

Tekst ujednolicony, stan na dzień 30 marca 2026 r.

Załącznik
do Uchwały Nr 10/2022
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
Szczecińskiego TBS Sp. z o.o.
z dnia 8 kwietnia 2022 r.

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

Szczecin, kwiecień 2022 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) **Spółce** – 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;
 - 4) **ustawie o własności lokali** – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
 - 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;
 - 6) **preferencyjnych środkach finansowych** – należy przez to rozumieć preferencyjne środki kredytowe pochodzące z Banku Gospodarstwa Krajowego udzielone w szczególności na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (w tym kredyty w ramach KFM i PIB), kredyty z Europejskiego Banku Inwestycyjnego, a także inne udzielone na zasadach odmiennych od komercyjnych;
 - 7) **okresie najmu** - należy przez to rozumieć okres posiadania tytułu do lokalu będącego przedmiotem sprzedaży lub jego części przez wnioskodawcę lub wnioskodawców.

W przypadku wnioskodawcy lub wnioskodawców, którzy wstąpili w stosunek najmu po zgonie najemcy okres ten liczony będzie od daty wstąpienia w prawa najmu lokalu.
 - 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 zastrzeżeniu, że najemca nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu;
 - 9) **lokalu mieszkalnym** - należy przez to rozumieć samodzielny lokal, o którym mowa w art.2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, a także dom jednorodzinny, który składa się z jednego lokalu mieszkalnego;
 - 10) **lokalu użytkowym** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal albo 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** – należy przez to rozumieć wstępnych, zstępnych, osobę przysposobioną oraz małżonka najemcy lub najemców.
3. Czynności przygotowawcze do sprzedaży lokalu lub garażu podejmuje się na wniosek najemcy lokalu lub z inicjatywy Spółki.
 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 wybudowanych lub poddanych modernizacji, przebudowie lub rozbudowie z udziałem środków własnych Spółki, zewnętrznych środków kredytowych w tym w szczególności preferencyjnych środków finansowych pozyskanych w ramach rządowych programów mieszkaniowych,
 - 2) położone są w budynkach lub na terenach zlokalizowanych w kwartałach śródmiejskich oznaczonych numerami 9, 16,17, 21, 22, 27 i 33 a także innych budynkach objętych programami kompleksowej rewitalizacji, z wyłączeniem lokali położonych w budynkach przy al. Piastów 14 front, al. Piastów 15 front, ul. Jana Karola Chodkiewicza 10 front.
 - 3) położone są w budynkach niezgodnych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 4) znajdują się w budynkach zlokalizowanych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zastrzega przeznaczenie inne niż dotychczas określone;
 - 5) położone są w budynkach wskazanych do rozbiórki;
 - 6) położone są w budynkach wskazanych przez Zgromadzenie Wspólników Spółki jako nieruchomości docelowo przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poprzez najem.
2. Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają również garaże położone na gruntach objętych planami inwestycyjnymi Spółki.
3. W przypadku, gdy lokale lub garaże, o których mowa w ust. 1 pkt 3) i 4) podlegały wyłączeniu w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który utracił ważność z dniem 31 grudnia 2003 r., podlegają wyłączeniu ze sprzedaży do czasu uchwalenia nowego planu.
4. Wyłączenie ze sprzedaży, o których mowa w ust. 1 pkt 2) nie dotyczy wolnych lokali pod względem prawnym i faktycznym.

§ 3.

