariusza – wnoszone w dniu podpisania umowy sprzedaży lokalu.

Umowa przeniesienia własności sporządzana jest w formie aktu notarialnego, pod rygorem nieważności. Oznacza to, że sporządzona w inny sposób nie będzie ważna. W celu zawarcia umowy nabywca wraz z przedstawicielem gminy udaje się do notariusza, we wcześniej ustalonym terminie. Zawarcie umowy notarialnej poprzedzone jest podpisanym wcześniej przez strony protokołem uzgodnień, mającym charakter umowy przedwstępnej i zawierającym uzgodnione warunki wykupu lokalu.