



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

Łódź, 10 maja 2013 r.

Pani
Hanna Zdanowska
Prezydent Miasta Łodzi

Interpelacja

w sprawie rozliczenia kaucji mieszkaniowej przy sprzedaży nieruchomości z bonifikatą.

Szanowna Pani Prezydent,

Proszę o informację na jakiej podstawie prawnej Administracja Nieruchomościami, ustalając cenę lokalu przy sprzedaży mieszkań najemcom, odliczają kaucję mieszkaniową od wartości lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Dopiero od tak ustalonej ceny lokalu AN-y udzielają bonifikaty (w załączeniu druk z AN). W moim przekonaniu tego typu działanie nie ma żadnej podstawy prawnej, gdyż bonifikatę udziela się od wartości mieszkania. Sposób rozliczenia wpłaconej kaucji mieszkaniowej powinien być ustalony przez strony (zwrot, potrącenie).

Proszę także o informację co działo się / dzieje się z środkami pieniężnymi, które pochodziły z kaucji mieszkaniowych byłych najemców, a były gromadzone przez AN-y i zostały zaliczone jako część ceny – czy zostały do dyspozycji AN, czy też trafiły jako dochód właściwego wydziału Urzędu Miasta Łodzi.

pozasianiem
Tomasz Kacprzak
Tomasz Kacprzak

PROTOKÓŁ

sporządzony w dniu

w sprawie sprzedaży, w drodze bezprzetargowej, lokalu mieszkalnego nr, w budynku wielolokalowym, położonym w Łodzi przy ul. nr, wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu.

Lokal sprzedawany jest na rzecz najemcy/ów.

1.
imię i nazwisko imiona rodziców
 -
adres zamieszkania nr dowodu osobistego
 -
stan cywilny PESEL
2.
imię i nazwisko imiona rodziców
 -
adres zamieszkania nr dowodu osobistego
 -
stan cywilny PESEL

Protokół sporządziła:

I.1. Nieruchomość zabudowana o powierzchni m², położona w Łodzi, przy ul., opisana w księdze wieczystej KW nr LD1M/...../....., oznaczona w operacie ewidencji gruntów miasta w obrębie, jako działka/i, stanowi własność Miasta Łodzi.
Na gruncie, o którym wyżej mowa znajduje/ją się budynek/ki mieszkalny/e wielolokalowy/e.

2. Najemca/y oświadcza/ją, że:

- a) zapoznał/li się z operatem szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego ustalającym wartość lokalu i gruntu,
- b) znany jest mu/im stan techniczny budynku i lokalu na dzień sprzedaży oraz fakt, że budynek nie posiada świadectwa energetycznego. Ponadto ma/mają świadomość, że jako współwłaściciel/e będzie/będą miał/mieli obowiązek ponoszenia kosztów remontów budynku/ów położonego/yh na nieruchomości, z której zbywany jest lokal,
- c) w przypadku, jeżeli wspólnota mieszkaniowa nieruchomości, z której zbywany jest lokal posiada jakiegokolwiek zobowiązania finansowe, przejmuje/ją to zobowiązanie w udziale ustalonym w umowie sprzedaży przypadającym na nabywany lokal.

