

Warszawa, dnia 14 października 2013 r.

Poz. 1206

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ŚRODOWISKA¹⁾**

z dnia 1 października 2013 r.

w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom Państwowym, a także trybu przeprowadzania przetargu ograniczonego

Na podstawie art. 40a ust. 12 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59, z późn. zm.²⁾) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Sprzedaży nieruchomości, o których mowa w art. 40a ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, zwanej dalej „ustawą”, dokonują odpowiednio: nadleśniczy, dyrektor regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych lub Dyrektor Generalny Lasów Państwowych, zwani dalej „sprzedającymi”, w odniesieniu do zarządzanych lokali oraz gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie.

2. Jeżeli lokal lub grunt z budynkiem mieszkalnym w budowie zamierza nabyć osoba bezpośrednio nim zarządzająca, sprzedającym jest kierownik jednostki nadrzędnej.

§ 2. W przypadku korzystania z możliwości rozłożenia spłaty należności na raty za nabycie lokalu lub gruntu z budynkiem mieszkalnym w budowie przez osoby, o których mowa w art. 40a ust. 4–5a, 6 i 9 ustawy, spłata należności może być rozłożona na raty miesięczne przy oprocentowaniu wynoszącym w stosunku rocznym wielkość stopy referencyjnej określającej minimalne oprocentowanie podstawowych operacji otwartego rynku prowadzonych przez Narodowy Bank Polski, obowiązującej w dniu sprzedaży, powiększonej o:

- 1) 1% przy nie więcej niż 12 ratach;
- 2) 1,25% przy 13 i nie więcej niż 24 ratach;
- 3) 1,50% przy 25 i nie więcej niż 36 ratach;
- 4) 1,75% przy 37 i nie więcej niż 48 ratach;
- 5) 2% przy więcej niż 48 ratach.

¹⁾ Minister Środowiska kieruje działem administracji rządowej – środowisko, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 listopada 2011 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Środowiska (Dz. U. Nr 248, poz. 1493 i Nr 284, poz. 1671).

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2011 r. Nr 34, poz. 170, Nr 106, poz. 622 i Nr 224, poz. 1337 oraz z 2013 r. poz. 628.

Rozdział 2

Szczegółowe zasady i tryb sprzedaży lokali oraz gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie

§ 3. 1. Niezwłocznie po ogłoszeniu w Biuletynie Informacyjnym Lasów Państwowych wykazu lokali zasiedlonych przeznaczonych do sprzedaży, sprzedający zawiadamia na piśmie osobę uprawnioną do pierwszeństwa nabycia takiego lokalu, zwaną dalej „nabywcą”, o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży oraz o prawie do skorzystania z pierwszeństwa nabycia.

2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, powinno zawierać:

- 1) cenę lokalu;
- 2) informację o możliwości rozłożenia spłaty należności na raty;
- 3) określenie terminu do skorzystania z pierwszeństwa nabycia lokalu;
- 4) informację o obniżeniu ceny lokalu w przypadkach określonych w art. 40a ust. 4–5a, 6 i 7 ustawy.

§ 4. Do pisemnego wniosku o nabycie lokalu nabywca załącza:

- 1) dokumenty potwierdzające okres zatrudnienia w Lasach Państwowych oraz innych jednostkach, o których mowa w art. 40a ust. 6 ustawy;
- 2) oświadczenie nabywcy będącego osobą, o której mowa w art. 40a ust. 5 i 5a ustawy, o zamieszkiwaniu z osobą, o której mowa w art. 40a ust. 4 ustawy, w chwili jej śmierci;
- 3) propozycję sposobu spłaty należności, a w szczególności ilość rat, w jakich zostanie spłacona należność;
- 4) dokumenty potwierdzające okres najmu w przypadku określonym w art. 40a ust. 7 ustawy.

§ 5. 1. Po otrzymaniu wniosku, o którym mowa w § 4, oraz stwierdzeniu, że nabywca spełnia wymagane warunki do nabycia lokalu, sprzedający w terminie miesiąca zawiadamia nabywcę o terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży.

2. Jeżeli nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży w ustalonym terminie z przyczyn niezależnych od stron, sprzedający i nabywca ustalają, nie później niż w ciągu miesiąca, nowy termin i miejsce zawarcia umowy sprzedaży.

3. Jeżeli nabywca bez podania przyczyny w ciągu 7 dni od terminu, o którym mowa w ust. 1 albo 2, nie stawił się w miejscu, o którym mowa w ust. 1 albo 2, w celu zawarcia umowy sprzedaży, uważa się, że odstąpił od zamiaru nabycia lokalu.

4. Zapłata należności następuje nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży, jeśli spłata należności nie została rozłożona na raty.

§ 6. 1. Zamiar nabycia lokalu wolnego (pustostanu) lub gruntu z budynkiem mieszkalnym w budowie pracownicy i byli pracownicy Lasów Państwowych, o których mowa w art. 40a ust. 9 ustawy, zgłaszają sprzedającemu w formie pisemnego wniosku, w terminie jednego miesiąca od dnia ogłoszenia wykazu lokali wolnych (pustostanów) oraz gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie w Biuletynie Informacyjnym Lasów Państwowych oraz w prasie, przy czym za dzień rozpoczęcia biegu terminu uważa się dzień ukazania się późniejszego ogłoszenia.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, załącza się oświadczenie o przysługującym pierwszeństwie, wraz z dokumentami wymienionymi w § 4 pkt 1 i 3.

