

CO I JAK ZAŁATWIĆ W URZĘDZIE BEZ BIEGANIA PO PIĘTRACH

Kupno mieszkania komunalnego

Sprawę prowadzi Wydział Skarbu – Referat Obrotu Nieruchomościami (pok. 324, 325, 326), Urzędu Miejskiego, Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, tel. 302-30-41, 302-46-11, 302-06-12, 302-20-61 wew. 324, 325, 326.

Miasto sprzedaje mieszkania komunalne wyłącznie ich najemcom. Nie mogą kupić takiego mieszkania krewni najemcy (dzieci, wnuki, rodzeństwo itd.). Mieszkanie komunalne może być sprzedane tylko wówczas, gdy nie ma żadnych przeciwwskazań prawnych; to znaczy, że:

- lokal musi być samodzielny,
- musi być uregulowany jego stan prawny,
- w planie zagospodarowania przestrzennego miasta teren zajmowany przez budynek musi być przeznaczony pod funkcję mieszkaniową.

Formalności wstępne załatwia się u zarządcy budynku (ROM lub firma wybrana przez wspólnotę mieszkaniową)

- wziąć wniosek, wypełnić i złożyć.

Inne informacje:

Sprzedaż mieszkań należących do miasta na rzecz ich najemców, odbywa się zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (z 21.07.1997 r.) z zastosowaniem bonifikat uchwalonych przez Radę Miasta Gdańska (uchwała z 19.03.1998 r). Przysługują one wszystkim najemcom lokali znajdujących się w budynkach komunalnych wybudowanych przed 27.05.1990 r.

Zasady udzielania bonifikaty od ceny określonej przez rzeczoznawcę majątkowego:

- 70 proc. bonifikaty otrzymują najemcy, którzy chcą kupić mieszkanie na raty; pozostała do zapłaty kwota (30 proc. ceny) rozkładana jest na raty roczne na okres nie dłuższy niż 10 lat. Warunkiem nabycia lokalu na raty jest uiszczenie pierwszej wpłaty przed zawarciem aktu notarialnego; wynosi ona 10 proc. kwoty pozostałej do zapłaty. Pozostałe raty roczne (podlegające oprocentowaniu) płatne są do 31 marca każdego roku począwszy od roku następnego po zawarciu aktu notarialnego.
- 80 proc. bonifikaty od ceny lokalu udziela się najemcom, którzy chcą kupić mieszkanie za gotówkę; pozostałą do uiszczenia kwotę (20 proc. ceny) należy wpłacić przed zawarciem aktu notarialnego.
- 10 proc. bonifikaty dodatkowo przysługuje najemcom będącym kombatantami bez względu na to, czy kupują mieszkania na raty, czy za gotówkę.

Sprzedaż lokalu następuje wraz z:

- oddaniem w użytkowanie wieczyste niewydzielonej części gruntu w przypadku, gdy choćby jedna osoba kupiła mieszkanie w budynku z tak ustanowioną formą nabycia gruntu. Pierwsza opłata za grunt wynosi 15 proc. ceny określonej przez rzeczoznawcę majątkowego i musi być wniesiona przed zawarciem aktu notarialnego.
- udziałem we współwłasności gruntu wówczas, gdy nie było wcześniej ustanowienia użytkowania wieczystego dla choćby jednego właściciela. Nabywca obowiązany jest wpłacić cenę gruntu odpowiadającą jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego jednorazowo lub w ratach:
 - a) zapłata jednorazowa winna być uiszczona przed zawarciem umowy sprzedaży
 - b) przy płatności ratalnej obowiązują następujące warunki:
 - pierwsza rata wartości 20 proc. ceny gruntu płatna jest przed zawarciem umowy sprzedaży, najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży
 - pozostałą kwotę rozkłada się na raty roczne (oprocentowane) na okres nie dłuższy niż 10 lat
 - termin płatności rat przypada 31 marca każdego roku począwszy od roku następnego po zawarciu umowy.

W przypadku odmowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, lub przedłużania się formalności zainteresowany kupnem otrzymuje pisemną informację o przyczynie odmowy lub zwłoki w załatwieniu sprawy.

Rezygnacja z kupna mieszkania, mimo rozpoczęcia procedury (np. po wycenie dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego najemca stwierdza, że nie stać go na kupno), nie przekreśla wystąpienia o nabycie lokalu za jakiś czas.

Oplaty:

Koszty związane z wyceną lokalu, bez względu na to, czy wnioskodawca nabył mieszkanie, czy zrezygnował z jego kupna.