

Tekst ujednolicony

zawierający zmiany wprowadzone:

1) Uchwałą NZW Nr 2/2017 z dnia 20 lutego 2017 r.

UCHWAŁA Nr 35 / 2014
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.
z dnia 13 listopada 2014 roku

w sprawie przyjęcia „Zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i gruntów stanowiących własność Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”

Na podstawie art. 22 pkt 10 Aktu założycielskiego Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o, w związku z art.12 ust. 4 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej w związku z art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2011r. , Nr 45, poz. 236)

Zgromadzenie Wspólników,
uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Przyjmuje się „Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i gruntów stanowiących własność Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”.
2. „Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i gruntów stanowiących własność Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Sprawy sprzedaży lokali lub garaży wszczęte, lecz nie zakończone podpisaniem umowy notarialnej przenoszącej własność tych lokali lub garaży prowadzi się na podstawie przepisów niniejszej uchwały.

§ 3.

Traci moc Uchwała Nr 33/2008 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z dnia 08 sierpnia 2008 roku w sprawie przyjęcia „Zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Prezesowi Zarządu Szczecińskiego TBS.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Zgromadzenie Wspólników
Szczecińskiego TBS



Szczecińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego sp. z o.o.
ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1, 70-302 Szczecin
tel: 91 430 91 00, faks: 91 430 91 45
e-mail: biuro@stbs.pl • www.stbs.pl

Załącznik
do Uchwały Nr 35/2014
NZW Spółki Szczecińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
z dnia 13 listopada 2014 r

**ZASADY SPRZEDAŻY
LOKALI MIESZKALNYCH,
UŻYTKOWYCH, GARAŻY I
GRUNTÓW STANOWIĄCYCH
WŁASNOŚĆ
SZCZECIŃSKIEGO TOWARZYSTWA
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Szczecin, październik 2014 r.

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Niniejsze zasady regulują zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i gruntów, stanowiących własność Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.
2. Ilekroć w niniejszych zasadach jest mowa o:
 - 1) **Towarzystwie** – należy przez to rozumieć Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością;
 - 2) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Szczecin;
 - 3) **ustawie o gospodarce nieruchomościami** – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 518);
 - 4) **ustawie o własności lokali** – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, ze zm.);
 - 5) **ustawie o kombatantach** – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 24 stycznia 1991 roku o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 400, z późn. zm.);
 - 6) **preferencyjnych środkach kredytowych** – należy przez to rozumieć preferencyjne środki kredytowe pochodzące z Banku Gospodarstwa Krajowego udzielone w szczególności na podstawie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (w tym kredyty w ramach KFM i PIB).;
 - 7) **okresie najmu** - należy przez to rozumieć łączny okres posiadania tytułu do lokalu (umowa najmu, wstąpienie w stosunek najmu) będącego przedmiotem sprzedaży lub jego części przez wnioskodawcę i jego małżonka oraz następujące osoby: wstępnych zstępnych pełnoletnie rodzeństwo, osobę przysposobioną lub przysposabiającą albo osobę, która pozostawała lub pozostaje z wnioskodawcą faktycznie we wspólnym pożyciu – jeżeli osoby te były poprzednimi najemcami tego lokalu – liczony od daty wstąpienia w najem do daty zawarcia umowy jego sprzedaży;
 - 8) **stałym zamieszkiwaniu** – należy przez to rozumieć nieprzerwalne korzystanie i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz centralizację spraw życiowych najemcy w lokalu mieszkalnym, będącym przedmiotem sprzedaży przez cały okres najmu, przy czym najemca nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu;
 - 9) **lokalu mieszkalnym** - należy przez to rozumieć samodzielny lokal o funkcji mieszkalnej, o którym mowa w art.2 ust. 2 ustawy o własności lokali, a także dom jednorodzinny, który składa się z jednego lokalu mieszkalnego;
 - 10) **lokalu użytkowym** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal o funkcji innej niż mieszkalna a także budynek wolnostojący składający się z jednego pomieszczenia użytkowego lub zespołu takich pomieszczeń stanowiących funkcjonalną całość, który może stanowić odrębny od gruntu przedmiot własności i w ramach którego niemożliwe lub niecelowe jest wyodrębnianie poszczególnych lokali w rozumieniu ustawy o własności lokali;
 - 11) **osobie bliskiej najemcy** – należy przez to rozumieć wstępnych, zstępnych, osobę przysposobioną oraz małżonka najemcy.
3. Czynności przygotowawcze do sprzedaży lokalu lub garażu podejmuje się na wniosek najemcy lokalu lub z inicjatywy Towarzystwa.
4. Do sprzedaży uregulowanej niniejszymi zasadami, w tym do zasad udzielania bonifikat nie mają zastosowania przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 2.

1. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale i garaże , które:
 - 1) położone są w budynkach wzniesionych lub zmodernizowanych przez Towarzystwo z udziałem środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
 - 2) położone są w budynkach wzniesionych lub poddanych modernizacji, przebudowie lub rozbudowie z udziałem środków własnych lub środków kredytowych uzyskanych przez Towarzystwo z innych źródeł niż z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
 - 3) położone są w budynkach lub na terenach zlokalizowanych w kwartałach śródmiejskich oznaczonych numerami 27 i 33, objętych programami kompleksowej renowacji, z wyłączeniem lokali położonych w budynkach przy al. Piastów 14 front, al. Piastów 15 front, ul. Jana Karola Chodkiewicza 10 front.
 - 4) położone są w budynkach wskazanych w ustaleniach planu jako niezgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 5) znajdują się w budynkach zlokalizowanych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zastrzega przeznaczenie inne niż dotychczas określone;
 - 6) położone są w budynkach wskazanych do rozbiórki;
 - 7) położone są w budynkach wskazanych przez Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa jako nieruchomości docelowo przeznaczone na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem;
2. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają garaże położone w budynkach i grunty na zasadach określonych w ust. 1 oraz na terenach objętych planami inwestycyjnymi Towarzystwa.
3. W przypadku, gdy lokale lub garaże, o których mowa w ust. 1 pkt 4) i 5) podlegały wyłączeniu w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który utracił ważność z dniem 1 stycznia 2004 r., podlegają wyłączeniu ze sprzedaży do czasu uchwalenia nowego planu.

§ 3.

1. Cenę sprzedaży lokalu bądź garażu, ustala się w oparciu o wartość rynkową tego lokalu bądź garażu wskazaną w operacie szacunkowym sporządzonym przez wskazanego przez Towarzystwo rzeczoznawcę majątkowego wykonującego czynności zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz w oparciu o regulacje wynikające z niniejszych zasad.
2. Sprzedaż lokalu bądź garażu, o której mowa w ust.1, odbywa się z jednoczesną sprzedażą odpowiedniego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu lub w prawie własności gruntu i częściach wspólnych nieruchomości.
3. Ustala się cenę zbycia odpowiedniego udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu i częściach wspólnych nieruchomości ustalonego na podstawie operatu, o którym mowa ust.1, w wysokości 15 % wartości tego udziału, jeżeli zbycie następuje na cele mieszkaniowe, dla lokali zbywanych z zastosowaniem bonifikat, o których mowa w § 13 niniejszych zasad.

§ 4.

1. W przypadku zbywania lokalu lub garażu:
 - 1) na wniosek najemcy – najemca wpłaca zaliczkę w wysokości wskazanej przez Towarzystwo, na poczet pokrycia kosztów sporządzenia operatu, o którym mowa w § 3 ust. 1;
 - 2) w drodze przetargu lub rokowań – koszt przygotowania dokumentacji, w tym operatu, o którym mowa w pkt 1, pokrywa Towarzystwo.
2. Zaliczka, o której mowa w ust.1 pkt 1:
 - 1) w przypadku podpisywania umowy sprzedaży – zaliczana jest na poczet nabycia lokalu lub garażu;

- 2) w przypadku nie podpisania umowy sprzedaży w terminie wskazanym przez Towarzystwo z przyczyn leżących po stronie Towarzystwa – jest zwracana najemcy;
- 3) w przypadku nie podpisania umowy sprzedaży w terminie wskazanym przez Towarzystwo, z przyczyn leżących po stronie najemcy – nie podlega zwrotowi.

