GMINA WAŁBRZYCH

Miasto na prawach powiatu

Plac Magistracki I 58-300 Wałbrzych

# REGON: 890718490 NIP: 886 25 84 003

BFE.0232.5.2024 Wałbrzych, dnia 2 kwietnia 2024 r.

# Informacja dotycząca nabywania tzw. byłych mieszkań zakładowych

W związku z podejmowanymi działaniami dotyczącymi nabycia przez Gminę Wałbrzych tzw. byłych mieszkań zakładowych po Zakładach Urządzeń Górniczych „WAMAG” S.A. a następnie sprzedaży tych lokali mieszkalnych na rzecz uprawnionych lokatorów informuję, co następuje.

Uchwałą Nr LXXIV/761/23 z dnia 19.12.2023 r. Rada Miejska Wałbrzycha określiła zasady nabywania i zbywania na rzecz uprawnionych lokatorów, lokali mieszkalnych, stanowiących byłe mieszkania zakładowe, a także w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat. Uchwała ta została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2023 r. poz. 7213.

Z kolei pismem nr NK-N.4131.144.2.2024.MF z dnia 15.02.2024 r., które wpłynęło do Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu dnia 21.02.2024 r., Wojewoda Dolnośląski wniósł skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu wnosząc o stwierdzenie nieważności tej uchwały w całości.

Niezależnie od ww. skargi Wojewody Dolnośląskiego, Prezydent Miasta Wałbrzycha, celem nabycia do mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych, a następnie sprzedaży na rzecz uprawnionych lokatorów, tzw. byłych mieszkań zakładowych, wyda zarządzenie określające m.in. czynności jakie muszą być wykonane przez osoby zamierzające nabyć od Gminy lokal mieszkalny stanowiący tzw. byłe mieszkanie zakładowe oraz określające dokumenty, jakie osoby te powinny przedłożyć wraz z wnioskiem o nabycie lokalu, tak aby było możliwe złożenie przez Gminę Wałbrzych stosownego wniosku o uzyskanie dopłaty do zakupu danego lokalu.

Zgodnie art. 3 ust. 1 w zw. z ust. 3 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 788 ze zm.), gmina może uzyskać finansowe wsparcie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na kupnie lokali mieszkalnych stanowiących byłe mieszkanie zakładowe w rozumieniu tej ustawy, pod warunkiem, że lokatorami tych mieszkań są:

1. osoby, które przed dniem 7 lutego 2001 r. były pracownikami przedsiębiorstwa państwowego lub spółki handlowej, w których Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
2. zstępni, wstępni, małżonek lokatora, osoby przysposabiające lokatora i przysposobione przez niego oraz osoby, które pozostawały z lokatorem w faktycznym wspólnym pożyciu, zamieszkujące z lokatorem w chwili jego śmierci, którzy wstąpili w stosunek najmu po śmierci osób wskazanych w pkt 1.

Tym samym, osoby spełniające przesłanki określone w ww. przepisach prawa, będą mogły się ubiegać o nabycie od Gminy Wałbrzych zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych, po uprzednim nabyciu prawa własności tych lokali przez Gminę Wałbrzych.

Dla samego podjęcia przez Gminę Wałbrzych działań związanych z nabyciem konkretnego lokalu mieszkalnego stanowiącego byłe mieszkanie zakładowe do mieszkaniowego zasobu gminy niezbędne jest złożenie wniosku przez uprawnioną osobę, zainteresowaną nabyciem tego lokalu od Gminy Wałbrzych.

Wzór wniosku, jaki będzie mogła złożyć osoba uprawniona, będzie dostępny w WTBS sp. z o.o.

Osoba, która złoży taki wniosek, będzie musiała wykazać na podstawie dokumentów, że:

1. lokal, którego dotyczy wniosek, stanowi tzw. byłe mieszkanie zakładowe,
2. jest osobą uprawnioną do nabycia lokalu w myśl art. 3 ust. 3 ww. ustawy.

