

Żory dn. 18.12.2023 r.

L.dz. P/1451/2023

**Lokatorzy budynków przy
ul. Orlej 1, 3, 5, 7, 9, 11
ul. Sokolej 2, 4, 6
ul. Jastrzębiej 2, 4
44-230 Żory**

Informacja o zamiarze sprzedaży mieszkań, prawa do korzystania z miejsc w garażu podziemnym, prawa do korzystania z komórek lokatorskich w budynkach objętych programem „Z przyszłością w Żorach” zlokalizowanych w Żorach przy ul. Orlej 1, 3, 5, 7, 9, 11; ul. Sokolej 2,4,6; ul. Jastrzębiej 2,4.

Szanowni Państwo,

Działając w imieniu Spółki Zakłady Techniki Komunalnej Sp. z o.o. w Żorach, niniejszym informuję o rozpoczęciu procedury związanej z możliwością nabycia mieszkań stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy.

Informacje prawne:

- 1) Lokale posiadają uregulowany stan prawny, pozostają w całości przedmiotem umów najmu. Prezydent Miasta Żory w Zaświadczeniu z dnia 24 kwietnia 2023 r. nr UA-RPP.7120.25.2023.IP stwierdził, iż lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach położonych przy ul. **ul. Orlej 1, 3, 5, 7, 9, 11; ul. Sokolej 2, 4, 6; ul. Jastrzębiej 2, 4 w 44-230 Żory** stanowią samodzielne lokale w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Do kiedy należy się zdecydować na nabycie mieszkania, prawa do korzystania z miejsca w garażu podziemnym, prawo do korzystania z komórki lokatorskiej?

- 2) Proces sprzedaży mieszkań oraz prawa do wyłącznego korzystania z miejsca w garażu podziemnym oraz prawa do wyłącznego korzystania z komórek lokatorskich w 2024 r. będzie prowadzony etapowo. Obecni lokatorzy mieszkań mają prawo skorzystania z pierwszeństwa nabycia, które można zrealizować składając stosowne oświadczenie (wzór w załączniku) w terminie:
 - a. do dnia 29 lutego 2024 r. - etap I
 - b. do dnia 31 lipca 2024 r. - etap II

Jak będzie ustalana wartość mieszkania?

- 3) Sprzedaż lokali następować będzie na zasadach rynkowych, z uwzględnieniem wartości mieszkania ustalonej na podstawie operatu szacunkowego (orientacyjnie wstępnego oraz finalnie końcowego już przed sprzedażą lokalu). Do wyceny będzie brany pod uwagę tzw. **stan deweloperski** mieszkania tzn. taki, jaki był w chwili oddawania mieszkania w najem. Przy ustaleniu ceny sprzedaży nie będzie brany pod uwagę obecny stan wykończenia mieszkania i wielkość nakładów inwestycyjnych jakie zostały wniesione do jego wykończenia/urządzenia dokonanego przez lokatorów (*innymi słowy: w przypadku zakupu mieszkania, lokator nie będzie płacił „dwa razy” za koszty jego wykończenia.*)

Co wchodzi w skład nabywanego mieszkania?

- 4) W skład nabywanego mieszkania będzie wchodzić określony proporcjonalnie % udział w tzw. części

Strona 1 z 7

wspólnej całej nieruchomości, obejmującej m.in. powierzchnie działek, dróg osiedlowych, chodników, pomieszczeń technicznych, garażu podziemnego, klatek schodowych, powierzchnie komórek lokatorskich – wszystkiego co stanowi powierzchnię wspólną.

- 5) Nabywca wraz z nabyciem mieszkania **nie nabywa automatycznie**:
- prawa do korzystania z miejsca parkingowego w garażu podziemnym
 - prawa do korzystania z komórki lokatorskiej.
- 6) Przy podpisaniu aktu notarialnego nabywca mieszkania staje się automatycznie współwłaścicielem części wspólnych (w tym garaży i komórek) i jest z automatu niejako zobligowany do ponoszenia z tyt. współwłasności kosztów np. remontowych tychże części wspólnych, kosztów zarządu itd.