§ 5.

1. Przy sprzedaży lokalu lub garażu na rzecz jego najemcy Zarząd Towarzystwa uprawniony jest na wniosek nabywcy zaliczyć na poczet ceny nabycia lokalu lub garażu nakłady poczynione przez najemcę na przedmiot najmu, mające wpływ na wzrost wartości rynkowej zbywanego lokalu lub garażu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Czynność, o której mowa w ust.1, może zostać dokonana w przypadku, gdy najemca poczynił nakłady za zgodą wynajmującego i nie zostały one uprzednio rozliczone, chyba że z przepisów prawa powszechnie obowiązującego będzie wynikał obowiązek zwrotu tych nakładów także bez zgody Towarzystwa.
3. Wyceny wartości nakładów, o których mowa w ust. 1, każdorazowo dokonuje rzeczoznawca majątkowy, o którym mowa § 3 ust. 1.

§ 6.

Prezes Zarządu Towarzystwa uprawniony jest do dokonywania wszelkich czynności prawnych zmierzających do połączenia poszczególnych nieruchomości oraz zmierzających do zniesienia współwłasności w poszczególnych nieruchomościach.

Rozdział II Sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 7.

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych może nastąpić w trybie:
 - 1) bezprzetargowym:
 - a) na wniosek najemcy i na jego rzecz - jeżeli najemca zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, nieprzerwanie od co najmniej sześciu miesięcy i nie później niż przed dniem sporządzenia aktu notarialnego przenoszącego prawo własności lokalu wywiąże się z wszelkich zobowiązań wynikających z posiadanej umowy,
 - b) na rzecz najemcy – wskazane przez Zarząd Towarzystwa lokale, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem Towarzystwa,
 - 2) przetargowym – wolne lokale mieszkalne:
 - a) wskazane przez Zarząd Towarzystwa, których zasiedlenie zgodnie z obowiązującym prawem w drodze najmu jest niemożliwe lub których powierzchnia użytkowa przekracza powierzchnię 70 m²,
 - b) wskazane przez Zarząd Towarzystwa, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem Towarzystwa.
2. W przypadku zbywania lokali w trybie przetargowym, w sytuacjach o których mowa w ust. 1, szczegółowe zasady przeprowadzania przetargów oraz rokowań ustala Zarząd Towarzystwa, z uwzględnieniem poniższych postanowień:
 - 1) cenę wywoławczą w przetargu ustala się na poziomie równym wartości wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego;
 - 2) jeżeli przetarg pierwszy zakończy się wynikiem negatywnym, wyraża się zgodę na przeprowadzenie przetargu drugiego, obniżając cenę wywoławczą lokalu nie więcej niż o 20 % ceny wywoławczej z pierwszego przetargu;

- 3) jeżeli przetarg drugi zakończy się wynikiem negatywnym, wyraża się zgodę na zbycie lokalu w drodze rokowań;
- 4) zbycie lokalu w drodze rokowań, o których mowa w pkt 3, może nastąpić za cenę nie mniejszą niż cena ustalona w wyniku obniżenia o 30 % ceny wywoławczej ustalonej w pierwszym przetargu.

§ 8.

Poza przypadkami wymienionymi w § 2 wyłączeniu ze sprzedaży podlegają również lokale mieszkalne, które:

- 1) położone są w budynkach przeznaczonych do remontu lub modernizacji zgodnie z zatwierdzonymi planami inwestycyjnymi Towarzystwa,
- 2) zostały wynajęte na czas określony;
- 3) położone są obiektach niemieszkalnych;
- 4) zostały oddane w najem jako lokale zamienne na czas remontu lub modernizacji mieszkania poprzednio zajmowanego;
- 5) położone są w nowo wybudowanych budynkach po 1992 roku,
- 6) położone są w budynkach, w których po 1992 roku wykonano remont lub modernizację,
- 7) tworzą zasób mieszkań dla osób niepełnosprawnych, tj. przystosowane zostały do potrzeb osób niepełnosprawnych przy udziale środków finansowych Towarzystwa;

§ 9.

