

ZARZĄDZENIE Nr 62/2019
DYREKTORA ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH
z dnia *3 grudnia* 2019r.

w sprawie wprowadzenia procedury opracowywania dokumentacji przy sprzedaży lokali w trybie przetargowym i bezprzetargowym.

Na podstawie § 9 ust.2 pkt 4 Zarządzenia Nr 9609/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 24 października 2018 roku w sprawie zatwierdzenia regulaminu organizacyjnego jednostki budżetowej o nazwie Zarząd Lokali Miejskich z późn. zm.

zarządzam, co następuje:

- § 1. Wprowadzam do stosowania w Zarządzie Lokali Miejskich procedurę opracowywania dokumentacji przy sprzedaży lokali w trybie przetargowym i bezprzetargowym, stanowiącą załącznik do niniejszego zarządzenia.
- § 2. Traci moc Zarządzenie Nr 28/2017 Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 22 maja 2017 roku w sprawie wprowadzenia procedury opracowywania dokumentacji przy sprzedaży lokali w trybie przetargowym i bezprzetargowym.
- § 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

**p.o. DYREKTORA
ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH**


Marcin Pawlak

Załącznik
do zarządzenia Nr 62/2019
Dyrektora ZLM
z dnia 3 grudnia 2019r.

Procedura opracowywania dokumentacji przy sprzedaży lokali w trybie przetargowym i bezprzetargowym realizowana przez Zarząd Lokali Miejskich.

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1. Niniejsza Procedura opisuje procesy opracowywania dokumentacji przy sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w trybie przetargowym i bezprzetargowym w Zarządzie Lokali Miejskich.

§ 2. Ilekroć w Procedurze jest mowa o:

- 1) ZLM – należy przez to rozumieć Zarząd Lokali Miejskich;
- 2) EWS – należy przez to rozumieć Wydział Wspólnot Mieszkaniowych i Prywatyzacji w Zarządzie Lokali Miejskich;
- 3) RON – należy przez to rozumieć Rejon Obsługi Najemców w Zarządzie Lokali Miejskich;
- 4) ZNN – należy przez to rozumieć Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości w UMŁ;
- 5) UA – należy przez to rozumieć Wydział Urbanistyki i Architektury w UMŁ.

Rozdział 2

Procedura opracowywania dokumentacji przy sprzedaży lokali w trybie przetargowym

§ 3. Etapy realizacji wniosku:

- 1) przekazanie zgłoszenia o wolnym lokalu z EWS do RON;
- 2) niezwłocznie po wpłynięciu zgłoszenia, kompletowanie przez RON nw. wymaganych załączników:
 - a) zaświadczenia o samodzielności lokalu,
 - b) rzutu lokalu,
 - c) mapy sytuacyjnej ze wskazaniem położenia lokalu,
 - d) opinii Rady Osiedla a w przypadku jej braku dla zachowania terminu realizacji wniosku należy niezwłocznie wystąpić o jej uzyskanie do Rady Osiedla (załącznik nr 1),
 - e) rozliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej wraz z wypełnieniem arkusza kontrolnego nieruchomości, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej procedury;
- 3) przekazanie kompletu dokumentów do EWS w terminie do 5 dni roboczych od dnia wpływu zgłoszenia do RON;
- 4) sprawdzenie merytoryczne dokumentacji przez EWS w terminie 3 dni roboczych od dnia przekazania dokumentów z RON,
- 5) opracowanie dokumentów przez EWS w przypadku ich niekompletności w tym wystąpienie do UA o uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokalu (maksymalny termin oczekiwania na wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu to 40 dni);

§ 4 Przekazanie przez EWS zgłoszenia lokalu do sprzedaży z całością dokumentacji do ZNN.

Rozdział 3

Procedura opracowywania dokumentacji przy sprzedaży lokali w trybie bezprzetargowym

§ 5. Etapy realizacji wniosku:

