

	REGULAMIN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ stanowiących własność Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. na rzecz osób uprawnionych, na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. <i>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</i>	Wersja 1 z dnia 26.08.2019r. Strona 1 z 6
---	--	--

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady zbywania mieszkań przez Śląsko-Dąbrowską Spółkę Mieszkaniową Sp. z o.o. na rzecz osób uprawnionych i został opracowany w oparciu o przepisy 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.*
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o :
 - 1) **regulaminie** – należy przez to rozumieć Regulamin sprzedaży mieszkań stanowiących własność Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. na rzecz osób uprawnionych, na podstawie 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.*
 - 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę 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.*
 - 3) **spółce** – należy przez to rozumieć Śląsko-Dąbrowską Spółkę Mieszkaniową Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.
 - 4) **osobie uprawnionej** – należy przez to rozumieć zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 2 ustawy:
 - a) najemcę zajmującego mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub decyzji administracyjnej o przydziale; za osobę uprawnioną uznaje się także pracownika zbywcy albo poprzednika prawnego zbywcy, z którym przed dniem 12 listopada 1994 r. zawarto umowę najmu na czas oznaczony związaną ze stosunkiem pracy,
 - b) stale zamieszkających z najemcą w chwili jego śmierci: małżonka, zstępny, wstępny, rodzeństwo, osobę go przysposabiającą albo przez niego przysposobioną oraz osobę pozostającą we wspólnym gospodarstwie domowym.
 - 5) **mieszkanu** – należy przez to rozumieć zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 3 ustawy:
 - a) lokal mieszkalny – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892) będący własnością zbywcy lub będący we władaniu państwowej osoby prawnej, która wykonuje prawo własności na rzecz Skarbu Państwa,
 - b) zabudowaną jednorodzinnym budynkiem mieszkalnym nieruchomością gruntową, będącą własnością zbywcy lub oddaną mu w użytkowanie wieczyste; działka nie powinna przekraczać rozmiarów niezbędnych do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku i urządzeń z nimi związanych.

	REGULAMIN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ stanowiących własność Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. na rzecz osób uprawnionych, na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. <i>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</i>	Wersja 1 z dnia 26.08.2019r. Strona 2 z 6
---	--	---

- 6) **zbywcy** – należy przez to rozumieć zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 1 ustawy:
- przedsiębiorstwa państwowe,
 - spółki handlowe, w odniesieniu do których Skarb Państwa jest podmiotem dominującym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1382 z późn. zm.), z wyłączeniem Polskich Kolei Państwowych Spółki Akcyjnej,
 - inne państwowe osoby prawne, z wyłączeniem Agencji Mienia Wojskowego.

Rozdział II Uprawnienie do nabycia mieszkania

§ 2

- Mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione mogą być zbywane wyłącznie na podstawie ustawy oraz zasad określonych w niniejszym regulaminie.
- Sprzedaży mieszkań na podstawie ustawy dokonuje się na rzecz osoby uprawnionej po spełnieniu przesłanek wynikających z ustawy i niniejszego regulaminu, o ile osoba uprawniona w dniu rozpoczęcia procedury sprzedaży mieszkań przez zbywcę na podstawie ustawy, nie zalega z zapłatą na rzecz zbywcy opłat naliczanych przez zbywcę z jakiegokolwiek tytułu, w tym w szczególności: czynszu oraz opłat niezależnych od zbywcy i pobieranych przez niego w związku z nawiązanym stosunkiem najmu mieszkania (tj. przykładowo opłat za energię ciepłą, odprowadzenie ścieków, dostawę ciepłej i zimnej wody, wywóz nieczystości), a ponadto opłat naliczanych z tytułu najmu/dzierżawy garażu, ogródka i innych.
- Za dzień rozpoczęcia procedury sprzedaży mieszkania na podstawie ustawy w myśl niniejszego regulaminu uważa się dzień złożenia przez osobę uprawnioną pisemnego oświadczenia woli o zamiarze nabycia mieszkania, o którym mowa w art. 5 ustawy (§ 7 ust. 1 niniejszego regulaminu).

