

Informacja

dotycząca zasad waloryzacji kaucji mieszkaniowej i sposobu jej rozliczenia.

INFORMACJE OGÓLNE

Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogło być lub było uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji mieszkaniowej zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opuszczenia lokalu.

Kaucja ta podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu mieszkalnego lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności przysługujących wynajmującemu z tytułu najmu.

OBECNY STAN PRAWNY

1. W obowiązującej obecnie Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego” (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z późniejszymi zmianami), przepis art. 36 ust. 2 nakłada obowiązek zwrotu kaucji, wpłaconej po dniu 12 listopada 1994 roku, w kwocie odpowiadającej przyjętemu przy jej wpłaceniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu jej zwrotu, w terminie 30 dni od opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności.
2. Kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 roku pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia wykupu lub opróżnienia lokalu.

KAUCJE W ARCELORMITTAL POLAND S.A.

1. W ArcelorMittal Poland S.A., i jej poprzedników prawnych, nie było wpłaty kaucji mieszkaniowych po 12 listopada 1994r.
2. Biuro Rachunkowości ArcelorMittal Poland S.A. Oddział w Dąbrowie Górniczej nie posiada dokumentów potwierdzających wpłatę kaucji przez najemców lokali mieszkalnych przejętych od Huty Bankowa.
3. Zwrot kaucji mieszkaniowych dokonywany był na wniosek właściciela lokalu mieszkalnego po denominacji bez waloryzacji.
4. W latach 1990÷1994 kwoty kaucji wpłacane były w milionach starych złotych. Po denominacji, kwoty zwróconych kaucji wynoszą od 100 do 400 PLN. Pozostałe kwoty kaucji, wyliczone po denominacji, wynoszą od 0,50 PLN do 2,00 PLN.

Przyjęcia takich kwot nabywcy lokali mieszkalnych odmawiają i występują do Sądu o ustalenie wysokości kaucji.

5. Na dzień dzisiejszy nie ustalono w ArcelorMittal Poland S.A. sposobu waloryzacji kaucji mieszkaniowych.
6. W obecnej chwili waloryzacji kaucji mieszkaniowych dokonuje Sąd Rejonowy, na wniosek nabywcy lokalu mieszkalnego, a jej zwaloryzowana kwota określona jest w prawomocnym wyroku (metoda wyliczenia zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej zawarta jest w uzasadnieniu do wyroku).
7. Zgodnie z wyrokami Sądu Rejonowego, miarodajnym kryterium uwzględniającym interes Stron w zakresie wyliczenia kaucji mieszkaniowej zwaloryzowanej jest porównanie średniego miesięcznego wynagrodzenia w chwili wpłacania kaucji i w chwili jej zwrotu.

Propozycja obliczenia waloryzacji kaucji mieszkaniowej.

1. Ujemne skutki spadku wartości pieniądza w zakresie wpłaconych kaucji dotknęły zarówno najemcę jak i ArcelorMittal Poland S.A.
2. Wysokie koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży obciążają w całości ArcelorMittal Poland S.A. Wśród kosztów ponoszonych wyłącznie przez ArcelorMittal Poland S.A. można wyróżnić następujące pozycje:
 - nabycie gruntów od Gminy czy osób prawnych,
 - podziały geodezyjne i scalenia nieruchomości,
 - regulacje prawne w Księgach wieczystych,
 - wykonanie Inwentaryzacji budowlanych budynków mieszkalnych,
 - wykonanie dokumentów niezbędnych do przeniesienia praw do lokali mieszkalnych na rzecz najemców (np. odpisy z Ksiąg wieczystych, wypisy z rejestru gruntów i inne),
 - wynagrodzenie za kompleksową regulację terenowo-prawnej nieruchomości mieszkaniowych Oddziału w Dąbrowie Górniczej,
 - wynagrodzenie za sprzedaż lokali mieszkalnych.
3. Uwzględniając interes obu Stron proponuję, aby najemca również ponosił ciężar kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży i przy ustalaniu kwoty zwrotu kaucji zwaloryzowanej, wysokość bonifikaty udzielanej na rzecz nabywającego lokal mieszkalny, miała zastosowanie również w takim samym zakresie procentowym, do wyliczania części zwaloryzowanej kaucji zwracanej przez ArcelorMittal Poland S.A.

Propozycja rozliczenia kaucji mieszkaniowej zwaloryzowanej.

1. ArcelorMittal Poland S.A. prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych w oparciu o przyjęte „Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Huty Katowice S.A. – Zakład Huta Katowice S.A.” stosownie do uchwały nr 35/2001 Zarządu Huty Katowice S.A. z dnia 19.02.2001 r., uchwały nr 53/2003 Zarządu Spółki PHS S.A. z dnia 11.02.2003 r. oraz uchwały nr 16/2006 Rady Nadzorczej MSP S.A. z dnia 19.05.2006 r., na warunkach preferencyjnych. Cena nabycia nieruchomości mieszkaniowej zostaje ustalona na zasadach obowiązujących dotychczas. Maksymalna bonifikata wynosi 95% wartości rynkowej.
2. Wysokość wpłaconej kaucji ustala się poprzez określenie wskaźnika obliczonego jako krotność średniego miesięcznego wynagrodzenia netto ustalonego przez GUS na dzień wpłaty kaucji przez najemcę.
3. Wyliczenie zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej następuje poprzez wyliczenie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku określonego przez GUS dla kwartału poprzedzającego dzień przedstawienia przez ArcelorMittal Poland S.A. najemcy oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego, pomnożone przez wskaźnik określony w pkt.2.
4. Zwaloryzowana kwota kaucji pomniejszona o udzieloną przez najemcę bonifikatę równą procentowo wysokości bonifikaty udzielonej przez ArcelorMittal Poland S.A. przy zakupie mieszkania, stanowi kwotę kaucji zwaloryzowanej podlegającej zwrotowi.
5. Cena do zapłaty za nieruchomość mieszkaniową zostanie pomniejszona o kwotę kaucji zwaloryzowanej podlegającej zwrotowi.

Uwzględniając powyżej zaproponowany sposób sprzedaży lokali mieszkalnych należy:

- wprowadzić w ofercie kupna lokalu mieszkalnego dodatkową tabelę dotyczącą zwrotu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej (wyliczonej przez Biuro Rachunkowości ArcelorMittal Poland S.A. ,
- w pkt.2 „oferty kupna...” Zmienić zapis na: „kaucja mieszkaniowa pomniejszona o bonifikatę równą procentowo wysokości bonifikaty udzielonej przez ArcelorMittal Poland S.A. przy zakupie mieszkania stanowi kwotę kaucji zwaloryzowanej. Kwota ta podlegająca zwrotowi zostanie odliczona od ceny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowej”.

Aby uniknąć w przyszłości roszczeń ze strony nabywców lokali mieszkalnych proponuję wprowadzić w akcie notarialnym nw. oświadczenie:

„Sprzedający oświadcza, że wpłacona przez nabywcę (kupującego) kaucja mieszkaniowa po zwaloryzowaniu w kwocie przyjętej przez nabywcę została rozliczona, a nabywca (kupujący) oświadcza, iż ani teraz, ani w przyszłości nie będzie wnosił roszczeń z tego tytułu względem sprzedawcy”.

Akceptuję

FR
Adam Preiss

FF
Rafał Zawada

Zatwierdzam

RR
Janusz Nowak