



Burmistrz Miasta Chojnice

STARY RYNEK 1 89-600 CHOJNICE



TEL. 52/39 718 00 centr.

TEL. 52/39 721 28, 39 750 16

FAX. 52/39 721 94

e-mail: burmistrz@miastochojnice.pl

<http://www.miastochojnice.pl>

Chojnice, 15 stycznia 2013r.

Szanowni Państwo!

Rada Miejska w Chojnicach podjęła uchwałę o nowej, korzystniejszej bonifikacie w sprzedaży mieszkań komunalnych. W celu realizacji tej uchwały Urząd Miasta zorganizował Biuro Sprzedaży Mieszkań Komunalnych, które mieści się przy ul. Bankowej 13 w Chojnicach, w budynku ZGM Sp. z o.o.; tel. 52 396 23 71; e-mail: bsmk@miastochojnice.pl

Do zadań tego Biura należy udzielanie zainteresowanym wyjaśnień i pomocy w załatwianiu spraw związanych z kupnem mieszkania komunalnego.

Dlaczego wdrożono nowe zasady sprzedaży? Dlaczego Urząd zbywa mieszkania komunalne?

Dotychczasowe zasady premiowały tylko czasookres najmu. Bonifikata nie przekraczała 30% i Chojniczanie rzadko z niej korzystali. Nowa propozycja daje najemcy możliwość kupna mieszkania za cenę równą 50% jego wartości. Wychodzi naprzeciw oczekiwaniom wielu najemców, którzy pragną kupić zajmowany lokal na własność. Stworzy warunki do inwestowania przez nowych właścicieli lokali oraz wpłynie korzystnie na stan nieruchomości poprzez ich zaangażowanie. Natomiast dochody ze sprzedaży lokali komunalnych umożliwią inwestycje w innych dziedzinach gospodarki miasta.

Dlaczego nie ustalono wyższej bonifikaty?

Trzeba pamiętać, że mieszkania komunalne są własnością ogółu mieszkańców - również tych, którzy w nich nie zamieszkują. Mają oni jednak prawo oczekiwać, że sprzedaż majątku Miasta, jakim są lokale mieszkalne, także im przyniesie korzyści w postaci nowych inwestycji. Lokale mieszkalne Miasto pozyskało w drodze komunalizacji majątku państwowego lub wybudowało z własnych środków. Najemcy, płacąc czynsz, umożliwiali w pewnym stopniu utrzymanie istniejących lokali, jednak pozostałe środki na remonty pochodziły z innych przychodów, m.in. z wynajmu sklepów.

Dlaczego warto wykupić swoje mieszkanie?

Zdaję sobie sprawę z faktu, iż obecna sytuacja ekonomiczna nie każdemu najemcy pozwala na wykup mieszkania. Jednak proces zbywania lokali, zapoczątkowany w oparciu o korzystniejsze dla najemców zasady będzie trwał i sytuacja rodzin, które dzisiaj nie mogą sobie pozwolić na kupno mieszkania, poprawi się i niebawem być może taka możliwość powstanie.

Jest kilka istotnych i bardzo silnych argumentów na rzecz kupna.

Argument 1.

Mieszkanie możecie Państwo kupić za 50% ceny rynkowej, a więc np. przy wartości rynkowej mieszkania 120 tys. zł., kwota do zapłaty wyniesie 60 tys. zł. Sprzedaż mieszkań przez Miasto nie będzie opodatkowana, ani podatkiem VAT, ani podatkiem od czynności cywilnoprawnych.

Argument 2.

Będąc najemcami płacicie Państwo opłaty eksploatacyjne i czynsz. Opłaty eksploatacyjne są uzależnione od rzeczywistego indywidualnego zużycia wody, gazu, energii elektrycznej i in., natomiast czynsz po zakupie zostanie zamieniony na podatek od nieruchomości płacony indywidualnie przez właściciela lokalu oraz koszty zarządu nieruchomości. Częścią kosztów zarządu są wynagrodzenie zarządcy oraz fundusz remontowy, których stawki uchwalane są przez ogół właścicieli lokali, w zależności od rzeczywistych potrzeb i uznania właścicieli. Opłaty po nabyciu mieszkania będą niższe, co często umożliwi wykorzystanie oszczędności na spłatę ewentualnych rat kredytu hipotecznego.

Argument 3.

Mam świadomość, że niewiele osób ma możliwość kupić lokal z oszczędności. Większość nabywców skorzysta z kredytu bankowego. Przy zakupie mieszkania za 50% ceny rynkowej, nadwyżka wartości lokalu nad jego ceną może stanowić oczekiwane często przez banki zabezpieczenie kredytu hipotecznego, co jest bardzo ważnym argumentem dla banków przy ewentualnym staraniu się przez Państwa o kredyt. Zadaniem Biura Sprzedaży Mieszkań Komunalnych jest pozyskiwać informacje o korzystnych i bezpiecznych dla kredytobiorców ofertach banków, które będą chciały takich kredytów udzielać. Atutem dla banków będzie cała hipoteka przy ewentualnym kredycie obejmującym tylko 50% jej wartości.