1. Pomieszczenie nie będące przedmiotem najmu i lokalem mieszkalnym ani użytkowym może być sprzedane na rzecz każdego z właścicieli lokali położonych w danej nieruchomości, jako:
 - 1) pomieszczenie przynależne, albo
 - 2) jako lokal powstały w wyniku połączenia dotychczas posiadanej nieruchomości lokalowej oraz pomieszczenia będącego przedmiotem przetargu.
2. Cenę wyjściową sprzedaży pomieszczenia, o którym mowa jest w ust. 1, ustala się na poziomie wartości rynkowej wynikającej z operatu szacunkowego, o którym mowa w § 3 ust. 1, z wyłączeniem bonifikat, o których mowa w § 13.
3. Sprzedaż pomieszczenia, o którym mowa w ust. 1 odbywa się w drodze przetargu ofertowego, ograniczonego do właścicieli lokali położonych w danej nieruchomości o ile obowiązujące przepisy prawa i stan faktyczny pomieszczenia będą umożliwiały jego sprzedaż. Wynikiem przetargu może być wyłonienie oferenta, z którym zostanie zawarta przedwstępna umowa sprzedaży. Ostateczne podpisanie umowy może zostać obwarowane warunkiem uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu powstałego w wyniku połączenia dotychczas zajmowanego lokalu oraz dodatkowego pomieszczenia stanowiącego przedmiot przetargu.

§ 10.

1. Sprzedaż lokalu będącego przedmiotem wspólnajmu lub zajmowanego przez więcej niż jednego najemcę na podstawie odrębnych umów najmu, następuje na współwłasność wszystkich jego najemców, z zastosowaniem bonifikaty o których mowa w § 13 z tym, że wartość stosownej bonifikaty podwyższa się o 5 punktów procentowych jednak nie więcej niż do 95 %.
2. Jeżeli w lokalu zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę, ustanie stosunek najmu i zwolni się od osób i rzeczy część tego lokalu, Towarzystwo na wniosek pozostałego (pozostałych) najemcy (najemców) może zawrzeć z nim (nimi) umowę najmu całego lokalu.

Mając na uwadze interes Towarzystwa, sprzedaż takiego lokalu może nastąpić z zastosowaniem następujących bonifikat:

- 1) z wyłączeniem bonifikat, o których mowa w § 13 ust. 3 i z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 60 % od wartości całej nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości - wynikającej z operatu szacunkowego, albo
- 2) bonifikat wynikających z § 13 ust. 3 stosowanych oddzielnie dla:
 - a) dotychczas zajmowanej przez najemcę części lokalu, stanowiącej pierwotny przedmiot umowy najmu,
 - b) części zwiększającej przedmiot najmu, na której wynajem zawarto aneks do dotychczasowej umowy najmu, albo
- 3) w przypadku nie podpisywania aneksu do istniejącej umowy najmu zwiększającego przedmiot najmu, bonifikatą ustaloną zgodnie z § 13 ust. 3 obejmuje się tylko tą powierzchnią lokalu, na którą zawarta jest umowa najmu.

§ 11.

Mając na uwadze zasady racjonalnego gospodarowania majątkiem, decyzję o rodzaju zastosowanej bonifikaty, o których mowa w § 10 ust. 2, podejmuje Zarząd Towarzystwa.

§ 12.