Co istotne, dla złożenia przez Gminę wniosku o udzielenie finansowego wsparcia i otrzymania dopłaty do kosztów przedsięwzięcia polegającego na nabyciu od WTBS sp. z o.o. lokalu mieszkalnego stanowiącego tzw. byłe mieszkanie zakładowe, niezbędne jest uprzednie ustalenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 14 ust. 1 pkt 2a ustawy o finansowym wsparciu).

Do podjęcia działań związanych ze sprzedażą lokalu niezbędne jest także uzyskanie świadectwa charakterystyki energetycznej dla danego lokalu mieszkalnego oraz uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokalu.

Wobec brzmienia ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304), procedura nabycia lokali przedstawia się w sposób następujący:

* 1. Uprawniona zgodnie z ww. ustawą osoba składa do WTBS sp. z o.o. wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego tzw. byłe mieszkanie zakładowe wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie przesłanek wynikających z ustawy;
	2. Wstępna ocena spełnienia wymogów pozwalających na wystąpienie o dopłatę na zakup danego lokalu, będzie dokonywana przez WTBS sp. z o.o.; również ta spółka będzie współpracowała z zainteresowanymi osobami na potrzeby przygotowania przez nie niezbędnych dokumentów; o ile bowiem część dokumentów niezbędnych do złożenia wniosku może pozostawać w dyspozycji WTBS sp. z o.o. o tyle może się okazać, że część dokumentów będą musieli dostarczyć zainteresowani mieszkańcy;
	3. Po wstępnej weryfikacji wniosku i stwierdzeniu, że dany wniosek spełnia przesłanki wynikające z ustawy o finansowym wsparciu i może zostać objęty wnioskiem do dopłatę z Funduszu Dopłat, zostanie zlecona wycena wartości danego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w gruncie, na potrzeby określenia wysokości kosztów przedsięwzięcia;
	4. Dla danego lokalu, przed jego zbyciem przez WTBS sp. z o.o. na rzecz Gminy Wałbrzych musi zostać również uzyskane świadectwo charakterystyki energetycznej oraz musi zostać uzyskane zaświadczenie o samodzielności lokalu;
	5. W związku z koniecznością uzyskania ww. dokumentów dotyczących danego lokalu, przed podjęciem przez WTBS sp. z o.o. działań mających na celu ich uzyskanie, WTBS sp. z o.o. może oczekiwać zawarcia z uprawnionym najemcą stosownej umowy dotyczącej pokrycia kosztów wyceny lokalu i audytu energetycznego;
	6. W poszczególnych przypadkach, na potrzeby złożenia wniosku i wykazania spełnienia przesłanek wynikających z ustawy, może się okazać, że będzie zachodziła konieczność zawarcia stosownego aneksu do umowy najmu lokalu łączącej uprawnionego najemcę z WTBS sp. z o.o., co będzie odrębnie ustalane w każdym indywidualnym przypadku;
	7. Po uzyskaniu wyceny wartości nieruchomości i przedłożeniu do Gminy Wałbrzych kompletnych dokumentów, Gmina jako beneficjent wsparcia, po ponownej weryfikacji tych dokumentów, złoży do Banku Gospodarstwa Krajowego S.A. wniosek o udzielenie finansowego wsparcia na zakup danego lokalu mieszkalnego od WTBS sp. z o.o.; Wysokość finansowego wsparcia, jakie może otrzymać gmina, zgodnie z art. 13 ust. 1 pkt 4 ustawy o finansowym wsparciu, nie może przekroczyć 95% kosztów przedsięwzięcia, czyli 95% wartości danego lokalu mieszkalnego.
	8. Wniosek Gminy zawiera informacje określone w art. 8 ust. la ww. ustawy, w tym wartość nieruchomości ustaloną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego;
