

## Pytania i odpowiedzi dotyczące wykupu przez państwo lokali mieszkalnych w Grindavík

- Jaki jest cel wykupywania przez władze lokali mieszkalnych w Grindavík?

o Celem wykupu jest ochrona finansów oraz dobrostanu mieszkańców Grindavík w zaistniałej niepewnej sytuacji spowodowanej trzęsieniami ziemi. Mieszkańcy zyskują w ten sposób możliwość pozbycia się ryzyka związanego z posiadaniem lokali mieszkalnych w mieście.

- Kto wykupi mieszkania?

o Spółka nieruchomościowa Þórkatla, która zostanie założona specjalnie dla tego zadania, zaoferuje wykup mieszkań w Grindavík, posiadanych przez mieszkańców, którzy są tam zameldowani. Spółka będzie finansowana przez skarb państwa, Náttúruhamfaratrygging Íslands [Islandzkie ubezpieczenia od klęsk żywiołowych] oraz kredytodawców kredytów mieszkaniowych w Grindavík, którzy również wejdą w skład spółki.

- Za jaką cenę zostaną wykupione mieszkania?

o Cena nabycia lokali mieszkalnych będzie wynosiła 95% wyceny ubezpieczenia od pożaru [brunabótamat] w dniu kupna, po odliczeniu należnych długów hipotecznych, które powstały w związku z kupnem mieszkania.

o Sprzedający rozlicza wszystkie pozostałe podlegające spłacie długi, np. opłaty do wspólnoty mieszkaniowej lub inne zastawy, tak jak przy standardowej sprzedaży nieruchomości.

- Dlaczego cena kupna wynosi 95% wyceny ubezpieczenia od pożaru?

o Przy rozliczaniu odszkodowań z Náttúruhamfaratrygging Íslands podstawę stanowi wycena ubezpieczenia od pożaru, ale od tego odlicza się własne ryzyko (2%), koszt utylizacji (który jest różnej wysokości) oraz należne kredyty mieszkaniowe. W projekcie ustawy przyjęto 95% wyceny ubezpieczenia od pożaru, ale od tej kwoty odlicza się należne kredyty mieszkaniowe. Brane jest pod uwagę, że państwo bierze na siebie ryzyko własności i koszt utrzymania, a także nie jest wykluczone, że w którymś momencie trzeba będzie domy zdemolować. Dodatkowo zakłada się, że to państwo poniesie koszt transakcji, a nie sprzedający, jak zwyczajowo ma miejsce podczas handlu nieruchomościami.

- Jaka jest różnica między wyceną ubezpieczenia od pożaru [brunabótamat] a wyceną nieruchomości [fasteignamat]?

o W Grindavík wycena ubezpieczenia od pożaru jest standardowo wyższa od wyceny nieruchomości, odwrotnie niż w regionie stołecznym. Wycena ubezpieczenia od pożaru zawiera szacunkowy koszt odbudowy domu. Wycena nieruchomości ma natomiast odzwierciedlać rynkową wartość transakcji w danym momencie.

- Co się stanie z moim kredytem mieszkaniowym?

o Spółka nieruchomościowa Þórkatla przejmie kredyt mieszkaniowy. Zostanie on ostatecznie spłacony u kredytodawcy, który weźmie udział w sfinansowaniu spółki wraz ze skarbem państwa.

- Co z innymi opłatami i roszczeniami związanymi z nieruchomością?

o Zostaną rozliczone przez sprzedającego, jak w tradycyjnym handlu nieruchomościami.

- Kto może sprzedać państwu mieszkanie?

o Osoby, które były zameldowane we własnym lokalu mieszkalnym w Grindavík 10 listopada ubiegłego roku. Zezwala się na odstępstwo od warunku dotyczącego zameldowania w nieruchomości, jeśli była to tymczasowa sytuacja.

