



PREZYDENT MIASTA KIELCE

Urząd Miasta Kielce, Rynek 1, 25-303 Kielce
Tel. 41 36 76 105, Fax 41 34 42 763; www.um.kielce.pl

Kielce, dnia 23 września 2019 r.

L.dz. KTBS/PPI/AB/ 2500 /2019



Sz. P.

Tadeusz Kozior

Radny Rady Miasta Kielce

W odpowiedzi na interpelację z dnia 16 września 2019 r., która wpłynęła w dniu 17.09.2019r. dotyczącą kosztów związanych z wykupem mieszkań znajdujących się w budynkach nr 34, 36, 38 przy ul. J. B. Puscha w Kielcach uprzejmie wyjaśniamy, iż w zawartych przez KTBS sp. z o.o. umowach partycypacji (umowach o współfinansowaniu budowy lokalu mieszkalnego na zasadach partycypacji w formie docelowej własności) Strony, określiły swoje wzajemne prawa i obowiązki obejmujące:

- 1) najem lokalu mieszkalnego z docelowym ustanowieniem odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży na rzecz Partycypanta - Najemcy,
- 2) płatności na rzecz KTBS Sp. z o.o. umówionej kwoty partycypacji,
- 3) ustanowieniu odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej- nieruchomości gruntowej i częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali na rzecz Partycypanta - Najemcy.

Z § 4 ust. 2 w/w umowy partycypacji wynika natomiast, iż po spełnieniu łącznie warunków określonych w § 5 ust. 3 w/w umowy- spłaceniu przypadającej na lokal odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, uregulowaniu wszystkich zobowiązań wynikających z umowy najmu oraz uiszczeniu kwoty stanowiącej udział w nieruchomości wspólnej- nieruchomości gruntowej i częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych

lokali, przedmiotem umowy może być na wniosek Partycypanta - Najemcy ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami gospodarczymi, przynależnymi do tego lokalu i jego sprzedaż wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej- nieruchomości gruntowej i częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.

Z powyższych zapisów umowy wynika wprost, iż Partycypant - Najemca nie ma obowiązku wykupu lokalu, a jest to jedynie jego prawo. Jeśli Partycypant – Najemca nie będzie chciał skorzystać z prawa wykupu lokalu mieszkalnego nadal może najmować lokal na dotychczasowych warunkach, bez ponoszenia kosztów związanych z wykupem. Podejmując jednak decyzję o złożeniu wniosku o wyodrębnienie lokalu, godzi się na warunki określone w umowie. Powyższe postanowienie zostało wprowadzone do umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a przede wszystkim ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i brzmieniem art. 3 ust. 1 zgodnie, z którym w razie wyodrębnienia własności, właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Zgodnie zaś z ust. 5 w/w artykułu jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokalu stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Nieruchomość wspólna została natomiast zdefiniowana przez ustawodawcę w art. 3 ust. 2 w/w ustawy i zgodnie z jego brzmieniem stanowi ją grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Przy wykupie mieszkania z zasobów KTBS Sp. z o.o., po ustaleniu wielkości udziału w częściach wspólnych, Partycypant - Najemca lokalu, powinien adekwatnie do swojego udziału spłacić aktualną wartość gruntu należącego do Spółki, która została określona w sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego operacie szacunkowym w czerwcu 2019 r.

Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. jest podmiotem utworzonym oraz działającym zgodnie z zasadami ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa (Dz.U.2018.1020 t.j. z póź. zm.) i jest nastawione na budownictwo społeczne, a nie ukierunkowane na maksymalizację zysku. W związku z tym, osoby partycypujące w kosztach budowy

lokalu mieszkalnego otrzymały zgodnie z zawartymi umowami, preferencyjną, znacznie niższą od komercyjnej (rynkowej) cenę za metr kwadratowy lokalu mieszkalnego. Orientacyjna cena za 1 m² przy wykupie lokalu mieszkalnego wraz z gruntem będzie wynosiła ok. 3 700,00 zł – 3 800,00 zł za m², dla umów zawartych w 2013 r.

Ponadto należy podnieść, iż w § 2 umowy partycypacji wskazane zostało, której działki dotyczy umowa i ewentualny wykup, podana została powierzchnia działki, jej numer, określona została księga wieczysta utworzona dla w/w nieruchomości oraz jej przeznaczenie zgodnie z decyzją nr 153/2009 z dnia 28.05.2009 r.

Na w/w działkę w dniu 21 września 2009 r. Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. uzyskała Decyzję o pozwoleniu na budowę Nr 548/2009 obejmującą jedynie trzy budynki wielorodzinne. Natomiast realizacja II etapu budowy osiedla, czyli budowa dwóch kolejnych bloków, przy ul. J. B. Puscha, ma powstać na działce sąsiedniej, o numerze ewidencyjnym 1839/8, obręb 0009, która w ogóle nie była przedmiotem zawartych umów partycypacji.

Z poważaniem

WZ. PREZYDENTA MIASTA

Danuta Papaj
ZASTĘPCA PREZYDENTA