1. Cenę sprzedaży lokalu lub garażu, ustala się w oparciu o wartość rynkową tego lokalu lub garażu wskazaną w operacie szacunkowym sporządzonym przez wskazanego przez Spółkę rzeczoznawcę majątkowego wykonującego czynności zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz w oparciu o regulacje wynikające z niniejszych zasad.
2. Sprzedaż lokalu lub garażu, o której mowa w ust.1, odbywa się z jednoczesną sprzedażą odpowiedniego udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokalu/garażu.
3. Cenę zbycia odpowiedniego udziału w prawie własności gruntu ustala się na podstawie operatu, o którym mowa w ust.1, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4
4. Jeżeli zbycie dotyczy lokali mieszkalnych zbywanych z zastosowaniem bonifikat, o których mowa w § 12 niniejszych zasad cena zbycia udziału w prawie własności gruntu ustalona zostanie z zastosowaniem bonifikaty odpowiadającej wysokości bonifikaty przyjętej dla ustalenia ceny lokalu. Przy czym nie dotyczy to sprzedaży lokali:
 - 1) usytuowanych w budynkach posadowionych na działce, która swoim obszarem przekracza trzykrotnie powierzchnię obrysu budynku na niej posadowionego lub liczba lokali w budynku jest nie większa niż 5;
 - 2) w przypadku, o którym mowa w § 10 ust. 3.

§ 4.

1. W przypadku zbywania lokalu lub garażu:
 - 1) na wniosek najemcy – najemca wpłaca zaliczkę w wysokości wskazanej przez Spółkę, 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 Spółka.
2. Zaliczka, o której mowa w ust.1 pkt 1:
 - 1) w przypadku zawierania umowy sprzedaży – zaliczana jest na poczet nabycia lokalu lub garażu;
 - 2) w przypadku nie przystąpienia do umowy sprzedaży w terminie wskazanym przez Spółkę z przyczyn leżących po stronie Spółki – jest zwracana najemcy;
 - 3) w przypadku nie przystąpienia do umowy sprzedaży w terminie wskazanym przez Spółkę, z przyczyn leżących po stronie najemcy – nie podlega zwrotowi.

§ 5.

1. Przy sprzedaży lokalu lub garażu na rzecz jego najemcy Zarząd Spółki może 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 w przypadku ich poczynienia bez zgody Spółki.
3. Wyceny wartości nakładów, o których mowa w ust. 1, każdorazowo dokonuje rzeczoznawca majątkowy, w operacie o którym mowa § 3 ust. 1.

§ 6.

Prezes Zarządu Spółki lub inna osoba upoważniona do działania w imieniu Spółki uprawniony jest do dokonywania wszelkich czynności prawnych zmierzających do połączenia poszczególnych nieruchomości oraz zmierzających do zniesienia współwłasności w poszczególnych nieruchomościach, a także dokonywania innych czynności mających na celu regulację stanu prawnego umożliwiającą sprzedaż lokalu, z zastrzeżeniem sytuacji gdy przepisy prawa lub postanowienia aktu założycielskiego Spółki wymagać będą w tym zakresie odrębnej uchwały Zgromadzenia Wspólników.

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 umowy najmu,
- b) na rzecz najemcy – wskazane przez Zarząd Spółki lokale, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem Spółki,
- 2) przetargowym – wolne lokale mieszkalne:
 - a) wskazane przez Zarząd Spółki, których zasiedlenie zgodnie z obowiązującym prawem w drodze najmu jest niemożliwe lub których powierzchnia użytkowa przekracza powierzchnię 70 m²,
 - b) wskazane przez Zarząd Spółki, których zbycie uzasadnione jest względami racjonalnego gospodarowania zasobem Spółki.
2. W przypadku zbywania lokali w trybie przetargowym, w sytuacjach o których mowa w ust. 1 pkt 2, szczegółowe zasady przeprowadzania przetargów ustala Zarząd Spółki, z uwzględnieniem poniższych postanowień:
- 1) cenę wywoławczą w przetargu ustala się na poziomie nie niższym od wartości wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego;
 - 2) jeżeli pierwszy przetarg nie wyłoni nabywcy, przeprowadza się drugi przetarg z możliwością obniżenia ceny. Zarząd Spółki może obniżyć cenę wywoławczą lokalu nie więcej niż o 20 % ceny wywoławczej z pierwszego przetargu;
 - 3) jeżeli drugi przetarg nie doprowadzi do wyłonienia nabywcy, wyraża się zgodę na zbycie lokalu w drodze rokowań, których szczegółowe warunki ustali Zarząd Spółki lub na zlecenie znalezienia nabywcy lokalu pośrednikowi w obrocie nieruchomościami, z zastrzeżeniem, że pośrednik ten zostanie wyłoniony w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych, o ile zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawa ta przy wyborze pośrednika będzie miała zastosowanie;
 - 4) zbycie lokalu w drodze rokowań lub przy udziale pośrednika w obrocie nieruchomościami, czyli w sposób wskazany w pkt. 3, może nastąpić za cenę nie mniejszą niż cena ustalona w wyniku obniżenia o 30 % ceny wywoławczej ustalonej w pierwszym przetargu;
 - 5) cena za nabycie lokalu może zostać rozłożona na nie więcej niż pięć rocznych rat, przy czym pierwsza rata płatna przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu nie może być niższa niż 50% ceny.

