

URZĄD MIEJSKI W BĘDZINIE , 11 go - Listopada 20
tel. (032) 267 70 41 do 46 , fax (032) 267 37 16
Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej
tel. (032) 267 92 24

**KARTA INFORMACYJNA
SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH NAJEMCOM**

Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej uprzejmie informuje :

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców odbywa się na zasadach określonych w Uchwale Nr XLIX/906/2010 Rady Miejskiej Będzina z dnia 12 lutego 2010 r. w sprawie : określenia zasad sprzedaży lokali stanowiących własność komunalną Gminy Będzin oraz na podstawie Zarządzenia Nr 0050/396/2011 Prezydenta Miasta Będzina z dnia 27 grudnia 2011 r. w sprawie zwrotu i sposobu waloryzacji kaucji mieszkaniowych dla osób, które wykupiły bądź opróżniły lokal mieszkalny z zasobu mieszkaniowego Gminy .

Procedura przygotowania lokalu mieszkalnego do zbycia trwa ok. 12 miesięcy, a w przypadkach wymagających dodatkowego postępowania termin może się wydłużyć.

Wnioskodawca wypełniony wniosek wraz z kompletem dokumentów składa w kancelarii urzędu , uprzednio zgłaszając się z oryginalnymi dokumentami i oraz ich kopiami w Wydziale Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej , celem potwierdzenia ich zgodności .

Gmina Będzin zbywając lokale na rzecz najemców udziela 90 % bonifikatę od wartości lokalu mieszkalnego i gruntu oraz I opłaty z tytułu ustanowienia prawa wieczystego użytkowania gruntu .

Bonifikata dotyczy :

1. najemcy , który posiada nieprzerwanie tytuł prawny do lokalu będącego przedmiotem wykupu , co najmniej 5 lat .

2. najemców, którzy dokonali zamiany lokali pozostających w mieszkaniowym zasobie gminy a łączny nieprzerwany okres posiadania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem wykupu oraz lokalu mieszkalnego z którego dokonano zamiany wynosi minimum 5 lat .Potwierdzeniem tego faktu powinna być załączona do wniosku umowa najmu lokalu, z którego dokonano zamiany .

Zapłata ceny za lokal mieszkalny następuje jednorazowo.

Nabywca lokalu mieszkalnego korzystający z bonifikaty , który dokona jego zbycia lub wykorzysta go na inny cel niż mieszkalny przed upływem 5-ciu lat , licząc od dnia jego nabycia będzie zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie , po jej waloryzacji, za wyjątkiem :

- zbycia na rzecz osoby bliskiej przez którą należy rozumieć zstępnych , wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osoby przysposabiające i przysposobione , małżonka, który nie pozostaje we wspólności ustawowej ze sprzedającym nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego oraz osobę , która pozostaje ze sprzedającym , faktycznie we wspólnym pożyciu,
- zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystaną na cele mieszkaniowe ,
- sprzedaży lokalu mieszkalnego , jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12-tu miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nabycie nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe .

Do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie , po jej waloryzacji, zobowiązana będzie odpowiednio osoba bliska, która zbyła lub wykorzystała nieruchomości na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5-ciu lat licząc od dnia pierwotnego nabycia .

Sprzedaż lokalu następuje wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania budynku. Pierwsza opłata z tytułu ustanowienia prawa wieczystego użytkowania gruntu ustalona została w wysokości 25 % ceny gruntu.

Cena lokalu mieszkalnego i gruntu ustalana jest na podstawie operatu szacunkowego ustalającego jego wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

Koszt operatu szacunkowego wraz z rzutami kondygnacji , na której znajduje się lokal i pomieszczenie przynależne (np. piwnica) ponosi najemca.

Rzeczoznawca określa wartość rynkową nieruchomości, w protokole z przeglądu i obmiarów lokalu mieszkalnego oraz piwnicy, w uwagach podaje się informacje o dokonaniu ulepszeń w lokalu mieszkalnym wykonanych na własny koszt za zgodą właściciela. Wykup lokalu mieszkalnego wymaga formy aktu notarialnego .

Przed zawarciem umowy notarialnej najemca winien mieć uregulowane wszelkie zobowiązania wynikające ze stosunku najmu lokalu mieszkalnego .

W przypadku potwierdzenia przez administratora zaległości czynszowych procedura sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy ulega wstrzymaniu do czasu uregulowania zobowiązań .

Małżonkowie bez sądowonie orzeczonej separacji lub rozwodu wykupują lokal mieszkalny na ustawową współwłasność majątkową , chyba , że nie pozostają we wspólności ustawowej ustanowionej umownie lub sądowonie . Wnioskodawcy, którzy rozwiedli się w trakcie trwania najmu lokalu mieszkalnego winni dołączyć dokument potwierdzający ich uprawnienie do pierwszeństwa w wykupie .

Koszty umowy notarialnej ponosi nabywający. Koszt ten naliczany jest każdorazowo przez notariusza i uzależniony jest od wartości rynkowej nieruchomości . Notariusz nalicza również i pobiera opłatę sądową z tytułu urzędzenia księgi wieczystej .

Równocześnie informujemy, że po wykupieniu na własność lokalu mieszkalnego, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej łącznie z remontami części wspólnych ponosi się zgodnie z wyliczonym procentem udziału w tej nieruchomości oraz uchwałami wspólnoty mieszkaniowej.

Oznacza to, że właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Ponadto właściciel zobowiązany jest do płacenia opłaty rocznej od ułamkowej części gruntu jak również podatku od nieruchomości .

Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej tut. Urzędu pok. nr 7 parter , tel. 267 92 24,

- udziela informacji osobie zainteresowanej - w poniedziałki od godz. 7.30 do godz. 17, od wtorku do czwartku od godz. 7.30 do godz. 15.30, w piątki - od godz. 7.30 do 14.00 .