Jak obliczyć szacunkową cenę sprzedaży mieszkania?

- 7) Wstępną/poglądową cenę zakupu 1 m² mieszkania można określić poprzez posiłkowanie się operatem szacunkowym wykonanym dla całej nieruchomości przez uprawnionego rzeczoznawcę, z uwzględnieniem korekt dla poszczególnych grup mieszkań. Wgląd do operatu możliwy jest w siedzibie spółki bądź elektronicznie- przez kliknięcie linku udostępnionego na stronie internetowej spółki, w zakładce sprzedaż mieszkań (www.ztkzory.pl). Okres obowiązywania operatu szacunkowego wynosi 12 miesięcy od dnia jego wykonania tj. do dn. 31.10.2024 r., po tym czasie sporządzony będzie uaktualniony operat.
- 8) Przewidziano bonifikatę dla kupujących, mianowicie za każdy zakończony rok trwania najmu danego lokalu cena wynikająca z operatu (zarówno co do lokalu jak i udziału w częściach wspólnych) zostanie skorygowana w dół o **2 % (dwa procent)**.
- 9) Wstępną, szacunkową cenę sprzedaży mieszkania można obliczyć za pomocą wzoru:

$$C_m = (P \times C_1) \times (100 - B)$$

Gdzie:

- C_m** - Szacunkowa cena zakupu mieszkania
P - powierzchnia użytkowa mieszkania wyrażona w m² (metrach kwadratowych).
C₁- cena 1 m² mieszkania z Tabeli nr 1 – poniżej wyrażona w PLN/m²
B - bonifikata w wysokości 2% za każdy zakończony pełny rok trwania najmu

Tabela nr 1 - „Szacunkowe wartości rynkowe 1 m² mieszkań zlokalizowanych przy w Żorach. przy ul. Orlej 1, 3, 5, 7, 9, 11; ul. Sokolej 2,4,6; ul. Jastrzębiej 2,4

Lp.	Rodzaj mieszkania	Metraż	Kondygnacja	Szacunkowa wartość rynkowa 1 m ² [PLN/m ²]
1.	1 pokojowe	20-40 m ²	Parter	6 935,97
2.	1 pokojowe	20-40 m ²	Pozostałe piętra	7 308,05
3.	2 pokojowe	20-40 m ²	Parter	6 892,27
4.	2 pokojowe	20-40 m ²	Pozostałe piętra	7 280,24
5.	2 pokojowe	40-55 m ²	Parter	6 616,02
6.	2 pokojowe	40-55 m ²	Pozostałe piętra	6 988,44
7.	3 pokojowe	45-70 m ²	Parter	6 289,25
8.	3 pokojowe	45-70 m ²	Pozostałe piętra	6 518,03
9.	3 pokojowe	70-80 m ²	Parter	6 247,92
10.	3 pokojowe	70-80 m ²	Pozostałe piętra	6 504,47
11.	4 pokojowe	55-65 m ²	Parter	6 237,41

12.	4 pokojowe	55-65 m ²	Pozostałe piętra	6 474,31
13.	4 pokojowe	90-130 m ²	Parter	6 012,76
14.	4 pokojowe	90-130 m ²	Pozostałe piętra	6 241,13

Do podanych cen należy doliczyć podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu sprzedaży

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu obowiązuje stawka: „zwolniony”.

- 10) W przypadku złożenia oświadczenia o skorzystaniu z pierwszeństwa nabycia osoba zainteresowana uzyska w terminie ok. 30 dni operat szacunkowy konkretnego lokalu - zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa- a **koszt operatu w wysokości max. do 900 PLN** obciąża zainteresowanego (nabywcę). Wartość mieszkania wskazana w operacie dotyczącym konkretnego lokalu może odbiegać od cen wskazanych w tabeli powyżej, będzie wiążąca dla stron i stanie się podstawą ustalenia ceny w akcie notarialnym sprzedaży mieszkania.
- 11) Po zakupie mieszkania, jego księga wieczysta (zgodnie z procedurą obowiązującą w banku, który finansował budowę mieszkań) zostanie zwolniona z obciążeń wynikających ze zobowiązań ZTK Sp. z o.o. wobec banków.