1. Lokal mieszkalny zajmowany na podstawie umowy najmu przez najemcę, którego małżonek posiada lub posiadał w okresie 5 lat poprzedzających datę złożenia wniosku o wykup tytuł prawny do lokalu, będzie sprzedany na rzecz jego najemcy z wyłączeniem postanowień zawartych w § 13 ust. 3.
2. Przepis ust. 1 stosuje się bez względu na istniejące między małżonkami stosunki majątkowe.

§ 13.

1. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowi kwotę równą wartości rynkowej wynikającej z operatu, o którym mowa § 3 ust.1, z zastrzeżeniem ust. 2-11.
2. W przypadku sprzedaży lokalu na rzecz najemcy, ceną sprzedaży jest cena wynikająca z pomniejszenia wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust.1, o zastosowane bonifikaty oraz wpłaconą zaliczkę, o której mowa w § 4.
3. Od ustalonej zgodnie z ust. 2 ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego udziela się bonifikaty w wysokości:
 - 1) 25 % - jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu i stałego zamieszkiwania poniżej 5 lat;
 - 2) 50 % - jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu i stałego zamieszkiwania powyżej 5 do 10 lat;
 - 3) 85 % - jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu i stałego zamieszkiwania powyżej 10 do 20 lat;
 - 4) 95 % - jeżeli najemca legitymuje się okresem najmu i stałego zamieszkiwania powyżej 20 lat,dla lokali sprzedawanych na podstawie § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały.
4. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz osób będących kombatantami w rozumieniu ustawy o kombatantach cenę sprzedaży obniża się o 10 %.
5. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz osób będących pionierami Szczecina, cenę sprzedaży obniża się o 10 %. Podstawą do obniżenia ceny sprzedaży jest posiadanie wydanej w tym zakresie stosownej legitymacji.
6. W razie zbiegu praw do bonifikat z tytułów, o których mowa w ust. 4 i 5 stosuje się jedną bonifikatę w wysokości 10 %.

7. Bonifikaty, o których mowa w niniejszym paragrafie stosuje się łącznie według wzoru:

$$C = y (100\% - a) (100\% - b) (100\% - c)$$

gdzie:

C - to, cena lokalu po zastosowaniu bonifikat,
y - to, cena lokalu ustalona zgodnie z § 3 ust. 1,
a, b, c – to, poszczególne bonifikaty.

8. Bonifikaty określone powyżej nie mają zastosowania do ceny udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu lub prawie własności gruntu.
9. Jeżeli w okresie 24 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o sprzedaż lokalu, zostały w nim wykonane na koszt Towarzystwa prace remontowe mające na celu poprawę stanu technicznego lokalu lub jego modernizację, do ceny sprzedaży lokalu ustalonej na zasadach określonych w niniejszym rozdziale, może zostać dodana wartość tych nakładów remontowych. Decyzje w tym zakresie podejmuje Zarząd Towarzystwa.
10. Jeżeli w okresie ostatnich 5 lat poprzedzających złożenie wniosku o wykup oraz w okresie od dnia złożenia wniosku o wykup do dnia sprzedaży wnioskodawca posiadał zaległość z tytułu braku bieżącego opłacania czynszu wraz z opłatami dodatkowymi, której wysokość przekracza 6-krotność miesięcznych należności z tytułu najmu liczonych według wymiarów pierwszego miesiąca kalendarzowego, w którym dochodzi do zbycia lokalu - przysługującą mu bonifikatę wynikającą z ust.2 obniża się o 20 %.
11. W przypadku, gdy najemca skorzystał z pomocy Towarzystwa w formie umorzenia należności z tytułu użytkowania lokalu, cenę lokalu po zastosowaniu bonifikat, o której mowa w ust. 7 - powiększa się o kwotę odpowiadającą wielkości umorzenia powiększonej o poniesione koszty związane z prowadzonymi działaniami windykacyjnymi.
12. W celu zabezpieczenia roszczeń związanych ze zwrotem bonifikaty ustanawiana będzie hipoteka na nieruchomości.

§ 14.

1. Jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego zbędnie lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji dokonanej na zasadach określonych przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego korzystając z uprawnień właścicielskich wynikających z przepisów ustawy o własności lokali przed upływem 5 lat od daty zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego z zastosowaniem bonifikaty, będzie głosował przeciwko podjęciu uchwał wspólnoty mieszkaniowej dotyczących wykonania niezbędnych remontów części wspólnych nieruchomości, będzie wstrzymał się od głosowania nad tymi uchwałami, nie będzie brał udziału w głosowaniu (co zostanie potwierdzone stosowanym zapisem w protokole z zebrania lub na liście do głosowania) albo bez uzasadnionej przyczyny uchylał się będzie od wzięcia udziału w zebraniu wspólnoty, pomimo skutecznego zawiadomienia, którego porządek obrad obejmował będzie te sprawy, jak również bez zaistnienia przesłanek zawartych w art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali podejmie działania zmierzające do uchylecia uchwał dotyczących wykonania niezbędnych remontów części wspólnych nieruchomości (przesądzające w tym zakresie będzie prawomocne orzeczenie sądu) bądź w inny sposób utrudniał będzie przeprowadzenie planowanych remontów, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie, po jej waloryzacji, na zasadach określonych w ust. 1.
3. Przepis ust. 1 nie ma zastosowania, gdy zbycie nastąpiło na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała

nieruchomość lokalową na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przez upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

5. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która nabyła lokal przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.
6. Przepisy ust. 4 i 5 dotyczą także osoby bliskiej, która w prawa własności tego lokalu weszła w wyniku spadkobrania.

§ 15.

1. Przy sprzedaży na rzecz najemcy lokalu wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym lub udziałem w prawie własności gruntu i w częściach wspólnych budynku, nabywca obowiązany jest uiścić cenę sprzedaży przed datą zawarcia umowy sprzedaży.
2. W przypadku sprzedaży lokalu dopuszcza się zapłatę z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytu bankowego. W takim przypadku płatność następuje z uwzględnieniem następujących czynności:
 - 1) nabywca lokalu przed zawarciem aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu jest zobowiązany do dostarczenia umowy kredytowej banku udzielającego kredyt, przyrzekającej przelanie na rachunek Towarzystwa ustalonej kwoty w terminie wskazanym umową kredytu, jednak nie dłużej niż w ciągu 14 dni od dnia podpisania umowy sprzedaży lokalu. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Towarzystwa może przedłużyć wskazany powyżej termin;
 - 2) nabywca lokalu przed zawarciem aktu notarialnego, uiszcza kwotę stanowiącą różnicę między ceną sprzedaży a kwotą kredytu przyrzeczonego przez bank. Za spełnienie tego warunku uznaje się wpłynięcie należnej kwoty na wskazane konto Towarzystwa.

Rozdział III Sprzedaż lokali użytkowych

§ 16.

1. Sprzedaż lokali użytkowych może nastąpić w trybie:
 - 1) przetargowym – wolne lokale użytkowe, o których sprzedaży zdecydowało Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa na wniosek Zarządu Towarzystwa;
 - 2) bezprzetargowym – na rzecz dotychczasowego najemcy, który zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, nieprzerwanie od co najmniej sześciu miesięcy i prowadzi w nim działalność gospodarczą lub wykorzystuje go dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, zgodnie z zawartą umową najmu od co najmniej trzech miesięcy.
2. W przypadku lokali położonych w budynkach przy Alei Wojska Polskiego decyzja o sprzedaży lokali użytkowych musi zostać poprzedzona szczegółową analizą uzasadniająca prywatyzację.

§ 17.

