

ZARZĄDZENIE Nr 4 /2021
DYREKTORA ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH
z dnia 31 marca 2021 r.

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

Na podstawie § 9 ust. 2 pkt 4 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich, stanowiącego załącznik do zarządzenia Nr 4173/VII/20 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 29 maja 2020 roku w sprawie zatwierdzenia regulaminu organizacyjnego jednostki budżetowej o nazwie Zarząd Lokali Miejskich, zmienionego zarządzeniem Nr 5403/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 19 października 2020 r.

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 62/2019 Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 3 grudnia 2019 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 4 /2021
Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich
z dnia 31 marca 2021 r.

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) DNW – należy przez to rozumieć Wydział Nadzoru Właścicielskiego 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 Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi;
- 5) UA – należy przez to rozumieć Wydział Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi.

Rozdział 2 Opracowywanie dokumentacji przy sprzedaży lokali w trybie przetargowym

§ 3. Etapy opracowania dokumentacji:

- 1) przekazanie przez DNW zgłoszenia o wolnym lokalu przeznaczonym do sprzedaży do właściwego terytorialnie RON;
- 2) kompletowanie przez RON, niezwłocznie po wpłynięciu zgłoszenia, wymaganych dokumentów, tj.:
 - a) protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu wraz z załącznikami,
 - b) zaświadczenia o samodzielności lokalu,
 - c) 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) – dotyczy lokali użytkowych oraz zabudowanych nieruchomości gruntowych,
 - d) rozliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej wraz z wypełnieniem arkusza kontrolnego nieruchomości (załącznik nr 2),
 - e) karty informacyjnej lokalu (załącznik nr 3),
 - f) aktualnych zdjęć lokalu, które należy umieścić na wspólnym dysku Y w folderze „ZDJĘCIA LOKALI”;
- 3) przekazanie kompletu dokumentów do DNW w terminie do 5 dni roboczych od dnia wpływu zgłoszenia do RON;
- 4) sprawdzenie merytoryczne dokumentacji przez DNW w terminie 3 dni roboczych od dnia przekazania kompletu dokumentów z RON;
- 5) opracowanie dokumentów przez DNW, w tym wystąpienie do UA o uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokalu.

Rozdział 3

Opracowanie dokumentacji przy sprzedaży lokali w trybie bezprzetargowym

§ 4. Etapy realizacji wniosku:

- 1) wpływ wniosku najemcy o wykup lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego lub garażu – Druk ZNN-01 (<http://www.zlm.lodz.pl/wykup/>);
- 2) kompletowanie przez RON, niezwłocznie po wpłynięciu wniosku, wymaganych załączników, tj.:
 - a) umowy najmu wraz z aneksem/aneksami,
 - 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) – dotyczy lokali użytkowych oraz zabudowanych nieruchomości gruntowych,
 - f) rozliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej wraz z wypełnieniem arkusza kontrolnego nieruchomości (załącznik nr 2) oraz informacji 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 4),
 - h) oświadczenia najemcy o tytule prawnym do innego lokalu/budynku (załącznik nr 5),
 - i) oświadczenia najemców zainteresowanych wykupem lokalu do współwłasności (załącznik nr 6);
- 3) przekazanie kompletu dokumentów do DNW w terminie do 5 dni roboczych od dnia wpływu wniosku do RON;
- 4) sprawdzenie merytoryczne dokumentacji przez DNW w terminie 3 dni roboczych od dnia przekazania dokumentów z RON;
- 5) zwrot dokumentacji na RON, w przypadku braku kompletu dokumentów lub ich niespójności;
- 6) sporządzenie przez DNW odpowiedzi odmownej, w przypadku niespełnienia warunków wykupu przez najemcę lub innych uzasadnionych okoliczności faktycznych lub prawnych;
- 7) opracowanie dokumentów przez DNW, w tym wystąpienie do UA o uzyskanie zaświadczenia o samodzielności.

