

Informacja dla najemców dotycząca możliwości wykupu mieszkań w zasobie SIM KZN Wielkopolska

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN-Wielkopolska” sp. z o.o. (SIM) realizuje inwestycje mieszkaniowe w formule społecznego budownictwa czynszowego. Podstawowym celem działalności SIM jest tworzenie mieszkań na wynajem dla osób i rodzin, które spełniają ustawowe kryteria, a jednocześnie nie mają możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych na zasadach rynkowych.

Lokale mieszkalne realizowane przez SIM są zatem co do zasady lokalami przeznaczonymi **na najem społeczny**.

Obowiązując przepisy prawa nie wyłączają kategorycznie możliwości wykupu mieszkań stanowiących własność, niemniej jednak możliwość taka nie ma charakteru automatycznego i każdorazowo zależy od spełnienia określonych przez prawo warunków. Warunki te zależne są od m.in. obwarowań wynikających z przepisów prawa oraz źródeł finansowania konkretnej inwestycji (w tym umów zawartych z instytucjami finansującymi).

Partycypacja

Ustawa regulująca działanie SIM pozwala na zawieranie tzw. umów partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. Oznacza to, że osoba zainteresowana najmem lokalu mieszkalnego jako warunek zawarcia umowy z SIM, akceptuje obowiązek wniesienia określonej kwoty pieniężnej tytułem partycypacji w kosztach budowy.

Taka partycypacja nie oznacza jednak, że osoba ta niejako rezerwuje prawo do zakupu takiego lokalu. Partycypacja nie tworzy po stronie najemcy automatycznego roszczenia o przeniesienie własności mieszkania. Kwestie związane z wniesieniem partycypacji, jej ewentualnym zwrotem lub rozliczeniem reguluje ustawa o SIM oraz umowa partycypacji.

Źródła finansowania inwestycji

Każda inwestycja realizowana przez SIM może mieć odmienną strukturę finansowania. W szczególności może być finansowana z:

- finansowania zwrotnego, w tym kredytu udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- środków Funduszu Dopłat;
- środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa;
- środków Krajowego Planu Odbudowy;

- grantu OZE lub innych form wsparcia publicznego;
- wkładów gminnych, aportów nieruchomości, partycypacji najemców albo innych źródeł.

Wskazane powyżej sposoby finansowania inwestycji SIM determinują warunki, od których zależy prawo wykupu lokali albo brak takiego wykupu. Sytuacja najemców danej inwestycji jest zatem interpretowana indywidualnie z uwzględnieniem powyższych okoliczności. O tym, czy w przypadku danej inwestycji możliwy jest wykup lokatorów są informowani najczęściej z momentem podpisania umowy partycypacji.

Lokale finansowane z kredytu lub finansowania zwrotnego

W przypadku lokali wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego ustawa o SIM przewiduje możliwość rozliczenia partycypacji albo w określonych przypadkach, przeniesienia własności lokalu na najemcę. Uprawnienie do przeniesienia lokalu nie jest jednak automatyczne i jest uzależnione od spełnienia określonych warunków.

Do warunków tych należą m.in. czas trwania najmu, partycypacją, brak zaległości w zobowiązaniach wobec SIM, spłatą zobowiązań przypadających na lokal oraz decyzją właściwego organu SIM. Przeniesienie własności może nastąpić wyłącznie w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie o SIM.

Oznacza to, że lokale wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego nie mogą być traktowane jako lokale z góry przeznaczone do sprzedaży. Co do zasady, ewentualne wyodrębnienie własności lokalu i jego sprzedaż mogą być rozważane dopiero po spełnieniu warunków ustawowych oraz po upływie minimalnych okresów przewidzianych przepisami prawa.

Lokale finansowane z Funduszu Dopłat — istotne ograniczenie 25-letnie

Szczególne znaczenie mają inwestycje realizowane z udziałem środków Funduszu Dopłat, czyli w ramach ustawy z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

Jeżeli inwestycja została zrealizowana z udziałem środków Funduszu Dopłat, lokale są objęte szczególnym reżimem prawnym wynikającym z wykorzystania bezzwrotnego wsparcia publicznego. Oznacza to, że lokale te powinny przez wymagany okres zachować społeczny i czynszowy charakter, a zatem przez ten czas nie będą podlegały jakimkolwiek przesunięciom własnościowym.