- II.1. Najemca/cy oświadcza/ją, że korzysta/ją z przysługującego mu/im prawa pierwszeństwa w nabyciu na odrębną własność samodzielnego lokalu mieszkalnego nr, o powierzchni użytkowej m², położonego na piętrze/partyerze (w budynku, składającego się z pokoi, kuchni, łazienki ubikacji..., przedpokoju i wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku/ów wynoszącym/1000 części odpowiadającym stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego do powierzchni użytkowej budynku/ów znajdującego/ych się na nieruchomości i takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki/ek gruntu wymienionej w pkt. I.1.
2. Samodzielność lokalu potwierdził zaświadczeniem z dnia L.dz. Prezydent Miasta Łodzi/Referat Urbanistyki i Nadzoru Budowlanego Delegatury Urzędu Miasta Łodzi dla Dzielnicy Łódź -
3. Wartość lokalu została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę zł,
- a) od w/w wartości lokalu odlicza się kaucję mieszkaniową w wysokościzł,
 b) najemca zrzekł się dochodzenia zwrotu kaucji,
 c) kaucja nie była wpłacona przez najemcę,
- W związku z czym od ceny lokalu wynoszącej zł udziela się **90% bonifikaty.**
4. Do rozliczenia pozostaje kwota w wysokości zł;
- a) należność z tytułu nabycia lokalu nabywca/y zobowiązuje/ją się wpłacić jednorazowo gotówką przed podpisaniem aktu notarialnego, wobec czego zastosowano dalszą **bonifikatę w wysokości 20%**, a zatem do zapłaty z tytułu ceny pozostaje kwota zł,
- b) należność z tytułu nabycia lokalu nabywca/y zobowiązuje/ją się wpłacić w ratach rocznych. Pierwsza rata w wysokości zł podlega zapłacie przed zawarciem aktu notarialnego. Pozostałą kwotę w wysokości zł nabywca/y spłacać będzie/będą w 4 ratach rocznych po zł wraz z odsetkami, w wysokości równej wskaźnikowi inflacji z roku poprzedzającego zawarcie umowy sprzedaży, tj. w wysokości%, liczonymi od niespłaconej ceny. Kolejne raty wraz z odsetkami, płatne są w terminie rocznym przypadającym odpowiednio na dzień zawarcia umowy sprzedaży poczynając od roku W przypadku zbycia lokalu nabywca/y zobowiązany/ni jest/są do natychmiastowej spłaty pozostałej ceny sprzedaży wraz z odsetkami.
5. Najemca/y oświadcza/ją, że został/am/ zostaliśmy pouczone/a/ pouczeni, iż:
- zgodnie z art. 68 ust 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) w przypadku zbycia nieruchomości - lokalu mieszkalnego lub wykorzystania go na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, zostaną/zostaniemy zobowiązany/a/zobowiązani na wezwanie Prezydenta Miasta Łodzi do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji i zobowiązuję/my się dokonać jej zwrotu.
 - Obowiązek zwrotu bonifikaty nie dotyczy:
 - zbycia na rzecz osoby bliskiej, osoba bliska - zstępny (dziecko, wnuk, prawnuk), wstępny (rodzice, dziadkowie, pradiadkowie), rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona, osoba pozostająca ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu,
 - zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe,

- sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeżeli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe,

Obowiązek zwrotu bonifikaty dotyczy również osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała lokal mieszkalny na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

6. W celu zabezpieczenia wierzytelności sprzedawcy z tytułu zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji wraz z odsetkami ustawowymi od nieterminowego zwrotu i kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego - kupujący ustanawia na pierwszym miejscu na nabytym lokalu – na rzecz Miasta Łódź hipotekę do kwoty zł.

Co do obowiązku zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, nabywca/y zobowiązuje/ją się do poddania rygorowi egzekucji w rozumieniu art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwotyzł, przy czym wierzyciel (sprzedający) będzie mógł żądać zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w przypadku zbycia lokalu lub wykorzystania go na cele inne niż mieszkalne, przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia, z wyjątkiem zbycia na rzecz osoby bliskiej, zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe oraz sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe; a zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku zapłaty jest wezwanie dłużnika na piśmie do zapłaty w terminie sześćdziesięciu dni od daty doręczenia wezwania. Wierzyciel będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie 15 lat, licząc od dnia jego nabycia.

7. Kupujący zobowiązuje/ją się do ustanowienia na drugim miejscu na nabytym lokalu – na rzecz Miasta Łódź hipoteki do kwoty zł w celu zabezpieczenia wierzytelności sprzedawcy z tytułu spłaty reszty ceny lokalu wraz z odsetkami umownymi, odsetkami od nieterminowej spłaty, kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego, obciążającej lokal mieszkalny wraz z prawami z nim związanymi i w tym zakresie poniesie/poniosą koszty opłaty sądowej. Co do obowiązku wpłacania ustalonych rat wraz z odsetkami umownymi we wskazanych terminach - nabywca/y zobowiązuje/ją się do poddania rygorowi egzekucji w rozumieniu art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego.