§ 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 Spółki;
- 2) zostały wynajęte na czas określony;
- 3) położone są w obiektach niemieszkalnych;
- 4) zostały oddane w najem jako lokale zamienne na czas remontu lub modernizacji mieszkania poprzednio zajmowanego;
- 5) położone są w budynkach wybudowanych po 1992 roku;
- 6) położone są w budynkach, w których po 1992 roku wykonano kompleksowy/gruntowny remont lub przebudowę, modernizację albo rozbudowę części wspólnych budynku;
- 7) zostały przebudowane, rozbudowane lub zmodernizowane, w tym takie, w których zmieniono sposób ogrzewania z piecowego na inny i/lub w jego obrębie wykonano w.c. i/lub łazienkę a prace te wykonała Spółka lub zostały wykonane ze wsparciem finansowym Spółki z wyłączeniem przypadków opisanych w § 15;
- 8) tworzą zasób mieszkań dla osób niepełnosprawnych, tj. przystosowane zostały do potrzeb osób niepełnosprawnych przy udziale środków finansowych Spółki;

- 9) wynajęte zostały w ramach realizowanych przez Spółkę programów mieszkaniowych.

§ 9.

1. Wolne pomieszczenie, które nie spełnia wymogów lokalu samodzielnego może być sprzedane na rzecz właściciela lokalu położonego w danej nieruchomości:
 - 1) jako pomieszczenie przynależne albo
 - 2) w wyniku połączenia dotychczas lokalu własnościowego 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 § 12 i z wyłączeniem przypadku, o którym mowa w ust. 4.
3. Sprzedaż pomieszczenia, o którym mowa w ust. 1 odbywa się w pierwszej kolejności w drodze przetargu ofertowego ograniczonego do właścicieli lokali bezpośrednio przyległych do lokalu położonego na tej samej kondygnacji. Wynikiem przetargu może być wyłonienie oferenta, z którym zostanie zawarta przedwstępna umowa sprzedaży. Ostateczne zawarcie umowy może zostać uwarunkowane uzyskaniem zaświadczenia o samodzielności lokalu powstałego w wyniku połączenia dotychczas zajmowanego lokalu oraz dodatkowego pomieszczenia stanowiącego przedmiot przetargu.
4. W przypadku, gdy pomieszczenie, o którym mowa w ust. 1, które sąsiaduje przez ścianę wyłącznie z jednym lokalem własnościowym położonym na tej samej kondygnacji, sprzedaż może być dokonana w trybie bezprzetargowym na rzecz właściciela tego lokalu. W takim przypadku cena pomieszczenia nie może być niższa niż wartość ustalona w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego powiększona o 10%. Cenę ustala Zarząd Spółki.
5. Sprzedaż pomieszczenia, które nie zostało zbyte w trybie określonym w ust. 3 albo w ust. 4 następuje 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.