Jeżeli przy realizacji inwestycji korzystano ze środków Funduszu Dopłat, ewentualna sprzedaż albo wyodrębnienie własności lokalu może być rozważane co do zasady **dopiero po upływie**

25 lat, z zastrzeżeniem spełnienia wszystkich pozostałych warunków ustawowych, finansowych i korporacyjnych.

Oznacza to, że w przypadku inwestycji finansowanych jednocześnie z kredytu BGK oraz z Funduszu Dopłat należy stosować bardziej rygorystyczne ograniczenie, czyli zasadniczo okres 25-letni. **Sam upływ tego okresu również nie oznacza automatycznego prawa najemcy do wykupu lokalu.**

5. Cena ewentualnego nabycia nie jest znana na etapie najmu

SIM KZN Wielkopolska nie wskazuje z góry ceny przyszłego wykupu lokalu. Cena ewentualnego nabycia lokalu, jeżeli w ogóle taka możliwość będzie dopuszczalna, będzie ustalana według zasad obowiązujących w dacie rozpatrywania wniosku.

Na cenę mogą mieć wpływ w szczególności:

- wartość rynkowa lokalu;
- wartość zobowiązań przypadających na lokal;
- nierozliczona część kredytu lub innego finansowania;
- rozliczenie środków publicznych;
- koszty wyceny;
- zasady wynikające z ustawy, umów finansowania i uchwał organów SIM.

Dlatego informacje przekazywane przy naborze albo przy zawarciu umowy najmu nie mogą być traktowane jako oferta sprzedaży lokalu ani jako przyrzeczenie określonej ceny.

Podsumowanie

Niezależnie od sposobu finansowania danej informacji, ewentualna decyzja o przeniesienie własności lokalu nastąpi wyłącznie po spełnieniu warunków wynikających z przepisów prawa i dokumentów finansowania danej inwestycji.

Do takich warunków mogą należeć warunki wskazane w treści powyżej powołanych ustaw, w tym:

- brak zaległości z tytułu czynszu i innych opłat;
- rozliczenie partycypacji;
- upływ wymaganego okresu od przekazania budynku do użytkowania;
- spłata albo odpowiednie rozliczenie zobowiązań przypadających na lokal;
- zachowanie ograniczeń wynikających z Funduszu Dopłat lub innych środków publicznych;
- ustalenie ceny zgodnie z przepisami prawa;

- uzyskanie wymaganych zgód i decyzji właściwych organów SIM.

Decyzja o ewentualnym wyodrębnieniu lokalu i jego sprzedaży nie jest arbitralną decyzją SIM i nie zależy od jej. woli Taka decyzja wymagająca analizy prawnej, finansowej i organizacyjnej, a także działania właściwych organów spółki.

SIM KZN Wielkopolska będzie każdorazowo informować najemców o statusie danej inwestycji z uwzględnieniem jej źródeł finansowania.

Poniżej tabela zawierająca zestawienie finansowania wraz z informacją o możliwości sprzedaży lokalu.

Rodzaj inwestycji	Informacja dla najemcy
Lokal przeznaczony wyłącznie na najem społeczny	SIM nie przewiduje sprzedaży lokalu. Lokal pozostaje lokalem czynszowym.
Lokal finansowany głównie z finansowania zwrotnego	Ewentualny wykup może być analizowany wyłącznie po spełnieniu warunków ustawowych i finansowych. Nie jest automatyczny.
Lokal finansowany z udziałem Funduszu Dopłat	Ewentualna sprzedaż może być rozważana zasadniczo dopiero po upływie 25 lat i po spełnieniu pozostałych warunków.
Lokal finansowany z kilku źródeł publicznych	Stosuje się najbardziej rygorystyczne ograniczenia wynikające z przepisów i umów finansowania.