8. Kwota ustalona w pkt. 4 zostaje powiększona o koszty opinii szacunkowej, tj. o kwotę zł; tj. zł plus 23% VAT tj. zł.

III. Oddaje się nabywcy/om we współużytkowanie wieczyste do dnia grunt wymieniony w pkt. I.1., w jej/ich części proporcjonalnej wynikającej ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku/ów.

1. Wartość działki/ek, stanowiąca podstawę do ustalenia wysokości opłaty rocznej, wynosi kwotę zł.

2. Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego działki/ek wynosi 15% wartości wymienionej w pkt. 1, co w odniesieniu do oddanej w użytkowanie wieczyste/1000 części działki/ek stanowi kwotęzł . Od wyliczonej pierwszej opłaty udziela się% bonifikaty, w związku z czym pierwsza opłata stanowi kwotęzł plus podatek VAT w wysokości 23%, tj. zł.
Łączna kwota pierwszej opłaty i podatku VAT wynosi zł.

3. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki/ek wynosi 1% ceny wymienionej w pkt. 1, co w odniesieniu do oddanej w użytkowanie wieczyste/1000 części działki/ek stanowi kwotęzł plus podatek VAT w wysokości 23%, tj. zł.
Łączna kwota opłaty rocznej i podatku VAT wynosi zł.

Kwotę tę użytkownik wieczysty winien wpłacać do 31 marca każdego roku z góry za dany rok, poczynając od roku następnego po zawarciu umowy i zobowiązany jest do samodzielnego zachowywania wyznaczonego terminu wnoszenia opłat.

4. Opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu zgodnie z art. 77 ustawy z dnia 21.VIII.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami) mogą być aktualizowane na skutek zmiany wartości gruntu nie częściej niż raz na 3 lata.
- IV. Należność z tytułu nabycia lokalu wraz z pierwszą opłatą za grunt oraz kosztem wykonania operatu szacunkowego płatna jest na konto: Urząd Miasta Łodzi - Wydział Finansowy – Oddział Dochodów ze Sprzedaży Lokali i Opłat GETIN Bank S.A. Oddział Regionalny Getin Biznes w Łodzi - numer konta: 31 1560 0013 2026 0000 0068 0002. Wpłaty należy dokonać w terminie umożliwiającym jej zaksięgowanie na ww. rachunku najpóźniej na 3 dni przed datą podpisania aktu notarialnego.
Sprzedaż opisanego w pkt. II.1 lokalu mieszkalnego jest zwolniona od podatku VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 11.III.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2004 r. Nr 54, poz. 535).
- V. Pracownik sporządzający protokół zobowiązany jest w terminie 21 dni licząc od dnia spisania niniejszego protokołu wystąpić do kancelarii notarialnej z wnioskiem o sporządzenie umowy sprzedaży, której koszty ponosi/ponoszą nabywca/y (łącznie z kosztami wniosku i wypisów, założenia księgi wieczystej i wpisów do księgi wieczystej).
- VI. Nie stawienie się nabywcy/ów w oznaczonym dniu i godzinie w kancelarii notarialnej oznaczać będzie odstąpienie od umowy. Ustalenia niniejszego protokołu staną się tym samym niewiążące.
- VII. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym protokole mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego. W zakresie eksploatacji lokalu, praw i obowiązków z tym związanych będą miały zastosowanie stosowne przepisy wykonywane przez właściwe jednostki reprezentujące sprzedawcę.
- VIII. Niniejszy protokół sporządzono w trzech egzemplarzach, z których jeden przekazany zostaje do notariusza, celem sporządzenia aktu notarialnego, drugi przesyłany jest do nabywcy/ów wraz z zawiadomieniem o terminie podpisania aktu notarialnego, a trzeci pozostaje w aktach sprawy.
- IX. Nabywca/y lokalu po podpisaniu aktu notarialnego jest/są zobowiązany/ni do niezwłocznego zgłoszenia się z nim do zarządcy budynku.

Uzgodnień zawartych w protokole rokowań dokonano z Panem/Panią
 (dow. osob.)
 zam.
 który/a dla najemcy jest

Nabywca/y (Przedstawiciel):

Sporządzający protokół:

.....

.....

.....

Zatwierdził/a:

.....