

**UCHWAŁA NR 02/12/2019**  
**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki:**  
**Zakład Administracji Nieruchomości „ZAN”**  
**Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**z siedzibą w Namysłowie w dniu 16 grudnia 2019 roku**

w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych  
stanowiących własność Zakładu Administracji Nieruchomości  
„ZAN” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Namysłowie  
– na rzecz ich najemców

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Zakładu Administracji Nieruchomości „ZAN” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Namysłowie działając na podstawie art. 228 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz.1037 z późn. zm.) na zgromadzeniu w dniu 16 grudnia 2019 r.

p o s t a n a w i a

§ 1

1. Ustalić zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, stanowiących majątek Zakładu Administracji Nieruchomości „ZAN” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Namysłowie – na rzecz ich najemców.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o lokalu (lokalach) – bez bliższego określenia jego rodzaju, należy przez to rozumieć lokal mieszkalny i użytkowy (lokale mieszkalne i użytkowe), stanowiące majątek Zakładu Administracji Nieruchomości „ZAN” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Namysłowie.

§ 2

Podjęcie przez Zarząd czynności związanych ze sprzedażą lokali na rzecz ich najemców, wymaga uprzedniej uchwały Zgromadzenia Wspólników w tym przedmiocie.

§ 3

Czynności przygotowawcze do sprzedaży lokali określonych w § 1, podejmuje się na wniosek najemcy lub z inicjatywy Zarządu.

§ 4

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale:

1. położone w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
2. przeznaczone do najmu socjalnego,
3. mieszkalne, które ze względu na: społeczne potrzeby, wielkość oraz położenie, powinny nadal znajdować się w zasobach Zakładu Administracji Nieruchomości „ZAN” Sp. z o. o. w Namysłowie.

§ 5

Wartość lokalu przeznaczonego do sprzedaży ustala się zgodnie z zasadą rzetelnej wyceny i przyjmuje na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 6

Przedmiotem sprzedaży są samodzielne lokale mieszkalne, będące wydzielonymi trwałymi ścianami w obrębie budynku izbami lub zespołami izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami przynależnymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, a także samodzielne lokale wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

§ 7

Sprzedaż lokalu nastąpi z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości gruntowej związanej

z tym lokalem.

#### § 8

1. Czynności związane ze sprzedażą lokalu podejmowane są po złożeniu przez najemcę pisemnej deklaracji, wyrażającej wolę nabycia lokalu oraz po wpłaceniu zaliczki na pokrycie kosztów przygotowania dokumentacji niezbędnej do sprzedaży lokalu.
2. Wysokość zaliczki ustala się w oparciu o przewidywany koszt czynności określonych w ust. 1.
3. Rozliczenie zaliczki określonej w ust. 2 nastąpi w chwili sporządzenia protokołu uzgodnień w sprawie sprzedaży lokalu.
4. Wyceny lokalu – na podstawie operatu szacunkowego - dokonuje rzeczoznawca majątkowy wskazany przez Zakład Administracji Nieruchomości „ZAN” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Namysłowie.
5. Nabywca lokalu pokrywa w całości koszty przygotowania dokumentacji niezbędnej do sprzedaży, a także koszty notarialne i sądowe związane z zawarciem umowy sprzedaży lokalu.
6. W przypadku odstąpienia przez najemcę od wykupu lokalu w terminie wskazanym przez Zakład Administracji Nieruchomości „ZAN” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Namysłowie poniesione do momentu odstąpienia koszty o których mowa w ust. 5, obciążają najemcę.

#### § 9

Sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz dotychczasowego najemcy, który zajmuje lokal na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, następuje na jego wniosek w trybie bezprzetargowym – pod warunkiem, że najemca ten nie posiada zadłużenia z tytułu najmu.

#### § 10

Odmawia się sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz najemcy w przypadku, gdy najemca lub osoba pozostająca we wspólnym gospodarstwie domowym z najemcą posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego.

#### § 11

Cenę sprzedaży lokalu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość rynkowa, wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

#### § 12

Lokale mieszkalne sprzedawane są za jednorazową zapłatą ceny lub na raty, jeżeli uchwała Zgromadzenia Wspólników w sprawie zbycia lokalu mieszkalnego nie stanowi inaczej.

#### § 13

1. Jeżeli lokal mieszkalny jest nabywany za jednorazową zapłatą ceny sprzedaży – od ceny ustalonej zgodnie z § 11 – za uprzednią zgodą Zgromadzenia Wspólników wyrażoną w uchwale – może zostać udzielona przez Zarząd bonifikata w wysokości:
  - 1) 70% wartości ustalonej ceny lokalu – dla najemców, którzy nabędą lokal w okresie od miesiąca stycznia 2020 r. do końca miesiąca grudnia 2020 r.
  - 2) 60% wartości ustalonej ceny lokalu – dla najemców, którzy nabędą lokal w okresie od miesiąca stycznia 2021 r. do końca miesiąca grudnia 2021 r.
  - 3) 50% wartości ustalonej ceny lokalu – dla najemców, którzy nabędą lokal w okresie od miesiąca stycznia 2022 r. oraz w latach następnych.
2. W przypadku udzielenia bonifikaty, o której mowa w ust. 1 – stosuje się odpowiednio zasady określone w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

#### § 14

1. Na wniosek nabywcy lokalu mieszkalnego, cena sprzedaży może być rozłożona na raty roczne płatne przez okres nie dłuższy niż 10 lat, a wysokość każdej raty nie może wynosić mniej niż 10% ustalonej ceny.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego, a następnie raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie. Rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.
3. Do czasu spłaty wszystkich rat obowiązuje bezwzględny zakaz zbycia nabytego lokalu mieszkalnego.

#### § 15

1. Sprzedaż lokalu użytkowego na rzecz dotychczasowego najemcy może wystąpić w przypadku, gdy posiada zawartą umowę najmu co najmniej przez okres 2 lat oraz nie posiada zadłużenia z tego tytułu.
2. Lokale użytkowe sprzedawane są za jednorazową zapłatą ceny – bez możliwości udzielenia bonifikaty.

#### § 16

Traci moc uchwała nr 04/12/2016 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Zakładu Administracji Nieruchomości Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Namysłowie z dnia 23 grudnia 2016 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność Zakładu Administracji Nieruchomości „ZAN” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Namysłowie – na rzecz ich najemców.

#### § 17

Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zakładu Administracji Nieruchomości „ZAN” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Namysłowie oraz w Urzędzie Miejskim w Namysłowie.

#### § 18

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.

Następnie Przewodniczący zarządził głosowanie nad uchwałą. Po sprawdzeniu wyników głosowania Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że powyższa uchwała została podjęta 91.338 głosami za.

Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodniczący Zgromadzenia zamknął obrady. Załącznikiem do niniejszego protokołu jest lista obecności Wspólników.

**Protokolant**

**Monika Szczepańska**

**Przewodniczący  
Nadzwyczajnego Zgromadzenia  
Wspólników**

**Bartłomiej Stawiarski**