Argument 4.

Wiele osób chciałoby kupić lokal nie z myślą o sobie, ale o swoich bliskich.

Są też osoby, które chciałyby kupić lokal w celu jego sprzedaży i kupić innego lokalu, zamiany na inny lokal albo na dwa mniejsze.

Takie możliwości istnieją. Mieszkanie staje się Waszą własnością, którą możecie dysponować. Lokal może być zbyty zaraz po kupnie przez najemcę i zapisaniu go, jako właściciela w księdze wieczystej.

Wszelkie wątpliwości wyjaśnią pracownicy Biura Sprzedaży Mieszkań Komunalnych.

Wiele zgłaszanych przez Państwa wątpliwości, już wyjaśniono. Niektóre z nich przytaczam poniżej.

Kto może kupić lokal z bonifikatą?

Z prawa tego może skorzystać najemca, który ma umowę na czas nieoznaczony.

Czy kupiony lokal można zbyć? Czy bonifikata podlega wówczas zwrotowi?

Jeżeli nabywca lokalu, który skorzystał z bonifikaty zbędzie lokal innej osobie lub wykorzysta na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty (np. zmieni sposób użytkowania na sklep), przed upływem 5 lat, jest zobowiązany do zwrotu zwaloryzowanej kwoty bonifikaty,

Jednak, nie ma obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku:

- zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomości przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe, lub
- sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości mieszkaniowej, lub
- zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Za osoby bliskie uważa się:

- naturalnych potomków osoby (dzieci, wnuki, prawnuki), dzieci przez niego przysposobione (adoptowane), uznane jako własne i pozamałżeńskie;
- rodziców, dziadków, pradziadków.
- rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu.

Jak ustala się cenę mieszkania?

Ustalając cenę lokalu, Burmistrz ma obowiązek brać, jako podstawę wycenę rzeczoznawcy majątkowego. Proszę nie ulegać obiegowym opiniom, jakoby rzeczoznawca miał swobodę przy ustalaniu wartości lokalu, np. w związku z udzielaną przez Miasto bonifikatą. Rzeczoznawca musi wykonać wycenę zgodnie z prawem i w odniesieniu do wielu transakcji sprzedaży podobnych mieszkań zrealizowanych w Chojnicach. Wątpliwości zainteresowanych, co do ustalenia ceny dotyczą też sytuacji, w której najemcy we własnym zakresie wykonywali remonty, które ich zdaniem mogłyby wpłynąć na wzrost wartości mieszkania. Osoby te kupując lokal, nie chciałyby niejako płacić drugi raz za poniesione przez siebie nakłady. Zapewniam, że najemcy będą brać udział w oględzinach lokalu dokonywanych przez rzeczoznawcę i będą mogli zgłosić, które nakłady zostały przez nich dokonane własnym kosztem.

Co to są koszty zarządu?

Koszty zarządu nieruchomością to dotyczące części wspólnej nieruchomości wydatki na remonty i bieżącą konserwację (tzw. fundusz remontowy) oraz opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, ścieki, utrzymanie porządku i czystości, ubezpieczenia, opłaty za antenę zbiorczą i wynagrodzenie zarządcy.

Co to jest część wspólna nieruchomości?

Na część wspólną nieruchomości składają się ściany zewnętrzne, fundamenty, dach, kominy, instalacje centralnego ogrzewania, kanalizacyjne, elektryczne, ściany nośne oraz grunt, a ponadto stanowiące współwłasność klatki schodowe, korytarze, pralnie, strychy, suszarnie, przechowalnie wózków dziecięcych itp.

Jak już wspominałem, kupując od Miasta lokal, jego najemca nie zapłaci podatku. Podatek też nie zostanie naliczony w przypadku darowizny lokalu mieszkalnego osobie należącej do I grupy podatkowej, do której zaliczają się: małżonek, zstępni (dzieci, wnuki itd.), wstępni (rodzice, dziadkowie itd.), pasierb, zięć, synowa, rodzeństwo, ojczym, macocha i teściowie.

Jednakże zbycie lokalu przez najemcę przed upływem 5 lat od daty jego nabycia nabywcy niebędącemu osobą bliską spowoduje, że będzie on musiał zapłacić 2% jego wartości. Od tej samej transakcji sprzedający będzie musiał zapłacić podatek dochodowy liczony wg stawki 19% od dochodu uzyskanego pomiędzy ceną kupna i ceną zbycia lokalu, pomniejszonego o koszt kupna.

Natomiast po upływie 5 lat od nabycia, sprzedaż lokalu podlega już tylko podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 2% (płaci nabywca lokalu).

O szczegółowe wyjaśnienie spraw podatkowych w sprawach indywidualnych związanych ze zbyciem lokalu należy zwracać się do urzędu skarbowego.

Zachęcam Państwa do skorzystania z oferty zakupu własnego mieszkania. Deklaruję pełną współpracę pracowników Biura Sprzedaży Mieszkań Komunalnych, a także moją osobistą.

Z wyrazami szacunku

B U R M I S T R Z

dr Arseniusz Finster