

Załącznik do Regulaminu Wyodrębnienia
i wykupu na własność lokali wybudowanych
przez Kaliskie Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Spółka z o.o. w ramach programu
„Kaliskie Własne M” z dnia 25 czerwca 2025 r.

PROCEDURA SPRZEDAŻY LOKALI OBJĘTYCH PROGRAMEM „KALISKIE WŁASNE M” (ul. Rodzinna 1,3,5 62-800 Kalisz)

§ 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Najemca lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach inwestycji zrealizowanej przez Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. [dalej: KTBS; Spółka], objętej programem „Kaliskie Własne M” z opcją dochodzenia do własności najmowanego lokalu, jest uprawniony do wykupu lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w Regulaminie wprowadzonym Uchwałą nr 9/2025 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 25 czerwca 2025 r. (dalej: „Regulamin”).
2. Najemca nabywa prawo wykupu najmowanego lokalu mieszkalnego po spełnieniu warunków określonych w § 3 Regulaminu, po upływie 5 lat licząc od dnia zawarcia umowy najmu, z uwzględnieniem § 7 Regulaminu przydziału.

§ 2 WSZCZĘCIE PROCEDURY SPRZEDAŻY

1. ~~Najemca, po upływie terminu wskazanego w treści § 1 ust. 2 niniejszej Procedury uprawniony jest do złożenia oświadczenia woli o nabyciu wynajmowanego lokalu mieszkalnego [dalej: Oświadczenie].~~
2. ~~Najemca w Oświadczeniu potwierdza, że w okresie trwania umowy najmu nie utracił prawa do wykupu lokalu, stosownie do § 4 ust. 6 Regulaminu.~~
3. ~~Najemca w Oświadczeniach, stanowiących załącznik do oświadczenia woli potwierdza, że w okresie najmu lokalu:~~
 - a) ~~nie posiadał tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Kalisza,~~
 - b) ~~rozliczał podatek dochodowy w Mieście Kalisz (Zaświadczenie Urzędu Skarbowego w Kaliszu),~~
 - c) ~~nie wynajmował, nie podnajmował i nie oddawał do korzystania, bez zgody KTBS, lokalu osobom trzecim.~~
4. ~~Oświadczenia, o którym mowa w ust. 3 a) i c) oraz Zaświadczenie, o którym mowa w ust 3 b) niniejszego paragrafu, składają także pełnoletnie osoby, zgłoszone przez Najemcę do wspólnego zamieszkania, a za osoby niepełnoletnie zgłoszone przez Najemcę do wspólnego zamieszkania, oświadczenia składa Najemca.~~
5. ~~Oświadczenie woli nabycia najmowanego lokalu, które nie spełnia wymogów, o których mowa w ust. 3-4 niniejszego paragrafu, jako niekompletne, podlega zwrotowi do Najemcy z informacją o brakach pisma.~~

6. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 3-4 niniejszego paragrafu oraz Oświadczenie po uzupełnieniu braków przez Najemcę podlega weryfikacji KTBS.

7. W terminie 30 dni od dnia złożenia przez Najemcę kompletnego Oświadczenia, KTBS weryfikuje przesłanki formalne wykupu lokalu określone w Regulaminie, w tym w szczególności:

- a) upływ 5-letniego terminu od dnia przekazania lokalu mieszkalnego wnioskodawcy;
- b) aktualne saldo czynszowe Najemcy i informację w zakresie występowania zadłużenia i ewentualnej wysokości przeterminowanych zobowiązań.

8. W celu potwierdzenia warunków wykupu Lokali Mieszkalnych, o których mowa w ust. 3a) i b) oraz ust. 4 niniejszego paragrafu, Najemca i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania są zobowiązane przedłożyć w KTBS:

a) Zaświadczenie właściwego urzędu skarbowego potwierdzającego rozliczanie podatku dochodowego w Mieście Kalisz za okres ostatnich pięciu lat wstecz licząc od dnia złożenia Oświadczenia.

b) Informację z Wydziału Geodezji i Kartografii Urzędu Miasta w Kaliszu, iż Najemca i osoby zgłoszone przez Najemcę do wspólnego zamieszkania nie figurują w ewidencji budynków jako właściciel nieruchomości budynkowej/lokalowej położonej na obszarze Miasta Kalisza lub informację z Wydziału Finansowego Urzędu Miasta w Kaliszu, iż nie opłacają w Kaliszu podatku od nieruchomości.

9. Zaświadczenia, o których mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu, Najemca składa do KTBS wraz z Oświadczeniem woli nabycia lokalu mieszkalnego.

10. Po przeprowadzeniu pozytywnej weryfikacji Oświadczenia wraz z dokumentami, KTBS sporządza i przesyła Najemcy informację o spełnieniu przesłanek wykupu lokalu.

11. W przypadku ustalenia przez KTBS w ramach prowadzonej weryfikacji, że Najemca nie spełnia przesłanek wykupu lokalu lub utracił je w czasie trwania umowy najmu, Spółka przesyła Najemcy informację o braku podstaw do wykupu lokalu.

§ 3

ZAWARCIE POROZUMIENIA W SPRAWIE USTALENIA WARUNKÓW DOTYCZĄCYCH WYKUPU LOKALU MIESZKALNEGO

1. Potwierdzenie woli nabycia przez Najemcę lokalu mieszkalnego następuje na podstawie zawartego ze Spółką porozumienia (dalej: Porozumienie) w sprawie ustalenia warunków wykupu lokalu mieszkalnego.