3. Jeżeli zamiar nabycia lokalu wolnego (pustostanu) lub gruntu z budynkiem mieszkalnym w budowie złoży jedna osoba, przepisy § 5 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 3

Kryteria kwalifikowania lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie nieprzydatnych Lasom Państwowym

§ 7. 1. Lokale mogą być kwalifikowane jako nieprzydatne Lasom Państwowym, jeżeli:

- 1) wpływy z ich wynajmu są niższe od kosztów ponoszonych przez Lasy Państwowe na ich utrzymanie, na które składają się w szczególności:
 - a) podatek od nieruchomości,
 - b) koszty utrzymania pracowników administracji i dozoru technicznego,

- c) koszty utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości,
 - d) koszty utrzymania terenu, pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytkowania, w szczególności: windy, anteny zbiorczej, domofonu i zieleni otaczającej budynek,
 - e) koszty konserwacji lokalu obciążające Lasy Państwowe,
 - f) koszty obowiązkowego ubezpieczenia lokalu,
 - g) 33% kosztu koniecznego remontu, wynikającego z przeglądu technicznego, albo 20% kosztu adaptacji lokalu do innych celów,
 - h) koszty amortyzacji;
- 2) stanowią lokale wolne (pustostany).

2. Grunty z budynkami mieszkalnymi w budowie mogą być kwalifikowane jako nieprzydatne Lasom Państwowym, jeżeli w szczególności:

- 1) brak jest środków finansowych na dokończenie inwestycji i nie istnieje możliwość ich uzyskania;
- 2) ustala przyczyna, dla której rozpoczęto budowę, a dokończenie budowy z przeznaczeniem na inne cele jest ekonomicznie nieuzasadnione.

§ 8. Przepisy § 7 nie dotyczą mieszkań bezpłatnie przysługujących pracownikom Lasów Państwowych na podstawie art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy.

Rozdział 4

Tryb przeprowadzania przetargu ograniczonego

§ 9. 1. Przetarg ograniczony organizuje sprzedający i przeprowadza go w formie pisemnej.

2. Sprzedający w ciągu miesiąca po upływie terminu określonego w § 6 ust. 1 zaprasza do udziału w przetargu osoby, które zgłosiły pisemny wniosek, o którym mowa w § 6 ust. 1.

§ 10. Zaproszenie do udziału w przetargu ograniczonym powinno zawierać:

- 1) opis i lokalizację lokalu wolnego (pustostanu) lub gruntu z budynkiem mieszkalnym w budowie;
- 2) cenę wywoławczą, nie niższą niż wartość nieruchomości;
- 3) termin i miejsce składania ofert;
- 4) termin i miejsce otwarcia ofert;
- 5) wysokość wadium wynoszącego 5% ceny wywoławczej, formę, termin i miejsce wpłaty wadium;
- 6) pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy;
- 7) informację o konieczności udokumentowania uprawnień, o których mowa w art. 40a ust. 9 ustawy.

§ 11. Pisemna oferta powinna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres oferenta;
- 2) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu ograniczonego i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
- 3) oferowaną cenę i sposób jej zapłaty;
- 4) oświadczenie potwierdzające uprawnienia, o których mowa w art. 40a ust. 9 ustawy;
- 5) dowód wpłacenia wadium.

§ 12. 1. Sprzedający powołuje komisję przetargową w celu przeprowadzenia przetargu ograniczonego.

2. Komisja przetargowa składa się z co najmniej 3 osób, spośród których wybiera się jej przewodniczącego.

3. Przed rozstrzygnięciem przetargu ograniczonego komisja ustala ilość otrzymanych ofert i sprawdza ich prawidłowość.

4. Za prawidłowe uznaje się oferty, które spełniają warunki określone w § 11 oraz zostały złożone w terminie.

§ 13. 1. Komisja przetargowa dokonuje na posiedzeniu jawnym wyboru oferty, która stanowi najwyższą zaoferowaną cenę sprzedaży, bez uwzględnienia przysługujących zniżek.

2. Z przeprowadzonego przetargu ograniczonego komisja sporządza protokół, podając w nim rozstrzygnięcie przetargu wraz z uzasadnieniem; protokół podpisują członkowie komisji.

3. O wyniku przetargu ograniczonego sprzedający zawiadamia na piśmie oferentów biorących udział w przetargu.

4. Wadium zwraca się niezwłocznie po zawiadomieniu oferentów biorących udział w przetargu o wynikach przetargu, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6.

5. Jeżeli oferent, który wygrał przetarg ograniczony, nie przystąpił do zawarcia umowy, wadium nie podlega zwrotowi.

6. Wadium wniesione przez oferenta, który wygrał przetarg ograniczony, zalicza się na poczet ceny nabycia.

7. Oferenta, który wygrał przetarg ograniczony, zawiadamia się na piśmie w terminie siedmiu dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 2, o terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży. Przepisy § 5 ust. 2–4 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 14. Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 15. Traci moc rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 kwietnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom Państwowym, a także trybu przeprowadzania przetargu ograniczonego (Dz. U. Nr 52, poz. 327 oraz z 2002 r. Nr 190, poz. 1592).

§ 16. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Minister Środowiska: *M. Korolec*