§ 3

- W stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż, osobie uprawnionej przysługuje zarówno: prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jak i na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 ustawy (§ 8 niniejszego regulaminu).
- Osoba uprawniona posiada prawo do nabycia tylko jednego mieszkania stanowiącego własność spółki na warunkach preferencyjnych, o których mowa w ustawie i w niniejszym regulaminie. Prawo nabycia, o którym mowa w zdaniu poprzednim dotyczy tego lokalu, który został objęty pierwszą umową najmu (tj. zawartą najwcześniej) z daną osobą uprawnioną lub w odniesieniu do którego została wydana pierwsza decyzja administracyjna o przydziale (tj. wydana najwcześniej).

	REGULAMIN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ stanowiących własność Śląsko- Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. na rzecz osób uprawnionych, na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. <i>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</i>	Wersja 1 z dnia 26.08.2019r. Strona 3 z 6
---	---	---

§ 4

1. W przypadku pozostawania osób uprawnionych (małżonków) w ustawowej wspólności majątkowej, sprzedaż mieszkania następuje na rzecz obojga małżonków.
2. W przypadku, gdy uprawnionymi do nabycia mieszkania są małżonkowie pozostający w separacji lub po rozwodzie, zbycie mieszkania może nastąpić wyłącznie za ich obopólną zgodą wyrażoną na piśmie wraz z notarialnie potwierdzonym własnoręcznym podpisem.
3. W przypadku, gdy osób uprawnionych, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 4 lit. b niniejszego regulaminu jest więcej niż jedna, wówczas osoby te nabywają mieszkanie na współwłasność lub wskazują spośród siebie nabywcę mieszkania poprzez złożenie zgodnego oświadczenia woli w tym zakresie z notarialnie potwierdzonym własnoręcznym podpisem lub podpisem złożonym w obecności pracownika spółki.

Rozdział III Procedura sprzedaży mieszkań

§ 5

1. W stosunku do mieszkań przeznaczonych do zbycia na rzecz osób uprawnionych zbywca podejmuje czynności przygotowawcze, a mianowicie:
 - 1) uporządkowanie sieci i instalacji wewnętrznych oraz ich opomiarowanie (energia elektryczna, gaz, woda, energia cieplna) dla umożliwienia rozliczeń ich zużycia przez poszczególnych właścicieli mieszkań,
 - 2) określenie zakresu nieruchomości przyszłej wspólnoty mieszkaniowej wraz z określeniem wszelkich naniesień wchodzących w skład nieruchomości przyszłej wspólnoty mieszkaniowej,
 - 3) czynności związane z wykonaniem ewentualnych dodatkowych podziałów geodezyjnych gruntów, na których posadowione są budynki mieszkalne w celu wydzielenia działek gruntowych niezbędnych do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku i urządzeń z nim związanych,
 - 4) sporządzenie inwentaryzacji powierzchniowej budynku mieszkalnego oraz naniesień wchodzących w skład nieruchomości przyszłej wspólnoty mieszkaniowej i uzyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali,
 - 5) przygotowanie całości dokumentacji wymaganej przepisami prawa do zawarcia umów sprzedaży mieszkań.
2. Wykazy mieszkań przewidzianych do sprzedaży na podstawie ustawy zbywca wywiesza w swojej siedzibie na tablicy ogłoszeń, na okres nie krótszy niż 3 miesiące.

	REGULAMIN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ stanowiących własność Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. na rzecz osób uprawnionych, na podstawie 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	Wersja 1 z dnia 26.08.2019r. Strona 4 z 6
---	--	---