1. Poza przypadkami wymienionymi w § 2 wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale użytkowe:
 - 1) wynajmowane na warunkach preferencyjnych partiom, stowarzyszeniom, organizacjom społecznym oraz innym podmiotom nie prowadzącym działalności komercyjnej. Przez warunki preferencyjne rozumie się ustalenie opłaty za najem lokalu uzyskanego w trybie bezprzetargowym w wysokości do 3-krotności stawki podstawowej za 1 m² obowiązującej w danym lokalu lub w jego części;

- 2) za gospodarowaniem, którymi w ramach zasobu własnego przemawia interes Towarzystwa;
 - 3) położone w obiektach użyteczności publicznej;
 - 4) położone wyłącznie w kondygnacji piwnicznej, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Lokal użytkowy położony w kondygnacji piwnicznej może zostać sprzedany, jeżeli użytkowanie tego lokalu, według opinii osoby z uprawnieniami projektowymi, nie uniemożliwi przekształcenia w lokal użytkowy lokalu mieszkalnego położonego w kondygnacji parterowej, usytuowanego w całości lub w części nad sprzedawanym lokalem.
 3. Sporządzenie opinii dotyczącej wolnych lokali, o której mowa w ust. 2, zleca Towarzystwo i ponosi koszty jej wykonania. Koszty sporządzenia opinii w przypadku lokali będących w najmie ponosi najemca.

§ 18.

1. Cena sprzedaży lokalu użytkowego, zbywanego zgodnie z:
 - 1) § 16 pkt 1 - stanowi kwotę uzyskaną w wyniku przetargu, którą nabywca uiszcza jednorazowo, chyba że zachodzi sytuacja opisana w § 20;
 - 2) § 16 pkt 2 - stanowi kwotę równą jego wartości rynkowej, ustaloną w operacie szacunkowym, o którym mowa w § 3 ust.1, którą nabywca uiszcza jednorazowo, chyba że zachodzi sytuacja opisana w § 20.
2. Cena sprzedaży lokalu użytkowego podlega zapłacie przed datą zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu. Za spełnienie tego warunku uznaje się wpłynięcie należnej kwoty na wskazane konto Towarzystwa.

§ 19.

W przypadku sprzedaży lokalu w sytuacji, o której mowa w § 16 pkt 1, przepisy § 7 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 20.

W przypadku, gdy nabywca lokalu przy uiszczeniu ceny lokalu korzysta z kredytu bankowego, płatność odbywa się w następujący sposób:

- 1) nabywca lokalu przed zawarciem aktu notarialnego przenoszącego własność jest zobowiązany do dostarczenia umowy kredytowej banku udzielającego kredyt, przyrzekającej przelanie na rachunek Towarzystwa ustalonej kwoty w terminie wskazanym umową kredytu, jednak nie dłużej niż w ciągu 14 dni od dnia podpisania umowy sprzedaży lokalu. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Towarzystwa może przedłużyć wskazany powyżej termin;
- 2) nabywca lokalu przed zawarciem aktu notarialnego, uiszcza kwotę stanowiącą różnicę między ceną sprzedaży a kwotą kredytu przyrzeczonego przez bank. Za spełnienie tego warunku uznaje się wpłynięcie należnej kwoty na wskazane konto Towarzystwa.

Rozdział IV Sprzedaż garaży

§ 21.

Sprzedaż garaży może nastąpić:

- 1) w trybie bezprzetargowym – na rzecz dotychczasowego najemcy;

- 2) w trybie przetargowym – wolne garaże, o których sprzedaży zdecydowało Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa na wniosek Zarządu Towarzystwa. Zapisy § 7 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 22.

1. Garaż, będący przedmiotem najmu może zostać sprzedany na rzecz jego najemcy na odrębną własność, w sytuacji, o której mowa w § 3 ust.2.
2. Garaż wolno stojący, który nie może być zbyty na odrębną od gruntu własność, usytuowany na gruncie przynależnym do budynku mieszkalnego, może być sprzedany tylko, jako pomieszczenie przynależne do lokalu położonego w danym budynku.
3. W przypadku sprzedaży domu jednorodzinnego, garaż traktowany jest jako pomieszczenie przynależne.

§ 23.

W przypadku sprzedaży garaży, o których mowa w § 22 ust.1 stosuje się odpowiednio postanowienia § 17, § 18, § 19 i § 20.

Rozdział V Sprzedaż gruntów

§ 24.