- 1) wpływ wniosku najemcy o wykup lokalu mieszkalnego – Druk ZNN-01 (<http://www.zlm.lodz.pl/wykup/>);
- 2) niezwłocznie po wpłynięciu wniosku kompletowanie przez RON nw. wymaganych załączników:
 - a) umowy najmu wraz z aneksem,
 - b) zaświadczenia o samodzielności lokalu,
 - c) rzutu lokalu,
 - d) mapy sytuacyjnej ze wskazaniem położenia lokalu,
 - e) opinii Rady Osiedla a w przypadku jej braku dla zachowania terminu realizacji wniosku należy niezwłocznie wystąpić o jej uzyskanie do Rady Osiedla (załącznik nr 1),
 - f) rozliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej wraz z wypełnieniem arkusza kontrolnego nieruchomości, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej procedury oraz informacją o złożeniu wniosku przez wymaganą liczbę najemców (*co najmniej 50% udziałów*) przy rozpoczęciu prywatyzacji,
 - g) oświadczenia najemcy dotyczącego stanu technicznego budynku i lokalu (załącznik nr 3),
 - h) oświadczenia najemcy o tytule prawnym do innego lokalu/budynku (załącznik nr 4),
 - i) oświadczenia najemców zainteresowanych wykupem lokalu do współwłasności (załącznik nr 5);
- 3) przekazanie kompletu dokumentów do EWS w terminie do 5 dni roboczych od dnia wpływu wniosku do RON;
- 4) sprawdzenie merytoryczne dokumentacji, przez EWS w terminie 3 dni roboczych od dnia przekazania dokumentów z RON;
- 5) w przypadku niespełnienia warunków wykupu przez najemcę, EWS sporządza odpowiedź odmowną;
- 6) opracowanie dokumentów przez EWS w przypadku ich niekompletności w tym wystąpienie do UA o uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokalu (maksymalny termin oczekiwania na wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu to 40 dni).

§ 6. Przekazanie przez EWS wniosku o wykup lokalu z całością dokumentacji do ZNN.

Załącznik Nr 1
do procedury
sprzedaży



**ZARZĄD
LOKALI
MIEJSKICH.**

Łódź, dnia

Rada Osiedla

.....

ul.

..... Łódź

W związku z prowadzonym przez Zarząd Lokali Miejskich postępowaniem w celu rozważenia możliwości sprzedaży lokalu użytkowego nr przy ulicy w Łodzi/ zabudowanej nieruchomości gruntowej przy ulicy w Łodzi, * oznaczonej jako działka nr w obrębie, o powierzchni prosimy o wydanie opinii w kwestii zbycia wyżej wymienionego lokalu/ zabudowanej nieruchomości gruntowej. *

Ponadto informujemy:

- Sprzedaż lokalu/nieruchomości odbędzie się na rzecz najemcy/ w drodze przetargu *
- Powierzchnia lokalu wynosi.....
- Lokal usytuowany jest w budynku wielolokalowym /wolnostojącym*

W załączeniu:

Mapa ewidencyjna (dla lokali - rzut lokalu)*

*niepotrzebne skreślić

ARKUSZ KONTROLNY NIERUCHOMOŚCI

ADRES NIERUCHOMOŚCI:		
NR DZIAŁKI/DZIAŁEK	OBREB	POW
NR KSIĘGI WIECZYSTEJ		
Imię i nazwisko najemcy(ów) /nazwa firmy:		
* w przypadku lokalu użytkowego		

I ANALIZA NIERUCHOMOŚCI		
1	a) Nieruchomość stanowi własność MŁ ¹⁾	TAK <input checked="" type="checkbox"/> NIE <input type="checkbox"/>
	b) Nieruchomość stanowi własność SP ^{1) 2)}	TAK <input type="checkbox"/> NIE <input checked="" type="checkbox"/>
	c) Lokal powstał z części wspólnej nieruchomości	TAK <input type="checkbox"/> NIE <input checked="" type="checkbox"/>
2	Brak postępowań administracyjnych i sądowych związanych z prawem własności nieruchomości ³⁾	TAK <input checked="" type="checkbox"/> NIE <input type="checkbox"/>
3	Brak postępowań związanych z rewitalizacją nieruchomości ⁴⁾	TAK <input checked="" type="checkbox"/> NIE <input type="checkbox"/>
4	Brak zaległości najemcy z tytułu opłat związanych z lokalem	TAK <input checked="" type="checkbox"/> NIE <input type="checkbox"/>
5	Sprawdzenie udziałów w nieruchomości wspólnej udziały sprzedane liczba sprzedanych lokali..... udziały MŁ/SP liczba lokali MŁ/SP..... suma udziałów lokali wyodrębnionych i gminnych wynosi 1/1 lub w przypadku sprzedaży ostatniego lokalu gminnego w nieruchomości udział do niego przypisany nie przekracza 50% prawidłowego udziału ⁵⁾	TAK <input checked="" type="checkbox"/> NIE <input type="checkbox"/>
Zaznaczenie łącznie wszystkich okienek na "TAK" w punktach 1-5 stanowi podstawę do dalszego rozpatrywania wniosku o wykup.		
6	Zweryfikowanie czy wykwaterowanie najemcy nie będzie sprzeczne z Polityką Miasta Łodzi dot. gminnego zasobu mieszkaniowego (dotyczy np. osób o stwierdzonym, znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności oraz osób, które ukończyły 75 rok życia, itp.)	<input type="checkbox"/> wskazanie przyczyny w przypadku negatywnej weryfikacji:
7	Oświadczenie najemcy lokalu mieszkalnego i jego współmałżonka o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu (prawo własności lub umowa najmu, prawa spółdzielcze do lokalu: lokatorskie, spółdzielcze własnościowe) wg wzoru	<input type="checkbox"/>
<i>podpis osoby odpowiedzialnej za realizację modułu: Edyta Marcjanik</i>		
1)	W przypadku gdy nieruchomość nie stanowi własności Miasta Łodzi ani Skarbu Państwa należy wystąpić do Wydziału Dysponowania Mieniem z wnioskiem o jej nabycie (zasiedzenie/nabycie spadku) wraz z posiadanymi dokumentami	
2)	W przypadku gdy nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa należy wystąpić do Wydziału Dysponowania Mieniem w celu ustalenia czy podlega ona komunalizacji. Jeżeli podlega komunalizacji należy wstrzymać postępowanie do czasu wydania prawomocnej decyzji o nabyciu (lub nie) nieruchomości przez Miasto Łódź	
3)	W celu sprawdzenia czy wobec nieruchomości nie toczą się postępowania uniemożliwiające sprzedaż nieruchomości należy wystąpić do Wydziału Prawnego UMT oraz Oddziału ds. Ochrony Praw Własności do Nieruchomości UMT	
4)	W celu sprawdzenia czy nieruchomości nie została objęta programem rewitalizacyjnym należy uzyskać stanowisko Biura ds. Rewitalizacji.	
5)	W przypadku przekroczenia udziałów należy podjąć działania o ich sprostowanie.	

I CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI	
1	Informacja dotycząca budynku/budynków
	Rok budowy
	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnychm ²
	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowychm ²
	Powierzchnia użytkowa garażym ²
	Powierzchnia pomieszczeń przynależnychm ²
	Powierzchnia użytkowa budynku łączniem ²
	c Stopień zużycia budynku/budynków
d Data zakończenia remontu kapitalnego/rewitalizacji	
e Wyposażenie w infrastrukturę techniczną budynku/budynków	
2	Informacja dotycząca lokalu
	a) Powierzchnia użytkowa lokalum ²
	b Struktura lokalu.....
	c Położenie lokalu
	piętro
	lokalizacja w budynku: front <input type="checkbox"/> oficyna prawa <input type="checkbox"/> oficyna lewa <input type="checkbox"/> oficyna poprzeczna <input type="checkbox"/>
	numer budynku w obrębie
	Wysokość przypisanego do lokalu udziału
Pomieszczenie przynależne do lokalu TAK <input type="checkbox"/> NIE <input type="checkbox"/>	
powierzchnia użytkowa pomieszczenia przynależnegom ²	
f) Ocena stanu technicznego lokalu (w przypadku lokali wolnych)	
3	Informacja dotycząca sposobu zagospodarowania nieruchomości
	<p>opis sposobu zagospodarowania w oparciu o posiadaną przez administratora dokumentację (czy istnieją ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością? np. infrastruktura tech. obsługująca sąsiednie nieruchomości, istniejące przejście/przejazd do innych nieruchomości przez teren działki, urządzenia, zabudowa, instalacje z których korzystają mieszkańcy innych nieruchomości, inne przypadki)</p>

4	<p>Informacja dotycząca sąsiedztwa</p> <p>opis nieruchomości bezpośrednio graniczących (stan prawny, rodzaj zabudowy)</p>
5	<p>Nakłady poniesione przez najemcę lokalu użytkowego</p> <p>Wniosek najemcy lokalu użytkowego o zaliczenie na poczet ceny nabycia nierozliczonych z wynajmującym nakładów koniecznych obciążających wynajmującego TAK <input type="checkbox"/> NIE <input type="checkbox"/></p> <p>wysokość nakładów.....</p>
<p align="right"><i>podpis osoby odpowiedzialnej za realizację modułu: Edyta Marcjanik</i></p>	

III	<p>PRZEKAZANIE DOKUMENTACJI LOKALU</p>
1	<p>Przekazanie nieruchomości wraz z pozyskaną dokumentacją do WZNN <input type="checkbox"/></p>
<p align="right"><i>podpis osoby odpowiedzialnej za realizację modułu:</i></p>	

INNE UWAGI ADMINISTRATORA:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

WYMAGANE ZAŁĄCZNIKI:

- 1) Umowa najmu wraz z aneksami
- 2) Zaświadczenie o samodzielności lokalu
- 3) Rzut lokalu
- 4) Mapa sytuacyjna ze wskazaniem położenia lokalu
- 5) Uzyskana opinia Rady Osiedla (w przypadku lokalu użytkowego oraz zabudowanych nieruchomości gruntowych)
- 6) Rozliczenie udziałów w nieruchomości wspólne

IV DZIAŁANIA PRZYGOTOWAWCZE	
1	<p>Sprawdzenie zapisów EGBiL¹⁾ i KW²⁾</p> <p>• Zgodność zapisów TAK <input type="checkbox"/> NIE <input type="checkbox"/></p> <p>• konieczność wystąpienia do LOG-u o doprowadzenie do zgodności zapisów w EGBiL i KW <input type="checkbox"/></p>
3	<p>• Sprawdzenie na mapie ewidencyjnej InterSIT³⁾ czy działka posiada bezpośredni dostęp do drogi</p> <p>TAK <input type="checkbox"/> NIE <input type="checkbox"/></p> <p>• Dane o działce ograniczającej dostęp do pasa ulicy: użytek działki:..... właściciel działki:.....</p>
4	<p>Wystąpienie o opinię do ZDiT wg wzoru <input type="checkbox"/></p>
5	<p>Wystąpienie o opinię do BAM wg wzoru <input type="checkbox"/></p>
6	<p>Wystąpienie o opinię do BR (w przypadku gdy nieruchomość znajduje się w obszarze rewitalizacji) wg wzoru <input type="checkbox"/></p>
7	<p>wystąpienie o pozwolenie na sprzedaż do Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (w przypadku gdy nieruchomość lub zlokalizowana na niej zabudowa wpisana <input type="checkbox"/></p>
<p>1) EGBiL - Ewidencja Gruntów, Budynków i Lokali prowadzona przez Łódzki Ośrodek Geodezji, adres strony: https://przegladarka.log.lodz.pl/UIML/ (uprawnienia indywidualne nadawane przez LOG)</p> <p>2) Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, adres strony: https://ekw.ms.gov.pl/eukw/pdcbdkw.html</p> <p>3) Mapa ewidencyjna Miasta Łodzi oraz mapy tematyczne (w tym mapa studium i plany zagospodarowania przestrzennego), adres mapy: http://mapa.lodz.pl/</p> <p>podpis osoby odpowiedzialnej za realizację modułu:</p>	

Załącznik Nr 3
do procedury
sprzedaży

.....
(imię i nazwisko wnioskodawcy/ców)

.....
(adres zamieszkania, kod pocztowy)

.....
(telefon)

OŚWIADCZENIE

W związku ze złożonym wnioskiem o wykup lokalu oświadczam, że na dzień sprzedaży znany jest mi stan techniczny lokalu o którego sprzedaż wnioskowałem/łam i budynku w którym lokal się znajduje oraz mam świadomość, że jako współwłaściciel będę miał obowiązek ponoszenia kosztów remontów budynku.

Łódź, dnia

.....
(podpis)

.....
(imię i nazwisko wnioskodawcy/ców)

.....
(adres zamieszkania, kod pocztowy)

.....
(telefon)

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że posiadam / nie posiadam* tytuł(u) prawnego do innego lokalu, budynku niż zajmowany.
(*niepotrzebne skreślić)

W przypadku posiadania – informacja o lokalu, budynku (adres, tytuł prawny, struktura, powierzchnia):

.....
.....
.....
.....

Łódź, dnia

.....
(podpis)

Łódź, dnia

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisany/podpisana legitymujący/a się
dowodem osobistym o numerze,
oraz

Ja niżej podpisany/podpisana legitymujący/a się
dowodem osobistym o numerze,

najemcy lokalu mieszkalnego nr przy ul.
w Łodzi

oświadczamy, że:

1. mamy świadomość, iż ww. lokal mieszkalny nabywać będziemy do współwłasności (jednym aktem notarialnym) w udziałach ustalonych proporcjonalnie do najmowanej powierzchni wynikającej z umów najmu;
2. zostaliśmy pouczeni, iż w przypadku niezrozumienia treści niniejszego oświadczenia winniśmy skorzystać z pomocy prawnej.

Podpis:

.....

.....