

POROZUMIENIE
W SPRAWIE USTALENIA WARUNKÓW DOTYCZĄCYCH WYKUPU LOKALU
MIESZKALNEGO OBJĘTEGO PROGRAMEM NAJMU Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI
I USTALENIA CENY SPRZEDAŻY

zawarte w Poznaniu dnia [...] 2024 r. pomiędzy:

Spółką Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu przy ul. Konfederackiej 4 (60-281 Poznań), wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000030524, numer REGON: 630682977, numer NIP: 7781225831, o kapitale zakładowym: 410 514 500,00 zł, reprezentowaną przez:

1. Andrzeja Koniecznego - Prezesa Zarządu
 2. Agnieszkę Szymankiewicz - Wiceprezes Zarządu,
- zwaną w dalszej części niniejszej porozumienia „**Spółką**” albo „**PTBS**”

a

[...]

Zamieszkałą/ym/ymi [...]

Legitymującą/ym/ymi się dowodem tożsamości seria [...], posiadającą nadany numer PESEL: [...]

zwanymi w dalszej części porozumienia „**Kupującym**”

PTBS i Kupujący są w dalszej części porozumienia zwani łącznie „**Stronami**”, a każdy z osobna „**Stroną**”.

§ 1
OŚWIADCZENIA STRON

Spółka i Kupujący oświadczają, iż:

- 1) w dniu [...] r. Strony zawarły **umowę numer [...] dotyczącą partycypacji** w kosztach budowy Lokalu wybudowanego w ramach programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” (zwanej dalej „**Umową partycypacji**”), na mocy której Kupujący wpłacili na rzecz Spółki kwotę partycypacji w kosztach budowy lokalu, uzyskując w zamian prawo zawarcia umowy najmu lokalu,
- 2) w wykonaniu uprawnienia wynikającego z Umowy partycypacji, na podstawie art. 29 a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, dnia [...] Strony zawarły **umowę numer [...] dotyczącą najmu lokalu mieszkalnego** numer [...] przy ulicy [...] w Poznaniu (dalej „**Lokal**”), a Lokal został oddany Kupującym do odpłatnego korzystania na czas oznaczony do dnia [...] roku,
- 3) w Umowie partycypacji Strony ustaliły, iż Kupującym będzie przysługiwało **uprawnienie do wykupu Lokalu mieszkalnego** w przypadku spełniania przez nich warunków określonych w *Regulaminie programu „Mieszkanie na wynajem z*

dojściem do własności” realizowanego w ramach inwestycji przy ul. Koszalińskiej w Poznaniu (zwanego dalej „Regulaminem”),

- 4) Kupujący złożył PTBS oświadczenie, w którym zadeklarował wolę wykupu Lokalu na warunkach określonych w Regulaminie oraz przedłożył w dniu [...] dokumenty potwierdzające rozliczanie podatku dochodowego w Poznaniu przez cały okres trwania Umowy najmu oraz oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Poznania
- 5) **zgodnie z Regulaminem cena sprzedaży Lokalu mieszkalnego uzależniona jest od dnia wykupu Lokalu** przez Kupujących i obejmuje:
 - a) **kapitał zadłużenia** wobec Europejskiego Banku Inwestycyjnego (dalej „Bank”) związanego z finansowaniem budowy Lokalu (w części przypadającej na Lokal mieszkalny, niespłaconej przez Kupujących w ramach czynszu najmu Lokalu),
 - b) **wartość rynkową** udziału w części Nieruchomości gruntowej oznaczonej działką numer [...] tj. **udziału wynoszącego [...] części w prawie współwłasności** części Nieruchomości gruntowej, przypadającego na Lokal i ustaloną na dzień wykupu Lokalu na podstawie aktualnego operatu szacunkowego,
 - c) **kwotę nominalną partycypacji** wpłaconą przez Kupujących,
 - d) **opłatę dodatkową** tytułem zwrotu środków własnych zaangażowanych przez Spółkę w finansowanie realizacji inwestycji, w ramach której wybudowany został Lokal i marżę zysku ustaloną na dzień wykupu Lokalu,
 - e) **kwotę należnego podatku VAT** lub podatku równoważnego, o ile PTBS będzie zobowiązany do rozliczenia tego podatku.
- 6) wykup Lokalu może nastąpić nie wcześniej niż po dokonaniu przez Kupujących zapłaty ceny sprzedaży Lokalu oraz uregulowaniu wszystkich zobowiązań z tytułu Umowy najmu Lokalu.