§ 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 bonifikat, o których mowa w § 12 z tym, że wartość stosownych bonifikat podwyższa się o 5 punktów procentowych, jednak nie więcej niż do 95 %.
2. W przypadku sprzedaży lokalu, w którym została zawarta umowa najmu wolnej jego części w wyniku rozgęszczenia, ustala się wysokość bonifikat zgodnie z postanowieniami § 12 ust. 3 odrębnie dla każdej części lokalu tj.:
 - a) stanowiącej pierwotny przedmiot umowy najmu,
 - b) części zwiększającej przedmiot najmu.
3. W przypadku sprzedaży lokalu, którego tylko część objęta jest umową najmu, bonifikata ustalona zgodnie z § 12 ust. 3 przysługuje tylko do tej powierzchni lokalu, na którą zawarta jest umowa najmu.

§ 11.

1. Bonifikaty nie udziela się w przypadku, gdy najemca lub jego małżonek posiadają lub posiadali w okresie 5 lat poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, nieruchomości zabudowanej przeznaczonej na cele mieszkalne lub do ich części.

2. Przepis ust. 1 stosuje się bez względu na istniejące między małżonkami stosunki majątkowe.
3. Przepis ust. 1 nie ma zastosowania w przypadku:
 - 1) dokonania zamiany posiadanego tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, nieruchomości zabudowanej przeznaczonej na cele mieszkalne lub do ich części na lokal mieszkalny będący przedmiotem wniosku o sprzedaż,
 - 2) gdy tytuł prawny do udziału w prawie własności innego lokalu mieszkalnego lub nieruchomości zabudowanej przeznaczonej na cele mieszkalne został nabyty w spadku i jednocześnie suma posiadanych przez najemcę i jego małżonka udziałów jest mniejsza niż 1.

§ 12.

1. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowi kwotę równą wartości rynkowej wynikającej z operatu, o którym mowa § 3 ust.1, z zastrzeżeniem ust. 2-12.
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. Ustala się następujące bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego sprzedawanego na rzecz najemcy będącego osobą fizyczną, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 1a, który legitymuje się okresem najmu i stałego zamieszkiwania:
 - 1) jeżeli wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego złożono w okresie od dnia 1 lipca 2026 r. do dnia 31 grudnia 2026 r. – w wysokości:
 - a) 20 % – gdy okres najmu wynosi poniżej 5 lat;
 - b) 45 % – gdy okres najmu wynosi od 5 do 10 lat;
 - c) 75 % – gdy okres najmu wynosi powyżej 10 lat do 20 lat;
 - d) 85 % – gdy okres najmu wynosi powyżej 20 lat;
 - 2) jeżeli wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego złożono w okresie od dnia 1 stycznia 2027 r. do dnia 31 grudnia 2027 r. – w wysokości:
 - a) 15 % – gdy okres najmu wynosi poniżej 5 lat;
 - b) 40 % – gdy okres najmu wynosi od 5 do 10 lat;
 - c) 65 % – gdy okres najmu wynosi powyżej 10 lat do 20 lat;
 - d) 75 % – gdy okres najmu wynosi powyżej 20 lat;
 - 3) jeżeli wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego złożono w okresie od dnia 1 stycznia 2028 r. do dnia 31 grudnia 2028 r. – w wysokości:
 - a) 10 % – gdy okres najmu wynosi poniżej 5 lat;
 - b) 35 % – gdy okres najmu wynosi od 5 do 10 lat;
 - c) 55 % – gdy okres najmu wynosi powyżej 10 lat do 20 lat;
 - d) 65 % – gdy okres najmu wynosi powyżej 20 lat;
 - 4) jeżeli wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego złożono w okresie od dnia 1 stycznia 2029 r. do dnia 31 grudnia 2029 r. – w wysokości:
 - a) 5 % – gdy okres najmu wynosi poniżej 5 lat;
 - b) 30 % – gdy okres najmu wynosi od 5 do 10 lat;
 - c) 45 % – gdy okres najmu wynosi powyżej 10 lat do 20 lat;
 - d) 55 % – gdy okres najmu wynosi powyżej 20 lat;
 - 5) jeżeli wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego złożono w okresie od dnia 1 stycznia 2030 r. – w wysokości:
 - a) 25 % – gdy okres najmu wynosi od 5 do 10 lat;
 - b) 35 % – gdy okres najmu wynosi powyżej 10 lat do 20 lat;
 - c) 45 % – gdy okres najmu wynosi powyżej 20 lat.
4. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz osób będących kombatantami w rozumieniu ustawy o kombatantach ustala się dodatkową 10 % bonifikatę od ustalonej ceny sprzedaży lokalu, po zastosowaniu bonifikaty wynikającej z ust.3.