§ 6

1. O przeznaczeniu mieszkań na sprzedaż zbywca zawiadamia na piśmie osoby uprawnione wyznaczając trzymiesięczny termin do złożenia pisemnego oświadczenia o zamiarze nabycia mieszkania, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy. Termin do złożenia oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzednim liczony jest od dnia doręczenia zawiadomienia osobie uprawnionej.
2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust.1 zawiera wskazanie przybliżonych kwot kosztów (zaokrąglonych do pełnych setek złotych), które poniesie osoba uprawniona w związku z zakupem mieszkania tj. w szczególności kosztów:
 - 1) związanych z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży, w tym m.in.: koszty ewentualnych dodatkowych podziałów geodezyjnych gruntów i regulacji terenowo-prawnych, koszty sporządzenia inwentaryzacji powierzchniowej budynku mieszkalnego i uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali, koszty wykonania operatu szacunkowego wartości mieszkania przeznaczonego do sprzedaży oraz inne koszty związane z przygotowaniem dokumentacji wymaganej przepisami prawa do zawarcia umowy sprzedaży mieszkania,
 - 2) związanych z zawarciem umowy sprzedaży mieszkania w formie aktu notarialnego: taksa notarialna, podatek od czynności cywilnoprawnych, opłata sądowa za założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności na rzecz nabywcy mieszkania, opłata za wypisy aktu notarialnego.
3. Celem przybliżenia osobie uprawnionej możliwej wartości mieszkania jak również ceny sprzedaży mieszkania, zbywca podaje w zawiadomieniu, o którym mowa w ust.1 szacunkową wartość rynkową 1 m² powierzchni przykładowego mieszkania w osiedlu, dzielnicy danego miasta.
4. W zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1 zbywca ustala 24 miesięczny okres, w którym zbywca ma prawo wyznaczyć termin zawarcia umowy sprzedaży mieszkania w formie aktu notarialnego, pod warunkiem złożenia przez osobę uprawnioną oświadczenia woli w sprawie jego nabycia w określonym ustawowo terminie trzech miesięcy. Brak złożenia oświadczenia woli, o którym mowa powyżej przez osobę uprawnioną w ustawowym terminie jest równoznaczny z utratą prawa pierwszeństwa do nabycia mieszkania na warunkach preferencyjnych.
5. Brak przystąpienia przez osobę uprawnioną do zawarcia umowy sprzedaży mieszkania w terminie wskazanym w ust. 4 jest równoznaczny z odstąpieniem przez osobę uprawnioną od zamiaru zawarcia umowy sprzedaży mieszkania na warunkach wynikających z ustawy.
6. Za dzień zakończenia procedury sprzedaży mieszkań na podstawie ustawy w myśl niniejszego regulaminu uważa się dzień zawarcia umowy sprzedaży ostatniego z mieszkań, w obrębie nieruchomości powstałej wspólnoty mieszkaniowej, przewidzianych do zbycia na rzecz osób uprawnionych, które otrzymały zawiadomienie.

	REGULAMIN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ stanowiących własność Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. na rzecz osób uprawnionych, na podstawie 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	Wersja 1 z dnia 26.08.2019r. Strona 5 z 6
---	--	---

§ 7

1. Jeżeli osoba uprawniona wyraża wolę nabycia mieszkania, to powinna złożyć oświadczenie o zamiarze nabycia mieszkania, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy.
2. Dokonanie zapłaty kosztów wskazanych w treści zawiadomienia, o którym mowa w § 6 ust. 1 niniejszego regulaminu nie jest równoznaczne ze złożeniem oświadczenia w przedmiocie wykupu lokalu, o którym mowa w ust. 1 powyżej.
3. Do oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 powyżej osoba uprawniona załącza m.in. zaświadczenie właściwej Administracji działającej w ramach spółki o braku wymagalnych wierzytelności przysługujących spółce wobec osoby uprawnionej, o których mowa w § 2 ust. 2 niniejszego regulaminu.
4. Po złożeniu przez osoby uprawnione w ustawowym terminie oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 powyżej wraz ze zobowiązaniem się do poniesienia kosztów, o których mowa w § 6 ust. 2 niniejszego regulaminu oraz dokonaniu przez nich ich zapłaty zgodnie z zasadami i w terminach przewidzianych w oświadczeniu, o którym mowa powyżej, zbywca zleca wykonanie przez rzeczoznawców majątkowych operatów szacunkowych określających wartości mieszkań przeznaczonych do sprzedaży na podstawie ustawy.
5. Po dokonaniu czynności, o których mowa w § 5 ust. 1 niniejszego regulaminu oraz ust. 4 powyżej, zbywca zleca wskazanemu przez zbywcę notariuszowi przygotowanie projektu umowy sprzedaży mieszkania i każdorazowo ustala z osobą uprawnioną termin jej zawarcia.