1. Sprzedaż gruntów dokonywana jest w trybie:
 - 1) przetargu nieograniczonego;
 - 2) bezprzetargowym:
 - a) na wniosek i rzecz właściciela lub podmiotu przez niego wskazanego – nieruchomości budynkowej lub lokalowej przylegającej do działki gruntu która może stanowić przedmiot sprzedaży, w przypadku gdy działka gruntu jest niezbędna do wykonania prac budowlanych związanych z budową, przebudową, rozbudową, nadbudową, termoizolacją lub innymi pracami w przedmiotowej nieruchomości,
 - b) na wniosek wspólnoty mieszkaniowej lub z inicjatywy Towarzystwa w przypadku przeprowadzania regulacji stanu prawnego nieruchomości – działki gruntu z zabudową stanowiącą część budynku wspólnoty mieszkaniowej sąsiedniej nieruchomości;
 - c) rokowań.
2. Do sprzedaży gruntów, o których mowa w ust.1 pkt 1, pkt 2 lit. a i pkt 3:
 - 1) stosuje się odpowiednio postanowienia § 7 ust. 2 niniejszych zasad oraz postanowień pkt 2 i 3 niniejszego ustępu,
 - 2) wartość gruntu ustalana jest na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego wskazanego przez Towarzystwo,
 - 3) do ceny sprzedaży mogą zostać doliczone koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży m. in. przygotowanie dokumentacji geodezyjnej, technicznej, koszty sporządzenia operatu szacunkowego i inne.
3. *uchylony.*
4. *uchylony.*

§ 24.¹

1. W przypadku zbywania w trybie § 24 ust.1 pkt 2 lit. b w ramach prowadzonej regulacji stanu prawnego nieruchomości, udziałów w działce gruntu z zabudową stanowiącą część budynku mieszkalnego sąsiedniej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, której członkiem było lub jest Towarzystwo lub Gmina Miasto Szczecin, w zależności od wyrażonej przez właścicieli lokali wyodrębnionych woli (zgody) na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, zbycie tych udziałów może nastąpić przy zastosowaniu zapisów § 24 lub przy uwzględnieniu poniższych postanowień:
 - 1) zbycie udziałów może nastąpić po cenie obniżonej, w tym w szczególności za cenę 1 zł netto,
 - 2) Towarzystwo może ponieść koszty związane ze zbywaniem udziałów, w tym w szczególności obejmujące koszty sądowe i notarialne.
2. W przypadku zbywania udziałów za cenę równą lub mniejszą od kosztów sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości, której udziały są zbywane, dopuszcza się odstąpienie od sporządzenia tego operatu.
3. Zbycie udziałów, następuje w sytuacji wyrażenia zgody na takie nabycie przez wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych danej wspólnoty mieszkaniowej.

Rozdział VI Postanowienia końcowe

§ 25.

1. Wszelkie czynności związane ze sprzedażą nieruchomości wykonuje samodzielnie Zarząd Towarzystwa lub osoby, którym udzielono stosownego pełnomocnictwa.
2. Zawarcie umowy sprzedaży (przedwstępnej lub ostatecznej) winno nastąpić w terminie 30 dni od dnia zakończenia przetargu, po tym terminie Zarząd Towarzystwa ma prawo zakończenia, przerwania lub odstąpienia od postępowania.
3. Koszty związane ze sprzedażą nieruchomości ponosi w całości nabywca, z zastrzeżeniem postanowień § 24¹ ust. 1 pkt 2.
4. Zarząd Towarzystwa ma prawo do zakończenia, przerwania lub odstąpienia od postępowania, bez podania przyczyn.
5. W razie skorzystania przez Zarząd Towarzystwa z uprawnienia, o którym mowa w ust. 4 Zarząd jest obowiązany na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej złożyć sprawozdanie z postępowania.
7. Sprawy nieuregulowane w niniejszych Zasadach będą rozpatrywane w drodze indywidualnych uchwał podejmowanych przez Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa.