

**Zarządzenie Nr 231/2021**  
**Prezydenta Miasta Stargard**  
**z dnia 21 lipca 2021 roku**

**w sprawie trybu postępowania przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038), w związku z uchwałą Nr XIX/223/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie przez Prezydenta Miasta bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych lub udziałów w nieruchomości gruntowej (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2020 r. poz. 4161) zarządza się, co następuje:

§ 1. Sprzedaż lokali mieszkalnych przez Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. przy współpracy z Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami odbywać się będzie według instrukcji sprzedaży bezprzetargowej zasiedlonych lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta oraz trybu postępowania w tym zakresie, stanowiącej załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Traci moc zarządzenie Nr 262/2010 Prezydenta Miasta Stargard Szczeciński z dnia 23 czerwca 2010 r. w sprawie trybu postępowania przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych, zmienione zarządzeniem Nr 447/2010 Prezydenta Miasta Stargard Szczeciński z dnia 20 października 2010 r., Nr 128/2011 Prezydenta Miasta Stargard Szczeciński z dnia 21 kwietnia 2011 r. i Nr 310/2013 Prezydenta Miasta Stargard Szczeciński z dnia 12 września 2013 r.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oraz Zarządowi Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., zgodnie z umową o zarządzanie.

§ 4. Zarządzenie podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego i w siedzibie Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

*Ewa Sowa*  
Z-ca PREZYDENTA MIASTA

Opinia Nr ..... *229/2021*  
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń  
pod względem prawnym i redakcyjnym

RADCA PRAWNY

*mgr Jolanta Chojnicka-Grabarz*

*150721*

## UZASADNIENIE

Uchwała Nr XIX/223/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie przez Prezydenta Miasta bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych lub udziałów w nieruchomości gruntowej umożliwia najemcom wykup komunalnych lokali mieszkalnych z bonifikatą. Instrukcja sprzedaży bezprzetargowej zasiedlonych lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta oraz tryb postępowania w tym zakresie umożliwia określenie zasad oraz procedury sprzedaży tych lokali. Z związku tym, że zarządzenie Nr 262/2010 Prezydenta Miasta Stargard Szczeciński z dnia 23 czerwca 2010 r. w sprawie trybu postępowania przy sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych było kilkakrotnie zmieniane, ponadto została podjęta nowa uchwała w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie przez Prezydenta Miasta bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych lub udziałów w nieruchomości gruntowej oraz uchwała Nr XIX/220/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy - Miasta Stargard na lata 2020 - 2025, zachodzi konieczność przyjęcia nowego zarządzenia uwzględniającego zapisy powyższych uchwał.

Dyrektor Wydziału

*Marek Brodowski*

**Instrukcja sprzedaży bezprzetargowej zasiedlonych lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta oraz tryb postępowania w tym zakresie.**

## **ROZDZIAŁ I**

### **Postanowienia ogólne**

§ 1. Instrukcja określa zasady i tryb wykonywania czynności w sprawie sprzedaży zasiedlonych lokali mieszkalnych na terenie miasta Stargard.

§ 2. Zawarte w instrukcji zasady i postanowienia mają na celu zapewnienie właściwej realizacji sprzedaży zasiedlonych lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność miasta Stargard na rzecz dotychczasowych najemców wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Lokale mieszkalne**

§ 3. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale, które:

- 1) położone są w budynkach zlokalizowanych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa inne przeznaczenie niż dotychczasowy sposób użytkowania;
- 2) położone są w budynkach przeznaczonych do rozbiórki;
- 3) wskazane są na lokale zamienne albo na wynajem w ramach najmu socjalnego;
- 4) położone są w szkołach, żłobkach, przedszkolach i innych obiektach niemieszkalnych;
- 5) są niezbędne do prowadzenia racjonalnej polityki mieszkaniowej Miasta;
- 6) położone są w budynkach oddanych do użytku po dniu 1 stycznia 2000 r.

