

Żory dn. 18.12.2023 r.

L.dz. P/1450/2023

**Lokatorzy budynku przy
ul. Armii Krajowej 31
44-230 Żory**

Informacja o zamiarze sprzedaży mieszkań objętych programem „Z przyszłością w Żorach” zlokalizowanych w Żorach przy ul. Armii Krajowej 31.

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.7120.12.2023.IP stwierdził, iż lokale mieszkalne znajdujące się w budynku położonym przy ul. Armii Krajowej 31 wraz z pomieszczeniami przynależnymi (komórki lokatorskie) 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?

- 2) Proces sprzedaży mieszkań w 2024 r. będzie prowadzony etapowo. Obecni lokatorzy mieszkań mają prawo skorzystania z pierwszeństwa nabycia lokalu, 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:
 - a. określony proporcjonalnie % udział w nieruchomości, obejmującej również teren obecnego parkingu,

Strona 1 z 5

- b. prawo do wyłącznego korzystania z 1 miejsca parkingowego, (zasady korzystania z pozostałych miejsc parkingowych znajdujących się na nieruchomości - zostaną określone przez wspólnotę mieszkaniową),
- c. pomieszczenie przynależne do mieszkania tj. komórka lokatorska.

Jak obliczyć szacunkową cenę sprzedaży mieszkania?

- 5) 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 31.10.2024 r. Po tym czasie sporządzony będzie uaktualniony operat.
- 6) 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)**.
- 7) Wstępną, szacunkową cenę sprzedaży mieszkania można obliczyć za pomocą wzoru:

$$Cm = (P \times C1) \times (100 - B)$$

Gdzie:

- Cm** - Szacunkowa cena zakupu mieszkania
- P** - powierzchnia użytkowa mieszkania wyrażona w m² (metrach kwadratowych). Do wylczenia ceny mieszkania nie wlicza się powierzchni pomieszczenia przynależnego (komórki lokatorskiej), którą Kupujący automatycznie nabywa w cenie mieszkania.
- 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 Armii Krajowej w Żorach.

Lp.	Rodzaj mieszkania	Metraż	Kondygnacja	Szacunkowa wartość rynkowa 1 m ² [PLN/m ²]
1.	2 pokojowe	40-55 m ²	Parter	6 709,13
2.	2 pokojowe	40-55 m ²	Pozostałe piętra	7 081,55
3.	3 pokojowe	45-70 m ²	Parter	6 346,45
4.	3 pokojowe	45-70 m ²	Pozostałe piętra	6 575,23

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

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

- 8) 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.
- 9) 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?

- 10) Stawka opłat za utrzymanie/korzystanie z części wspólnych, kosztów zarządu i innych wynikających z przepisów prawa dla lokali, które zostaną sprzedane wyniesie **około 7,7 zł** (siedem złotych siedemdziesiąt groszy) 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.
- 11) Do ww. stawki należy doliczyć (tak jak obecnie) **pozostałe opłaty** tj.: za energię elektryczną, wodę, ogrzewanie, opłatę za śmieci itd.
- 12) Po utworzeniu wspólnoty mieszkaniowej dodatkowo zostanie ustanowiony **obowiązkowy fundusz remontowy**, którego wysokość będzie przeliczona na 1 m² mieszkania/miesięcznie.

Pozostałe informacje

- 13) 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.
- 14) Nabycie mieszkania następuje w formie aktu notarialnego, w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez spółkę, po spełnieniu wszystkich prawem przewidzianych wymogów oraz zgodnie z zaleceniami banków ws. zrzeczenia się hipotek w księgach wieczystych założonych dla lokali mieszkalnych.
- 15) 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
- 16) 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.
- 17) 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.
- 18) Poza opłatą związaną z operatem szacunkowym, nabywca ponosi koszty taksy notarialnej i opłaty sądowe pobierane przez notariusza.
- 19) 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.
- 20) 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.

- 21) Spółka zastrzega prawo weryfikacji informacji, oświadczeń, dokumentów przedkładanych przez nabywcę.
- 22) 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.
- 23) Niezależnie od powyższego spółka umożliwi nabywcy zapoznanie się (w siedzibie 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.
- 24) 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).
- 25) Zawarcie umowy wiąże się z okazaniem protokołu odbioru lokalu mieszkalnego, z której to czynności sporządzono stosowny dokument z chwilą przekazania lokalu w najem.
- 26) 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.
- 27) 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.
- 28) Mieszkania posiadają stosowne certyfikaty (świadcstwa energetyczne), które pozostają do wglądu w siedzibie spółki.
- 29) 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.

Żory, dnia

.....
[imię i nazwisko]

.....
[adres lokalu]

.....
[numer telefonu]

.....
[adres email]

Do:

Zakłady Techniki Komunalnej Sp. z o.o.

ul. Orła 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.

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