§ 2

USTALENIE CENY SPRZEDAŻY

1. Cena sprzedaży Lokalu (zwana dalej „Ceną sprzedaży Lokalu”) zostanie **ustalona** na zasadach określonych w Regulaminie, **po uzyskaniu przez PTBS:**
 - a) **aktualnego zaświadczenia Banku** dotyczącego kapitału zadłużenia związanego z finansowaniem budowy Lokalu w części przypadającej na Lokal mieszkalny, niespłaconej przez Kupujących w ramach czynszu najmu Lokalu,
 - b) **aktualnej wyceny wartości rynkowej** udziału wynoszącego [...] części w prawie współwłasności części Nieruchomości gruntowej oznaczonej działką numer [...], przypadającego na Lokal i ustaloną na dzień wykupu Lokalu na podstawie aktualnego operatu szacunkowego.
2. W celu ustalenia ceny sprzedaży Lokalu **Kupujący wpłacą na rzecz PTBS kwotę 3 500,00 zł** (słownie: trzy tysiące pięćset 00/100 złotych) w terminie 7 dni roboczych od dnia zawarcia porozumienia na rachunek bankowy Spółki o numerze **73 1090 1447 0000 0000 4405 0416** tytułem zwrotu kosztów organizacyjnych związanych z przygotowaniem Lokalu do wykupu, tj. m. in kosztów operatu

szacunkowego zgodnie z 1 lit. b) niniejszego paragrafu, opłat bankowych i prowizji, kosztów tłumaczenia dokumentów związanych z wykupem przekazywanych lub uzyskiwanych z EBI, kosztów dokumentów i zaświadczeń niezbędnych do sporządzenia umowy sprzedaży lub umowy przedwstępnej, zgodnie z ust. 1 lit. a) powyżej. Kwota, o której mowa w zdaniu poprzedzającym będzie podlegać rozliczeniu po wykupie lokalu w taki sposób, że w razie powstania nadpłaty nad kosztami poniesionymi przez PTBS a kwotą wpłaconą przez Najemcę, Spółka dokona zwrotu różnicy na rzecz Najemcy. Niedopłatę pomiędzy kwotą wpłaconą przez Najemcę a kosztami organizacyjnymi poniesionymi przez PTBS, Najemca zobowiązany jest zapłacić PTBS przed wykupem Lokalu.