5. W przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz osób będących pionierami Szczecina, ustala się dodatkową 10 % bonifikatę od ustalonej ceny sprzedaży lokalu, po zastosowaniu bonifikaty wynikającej z ust.3.
Podstawą do udzielenia niniejszej bonifikaty 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 mają zastosowanie wyłącznie do najemcy, który posiadał tytuł prawny do lokalu mieszkalnego na dzień wniesienia przez Gminę Miasto Szczecin aportem do Spółki nieruchomości, w której znajduje się lokal, a także osób, które wstąpiły w prawa najmu po takim najemcy.
8. Wyłączenie, o którym mowa w ust. 7 nie dotyczy wniosków złożonych przed 8 kwietnia 2022 roku.
9. W przypadku, gdy średni miesięczny dochód osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego najemcy, przez co należy rozumieć najemcę i osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania z najemcą, osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym sprzedaż lokalu przekracza:
 - 1) 150 % maksymalnej wysokości dochodu uzasadniającej oddanie danego lokalu w najem, obowiązującej w dniu sprzedaży lokalu – wysokość bonifikaty wynikającą z § 12 pomniejsza się o 50 punktów procentowych;
 - 2) 200 % maksymalnej wysokości dochodu uzasadniającej oddanie danego lokalu w najem, obowiązującej w dniu sprzedaży lokalu – bonifikaty wynikającej z § 12 bonifikaty nie udziela się.Przy czym przez maksymalną wysokość średniomiesięcznego dochodu uzasadniającego oddanie lokalu w najem, o której mowa w ust. 1, należy rozumieć dochód, o którym mowa w Uchwale nr 31/2023 Nadzwyczajnego zgromadzenia Wspólników Szczecińskiego TBS Sp. Z o.o. z dnia 13 października 2023 w sprawie przyjęcia Zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi stanowiącymi zasób Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
10. Jeżeli w okresie 10 lat przed datą sprzedaży lokalu, zostały w nim wykonane na koszt Spółki prace mające na celu poprawę standardu technicznego lub standardu funkcjonalnego lokalu, do ceny sprzedaży lokalu ustalonej na zasadach określonych w niniejszym rozdziale po uwzględnieniu bonifikat, może zostać dodana wartość tych nakładów remontowych. Decyzje w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółki.
11. Jeżeli w okresie ostatnich 5 lat poprzedzających złożenie wniosku o wykup lub 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 roku kalendarzowego, w którym dochodzi do zbycia lokalu - przysługującą mu bonifikatę wynikającą z ust.3 obniża się o 20 punktów procentowych.
12. W przypadku, gdy najemca skorzystał z pomocy Spółki w formie umorzenia należności z tytułu użytkowania lokalu, cenę lokalu po zastosowaniu bonifikat powiększa się o kwotę odpowiadającą wielkości umorzenia powiększonej o poniesione koszty związane z prowadzonymi działaniami windykacyjnymi.
13. W przypadku rezygnacji najemcy z realizacji wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego z bonifikatą, kolejna sprzedaż lokalu może nastąpić wyłącznie za cenę równą wartości rynkowej wynikającej z operatu szacunkowego.

