**W A R U N K I S P R Z E D A Ż Y**

**dotyczące sprzedaży prawa użytkowania wieczystego lokalu mieszkalnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Búmenn hsf.”.**

Niniejsze warunki obowiązują w kwestii sprzedaży prawa użytkowania wieczystego lokalu mieszkalnego należącego do Spółdzielni Mieszkaniowej „Búmenn hsf.” (dalej zwaną „*Spółdzielnią* «*Búmenn»” lub „Spółdzielnią*”). W zakresie, w jakim jest to stosowne, wykraczającym poza to, co przewidują postanowienia niniejszych warunków sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, należy stosować się do każdorazowo obowiązującego Statutu Spółdzielni, jak i przepisów ustawy nr 66/2003 o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami. Niniejsze warunki sprzedaży zostały przyjęte przez Zarząd Spółdzielni „Búmenn” zgodnie z art. 30 Statutu Spółdzielni. W warunkach sprzedaży znajduje się odniesienie do cennika Spółdzielni „Búmenn” przyjętego przez Zarząd Spółdzielni.

Niniejsze warunki sprzedaży oraz cennik Spółdzielni „Búmenn” opublikowane są na stronie Spółdzielni www.bumenn.is.

Użytkownik wieczysty może sprzedaż swoje prawo użytkowania wieczystego, które uzyskał od Spółdzielni lub innego członka Spółdzielni na podstawie poniższych warunków:

**1. Wniosek dotyczący sprzedaży prawa użytkowania wieczystego (wniosek sprzedaży).**

Użytkownik wieczysty obowiązany jest powiadomić Spółdzielnię „Búmenn”o zamiarze sprzedaży prawa użytkowania wieczystego lokalu mieszkalnego, która to sama zajmuje się sprzedażą prawa użytkowania wieczystego. W tym celu użytkownik wieczysty musi wysłać do Spółdzielni „Búmenn” wypełniony i własnoręcznie podpisany druk znajdujący się na stronie internetowej Spółdzielni, zatytułowany „*Wniosek sprzedaży prawa użytkowania wieczystego*”, w którym należy podać informacje na temat lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym, którego prawo użytkowania wieczystego dotyczy, dane użytkownika wieczystego, ustaloną cenę prawa użytkowania wieczystego oraz termin przekazania lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym. Wniosek sprzedaży uważa się za zobowiązanie ważne przez okres sześciu miesięcy od daty złożenia na nim podpisu. Po upływie ww. okresu zobowiązanie przestaje obowiązywać, jeżeli nie doszło do zawarcia umowy kupna-sprzedaży prawa użytkowania wieczystego. Sprzedający może jednakże w każdej chwili w okresie ww. okresu sześciu miesięcy cofnąć swój wniosek sprzedaży poprzez przesłanie Spółdzielni „Búmenn” odpowiedniego powiadomienia.

**2. Prawa i obowiązki sprzedającego w trakcie podejmowania prób sprzedaży.**

Sprzedający jako użytkownik wieczysty nadal posiada prawa i obowiązki, a m.in. odpowiedzialność za uiszczanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w trakcie procesu sprzedaży jego prawa użytkowania wieczystego, aż do daty sprzedaży i przejęcia przez kupującego praw i obowiązków użytkownika wieczystego danego lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym.

**3. Oględziny stanu lokalu mieszkalnego oraz wystawienie na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego.**

Spółdzielnia „Búmenn” przeprowadza przegląd stanu technicznego lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym objętego wnioskiem sprzedaży oraz wystawia ofertę sprzedaży wnioskowanego prawa użytkowania wieczystego, w której należy ująć ustaloną cenę oraz datę przekazania lokalu na podstawie wniosku sprzedaży. Oferta sprzedaży prawa użytkowania wieczystego publikuje się raz w jednej gazecie oraz dokonuje się rejestracji na stronie Spółdzielni. Opłata z tytułu przeglądu stanu lokalu mieszkalnego, jednego ogłoszenia w jednej gazecie oraz rejestracji na stronie Spółdzielni „Búmenn” wliczona jest w kwotę opłaty rejestracyjnej, por. pkt 4. Sprzedający może wystąpić z wnioskiem o dodatkowe publikacje oferty, za które musi uiścić opłatę na podstawie cennika Spółdzielni „Búmenn”.

