



Prezydent Miasta Chorzów

KRM.0003.53.2023

Chorzów, dnia 13 kwietnia 2023 r.

Kancelaria Rady Miasta Chorzów

17-04-2023

P a n Grzegorz KRZAK

Data wpływu

Radny Miasta Chorzów

Nr KRM

Skierowano

dotyczy: interpelacji z dnia 3 kwietnia 2023 r. w sprawie możliwości wykupu przez najemcę lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty.

W odpowiedzi na interpelację z dnia 3 kwietnia 2023 r. w sprawie możliwości wykupu przez najemców lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikat od ceny sprzedaży, których wysokość określona została następującymi uchwałami: w sprawie wyrażenia zgody na wprowadzenie zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych: Nr IV/55/19 Rady Miasta Chorzów z dnia 7 lutego 2019 r., Nr XVII/307/20 z dnia 30 stycznia 2020 r., Nr XXXI/525/2021 Rady Miasta Chorzów z dnia 28 stycznia 2021 r., Nr XLVIII/816/2022 Rady Miasta Chorzów z dnia 28 kwietnia 2022 r. - uprzejmie informuję, co następuje.

W trakcie prowadzonych postępowań dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, którzy stosowne wnioski złożyli w latach ubiegłych i spełniają warunki określone w ww. uchwałach Rady Miasta Chorzów w zakresie udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży, zlecone zostaje rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej będącej przedmiotem postępowania, w celu określenia jej wartości rynkowej.

Zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U z 2023 r. poz. 344) operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ww. ustawy.

Wobec powyższego zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej winno nastąpić w czasie do 12 miesięcy od dnia sporządzenia operatu szacunkowego, ponieważ na jego podstawie ustalona zostaje cena sprzedaży, od której udzielona zostanie bonifikata.

W każdym przypadku, w którym upłynie rok od daty sporządzenia operatu szacunkowego, i nie dojdzie do zawarcia umowy notarialnej, (a takie sytuacje mają miejsce w przypadku, kiedy o przesunięcie terminu sfinalizowania sprawy wnioskuje najemca lokalu mieszkalnego), rzeczoznawca majątkowy po dokonaniu analizy rynku zajmuje stanowisko co do ważności operatu szacunkowego - sporządzając klauzulę aktualizacyjną w przypadku gdy ceny transakcji nie ulegają zmianie lub

informuje o konieczności sporządzenia nowego operatu szacunkowego w przypadku wzrostu cen nieruchomości podobnych.

W ostatnim czasie rzeczoznawca majątkowy wykonujący w latach 2020-2022 usługi dla Miasta Chorzów w zakresie sporządzania operatów szacunkowych poinformował, że nie ma możliwości potwierdzania wartości rynkowych nieruchomości lokalowych po upływie roku od daty sporządzenia operatu szacunkowego, a to z uwagi na wzrost wartości nieruchomości, wynikający ze wzrostu cen rynkowych nieruchomości podobnych.

W celu przesunięcia terminu sfinalizowania prowadzonego postępowania na warunkach wynikających z uchwały Rady Miasta obowiązującej w chwili złożenia wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego wraz ze sprzedażą ułamkowej części gruntu, np. z uwagi na brak możliwości uzyskania kredytu bankowego, wnioskujący o nabycie zajmowanego lokalu mieszkalnego najemca winien wystąpić ze stosownym wnioskiem o wyrażenie zgody na powyższe. Po uzyskaniu ww. zgody najemca zachowuje prawo do wykupu lokalu mieszkalnego z zachowaniem bonifikaty, jednak bez gwarancji co do zachowania ceny sprzedaży nieruchomości lokalowej, która ustalona będzie zgodnie z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli na podstawie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w nowym operacie szacunkowym.

Zastępca Prezydenta Miasta


Mariola Roleder

Do wiadomości:

- Kancelaria Rady Miasta w miejscu