

**Regulamin
sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców lokali
stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZ DOM”**

1. Na pisemny wniosek najemcy lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Spółdzielni (dalej: „lokal”) o uregulowanym stanie prawnym, któremu nie przysługuje uprawnienie wynikające z art. 39 oraz art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych — Spółdzielnia może zbyć na jego rzecz prawo własności lokalu w trybie bezprzetargowym na zasadach pierwszeństwa.
2. Wzór pisemnego wniosku, o którym mowa w pkt 1 stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
3. Wypełniony wniosek należy złożyć osobiście lub listownie na adres siedziby Spółdzielni, celem przeprowadzenia dalszego postępowania. O sposobie rozpatrzenia wniosku, najemca zostanie poinformowany stosownym pismem.
4. Sprzedaż lokalu wymaga zgody Zarządu oraz zgody Rady Nadzorczej w formie uchwały, podjętej na wniosek Zarządu.
5. Przy sprzedaży na rzecz najemcy lokalu nie wyraża się zgody na zbycie lokalu mieszkalnego w przypadku, gdy najemca:
 - 1) zalega z bieżącymi opłatami czynszowymi lub innymi zobowiązaniami wobec Spółdzielni,
 - 2) narusza postanowienia Statutu Spółdzielni lub innych aktów wewnętrznych Spółdzielni,
 - 2) nie zamieszkuje w lokalu.
6. Cenę sprzedaży lokalu ustala Zarząd mając na względzie wartość rynkową lokalu ustaloną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.
7. Koszty sporządzenia operatu, o którym mowa w pkt 6 ponosi nabywca lokalu.
8. Przy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy, Zarząd Spółdzielni może udzielić upustu od ceny lokalu ustalonego na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, na następujących warunkach:
 - 1) przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, w którym najemca zamieszkuje poniżej 5 lat - w wysokości 5 %,
 - 2) przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w którym najemca zamieszkuje powyżej 5 lat – w wysokości 10 %.
 - 3) przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w którym najemca zamieszkuje powyżej 10 lat – w wysokości 15 %.
 - 4) przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w którym najemca zamieszkuje powyżej 15 lat – w wysokości 20 %.

9. *Stawki bonifikaty obowiązują w dwóch pierwszych latach sprzedaży tj. od 01.01.2022 r. do 31.12.2023 r.*
10. Okres, o którym mowa w ust. 8 pkt 1,2,3 i 4 niniejszego Regulaminu obejmuje także okres najmu wynikający z umowy najmu poprzedników prawnych obecnego najemcy zgodnie z § 7 ust. 2 Regulaminu Najmu Lokali Mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”.
11. W każdym przypadku wystąpienia po stronie najemcy zadłużenia na rzecz Spółdzielni lub naruszenia przez najemcę lub inne osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu najemcy postanowień Statutu Spółdzielni lub obowiązujących w Spółdzielni aktów wewnętrznych do ustalonego dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego — zgoda na sprzedaż może zostać cofnięta przez Zarząd Spółdzielni.
12. W przypadku, o którym mowa w pkt 10, koszty sporządzonego operatu szacunkowego, obciążają najemcę zainteresowanego nabyciem i nie podlegają zwrotowi przez Spółdzielnię.