**4. Opłata rejestracyjna z tytułu wniosku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego oraz koszty sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.**

W dniu złożenia wniosku sprzedaży sprzedający musi uiścić opłatę rejestracyjną na rachunek Spółdzielni „Búmenn” na podstawie cennika Spółdzielni. Wniosek sprzedaży uważa się na wiążący Spółdzielnię dopiero po uiszczeniu opłaty rejestracyjnej. Jeżeli prawo użytkowania wieczystego nie zostanie sprzedane na podstawie wniosku sprzedaży opłata rejestracyjna nie podlega zwrotowi, ponieważ przeznacza się ją na pokrycie kosztów związnych z próbami sprzedaży prawa. To samo dotyczy płatności za dodatkowe publikacje oferty, które nie podlegają zwrotowi. Jeżeli jednak próby sprzedaży prawa użytkowania wieczystego doprowadzą do sprzedaży prawa, należy z kwoty wpływów ze sprzedaży uiścić prowizję od sprzedaży dla Spółdzielni „Búmenn” na podstawie cennika Spółdzielni, od której odlicza się kwotę opłaty rejestracyjnej. Jeżeli na wniosek sprzedającego zostały opublikowane dodatkowe oferty, por. pkt 3, powstałe koszty pokrywa sprzedający, które nie podlegają zwrotowi.

**5. Termin składania ofert**

Termin składania ofert kupna wystawionego na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego wynosi 10 dni roboczych od daty wystawienia oferty sprzedaży w gazecie, por. pkt 3.

6. **Oferta kupna prawa użytkowania wieczystego.**

Potencjalni oferenci kupna wystawionego na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego, muszą złożyć ofertę w sekretariacie Spółdzielni „Búmenn” przed upływem terminu składania ofert. W tym celu oferenci muszą wysłać do Spółdzielni wypełniony i własnoręcznie podpisany druk znajdujący się na stronie internetowej Spółdzielni, zatytułowany „*Oferta kupna prawa użytkowania wieczystego lokalu mieszkalnego Spółdzielni «Búmenn»”* zawierający informacje na temat lokalu mieszkalnego objętego ofertą, dane oferenta oraz kwotę oferowanej ceny. Oferenci związani są swoją ofertą przez sześć tygodni od daty wpłynięcia do sekretariatu Spółdzielni „Búmenn” oferty kupna prawa użytkowania wieczystego.

Ofertę kupna prawa użytkowania wieczystego bez zastrzeżeń uważa się za wiążącą w rozumieniu niniejszych warunków sprzedaży.

Oferty kupna prawa użytkowania wieczystego z zastrzeżeniem nie uważa się za wiążącą, jednakże zezwala się na składanie tego typu ofert i przedstawianie ich sprzedającemu w sposób wyszczególniony w pkt 6.

W przypadku przyjęcia przez sprzedającego oferty z zastrzeżeniem oferent musi w ciągu 30 dni od daty przyjęcia oferty znieść zastrzeżenie. W przeciwnym razie oferta traci na ważności.

**7. Rozpatrywanie i przyjmowanie ofert po upływie terminu składania ofert.**

Po upływie terminu składania ofert Spółdzielnia „Búmenn” rozpatruje złożone oferty oraz zawarte w nich warunki, jak i sprawdza numer członkowski oferentów. Po zakończeniu powyższego procesu Spółdzielnia „Búmenn” informuje sprzedającego o złożonych ofertach, a w stosownych przypadkach również o ewentualnym zakwestionowaniu prawa pierwokupu oferenta ze względu na numer członkowski. Jeżeli najwyższa wiążąca oferta odpowiada ustalonej cenie na podstawie wniosku sprzedaży lub jest wyższa, sprzedający obowiązany jest do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego za cenę zawartą w ofercie. Jeżeli najwyższa wiążąca oferta jest niższa od ustalonej ceny na podstawie wniosku sprzedaży, warunkiem zawarcia umowy kupna-sprzedaży jest przyjęcie przez sprzedającego oferty poprzez złożenie swojego podpisu na formularzu ofertowym. Wiążąca oferta ma w każdym przypadku w tym zakresie większa moc prawną, co oznacza, iż sprzedający ma zawsze prawo do przyjęcia takiej oferty, pomimo złożenia wyższej oferty z zastrzeżeniem.