Jaka będzie stawka opłat w mieszkaniach, które zostaną sprzedane – powszechnie zwanych czynszem?

- 12) Stawka opłat za utrzymanie/ korzystanie z części wspólnych, kosztów zarządu i innych wynikających z przepisów prawa dla lokali, które zostaną sprzedane wyniesie **około 9,00 zł** (dziewięć złotych) miesięcznie za 1m² (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej mieszkalnej. Nie jest to wartość wiążąca a jedynie szacunkowa, wykonana na podstawie analizy dotychczasowych kosztów administracji i zarządzania nieruchomością. Stawka ta będzie ulegać zmianie.
- 13) Do ww. stawki należy doliczyć (tak jak obecnie) **pozostałe opłaty** tj.: za energię elektryczną, wodę, ogrzewanie, opłatę za śmieci itd.
- 14) Po utworzeniu wspólnoty mieszkaniowej dodatkowo zostanie ustanowiony **obowiązkowy fundusz remontowy**, którego wysokość będzie przeliczona na 1 m² mieszkania/miesięcznie.

Co z prawem do korzystania z miejsc w garażu podziemnym oraz komórek lokatorskich po zakupie mieszkania?

- 15) Samo nabycie mieszkania i tym samym współwłasności części wspólnych (w tym garaży i komórek) – nie jest tożsame z prawem do ich użytkowania. Przypisanie poszczególnych miejsc parkingowych lub komórek lokatorskich przy nabyciu mieszkania nastąpi przy akcie notarialnym poprzez podpisanie **UMOWY O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA Z KOMÓREK LOKATORSKICH lub MIEJSC W GARAŻU PODZIEMNYM**.
- 16) Osoba, która chce korzystać z garażu czy też komórki lokatorskiej może zrobić to w dwojaki sposób:
- a. Bez konieczności zakupu prawa do wyłącznego korzystania - tak jak dotychczas- można opłacać stosowną opłatę za najem komórki lokatorskiej, bądź opłatę za najem miejsca w garażu podziemnym.
- lub
- b. Przy akcie notarialnym zakupu mieszkania można podpisać dodatkową umowę o podział do korzystania i zapłacić jednorazową cenę ustaloną przez rzeczoznawcę (patrz poniżej) za prawo do wyłącznego korzystania z konkretnego miejsca garażowego lub komórki lokatorskiej.

17) Właściciele mieszkań, którzy nie chcą korzystać z garaży lub komórek lokatorskich, nabywając współwłasność do części wspólnych, zrzekają się w akcie notarialnym z korzystania z nich. Co nie wyłącza ich z ponoszenia niektórych kosztów tychże części wspólnych. Dokładne regulacje w tym zakresie zostaną podjęte przez wspólnotę mieszkaniową.

Ile kosztuje nabycie prawa do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego w garażu podziemnym ?

18) **28 000 PLN** za 1 miejsce parkingowe.*

Ile kosztuje nabycie prawa do wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej ?

19) **9 400 PLN** za 1 komórkę.*

**(Do podanych cen należy doliczyć podatek VAT w obowiązującej stawce. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu obowiązuje stawka: „zwolniony”.)*

UWAGA! Stawka VAT „zwolniony” obowiązuje jedynie w przypadku, gdy zakup prawa do korzystania z miejsca postojowego lub komórki lokatorskiej następuje łącznie z mieszkaniem. Jeśli zakup tego prawa nie będzie powiązany bezpośrednio z zakupem mieszkania np. w terminie późniejszym już po zakupie mieszkania, wówczas stawka VAT wyniesie już **23%**.

Jakie mam prawa i obowiązki po nabyciu prawa do wyłącznego korzystania z miejsca w garażu podziemnym lub komórki lokatorskiej?

20) Prawo do:

- a. korzystania z miejsca w garażu podziemnym lub komórki lokatorskiej bez konieczności wnoszenia opłaty za najem, która obecnie ustalana jest przez właściciela nieruchomości.
- b. oddawania w „dzierżawę” miejsca w garażu podziemnym lub komórki lokatorskiej (swobody obrót prawem do korzystania) innym właścicielom lokali w budynku na zasadach rynkowych (nie ma możliwości zbywania tych praw osobom spoza grona właścicieli lokali w budynku).

21) Obowiązek:

- a. Ponoszenia bieżących kosztów związanych z utrzymaniem, zarządzaniem oraz kosztów remontowych i innych.

Pozostałe informacje

22) Dokonanie zakupu mieszkania będzie się wiązało z koniecznością prawnej zmiany w zakresie funkcjonowania mieszkań- poprzez zawiązanie wspólnoty mieszkaniowej- z konsekwencjami wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

23) Nabycie mieszkania następuje w formie aktu notarialnego, w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez spółkę, po spełnieniu wszystkich prawem przewidzianych wymogów oraz zgodnie z zaleceniami banków w sprawie zrzeczenia się hipotek w księgach wieczystych założonych dla lokali mieszkalnych.

24) Na stronach internetowych spółki www.ztkzory.pl w dziale sprzedaż mieszkań znajdują się dokumenty

- a. operat szacunkowy określający przybliżone ceny 1 m² mieszkań,
- b. uchwała NZW Spółki określająca dalsze wymogi związane z udzieleniem bonifikaty.
- c. Inne dokumenty

25) Nabycie mieszkania może nastąpić wyłącznie w przypadku:

- a. gdy najemca złoży oświadczenie o skorzystaniu z pierwszeństwa nabycia- sprzedaż bezprzetargowa,
- b. gdy najemca na dzień zawarcia umowy sprzedaży nie posiada zadłużenia z tytułu czynszu najmu,

- c. gdy najemca posiada tytuł prawny do lokalu, a nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
- d. dokonaniu płatności ceny zakupu jednorazowo- nie przewiduje się płatności w ratach.

- 26) W przypadku sprzedaży mieszkania przed upływem 5 lat od dnia nabycia, nabywca jest zobowiązany do zwrotu udzielonej bonifikaty **B**, o której mowa w pkt. 7 powyżej, z wyjątkiem sytuacji gdy zbycie następuje na rzecz osoby bliskiej, zamiany lokalu na inny lokal mieszkalny.
- 27) Poza opłatą związaną z operatem szacunkowym, nabywca ponosi koszty taksy notarialnej i opłaty sądowe pobierane przez notariusza.
- 28) W przypadku złożenia oświadczenia o skorzystaniu z pierwszeństwa nabycia spółka przedstawi wykaz niezbędnych informacji, dokumentów, oświadczeń, które będą wymagane przez notariusza sporządzającego umowę sprzedaży, a także takich, od których zależy zweryfikowanie uprawnienia nabywcy do zawarcia umowy sprzedaży, w tym przyznanie nabywcy bonifikaty.
- 29) Wzór oświadczenia o skorzystaniu z pierwszeństwa nabycia stanowi załącznik do niniejszej informacji – oświadczenie winno zostać złożone na piśmie, z podaniem danych umożliwiających korespondencję na piśmie i mailem, jak również kontakt telefoniczny. W przypadku, gdy oświadczenie dotyczy małżonków bądź najemców niebędących małżonkami- winno być złożone przez obydwu małżonków względnie wszystkie osoby będące najemcami.
- 30) Spółka zastrzega prawo weryfikacji informacji, oświadczeń, dokumentów przedkładanych przez nabywcę.
- 31) Wobec faktu, że wszystkie lokale pozostają przedmiotem najmu nie przewiduje się regulacji związanej ze sprzedażą mieszkań osobom niebędącym lokatorami. Ewentualna sprzedaż mieszkań, co do których nie złożono oświadczenia i skorzystaniu z pierwszeństwa nabycia zostanie objęta odrębną procedurą.
- 32) Niezależnie od powyższego spółka umożliwi nabywcy zapoznanie się (w lokalu spółki) z dokumentami: aktualnym stanem księgi wieczystej; aktualnym odpisem z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego pozwoleniem na budowę; sprawozdaniem finansowym Spółki za ostatnie dwa lata, projektem budowlanym; decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku; zaświadczeniem o samodzielności lokalu; aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu (jeśli lokal jest wyodrębniony); zgodą na wykreślenie hipoteki – po otrzymaniu jej od banków.
- 33) Spółka przekazuje osobie zainteresowanej zawarciem umowy, na trwałym nośniku, informacje o: nieruchomości i przedsięwzięciu deweloperskim lub zadaniu inwestycyjnym, w tym o gruncie i zagospodarowaniu przestrzennym terenu, o budynku, lokalu, o których mowa w części ogólnej w pkt III oraz części indywidualnej załącznika do ustawy, to jest: adres, nr działki numer obrębu ewidencyjnego, numer KW, istniejące obciążenia hipoteczne, informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia; informacje o mpzp, także dla działek znajdujących się do 100 metrów od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim; informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem, informacje dotyczące pozwolenia na budowę (tzw. mały prospekt deweloperski).
- 34) Zawarcie umowy wiąże się z okazaniem protokołu odbioru lokalu mieszkalnego- z której to czynności sporządzono stosowny dokument z chwilą przekazania lokalu w najem.
- 35) Do chwili zlecenia sporządzenia operatu szacunkowego konkretnego lokalu nabywca ma prawo cofnąć oświadczenie o skorzystaniu z pierwszeństwa nabycia, nie ponosząc żadnych kosztów. Po zleceniu operatu- nabywca ponosi koszty operatu jeśli cofnie oświadczenie, bądź nie przystąpi do umowy sprzedaży z przyczyn niedotyczących spółki.

