

Zasady sprzedaży mieszkań stanowiących własność Polskiej Akademii Nauk

1. Ustala się zasady sprzedaży Mieszkań (zdefiniowanych w pkt. 3 poniżej) będących własnością Polskiej Akademii Nauk Osobom uprawnionym (zdefiniowanym w pkt. 4 poniżej) zwane dalej: „Zasadami”.
2. W sprawie mają zastosowanie następujące przepisy:
 - a) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 1910),
 - b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 52),
 - c) ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o Polskiej Akademii Nauk (Dz.U. z 2020 poz. 1796).
3. Mieszkaniem, w rozumieniu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa jest:
 - a) lokal mieszkalny - w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali będący własnością Polskiej Akademii Nauk,
 - b) zabudowana jednorodzinny budynek mieszkalny nieruchomości gruntowa, będąca własnością Polskiej Akademii Nauk lub oddana jej w użytkowania wieczyste, przy czym działka nie powinna przekraczać rozmiarów niezbędnych do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku i urządzeń z nimi związanych.
4. Przez Osobę uprawnioną, należy rozumieć:
 - a) najemcę, zajmującego Mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub decyzji administracyjnej o przydziale; za Osobę uprawnioną uznaje się także pracownika Polskiej Akademii Nauk albo poprzednika prawnego Polskiej Akademii Nauk, z którym przed 12 listopada 1994 r. zawarto umowę najmu na czas oznaczony związaną ze stosunkiem pracy,
 - b) stale zamieszkałych z najemcą w chwili jego śmierci, małżonka, zstępnego wstępnego, rodzeństwo, osoba go przysposabiająca albo przez niego przysposobiona oraz osobę pozostającą we wspólnym gospodarstwie domowym.
5. Sprzedaży Mieszkania dokonuje się po cenie, która zostaje ustalona przez Polską Akademię Nauk na podstawie wartości rynkowej określonej przez

- uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- a) łącznie pomniejszonej o:
 - 6% za każdy rok pracy Osoby uprawnionej,
 - 3% za każdy rok najmu tego Mieszkania,przy czym łączna obniżka nie może przekraczać 95% wartości rynkowej Mieszkania określonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
 - b) na wniosek osób, o których mowa w pkt. 4 b) niniejszych Zasad, uwzględnia się zamiast zaliczonego jej okresu najmu, okres pracy lub najmu najemcy, jeżeli jest on korzystniejszy,
 - c) jeżeli Osobą uprawnioną jest emeryt, rencista lub wdowa (wdowiec) po nim (po niej), cena nabycia Mieszkania ustalana jest na 5% jego wartości rynkowej określonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
6. Osoba, zajmująca Mieszkanie na podstawie innego tytułu prawnego niż najem albo bez tytułu prawnego nie jest uprawniona do jego nabycia.
 7. W przypadku przeznaczenia Mieszkania przez Polską Akademię Nauk do sprzedaży Osoby uprawnione mają pierwszeństwo w ich nabyciu za cenę z naliczoną, przysługującą bonifikatą.
 8. Mieszkania, co do których brak jest Osób uprawnionych zostaną zbyte w trybie i na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa oraz wewnętrznych procedurach Polskiej Akademii Nauk.
 9. Sprzedaż Mieszkań w obiektach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków lub też będących przedmiotem postępowania o wpisanie do rejestru zabytków, może nastąpić wtedy, gdy jest to zgodne z interesem Polskiej Akademii Nauk i nie wpływa negatywnie na utrzymanie zorganizowanego zespołu zabytkowego.
 10. Przed podjęciem działań zmierzających do sprzedaży Mieszkań w obiektach zabytkowych o planowanej sprzedaży należy powiadomić właściwego konserwatora zabytków.
 11. Działaniami zmierzającymi do sprzedaży Mieszkań, o których mowa w pkt 3 koordynuje Dyrektor jednostki Polskiej Akademii Nauk zarządzającej nieruchomością/Mieszkaniami lub w uzasadnionych przypadkach Dyrektor Biura Organizacyjno-Majątkowego Polskiej Akademii Nauk.
 12. Ilekcrc w niniejszym dokumencie jest mowa o Dyrektorc jednostki Polskiej Akademii Nauk stosuje się odpowiednio do Dyrektora Biura Organizacyjno-Majątkowego Polskiej Akademii Nauk.
 13. Dyrektor jednostki Polskiej Akademii Nauk zarządzającej nieruchomością, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i wewnętrznymi procedurami Polskiej Akademii Nauk, kompletuje aktualną dokumentację, niezbędną do zawarcia umowy sprzedaży Mieszkania oraz zgłasza do Kanclerza Polskiej Akademii Nauk konieczność zlecenia oszacowania jego wartości rynkowej.
 14. Dyrektor jednostki zarządzającej Mieszkaniami sporządza Wykaz Mieszkań przeznaczonych do sprzedaży. Wykaz ten powinien zawierać podstawowe dane identyfikujące nieruchomość tj.:
 - a) adres nieruchomości,
 - b) numer księgi wieczystej,