**8. Prawo oferenta do przejęcia najwyższej oferty.**

Osobie, która złożyła wiążącą ofertę z najniższym ze wszystkich oferentów numerem członkowskim, przysługuje prawo do przejęcia najwyższej oferty. W takim przypadku Spółdzielnia oferuje danemu oferentowi przejęcie najwyższej oferty poprzez powiadomienie za pomocą wiadomości elektronicznej lub w inny weryfikowalny sposób. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo w ciągu trzech dni od daty wysłania powyższego powiadomienia do pisemnego przejęcia najwyższej oferty, tj. poprzez złożenie własnoręcznego podpisu na druku wysłanym do niego przez Spółdzielnię „Búmenn”. Jeżeli dany oferent nie przejmie najwyższej oferty, prawo przejęcia oferty przechodzi na członka Spółdzielni z drugim w kolejności najniższym numerem członkowskim na takich samych warunkach jak opisano powyżej itd. Jeżeli sprzedający prawo użytkowania wieczystego przyjął ofertę z zastrzeżeniem, prawo pierwokupu nie obowiązuje do czasu zniesienia zastrzeżenia.

**9. Płatność zadatku z tytułu kupna prawa użytkowania wieczystego oraz płatność pozostałej części ceny sprzedaży.**

Kupujący obowiązany jest pobrać płatność zadatku wynoszącego 10 procent ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego w ciągu pięciu dni roboczych od daty przyjęcia wiążącej oferty lub pięciu dni roboczych od daty zniesienia zastrzeżenia, w przypadku przyjęcia przez sprzedającego oferty z zastrzeżeniem. Jednocześnie kupujący prawo użytkowania wieczystego obowiązany jest uiścić na rachunek Spółdzielni „Búmenn” opłatę administracyjną na podstawie cennika Spółdzielni. Pozostałą kwotę ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego należy uiścić na rachunek Spółdzielni „Búmenn” najpóźniej w dniu podpisania nowej umowy o użytkowanie wieczyste, które z kolei nie może wypadać później niż w ustalonym dniu przekazania lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym.

**10. Prawo do zerwania umowy w przypadku nieuiszczenia kwoty zadatku i/lub pozostałej kwoty ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego w stosownym czasie.**

W przypadku nieuiszczenia przez kupującego kwoty zadatku w terminie wyszczególnionym w pkt 9, sprzedający może zerwać umowę bez uprzedzenia czy poprzedzającego powiadomienia. To samo dotyczy przypadku nieuiszczenia przez kupującego prawo użytkowania wieczystego pozostałej kwoty ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego najpóźniej w ustalonym dniu przekazania lokalu mieszkalnego.

W przypadku uiszczenia zadatku, a zarazem zerwania umowy kupna-sprzedaży ze względu na nieuiszczenie pozostałej kwoty ceny sprzedaży przed upływem ostatecznego terminu płatności, od kwoty zadatku należy odprowadzić prowizję od sprzedaży na rachunek

Spółdzielni „Búmenn” na podstawie cennika Spółdzielni, tak jakby proces kupna-sprzedaży został sfinalizowany. Pozostała kwota zadatku zostaje zwrócona kupującemu, jeżeli sprzedający w terminie czterech tygodni od daty zerwania umowy kupna-sprzedaży nie powiadomi Spółdzielni „Búmenn” w weryfikowalny sposób o złożeniu roszczenia wobec kupującego o odszkodowanie ze względu na niewywiązanie się z umowy. Jeżeli do Spółdzielni „Búmenn” wpłynęło ww. roszczenie sprzedającego wobec kupującego, pozostała kwota zadatku zostaje zdeponowana na oddzielnym rachunku powierniczym prowadzonym przez Spółdzielnię „Búmenn”, gdzie będzie przechowywana do dnia rozstrzygnięcia kwestii rozliczenia między sprzedającym i kupującym w związku z zerwaniem umowy kupna-sprzedaży.

