Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy lub Skarbu Państwa

nr karty: **UMB249**

Jeśli jesteś najemcą lokalu komunalnego, spełniasz kryteria określone w uchwałach Rady Miasta i chcesz nabyć lokal na własność zapoznaj się z poniższą treścią

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2026r., poz. 399),

2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 232),

3. Uchwała Nr XXXVI/652/16 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 28 września 2016r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy oraz zbywania udziałów w częściach wspólnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2016r. poz. 3410, z 2018r. poz. 2008 oraz z 2021r. poz. 1988),

4. Uchwała Nr LII/1083/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 marca 2022r. w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2022r. poz. 2040 z 2022r., poz. 7169 z 2024r. poz.1537),

5. Uchwała Nr LIX/1149/2005 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 listopada 2005r. w sprawie zasad sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy oraz zbywania udziałów w częściach wspólnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2006r. Nr 14, poz. 174, z 2010r. Nr 48, poz. 510 oraz z 2011r. Nr 2, poz. 15, Nr 85, poz. 634 i Nr 235, poz. 2187) **– obowiązuje w przypadku realizacji wniosków złożonych do 26.04.2012r.**

Wymagane dokumenty

1. Druk wniosku– w przypadku lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy.

2. Indywidualne wnioski – w przypadku lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa.

Miejsce złożenia dokumentów

1. Rejon Obsługi Mieszkańców – w przypadku lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Bydgoszcz.
2. Wydział Mienia i Geodezji Urzędu Miasta Bydgoszczy, ul. Grudziądza 9-15 - w przypadku lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa.

Jednostka odpowiedzialna

Referat Lokali i Wspólnot Mieszkaniowych w Wydziale Mienia i Geodezji Urzędu Miasta Bydgoszczy,

ul. Grudziądzka 9-15, budynek „C”, pok. nr: 111 tel. 52 58 59 189, 52 58 59 439, 52 58 59 114, 52 58 58 142 i pok. nr: 113 tel. 52 58 58 419, 52 58 58 155, 52 58 59 425, 52 58 59 188

Tryb odwoławczy

Tryb załatwienia sprawy nie przewiduje środka odwoławczego.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy obowiązujące od 24.04.2021r.

1. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców

1) Sprzedaż lokali mieszkalnych dotyczy:

a) budynków, gdzie rozpoczęto proces sprzedaży lokali mieszkalnych i gdzie funkcjonują już wspólnoty mieszkaniowe,

b) budynków, w których nie rozpoczęto jeszcze procesu sprzedaży lokali mieszkalnych, a które uzyskały do dnia 22 października 2016r. zgodę Prezydenta Miasta na jej rozpoczęcie

c) budynków, gdzie nie rozpoczęto jeszcze sprzedaży lokali mieszkalnych, a zostaną one wykupione jednocześnie przez:
- wszystkich najemców – w przypadku, gdy na nieruchomości znajdują się nie więcej niż 3 lokale mieszkalne
- co najmniej 51% najemców - w przypadku, gdy na nieruchomości znajdują się co najmniej 4 lokale mieszkalne.

d) budynków przeznaczonych do trwałej adaptacji na cele mieszkaniowe, oddanych do eksploatacji przed 2001r.

2) Uprawnionym do złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1 są wyłącznie najemcy, którzy:

- wynajmują lokal mieszkalny co najmniej od roku,

- uzyskali tytuł najmu lokalu mieszkalnego w trybie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017r. poz. 459 ze zm.) i byli zameldowani w nim co najmniej rok przed uzyskaniem tego tytułu.

3) W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych będących w dyspozycji organizacji podległych Ministrowi Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Szefowi Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego i Szefowi Agencji Wywiadu, jak też jednostek organizacyjnych Służby Więziennej podległych Ministrowi Sprawiedliwości, a także lokali będących w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego wymagana jest zgoda właściwego organ.

4) W przypadku, gdy jest więcej niż jeden najemca lokalu mieszkalnego, to lokal ten zostanie sprzedany do współwłasności na rzecz jego najemców pod warunkiem złożenia wniosku przez wszystkich najemców.

5) Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale mieszkalne wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej:

- znajdujące się w budynkach położonych na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym,

- znajdujące się w budynkach, które zgodnie z zapisami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub nie są przeznaczone do trwałej adaptacji na cele mieszkaniowe,

- znajdujące się w budynkach, na które wydano decyzję organu nadzoru budowlanego nakazującą opróżnienie,

- znajdujące się w budynkach objętych inwestycjami zrealizowanymi w oparciu o finansowanie lub współfinansowanie ze środków pochodzących spoza budżetu Miasta Bydgoszczy w przypadku, gdy w następstwie sprzedaży lokali mieszkalnych powstałby obowiązek zwrotu tych środków - do czasu wygaśnięcia tego obowiązku.