- c) oznaczenie nieruchomości wg danych z ewidencji gruntów i budynków,
 - d) powierzchnię lokalu, pomieszczeń przynależnych i działki,
 - e) wysokość przysługującej bonifikaty (w %).
15. Kanclerz Polskiej Akademii Nauk zatwierdza, na wniosek Dyrektora jednostki, Wykaz Mieszkań.
 16. Po zatwierdzeniu Wykazu Mieszkań przez Kanclerza Polskiej Akademii Nauk Dyrektor jednostki zarządzającej Mieszkaniem zawiadamia na piśmie (za potwierdzeniem odbioru), osoby uprawnione lub najemców o przeznaczeniu mieszkań na sprzedaż, wyznaczając trzymiesięczny termin do złożenia pisemnego oświadczenia o zamiarze nabycia mieszkania na warunkach podanych w zawiadomieniu. Termin ten liczony jest od dnia doręczenia zawiadomienia osobie zainteresowanej nabyciem.
 17. W zawiadomieniu podaje się:
 - a) wartość rynkową Mieszkania przeznaczonego do sprzedaży określoną przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - b) wysokość przysługującej bonifikaty (w %),
 - c) cenę Mieszkania po udzieleniu przysługującej bonifikaty,
 - d) kwotę ogółem do zapłaty.
 18. W razie niezłożenia oświadczenia w terminie, o którym mowa w pkt. 16 stosuje się przepisy dotyczące przekazania Mieszkań, określone w ustawie z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa (Dz. U. z 2014 r. poz. 1381).
 19. Wykaz Mieszkań przeznaczonych na sprzedaż wywieszany jest w siedzibie Polskiej Akademii Nauk lub jednostki Polskiej Akademii Nauk prowadzącej sprzedaż na okres nie krótszy niż trzy miesiące.
 20. Osobami uprawnionymi, które złożyły pisemne oświadczenie o zamiarze nabycia Mieszkania Dyrektor, sporządza Protokół uzgodnień, w którym ustala się istotne warunki umowy sprzedaży nieruchomości oraz określa sposób pokrycia przez nabywcę kosztów sporządzenia aktu notarialnego.
 21. Koszty sporządzenia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej ponosi Osoba uprawniona.
 22. Kopia umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego jest niezwłocznie przekazywana do Biura Finansów i Budżetu- za pośrednictwem Biura Organizacyjno-Majątkowego – w celu wystawienia faktury oraz dokonania niezbędnych zmian w ewidencji środków trwałych.
 23. Oryginał aktu notarialnego umowy sprzedaży przechowywany jest w Biurze Organizacyjno-Majątkowym Polskiej Akademii Nauk.
 24. Środki finansowe pochodzące ze sprzedaży Mieszkań gromadzone są na wyodrębnionym rachunku bankowym Polskiej Akademii Nauk, o którym mowa w art. 81 powołanej ustawy o Polskiej Akademii Nauk.