§ 13

1. Jeżeli nabywca lokalu mieszkalnego zbędzie lokal lub wykorzysta go na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie oraz kwoty stanowiącej różnicę między

wartością nabywanego udziału w prawie własności gruntu wynikająca z operatu szacunkowego a ceną sprzedaży tego udziału, po ich 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 uchylenia 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 oraz kwoty stanowiącej różnicę między wartością nabywanego udziału w prawie własności gruntu wynikająca z operatu szacunkowego a ceną sprzedaży tego udziału, po ich 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, gdy osoba bliska zbędzie lub wykorzysta nieruchomość lokalową na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.
5. Przepis ust. 2 stosuje się także w sytuacji, gdy wskazane w ust. 2 czynności dokona lub odpowiednio zaniecha osoba bliska, 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.
7. W celu zabezpieczenia roszczeń Spółki związanych ze zwrotem bonifikaty oraz różnicy między wartością nabywanego udziału w prawie własności gruntu wynikającą z operatu szacunkowego a ceną sprzedaży tego udziału ustanawiana będzie hipoteka na zbywanej nieruchomości.

§ 14.

1. Przy sprzedaży na rzecz najemcy lokalu wraz z 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 umowy w formie aktu notarialnego przenoszącej własność lokalu jest zobowiązany do dostarczenia umowy kredytowej banku udzielającego kredyt, zobowiązującej bank do przelania na rachunek Spółki ustalonej kwoty w terminie wskazanym umową kredytu, jednak nie dłuższym niż w ciągu 14 dni od dnia podpisania umowy sprzedaży lokalu. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółki może wyrazić zgodę na wydłużenie wskazanego powyżej terminu;
 - 2) nabywca lokalu przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego przenoszącej własność lokalu, uiszcza kwotę stanowiącą różnicę między ceną sprzedaży a kwotą kredytu przyrzeczonego przez bank. Za spełnienie tego warunku uznaje się uiszczenie rachunku bankowego Spółki wskazanego do dokonania zapłaty całą należną kwotą.

3. W przypadku, gdy cena sprzedaży lokalu na rzecz najemcy ustalona jest w całości lub w części w wysokości równej wartości rynkowej albo gdy udzielona bonifikata nie przekracza 50% ceny lokalu, Zarząd Spółki na wniosek najemcy może rozłożyć cenę lokalu na równe raty miesięczne, kwartalne albo roczne, przy czym okres spłaty nie może być dłuższy niż 5 lat. Zasady płatności rat i zabezpieczenia ich zapłaty ustala Zarząd.

§ 15.

1. W przypadku lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 70 m², których remont został przeprowadzony przez osobę, z którą Spółka zawarła umowę najmu w zamian za remont lokalu, zasady opisane w niniejszym Rozdziale, za wyjątkiem przepisu ust. 3 w § 14, nie mają zastosowania. W takim przypadku sprzedaż na rzecz najemcy odbywać się będzie na zasadach analogicznych jakie w tym czasie będą obowiązujące dla komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Szczecin.
2. Przepis ust 1 nie stosuje się do lokali wyłączonych ze sprzedaży na podstawie § 2 i § 8 uchwały.

Rozdział III Sprzedaż lokali użytkowych

§ 16.

Sprzedaż lokali użytkowych może nastąpić w trybie:

- 1) przetargowym lub w trybie rokowań – wolne lokale użytkowe, o których sprzedaży zdecydowało Zgromadzenie Wspólników Spółki na wniosek Zarządu Spółki;
- 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 dwudziestu czterech miesięcy.

§ 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;
 - 2) za gospodarowaniem, którymi w ramach zasobu własnego przemawia interes Spółki;
 - 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 Spółka 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 uznanie rachunku bankowego Spółki wskazanego do dokonania zapłaty całą należną kwotą.