§ 8

1. Sprzedaży mieszkań dokonuje się po cenie ustalonej na zasadach określonych w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami łącznie pomniejszonej o:
 - 1) 6 % za każdy rok pracy osoby uprawnionej,
 - 2) 3 % za każdy rok najmu tego mieszkania
 - przy czym łączna obniżka nie może przekroczyć 95 % ceny sprzedaży mieszkania.
2. Jeśli osobą uprawnioną jest emeryt, rencista lub wdowa (wdowiec) po nim (po niej), cena nabycia mieszkania ustalana jest na 5 procent jego wartości.
3. Łączną ilość lat najmu ustala się według stanu na dzień złożenia przez najemcę oświadczenia o zamiarze nabycia mieszkania, o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszego regulaminu. Okres najmu zaokrągla się w dół do pełnego roku. W przypadku wypowiedzenia stosunku najmu dotyczącego mieszkania przeznaczonego przez zbywcę do sprzedaży na rzecz osoby uprawnionej, przy ustalaniu wysokości obniżki od ceny sprzedaży mieszkania, brane pod uwagę będą lata najmu powstałe w oparciu o ostatnią umowę najmu zawartą z osobą uprawnioną na czas nieoznaczony.
4. Przez lata najmu należy rozumieć wyłącznie okresy potwierdzone na podstawie ważnej umowy najmu (decyzji o przydziale), a nie lata zamieszkiwania (zameldowania) jako członka rodziny najemcy, co jest szczególnie istotne w przypadku nabywania mieszkań przez osoby uprawnione określone w § 1 ust. 2 pkt 4 lit. b niniejszego regulaminu.

	REGULAMIN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ stanowiących własność Śląsko- Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. na rzecz osób uprawnionych, na podstawie 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	Wersja 1 z dnia 26.08.2019r. Strona 6 z 6
---	---	---

5. Łączną ilość lat pracy ustala się według stanu na dzień złożenia przez najemcę oświadczenia o zamiarze nabycia mieszkania, o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszego regulaminu. Okres zatrudnienia zaokrągla się w dół do pełnego roku.
6. Do okresu pracy, od którego zależy obniżenie ceny sprzedaży mieszkania, wlicza się również okres pracy w podmiotach utworzonych z zakładów i jednostek organizacyjnych wydzielonych z Katowickiego Holdingu Węglowego S.A. (lub z kopalń wchodzących w jego skład) po dniu 1 sierpnia 1990 r. oraz okresy pracy w przedsiębiorstwie państwowym lub jednostce organizacyjnej, które wykonywały lub nadal wykonują zadania na rzecz zbywcy lub jego poprzednika prawnego.
7. W przypadku, gdy osobami uprawnionymi w rozumieniu niniejszego regulaminu są oboje małżonkowie, przy ustalaniu wysokości obniżki od ceny sprzedaży mieszkania stosuje się wariant korzystniejszy dla ww. osób uprawnionych.
8. W przypadku, gdy osobą uprawnioną w rozumieniu niniejszego regulaminu jest tylko jeden z małżonków, sprzedaż mieszkania następuje przy uwzględnieniu obniżki od ceny sprzedaży mieszkania ustalonej w oparciu o lata pracy i najmu tego małżonka (tj. będącego osobą uprawnioną).
9. Na wniosek osoby, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt 4 lit. b niniejszego regulaminu, uwzględnia się, zamiast zaliczonego jej okresu pracy lub najmu, okres pracy lub najmu poprzedniego najemcy, jeżeli jest korzystniejszy, z możliwością skorzystania z ulgi zarówno za lata pracy jak i lata najmu tego najemcy, jednakże bez sumowania tych okresów z własnym okresem pracy lub najmu.
10. Dokumenty niezbędne dla stwierdzenia uprawnienia do zakupu mieszkania na warunkach preferencyjnych tj. z zastosowaniem obniżki od ceny sprzedaży mieszkania, osoba uprawniona załącza do oświadczenia, o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszego regulaminu.

Rozdział IV Postanowienia końcowe

§ 9

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają odpowiednie zastosowanie przepisy ustawy.
2. Niniejszy regulamin stosuje się również do postępowań rozpoczętych przez zbywcę, a nie zakończonych w chwili wejścia w życie niniejszego regulaminu.
3. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 26.08.2019r. na mocy uchwały Zarządu Śląsko – Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. nr 75/VIII/2019 z dnia 26.08.2019r.

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Groner

Prezes Zarządu -

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

RADCA PRAWNY
Patrycja Lipińska-Dzionsko

KIEROWNIK DZIAŁU SPRZEDAŻY
MIESZKANISTWA

Bożena Wężycka

Z-CA DYREKTORA
DS. RESTRUKTURYZACJI MAJĄTKU

Katarzyna Iréna Korek