- 36) O terminie umowy sprzedaży spółka powiadomi nabywcę zgodnie z danymi wskazanymi w oświadczeniu, przy czym odmowa stawienia się do zawarcia umowy najmu w terminie 3 miesięcy od pierwszego powiadomienia poczytana będzie jako odmowa zawarcia umowy sprzedaży.
- 37) Mieszkania posiadają stosowne certyfikaty (świadcstwa energetyczne), które pozostają do wglądu w siedzibie spółki.
- 38) Spółka zastrzega możliwość korekty opisanej procedury. W szczególności w przypadku zmiany przepisów prawa, wystąpienia okoliczności wpływającej na procedurę, decyzji władz państwowych, gminnych, decyzji banków finansujących inwestycję i innych. Spółka zastrzega jednocześnie, że z określonych uprawnień wskazanych w informacji może, ale nie musi korzystać- sytuacje wyjątkowe będą rozpatrywane indywidualnie.

Prezes Zarządu ZTK Sp. z o.o.

Załącznik do informacji o sprzedaży mieszkań

Żory, dnia

.....
[imię i nazwisko]

.....
[adres lokalu]

.....
[numer telefonu]

.....
[adres email]

Do:
Zakłady Techniki Komunalnej Sp. z o.o.
ul. Orla 5/31
44-240 Żory

**Oświadczenie
lokatora o skorzystaniu z pierwszeństwa nabycia lokalu mieszkalnego**

Ja/My niżej podpisany/ni lokator/lokatorzy¹ [wpisać imię i nazwisko lokatorów]:

.....
.....
składam/y oświadczenie, że korzystam/y z pierwszeństwa nabycia lokalu mieszkalnego położonego przy [ul.]

.....[nr lokalu] w Żorach 44-240.

oraz zgłaszamy chęć nabycia prawa do wyłącznego korzystania z:

komórki lokatorskiej nr.¹⁾

Miejsca w garażu podziemnym nr.¹⁾

Jednocześnie zobowiązuję/my się do poniesienia kosztów operatu szacunkowego **w wysokości max. do 900 zł.** zarówno w przypadku zakupu lokalu mieszkalnego jak i rezygnacji z tegoż zakupu w terminie 14 dni od otrzymania operatu.

.....
[czytelny podpis, miejscowość, data]

.....
¹ Niepotrzebne skreślić