§ 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 uiszczaniu jego ceny korzysta z kredytu bankowego, płatność odbywa się w następujący sposób:

- 1) nabywca lokalu przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego przenoszącej własność lokalu jest zobowiązany do dostarczenia umowy kredytowej banku udzielającego kredyt, zobowiązującej bank do przelania na rachunek Spółki ustalonej kwoty w terminie wskazanym umową kredytu, jednak nie dłuższym niż w ciągu 14 dni od dnia podpisania umowy sprzedaży lokalu. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółki może wyrazić zgodę na wydłużenie wskazanego powyżej terminu;
- 2) nabywca lokalu przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego przenoszącej własność lokalu, uiszcza kwotę stanowiącą różnicę między ceną sprzedaży a kwotą kredytu przyrzeczonego przez bank. Za spełnienie tego warunku uznaje się uznanie rachunku bankowego Spółki wskazanego do dokonania zapłaty całą należną kwotą.

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 Spółki na wniosek Zarządu Spółki. Zapisy § 7 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 22.

1. Garaż, będący przedmiotem najmu może zostać sprzedany na rzecz jego najemcy na odrębną własność, z uwzględnieniem § 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 stosuje się odpowiednio postanowienia §18-20

Rozdział V Sprzedaż gruntów

§ 24.

1. Sprzedaż gruntów może być dokonana w trybie:
 - 1) przetargowym;
 - 2) bezprzetargowym:
 - a) na wniosek i rzecz właściciela 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 Spółki w przypadku przeprowadzania regulacji stanu prawnego nieruchomości – działki gruntu z zabudową stanowiącą część budynku wspólnoty mieszkaniowej sąsiedniej nieruchomości na rzecz właścicieli;
 - c) rokowań.
2. Do sprzedaży gruntów:
 - 1) stosuje się odpowiednio postanowienia § 7 ust. 2 niniejszych zasad oraz postanowienia pkt 2 i 3 niniejszego ustępu,
 - 2) wartość gruntu ustalana jest na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego wskazanego przez Spółkę,
 - 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.

§ 25.

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 Spółka lub Gmina, w zależności od wyrażonej przez właścicieli lokali wyodrębnionych woli (zgody) na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, zbycie tych udziałów może nastąpić przy uwzględnieniu poniższych zasad:
 - 1) zbycie udziałów może nastąpić po cenie obniżonej, nie mniejszej jednak niż 1 zł netto od każdego nabywającego plus podatek VAT jeżeli czynność opodatkowana będzie takim podatkiem,
 - 2) Spółka może ponieść koszty związane ze zbywaniem udziałów, w tym w szczególności 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 wspólnotę mieszkaniową, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami zgoda taka będzie wymagana.

Rozdział VI

Postanowienia końcowe

§ 26.

1. Wszelkie czynności związane ze sprzedażą nieruchomości wykonuje samodzielnie Zarząd Spółki lub osoby, którym udzielono stosownego pełnomocnictwa.
2. Zawarcie umowy sprzedaży przedwstępnej lub ostatecznej, (w zależności która z tych umów będzie zawierana jako pierwsza) powinno nastąpić w terminie 30 dni od dnia zakończenia postępowania przetargowego.
3. Koszty związane ze sprzedażą nieruchomości ponosi w całości nabywca, z zastrzeżeniem postanowień § 25 ust. 1 pkt 2.
4. Zarząd Spółki ma prawo do zakończenia, zarządzenia przerwy w postępowaniu lub odstąpienia od postępowania, bez podania przyczyn.
5. W razie skorzystania przez Zarząd Spółki z uprawnienia, o którym mowa w ust. 4 Zarząd jest obowiązany na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej złożyć sprawozdanie z postępowania.
6. Sprawy nieuregulowane lub wymagające podjęcia decyzji w sposób odmienny niż określono w niniejszym załączniku, będą rozpatrywane w drodze indywidualnych uchwał podejmowanych przez Zgromadzenie Wspólników Spółki.