§ 4. Pierwszeństwo w nabyciu zasiedlonego lokalu mieszkalnego posiada wyłącznie osoba, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

§ 5. Lokal mieszkalny zajmowany przez dwóch lub więcej najemców jest sprzedawany jako przedmiot współwłasności.

§ 6. 1. Pomieszczenia nie będące samodzielny lokalem mieszkalnym mogą być sprzedane wraz z lokalem mieszkalnym jako pomieszczenia przynależne w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokalu.

2. Do lokalu może przynależeć jedno pomieszczenie piwnicy i jedno pomieszczenie gospodarcze /komórka/.

3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku, gdy do każdego lokalu może przynależeć więcej niż jedno pomieszczenie piwnicy i więcej niż jedno pomieszczenie gospodarcze /komórka/. Ilość pomieszczeń przynależnych musi być równa dla każdego lokalu.

§ 7. Na rzecz właściciela lokalu mogą być zbyte pomieszczenia przylegające do lokalu w celu jego powiększenia a nie będące samodzielnym lokalem i nie stanowiące części wspólnej nieruchomości, za cenę określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Cena i bonifikaty**

§ 8. Cena sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w częściach wspólnych budynku i gruntu jest równa wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 9. Przy sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców stosuje się bonifikaty ustalone w uchwale Nr XIX/223/2020 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie przez Prezydenta Miasta bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych lub udziałów w nieruchomości gruntowej (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2020 r. poz. 4161) oraz inne wynikające z przepisów szczególnych.

§ 10. 1. Bonifikata obejmuje cenę lokalu mieszkalnego, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu lub w przypadku, gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu.

2. Bonifikata udzielona od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości.

3. Przy zbywaniu, na rzecz właściciela lokalu mieszkalnego, udziałów w nieruchomości gruntowej przynależnej i niezbędnej do racjonalnego korzystania z budynku bonifikata obejmuje cenę udziału w prawie własności gruntu lub w przypadku, gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu.

4. Obowiązek zwrotu kwoty bonifikaty, o której mowa w ust. 1 i 2 w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem 5 lat od dnia nabycia, podlega zabezpieczeniu w formie ustanowienia hipoteki.

5. Obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji może zostać zabezpieczony kaucją w formie wpłaty gotówkowej dokonanej przez nabywcę lokalu mieszkalnego.

6. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta Stargard może dokonać, na wniosek nabywcy lokalu mieszkalnego, zamiany hipoteki w wysokości udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji na inny rodzaj zabezpieczenia.

7. Warunki dokonania innej formy zabezpieczenia oraz zwrotu zabezpieczenia zostaną ustalone odrębnym porozumieniem.

8. Po dokonaniu stosownego zabezpieczenia określonego w ust. 5 i 6 Prezydent Miasta Stargard wyda zaświadczenie zawierające zgodę na wykreślenie hipoteki ustanowionej tytułem zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

### **ROZDZIAŁ IV**

#### **Opłaty i rozliczenia**

§ 11. 1. Lokale mieszkalne są sprzedawane wraz ze sprzedażą lub z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku, w którym się znajdują.

2. Ustala się stawkę procentową pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w wysokości 15% ceny nieruchomości gruntowej.

3. Opłaty roczne wynoszą 1% ceny gruntu i płatne są do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.

**§ 12.** Przy sprzedaży lokalu wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste związanego z nim udziału w nieruchomości gruntowej, nabywca zobowiązany jest uiścić pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości wynikającej z § 11 ust. 2, przed zawarciem umowy.

**§ 13.** 1. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego może być, na wniosek nabywcy, rozłożona na raty roczne.