	9. W terminie 30 dni od dnia wpływu wniosku o finansowe wsparcie do BGK S.A., bank sprawdza czy przedsięwzięcie objęte wnioskiem jest zgodne z art. 3-6, art. 6b, art. 7, art. 13 oraz art. 1416 ww. ustawy (zob. art. 8 ust. 4 ww. ustawy);
	10. W przypadku gdy przedsięwzięcie jest niezgodne z art. 3-6, art. 6b, art. 7, art. 13 lub art. 1416, Bank wzywa wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o finansowe wsparcie, wskazując zakres tego uzupełnienia, oraz wyznacza termin na uzupełnienie nie dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wezwania (zob. art. 8 ust. 5 w. ustawy);
	11. W terminie 30 dni od dnia wpływu uzupełnionego wniosku o finansowe wsparcie Bank ponownie sprawdza, czy przedsięwzięcie jest zgodne z art. 3-6, art. 6b, art. 7, art. 13 oraz art. 14-16, a w przypadkach określonych w art. 8 ust. 7, pozostawia wniosek bez rozpatrzenia, o czym informuje wnioskodawcę (zob. art. 8 ust. 6, 7 i 8 ww. ustawy);
	12. Jeśli wniosek w ocenie Banku dotyczy przedsięwzięcia zgodnego z przepisami art. 3-6, art. 6b, art. 7, art. 13 oraz art. 14-16 ww. ustawy, Bank kwalifikuje ten wniosek do udzielenia finansowego wsparcia;
	13. Kwalifikacja wniosków następuje do 30 września danego roku (zob. art. 8a ww. ustawy) i przy uwzględnieniu środków finansowych zabezpieczonych w budżecie państwa;
	14. Po nabyciu ww. lokalu do mieszkaniowego zasobu gminy, nastąpi zbycie lokalu na rzecz uprawnionego lokatora;
	15. W przypadku, gdy pomiędzy sporządzeniem przez WTBS sp. z o.o. operatu szacunkowego określającego wartość lokalu a zbyciem tego lokalu na rzecz uprawnionego mieszkańca, upłynie 12 miesięcy, na skutek czego operat ten utraci ważność, albo też wystąpią inne okoliczności tego wymagające, będzie zachodziła konieczność dokonania aktualizacji tego operatu i ponownego ustalenia wartości danego lokalu;
	16. Od ustalonej ceny lokalu kupującej, uprawnionej osobie zostanie udzielona bonifikata w wysokości nie niższej niż wysokość dopłaty uzyskanej przez gminę z Funduszu Dopłat na zakup danego lokalu;
	17. Ostateczna wysokość bonifikaty będzie ustalona w okresie późniejszym niż data niniejszego pisma, ale bonifikata ta nie będzie niższa niż kwota finansowego wsparcia uzyskanego przez Gminę na zakup danego lokalu;
	18. Kaucja jaką osoba zainteresowana uiszczała na rzecz ZUG 'WAMAG” S.A. nie podlega rozliczeniu z Gminą Wałbrzych. Kaucja ta nie pomniejsza należności na rzecz Gminy;
	19. Kupujący lokal uprawniony najemca będzie ponosił koszty związane z zakupem lokalu dotyczące zakupu udziału w gruncie dla tego lokalu w pełnej wysokości;
	20. W przypadku odstąpienia przez uprawnionego najemcę od zakupu lokalu od Gminy Wałbrzych po nabyciu tego lokalu do mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych, zostaną podjęte działania mające na celu zwrotne przekazanie tego lokalu do WTBS sp. z o.o. oraz dokonanie zwrotu uzyskanego finansowego wsparcia do Banku Gospodarstwa Krajowego S.A.

Powyższe informacje i zasady postępowania uzgodniono na spotkaniu przedstawicieli Gminy Wałbrzych z Zarządem WTBS sp. z o.o., na którym WTBS sp. z o.o. zobowiązał się do przekazania tej informacji mieszkańcom budynków, które stanowiły uprzednio własność ZUG „WAMAG” S.A. a następnie przeszły na własność WTBS sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu.