**11. Przygotowanie dokumentów, zawarcie umowy oraz rozliczenie ze sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.**

Po rozstrzygnięciu kwestii ustalenia, kto jest kupującym prawa użytkowania wieczystego Spółdzielnia „Búmenn” wzywa kupującego i sprzedającego na zebranie w biurze Spółdzielni w celu finalizacji sporządzenia dokumentacji związanej z zawarciem transakcji. Niniejsze zebranie musi odbyć się najpóźniej w dniu przekazania lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym. Na zebraniu należy sfinalizować następujące:

a. Jeżeli kupujący prawo użytkowania wieczystego nie uiścił jeszcze pozostałej kwoty ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, obowiązany jest uczynić to najpóźniej na niniejszym zebraniu oraz złożyć własnoręczny podpis wraz z przedstawicielem Spółdzielni „Búmenn” na trzech egzemplarzach nowej umowy o użytkowanie wieczyste lokalu mieszkalnego objętego zakupywanym prawem użytkowania wieczystego. Jeżeli kupujący nie jest jeszcze członkiem Spółdzielni „Búmenn”, obowiązany jest na tym samym zebraniu uiścić na rachunek Spółdzielni „Búmenn” opłatę wpisową wraz z opłatą członkowską za dany rok, jeżeli upłynął już termin płatności w dniu zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste. Każda ze stron otrzymuje jeden egzemplarz podpisanej umowy o użytkowanie wieczyste, natomiast trzeci egzemplarz zostaje zarejestrowany notarialnie przez Spółdzielnię jako obciążenie na danym lokalu mieszkalnym z użytkowaniem wieczystym.

b. Na ww. zebraniu sprzedający prawo użytkowania wieczystego wraz z przedstawicielem Spółdzielni „Búmenn” obowiązani są złożyć własnoręczny podpis na poprzedniej umowie z wnioskiem o wypisanie jej z rejestru publicznego lub w stosownych przypadkach na osobnym dokumencie podobnej treści przedłożonym na zebraniu przez Spółdzielnię. W pozostałym zakresie Spółdzielnia odpowiedzialna jest przed Urzędem Komisarza za dokonanie wykreślenia umowy z rejestru publicznego.

c. Kupujący i sprzedający prawo użytkowania wieczystego wraz z przedstawicielem Spółdzielni „Búmenn” obowiązani są złożyć własnoręczny podpis na obu egzemplarzach rozliczenia z tytułu zawartej transakcji dotyczącej prawa użytkowania wieczystego.

12. **Dokonanie płatności kwoty sprzedaży prawa użytkowania wieczystego na rachunek sprzedającego**.

Spółdzielnia „Búmenn” obowiązana jest wypłacić sprzedającemu kwotę uzyskaną ze sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, do której jest uprawniony, w terminie dwóch tygodni od daty przekazania lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym. Jednakże termin wypłaty kwoty może zostać odroczony do dnia dokonania wpisu do rejestru publicznego nowej umowy o użytkowanie wieczyste oraz wykreślenia poprzedniej umowy, a także w przypadku zgłoszenia przez kupującego uwag na temat stanu lokalu mieszkalnego z użytkowaniem wieczystym.

**13. Członkostwo kupującego prawo użytkowania wieczystego.**

Jeżeli kupujący prawo użytkowania wieczystego nie jest jeszcze członkiem Spółdzielni „Búmenn”, zostaje automatycznie członkiem w dniu zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste, por. pkt 10. Kupujący obowiązany jest w przypadku zarejestrowania swojego członkostwa uiścić na rachunek Spółdzielni opłatę rejestracyjną i członkowską będące opłatami ustalonymi przez Zarząd Spółdzielni „Búmenn” w sposób przewidziany w pkt 11a.