Rozdział 4

Przekazanie dokumentacji do Urzędu Miasta Łodzi

§ 5. DNW przekazuje do ZNN kompletną dokumentację niezwłocznie po jej przygotowaniu, tj.: arkusz sprzedaży podpisany przez kierownika DNW oraz zestawienie udziałów wraz z niezbędnymi dokumentami uzyskanymi z RON.

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, proszę o wydanie opinii w kwestii zbycia wyżej wymienionego lokalu/ zabudowanej nieruchomości gruntowej. *

Ponadto informuję:

- 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

Załącznik Nr 2
do procedury
sprzedaży

ARKUSZ KONTROLNY NIERUCHOMOŚCI

ADRES NIERUCHOMOŚCI		
NR DZIAŁ KUDZIALEK	OBREB	POW
NR KSIĘGI WIECZYSTEJ		
Imię i nazwisko najemcy(ów) / nazwa firmy		
W przypadku lokalu użytkowego		

I ANALIZA NIERUCHOMOŚCI	
1	<p>a) Nieruchomość stanowi własność ML¹⁾ TAK <input type="checkbox"/> NIE <input type="checkbox"/></p> <p>b) Nieruchomość stanowi własność SP¹⁾²⁾ TAK <input type="checkbox"/> NIE <input type="checkbox"/></p> <p>c) Lokal powstał z części wspólnej nieruchomości TAK <input type="checkbox"/> NIE <input type="checkbox"/></p>
2	Brak postępowań administracyjnych i sądowych związanych z prawem własności nieruchomości ³⁾ TAK <input type="checkbox"/> NIE <input type="checkbox"/>
3	Brak postępowań związanych z rewitalizacją nieruchomości ⁴⁾ TAK <input type="checkbox"/> NIE <input type="checkbox"/>
4	Brak zaległości najemcy z tytułu opłat związanych z lokalem TAK <input type="checkbox"/> NIE <input type="checkbox"/>
5	<p>Sprawdzenie udziałów w nieruchomości wspólnej</p> <p>a) udziały sprzedane liczba sprzedanych lokali.....</p> <p>b) udziały ML/SP..... liczba lokali ML/SP.....</p> <p>suma udziałów lokali wyodrębnionych i gminnych wynosi 1/1 lub w przypadku sprzedaży ostatniego</p> <p>c) lokalu gminnego w nieruchomości udział do niego przypisany nie przekracza 50% prawidłowego udziału⁵⁾ TAK <input type="checkbox"/> NIE <input type="checkbox"/></p>
Zaznaczenie łącznie wszystkich okienek na "TAK" w punktach 1-5 stanowi podstawę do dalszego rozpatrywania wniosku o wykup.	
6	<p>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"/></p> <p>wskazanie przyczyny w przypadku negatywnej weryfikacji:</p>
7	<p>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"/></p>
podpis osoby odpowiedzialnej za realizację modułu:	
1)	W przypadku gdy nieruchomość nie stanowi własności Miasta Łodzi ani Skarbu Państwa należy wystąpić do Wydziału Dyspozycjonarstwa Miast i Wsi o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości, w tym celu należy przedstawić Wydziałowi Dyspozycjonarstwa Miast i Wsi wniosek o jej nabycie (z załącznikami) w formie spisu wraz z posiadanymi dokumentami
2)	W przypadku gdy nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa należy wystąpić do Wydziału Dyspozycjonarstwa Miast i Wsi o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości, w tym celu wniosek o jej nabycie (z załącznikami) należy przedstawić Wydziałowi Dyspozycjonarstwa Miast i Wsi
3)	W celu sprawdzenia czy w/wc nieruchomości nie toczyły się postępowania ukarawcze dotyczące sprzedaży nieruchomości należy wystąpić do Wydziału Prawnego DMi oraz Działu ds. Ochrony Praw Własności do Nieruchomości GMi
4)	W celu sprawdzenia czy nieruchomości nie zostały objęte programem rewitalizacyjnym należy uzyskać stosowne Biuro ds. Rewitalizacji.
5)	W przypadku przekroczenia udziałów należy podjąć działania o ich sprowadzenie.

II CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI	
1	Informacja dotycząca budynku/budynków
	a) Rok budowy
	b) 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 kapitałowego/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
d) Wysokość przypisanego do lokalu udziału	
e) 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 opis sposobu zagospodarowania w oparciu o posiadaną przez administratora dokumentację (czy istnieją ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością? np. infrastruktura techn. obsługująca sąsiednie nieruchomości, istniejące przejście/przejazd do innych nieruchomości przez teren działki, urządzenia, zabudowa, instalacje z których korzystają mieszkańcy innych nieruchomości, inne przypadki)

Część arkusza wypełniana przez Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości		—
IV DZIAŁANIA PRZYGOTOWAWCZE		
1	Sprawdzenie zapisów EGBL ¹⁾ i KW ²⁾ * Zgodność zapisów TAK <input type="checkbox"/> NIE <input type="checkbox"/>	Konieczność wystąpienia do ŁOG-u o doprowadzenie do zgodności zapisów w EGBL i KW <input type="checkbox"/>
3	* Sprawdzenie na mapie ewidencyjnej InterSIT ³⁾ czy działka posiada bezpośredni dostęp do drogi TAK <input type="checkbox"/> NIE <input type="checkbox"/>	Dane o działce ograniczającej dostęp do pasa ulicy: użytek działki:..... właściciel działki:.....
4	Wystąpienie o opinię do ZDiT wg wzoru	<input type="checkbox"/>
5	Wystąpienie o opinię do BAM wg wzoru	<input type="checkbox"/>
6	Wystąpienie o opinię do BR (w przypadku gdy nieruchomość znajduje się w obszarze rewitalizacji) wg wzoru	<input type="checkbox"/>
7	Wystąpienie o pozwolenie na sprzedaż do Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (w przypadku gdy nieruchomość lub zlokalizowana na niej zabudowa wpisana jest do rejestru zabytków) wg wzoru	<input type="checkbox"/>
1) EGBL - Ewidencja Gruntów, Budynków i Lokalności prowadzona przez Łódzki Ośrodek Badań, adres strony: https://portal.sio.lodz.pl/okl/ (uprawnienia użytkownika nadawane przez ŁOG)		
2) Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Właścycieli, adres strony: https://tkw.mz.gov.pl/kadrowy/aktualizacja.html		
3) Mapa ewidencyjna Miasta Łodzi oraz mapy tematyczne (w tym mapa studium i plany zagospodarowania przestrzennego), adres strony: http://mapa.lodz.pl/		
podpis osoby odpowiedzialnej za realizację modułu:		

Załącznik Nr 3
do procedury
sprzedaży

Łódź, dnia

DANE DOTYCZĄCE WOLNYCH LOKALI
PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY W DRODZE PRZETARGU

Adres lokalu	
Termin przetargu	
	Lokal będzie można obejrzeć w godzinach: wtorek 14 - 17, piątek 8 - 11
Instalacje w lokalu	
Wolne przewody kominowe	
Sposób ogrzewania	
Stawka eksploatacyjna	
Stawka remontowa	
Stan techniczny nieruchomości	
Przeprowadzone remonty	
Planowane remonty	
Dostęp do miejsc parkingowych	
Możliwość korzystania z pomieszczeń gospodarczych, piwnic	

.....
podpis i pieczęć

Załącznik Nr 4
do procedury
sprzedaży

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

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

.....
(telefon)

OŚWIADCZENIE

W związku ze złożonym wnioskiem o wykup lokalu oświadczam/my, że na dzień sprzedaży znany jest mi/nam stan techniczny lokalu, którego dotyczy złożony przeze mnie/nas wniosek o wykup oraz stan techniczny budynku, w którym lokal się znajduje. Mam/y świadomość, że jako współwłaściciel/e będę/będziemy mieć obowiązek ponoszenia kosztów remontów budynku.

Łódź, dnia

.....
(podpis/y)

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

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

.....
(telefon)

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że posiadam/my /nie posiadam/my* 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/y)

Załącznik Nr 6
do procedury
sprzedaży

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.

Podpisy:

.....

.....