2. Przy jednorazowej wpłacie nabywca zobowiązany jest uiścić należność przed zawarciem umowy sprzedaży.

3. W przypadku spłaty należności, o których mowa w ust. 1 w ratach:

a) pierwsza rata w wysokości co najmniej 30% ceny sprzedaży lokalu płatna jest przed przystąpieniem do umowy notarialnej;

b) spłatę reszty ceny sprzedaży lokalu rozkłada się na równe raty roczne, płatne do dnia 31 marca każdego roku, począwszy od roku następnego po dacie zawarcia aktu notarialnego;

**§ 14.** 1. Koszty przygotowania dokumentacji, a w szczególności koszty sporządzenia dokumentacji geodezyjnej, odpisu z księgi wieczystej i wyceny nieruchomości oraz koszty nabycia i ewentualne koszty związane z ustanowieniem zabezpieczenia ponosi nabywca lokalu.

## **ROZDZIAŁ V**

### **Najemca**

**§ 15.** Sprzedaż lokali mieszkalnych z jednoczesną sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu może nastąpić na wniosek najemcy lub w odpowiedzi na ofertę złożoną przez Miasto.

**§ 16.** 1. Sprzedaż lokalu mieszkalnego może nastąpić, o ile najemca nie zalega z zapłatą należności z tytułu najmu lokalu i wpłaci kwotę stanowiącą zabezpieczenie ewentualnych przyszłych wierzytelności Miasta z tytułu rozliczenia kosztów dostawy do lokalu mediów, w szczególności wody, odprowadzania ścieków, energii cieplnej, a także kosztów wywozu odpadów.

2. Kwotę zabezpieczenia ustala Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., w każdym przypadku indywidualnie, na podstawie dotychczasowych rozliczeń kosztów, o których mowa w ust. 1, dotyczących zbywanego lokalu i budynku, w którym jest on położony.

3. Po rozliczeniu kosztów, o których mowa w ust. 1 i powstaniu u nabywcy z tego tytułu zobowiązania, kwota zabezpieczenia zostanie zaliczona na spłatę zobowiązania, powstała zaś różnica albo całość wpłaconej kwoty podlegają zwrotowi w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania przez nabywcę dokumentu rozliczenia.

4. Kwota zabezpieczenia podlega zwrotowi także w przypadku, gdy Miasto wycofa się ze sprzedaży lokalu lub najemca wycofa się z jego kupna.

5. Kwotę zabezpieczenia najemca wpłaci najpóźniej na 3 (trzy) dni przed datą zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

6. Obowiązek wpłaty kwoty zabezpieczenia, o której mowa w ust. 1 nie istnieje, jeżeli przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego znany jest wynik rozliczenia kosztów dostawy mediów do lokalu podlegającego zbyciu.

§ 17. 1. Najemcy korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosku o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu oraz pisemnego oświadczenia, iż wyrażają zgodę na cenę określoną w zawiadomieniu.

2. Oferowana cena sprzedaży lokalu mieszkalnego określona w zawiadomieniu jest aktualna przez okres 6 miesięcy od daty sporządzenia operatu szacunkowego.

3. W przypadku ponownego złożenia wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego po okresie wymienionym w ust. 2, dokonuje się aktualizacji ceny sprzedaży.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **Dokumentacja**

§ 18. Wnioski, o których mowa w § 15 składane są w siedzibie Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. przy ulicy Andrzeja Struga 29.

§ 19. Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. określa udziały w nieruchomości wspólnej, występuje z wnioskiem do Starostwa Powiatowego o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu, stosuje bonifikaty oraz nalicza oprocentowanie przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

§ 20. Wydział Gospodarki Nieruchomościami przygotowuje kompletną dokumentację geodezyjno - prawną, w tym występuje o wydanie wypisu z rejestru gruntów, wyciągu z kartoteki lokalu, odpisu z księgi wieczystej, wycenę nieruchomości oraz sporządza wykaz nieruchomości przeznaczonej do zbycia.

§ 21. Stargardzkie TBS Sp. z o.o. sporządza protokół uzgodnień w sprawie warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego i przygotowuje dokumentację niezbędną do przedłożenia w kancelarii notarialnej w celu zawarcia aktu notarialnego.

§ 22. Sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz Gminy - Miasta Stargard dokonują na podstawie pełnomocnictw udzielonych przez Prezydenta Miasta Stargard członkowie Zarządu Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. lub pracownicy Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