6) Wstrzymuje się sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w budynkach mieszkalnych w przypadku wystąpienia właścicieli lokali mieszkalnych:

- z roszczeniem wobec Miasta Bydgoszczy w trybie art. 209a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

- z roszczeniem wobec właścicieli lokali mieszkalnych w trybie art. 209a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

- z wnioskiem do Miasta Bydgoszczy o nabycie w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych w przetargu

Sprzedaż lokali mieszkalnych niezamieszkałych i wolnych w sensie prawnym w przetargu odbywa się na warunkach i za cenę ustaloną w trybie przetargu i dotyczy:

- lokali mieszkalnych, które spełniają co najmniej jedno z poniższych kryteriów:

a) zajmują powierzchnię użytkową mniejszą niż 25 m^2 lub większą niż 80 m^2,

b) położone są na kondygnacji strychowej lub w suterenie,

c) posiadają średnią wysokość poniżej 2,40 m,

d) wymagają remontu, którego koszt, uwzględniający wyposażenie lokalu w kuchnię, łazienkę, ciepła wodę użytkową i centralne ogrzewania, przekracza 30% wartości odtworzeniowej określonej zgodnie z właściwym Obwieszczeniem Wojewody Kujawsko - Pomorskiego.

- przypadku, w którym Miastu Bydgoszcz w budynku wspólnoty mieszkaniowej pozostał ostatni lokal mieszkalny,

- przypadku, w którym łączna powierzchnia pozostałych Miastu Bydgoszcz lokali mieszkalnych w budynku wspólnoty mieszkaniowej wynosi poniżej 10% ogólnej powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych w tym budynku.

3. Warunki udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych

Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Miasta Bydgoszczy na rzecz najemcy ustala się bonifikatę w wysokości:
1) **90%** ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, w przypadku jej jednorazowej zapłaty przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu,

2) **98%** ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, w przypadku, jeżeli wszystkie lokale mieszkalne w danym budynku zostaną sprzedane na rzecz ich najemców powodując jego całkowitą prywatyzację.

Przyznanie **98%** bonifikaty uzależnione jest od łącznego zaistnienia niżej wymienionych czynników:

1) wniosek złożyli jednocześnie wszyscy najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy, które

pozostały mu w budynkach, w których powstała już wspólnota mieszkaniowa,

2) wniosek złożyli jednocześnie wszyscy najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy położonych w budynkach, w których dotychczas Miasto Bydgoszcz nie sprzedawało lokali mieszkalnych,

3) wszyscy najemcy, o których mowa w pkt 1 i 2, po uprzedniej jednorazowej zapłacie ceny, zawarli w jednym dniu umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego.

Bonifikata 98% nie zostanie zastosowania w przypadku, gdy jakikolwiek najemca nie spełni którejkolwiek z w/w przesłanek. W takim przypadku zostanie przyznana 90% lub inna ukształtowana w oparciu o właściwą uchwałę Rady Miasta bonifikata (dot. opisanego poniżej przypadku uwzględniającego rozliczenie nakładów).

W przypadku poniesienia przez Miasto Bydgoszcz nakładów bonifikaty 90% i 98% obniża się o stawkę procentową wyrażającą stosunek ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego do zamortyzowanej wartości tychże nakładów. Obniżki, nie stosuje się, gdy wartość nakładów zamortyzowana na dzień publikacji wykazu, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynosi mniej niż 5.000,- złotych.

Powyższych bonifikat nie stosuje się przy sprzedaży:

I. Lokali mieszkalnych położonych na nieruchomościach zabudowanych, stanowiących własność Miasta Bydgoszczy, na których:

1) znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne w liczbie nie większej niż 3,

2) poza lokalami mieszkalnymi, których jest nie więcej niż 3, znajdują się również lokale o innym przeznaczeniu.

II. Lokali mieszkalnych powstałych, na skutek połączenia dotychczas wynajmowanego lokalu mieszkalnego z przyznana na jego powiększenie powierzchnią innego lokalu.

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych, o których mowa powyżej wysokość stawki procentowej bonifikaty od ceny sprzedaży ustala się wg wzorów szczegółowo opisanych w uchwale Nr LII/1083/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 marca 2022r. w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy.

Bonifikat nie udziela się tym najemcom, którzy uzyskali tytuł najmu po wcześniejszej trzykrotnej odmowie przyjęcia propozycji wynajęcia lokali mieszkalnych wskazanych z zasobu Miasta Bydgoszczy. Sytuacja ta dotyczy osób, które tytuł najmu uzyskały na skutek wypowiedzenia dotychczas obowiązującej umowy najmu uprawniającej do używania innego, należącego do Miasta Bydgoszczy lokalu mieszkalnego.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy obowiązujące w przypadku realizacji wniosków złożonych do 26.04.2012r.

Najemcom tych lokali, którzy w chwili złożenia wniosku złożą oświadczenia o zrzeczeniu się roszczenia do zwrotu kaucji za lokal mieszkalny przyznane zostaną następujące wysokości bonifikat:

1) **90%** bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

2) **90%** bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w przypadku oddawania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z odrębną własnością lokalu mieszkalnego.