§ 3

WYCENA SKŁADNIKÓW CENY SPRZEDAŻY LOKALU

1. Oszacowanie wartości rynkowej udziału w części Nieruchomości gruntowej zostanie zlecone przez Spółkę, w terminie nie krótszym niż 7 dni roboczych, licząc od dnia wpływu kwoty, o której mowa w § 2 ust. 2 porozumienia. W razie, gdyby koszty związane ze zleconą przez Spółkę wyceną przekroczyły kwotę, o której mowa w § 2 ust. 2, Kupujący będą zobowiązani do zwrotu Spółce tych kosztów w pełnej wysokości. Opłata i ewentualne dodatkowe koszty związane z wyceną wartości udziału w Nieruchomości gruntowej nie podlegają zaliczeniu na poczet Ceny sprzedaży Lokalu.
2. W terminie, o którym mowa w ust. 1 powyżej, nie później jednak niż 14 dni roboczych od dnia zawarcia porozumienia PTBS wystąpi do Banku z wnioskiem o określenie pozostałego do spłaty kapitału zadłużenia wynikającego z finansowania budowy Lokalu w części przypadającej na Lokal, z wnioskiem o wyrażenie zgody na bezciężzarowe odłączenie Lokalu z księgi wieczystej Nieruchomości gruntowej o numerze [...] i wyodrębnieniem tego Lokalu oraz założeniem dla niego odrębnej księgi wieczystej (zwanym dalej „**bezciężzarowym odłączeniem Lokalu**”) oraz o określenie wartości opłat i prowizji bankowych w związku z ww. czynnościami Banku.
3. Po uzyskaniu wyceny, o której jest mowa w ust. 1 oraz po uzyskaniu przez PTBS zaświadczenia Banku Gospodarstwa Krajowego, o którym mowa w ust. 2 powyżej, PTBS, nie później niż w terminie 7 dni roboczych przedstawi Kupującemu informację o Cenie sprzedaży Lokalu z wyszczególnieniem składników tej Ceny sprzedaży Lokalu, o których mowa w § 1 pkt. 5) powyżej. Cena sprzedaży Lokalu pozostaje aktualna na dzień wykupu Lokalu, o ile nie nastąpiły zmiany związane ze zmianą wartości poszczególnych składników Ceny sprzedaży Lokalu w okresie od dnia przedstawienia Kupującemu Ceny sprzedaży Lokalu do dnia wykupu Lokalu.
4. Strony postanawiają, iż niezależnie od zawarcia niniejszego porozumienia Kupujący będą na bieżąco regulować należności wynikające z Umowy najmu. Określona w zaświadczeniu, o którym mowa w ust. 2 powyżej wystawionym przez Bank dla Lokalu kwota pozostałego do spłaty kapitału zadłużenia będzie

umniejszana o comiesięczne wpłaty Kupujących z tytułu czynszu najmu Lokalu w części przypadającej na spłatę kapitału zadłużenia do czasu wykupu Lokalu.

§ 4 ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY

1. Po otrzymaniu od PTBS oświadczenia określającego Cenę sprzedaży Kupujący będą uprawnieni do wykupu Lokalu, nie wcześniej jednak niż po zapłacie Ceny sprzedaży Lokalu oraz uregulowaniu wszystkich zobowiązań z tytułu Umowy najmu Lokalu.
2. Umowę sprzedaży poprzedza zawarcie umowy przedwstępnej, której koszty będzie ponosił Kupujący.
3. Wykup Lokalu może nastąpić nie później niż do dnia [...].

§ 5 ROZWIĄZANIE POROZUMIENIA

1. Strony niniejszego porozumienia zgodnie postanawiają, że niniejsze porozumienie rozwiązuje się w przypadkach:
 - a) upływu terminu, o którym jest mowa w § 4 ust. 3 porozumienia,
 - b) określonych w § 9 ust. 7 Regulaminu tj. w przypadkach utraty prawa do wykupu Lokalu w czasie trwania umowy Najmu,
 - c) rozwiązania Umowy partycypacji,
 - d) zajęcia wierzytelności Kupujących wynikających z Umowy najmu lub Umowy partycypacji lub dokonania cesji wierzytelności albo cesji praw i obowiązków z tych umów przez Kupujących,
 - e) nieuiszczenia na rzecz PTBS opłaty, o której mowa w § 2 ust. 2 oraz odmowy zwrotu kosztów niepokrytych z tej opłaty,
 - f) odmowy przystąpienia do umowy sprzedaży Lokalu lub złożenia oświadczenia o rezygnacji z wykupu Lokalu.
2. W przypadku rozwiązania niniejszego porozumienia wpłaty dokonane przez Kupujących na rzecz PTBS związane z ustaleniem Ceny sprzedaży Lokalu nie podlegają zwrotowi na rzecz Kupujących.

§ 6 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W kwestiach nie uregulowanych porozumieniem znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany do porozumienia wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Prawa wynikające z porozumienia nie będą przenoszone na rzecz osoby trzeciej bez pisemnej zgody drugiej Strony.
4. Wszelkie ewentualne spory wynikające na tle realizacji postanowień porozumienia będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby PTBS.

5. Porozumienie sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony.

Za PTBS

Kupujący