- Czy wszyscy muszą sprzedać państwu swoje lokale mieszkalne?  
o Nie, jest to dobrowolna opcja. Osoby, które nie zdecydują się na sprzedaż, mają w dalszym ciągu prawo do odszkodowania ze strony Náttúruhamfaratrygging Íslands, jeśli ich mieszkanie ulegnie zniszczeniu w wyniku klęsk żywiołowych.
- Czy będzie obowiązywało prawo pierwszeństwa wykupu mieszkań lub jakieś porównywalne rozwiązanie?  
o Tak, takie są założenia, które zostaną później dokładniej określone w rozporządzeniu ministra.
- Czy osoby, które posiadają lokale mieszkalne w Grindavík, ale nie są tam zameldowane, mogą sprzedać państwu swoje mieszkania?  
o Zasadniczo nie. Zezwala się jednak na odstępstwo od warunku dotyczącego zameldowania w nieruchomości, jeśli była to tymczasowa sytuacja.
- Jeśli sprzedam mieszkanie, kto otrzyma wówczas ewentualne odszkodowanie od Náttúruhamfaratrygging Íslands?  
o Spółka nieruchomościowa Þórkatla, która kupi mieszkania, otrzyma odszkodowanie.
- Czy można otrzymać spłatę kapitału własnego w mieszkaniu i dalej być właścicielem?  
o Nie, nie jest to możliwe.
- Co jeśli lokal mieszkalny był w budowie 10 listopada?  
o Jeśli chodzi o lokal mieszkalny w trakcie budowy, posiadający ubezpieczenie przeciwpożarowe budowy, to osoby, które były zameldowane w Grindavík 10 listopada ubiegłego roku, będą mogły go sprzedać. Cena kupna wynosi wówczas 95% szacowanego kosztu odbudowy, uwzględniając stopień zaawansowania (stan budowy), po odliczeniu zadłużeń hipotecznych.
- Czy będzie można sprzedać spółce lokale użytkowe?  
o Nie, możliwość sprzedania spółce nieruchomości dotyczy wyłącznie lokali mieszkalnych.
- W jaki sposób będzie finansowane nabywanie nieruchomości przez spółkę?  
o Zostanie założona spółka nieruchomościowa Þórkatla, która będzie finansowana trojako – pożyczką ze skarbu państwa, wkładem własnym skarbu państwa oraz przez kredytodawców kredytów mieszkaniowych w Grindavík. Rozważa się wykorzystanie majątku Náttúruhamfaratrygging Íslands do sfinansowania udziału skarbu państwa.
- W jaki sposób mam zorganizować sprzedaż nieruchomości w Grindavík?  
o Dokładniejsze informacje o omawianym sposobie sprzedaży lokali mieszkalnych w Grindavík zostaną opublikowane na island.is w najbliższych dniach.
- Kiedy dojdzie do realizacji transakcji?  
o Przy podpisaniu umowy kupna / przeniesieniu prawa własności. Jeśli projekt ustawy zostanie zatwierdzony w przyszłym tygodniu, zakłada się, że mieszkańcy Grindavík będą mogli ubiegać się o sprzedaż swoich mieszkań tydzień później. Rozpatrywanie wniosków rozpocznie się od razu i dokłada się starań, by wykup mógł się odbyć około trzech tygodni później.
- Kiedy muszę przekazać mieszkanie?  
o Zakłada się, że przekazanie będzie się odbywało porównywalnie jak przy standardowym handlu nieruchomościami.
- Czy możliwość sprzedaży będzie ograniczona czasowo?

o Tak, sprzedaż będzie możliwa do 1 lipca 2024 r. Oznacza to, że właściciele lokali mieszkalnych muszą podjąć decyzję o sprzedaży nieruchomości do tej daty.

- W jaki sposób będzie wspierana większa podaż na rynku nieruchomości, żeby odpowiedzieć na zwiększony popyt?

o Na zebraniu rady ministrów przedłożono notatkę o możliwych działaniach wyrównawczych, mających na celu zwiększenia podaży nowych mieszkań, nad którą będą trwały dalsze prace. Rozwijanych jest kilka działań, mających na celu zwiększenie podaży, tak żeby osiągnąć równowagę między zapotrzebowaniem na mieszkania a ich dostępnością.

- Jak będzie wyglądała własność spółki przejmującej lokale mieszkalne – tzn. jaki będzie podział między państwo a kredytodawców z Grindavík, wchodzących w skład spółki.

o Zakłada się, że państwo będzie posiadać 98% udziałów w spółce. Dokładny podział innych udziałowców będzie zależny od hipotek nieruchomości, które trafią do spółki.

- Czy instytucje kredytowe odciążają kredytobiorców w Grindavík poprzez swój udział?

o Nie, działania nie stanowią ulgi, choć można by użyć argumentu, że uczestniczące instytucje kredytowe okazują tym sposobem odpowiedzialność społeczną. Należy wziąć pod uwagę, że wartość nieruchomości, w których kredytodawcy posiadają hipotekę, w ostatnim czasie spadła. Ponadto zdolność wielu kredytobiorców do pokrywania kosztów związanych z mieszkaniami w Grindavík również się pogorszyła. Możliwość instytucji kredytowych do windykacji roszczeń uległa w ten sposób uszczupleniu i można założyć, że przepisy prawa zobowiązań o sile wyższej oraz art. 36 ustawy o umowach dotyczący niesprawiedliwości mogą dotyczyć niektórych umów kredytowych, przynajmniej tymczasowo.

Wszystkie odpowiedzi na powyższe pytania opierają się na projekcie ustawy w momencie złożenia go do sejmu. W przypadku zmian na późniejszych etapach odpowiedzi mogą ulec zmianie.