3) **90%** bonifikaty od pierwszej opłaty z tytułu oddawania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z odrębną własnością lokalu mieszkalnego.

Najemcom tych lokali, którzy w chwili złożenia wniosku nie złożą oświadczenia o zrzeczeniu się roszczenia do zwrotu kaucji za lokal mieszkalny przyznane zostaną następujące wysokości bonifikat:

1) **85%**bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

2) **85%** bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w przypadku oddawania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z odrębną własnością lokalu mieszkalnego.

4) **85%** bonifikaty od pierwszej opłaty z tytułu oddawania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z odrębną własnością lokalu mieszkalnego.

Ustalona została także bonifikata w wysokości **98%** od ceny sprzedaży przy sprzedaży bez przetargu, lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta Bydgoszczy na rzecz najemców tych lokali.

Przyznanie tej bonifikaty uzależnione jest od łącznego zaistnienia niżej wymienionych czynników:

a) wniosek złożyli najemcy lokali mieszkalnych stanowiących, co najmniej 80% ogólnej liczby lokali mieszkalnych położonych w budynkach starszych niż 25 – letnie, w których nastąpiła wcześniejsza sprzedaż lokali mieszkalnych lub w budynkach starszych niż 25 –letnie, w których dotychczas Miasto Bydgoszcz nie sprzedawało lokali mieszkalnych i które nie są objęte odrębną uchwałą Rady Miasta Bydgoszczy dotyczącą wieloletniego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bydgoszczy;

b) wniosek złożyli najemcy, których lokale mieszkalne wraz z dotychczas wyodrębnionymi i sprzedanymi lokalami mieszkalnymi, stanowić będą co najmniej 80 % ogólnej liczby lokali mieszkalnych położonych w budynkach starszych niż 25 letnie, w których nastąpiła wcześniejsza sprzedaż lokali mieszkalnych,

c) wniosek złożył najemca, którego lokal mieszkalny znajduje się w budynku starszym niż 25 letni, w którym powstała już wspólnota mieszkaniowa, a Miastu Bydgoszcz do sprzedaży pozostało w nim 20% lub mniej niż 20% ogólnej liczby lokali mieszkalnych,

d) wniosek złożył najemca, którego lokal mieszkalny znajduje się w budynku starszym niż 25 – letni, w którym powstała już wspólnota mieszkaniowa, a Miastu Bydgoszcz do sprzedaży w nim, w następstwie realizacji działań, których mowa w pkt. a i b pozostało 20% lub mniej niż 20% ogólnej liczby lokali mieszkalnych,

e) najemcy uiścili jednorazowo cenę za lokal mieszkalny określoną w protokole z rokowań, co najmniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy kupna sprzedaży w formie aktu notarialnego;

f) najemcy zawarli w jednym dniu umowę kupna – sprzedaży lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego;

g) najemcy złożyli oświadczenia o zrzeczeniu się roszczenia do zwrotu kaucji za lokal mieszkalny.

Bonifikata w wysokości 98% przyznana zostanie tym najemcom, którzy spełniają powyższe kryteria i złożyli swoje wnioski do końca 2011r.

Jeżeli sprzedaż lokali mieszkalnych na powyższych warunkach następuje wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z odrębną własnością lokalu mieszkalnego, udziela się bonifikaty od pierwszej opłaty w wysokości 98%. Bonifikata w wysokości 98% nie będzie miała zastosowania w przypadku, gdy najemca nie spełnił którejkolwiek z ww. przesłanek.

W przypadku najemców dla których nie będzie mogła zostać zastosowana bonifikata w wysokości 98%, zostanie zastosowana bonifikata w wysokości 90% lub 85%.

Uwaga

Najemcą uprawnionym do uzyskania bonifikaty jest również ten najemca lokalu mieszkalnego, który nie wniósł kaucji za lokal mieszkalny.

Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej przy zastosowaniu bonifikaty 90% i 85% może być na wniosek najemcy rozłożona na 10 równych rat rocznych oprocentowanych według stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

W przypadkach wyszczególnionych w art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami kwota równa udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji, podlega zwrotowi.

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa

Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych zostały określone w zarządzeniach Wojewody Kujawsko-Pomorskiego Nr 257/01 z dnia 30 listopada 2001r w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat przy zbywaniu lokal mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa na rzecz najemców oraz Nr 182/2013 z dnia 3 grudnia 2013 r. zmieniającego zarządzenie w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat przy zbywaniu lokal mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa na rzecz najemców :

- 70% - bonifikaty – dla nabywców, którzy najpóźniej w dniu zawarcia umowy uiszczą całą cenę sprzedaży,

- 90% - bonifikaty – dla nabywców w budynkach, w których znajdują się więcej niż 2 lokale mieszkalne i wszystkie lokale zostaną sprzedane a cena zostanie uiszczona jednorazowo najpóźniej dniu zawarcia umowy.

Formularz do pobrania

Wniosek o sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Bydgoszczy lub Skarbu Państwa na rzecz najemców