2. W Porozumieniu Najemca zobowiązuje się do wpłaty na rzecz KTBS kwoty 5000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) tytułem zwrotu kosztów organizacyjnych związanych z przygotowaniem lokalu do wykupu, tj. m.in. kosztów operatu szacunkowego, kosztów analizy ekonomicznej sporządzonej przez niezależnego analityka finansowego, opłat bankowych, podatków, kosztów dokumentów i zaświadczeń niezbędnych do sporządzenia umowy sprzedaży lub umowy przedwstępnej. Kwota o której mowa w zdaniu poprzedzającym będzie podlegać rozliczeniu po wykupie lokalu w taki sposób, że w razie powstania nadpłaty nad kosztami poniesionymi przez KTBS, a kwotą wpłaconą przez Najemcę, Spółka dokona zwrotu na rzecz Najemcy na wskazany przez Najemcę rachunek bankowy. Niedopłatę pomiędzy kwotą wpłaconą przez Najemcę a kosztami organizacyjnymi poniesionymi przez KTBS, Najemca jest zobowiązany zapłacić KTBS na wskazany rachunek bankowy, przed wykupem lokalu.

3. Po zawarciu z Najemcą Porozumienia dotyczącego wykupu lokalu, KTBS wystąpi o sporządzenie:

- a) wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego nieruchomości gruntowej, na której wybudowany został lokal, o ile taka wycena nie była uprzednio sporządzona albo

straciła aktualność; na tej podstawie zostanie ustalona cena przynależnego do lokalu udziału w nieruchomości oraz ewentualna wycena innych przynależnych do lokalu składników;

b) informacji w zakresie warunków wcześniejszej spłaty kredytu BGK związanego z lokalem mieszkalnym będącym przedmiotem sprzedaży oraz kosztów bezciężarowego odłączenia lokalu z księgi wieczystej nieruchomości obciążonej hipoteką na rzecz BGK.

c) analizy ekonomicznej, sporządzonej przez niezależnego analityka finansowego, zgodnie z § 4 pkt. 1 Regulaminu.

§ 4

WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

1. Stosownie do treści przepisu art. 156 ust.1 w związku z art. 150 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 oraz art. 151 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: ustawa o gospodarce nieruchomościami), KTBS dokonując sprzedaży lokalu mieszkalnego ma obowiązek wykonania wyceny rynkowej nieruchomości gruntowej, na której wybudowany został lokal.

2. Wycena wykonywana jest przez powołanego do tej czynności rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego.

3. Rzeczoznawca majątkowy, o którym mowa w treści ust. 2 niniejszego paragrafu ustanawiany jest na podstawie przyjętego w Spółce Regulaminu Zamówień Publicznych. Procedury dotyczące wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego mają charakter sformalizowany i nie mogą być zmieniane.

4. Zgodnie z treścią przepisu art. 157 ust. 1 przeprowadzenie weryfikacji prawidłowości wartości nieruchomości wynikającej z operatu szacunkowego dokonywane jest wyłącznie przez powołaną do tego organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Rozstrzygnięcie tego organu daje podstawy do zmiany wartości nieruchomości wynikającej z operatu szacunkowego.

5. Ustawa o gospodarce nieruchomościami w treści przepisu art. 157 ust. 2 wskazuje, że sporządzenie kolejnej wyceny tej samej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego z pominięciem procedury opisanej w treści ust. 10 niniejszego paragrafu, nie stanowi podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego i tym samym wyceny nieruchomości.

6. Operat lub aktualizacje będą wykonywane na zlecenie KTBS po złożeniu przez Najemcę Oświadczenia woli.

§ 5

ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY

1. Po otrzymaniu od rzeczoznawcy majątkowego wyceny nieruchomości, zaświadczenia z BGK w zakresie określenia warunków wcześniejszej spłaty kredytu oraz poziomie kosztów bezciężarowego odłączenia lokalu z księgi wieczystej obciążonej hipoteką na rzecz BGK, Spółka przekaze niezależnemu analitykowi finansowemu wszelkie niezbędne informacje w celu przygotowania ostatecznej kalkulacji wartości sprzedaży lokalu mieszkalnego.

2. Kalkulację ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, sporządzoną przez niezależnego analityka finansowego, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, Spółka prześle Najemcy.

3. Najemca w terminie 7 dni licząc od dnia otrzymania kalkulacji, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, zobowiązany jest do przesłania informacji o przyjęciu ostatecznych warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego i potwierdzeniu woli zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży.

4. Po zaakceptowaniu przez Najemcę ostatecznych warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego, KTBS przesyła Najemcy projekt przedwstępnej oraz docelowej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego sporządzonych w formie aktu notarialnego.

5. KTBS w uzgodnieniu z Najemcą wyznacza termin zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

6. KTBS w uzgodnieniu z Najemcą wyznacza termin zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. Termin ten powinien być wyznaczony, stosownie do zapisów Regulaminu

a) nie później niż 12 miesięcy licząc od dnia złożenia przez Najemcę Oświadczenia,

b) nie wcześniej niż po zapłacie przez Najemcę całej ceny sprzedaży

7. W uzasadnionych przypadkach, niezależnych od Spółki, termin, o którym mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, może w uzgodnieniu z Najemcą zostać przedłużony.

§ 6

ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY LOKALU

1. Zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego zostanie poprzedzone zawarciem umowy przedwstępnej.

2. Po uzyskaniu przez Spółkę Zgody na bezciężarowe odłączenie lokalu wydanej przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zostanie zawarta ostateczna umowa sprzedaży. Umowa przedwstępna oraz ostateczna umowa sprzedaży sporządzana jest w formie aktu notarialnego, na koszt najemcy.