

## **PROCEDURA SPRZEDAŻY**

### **PROGRAM NAJEM Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI**

**(ul. Żołnierzy Wyklętych/E. Zawackiej – pole inwestycyjne 5MW)**

#### **§ 1**

##### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Najemca będący jednocześnie partycypantem w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach inwestycji zrealizowanej przez Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. [dalej: PTBS; Spółka], objętej programem mieszkaniowym z opcją dochodzenia do własności najmowanego lokalu, jest uprawniony do wykupu lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w Regulaminie wprowadzonym Uchwałą nr 33/2023 Zarządu Spółki z dnia 29 sierpnia 2023 r. (dalej: „Regulamin”).
2. Najemca nabywa prawo wykupu najmowanego lokalu mieszkalnego po upływie 5 lat licząc od dnia zawarcia umowy najmu.

#### **§ 2**

##### **WSZCZĘCIE PROCEDURY SPRZEDAŻY**

1. Najemca, po upływie terminu wskazanego w treści § 1 ust. 2 niniejszej Procedury uprawniony jest do złożenia oświadczenia woli o nabyciu wynajmowanego lokalu mieszkalnego [dalej: Oświadczenie].
2. Oświadczenie nie może być złożone później niż na 12 miesięcy przed upływem okresu, na jaki została zawarta umowa najmu lokalu.
3. Najemca w Oświadczeniu potwierdza, że w okresie trwania umowy najmu nie utracił prawa do wykupu lokalu, stosownie do § 9 ust. 7 Regulaminu.
4. Najemca w Oświadczeniu potwierdza, że w okresie najmu lokalu:
  - a) nie posiadał tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Poznania,
  - b) rozliczał podatek dochodowy w Mieście Poznań,
  - c) nie wynajmował, nie podnajmował i nie oddawał do korzystania, bez zgody PTBS, lokalu osobom trzecim.
5. Oświadczenia, o których mowa w ust. 4 a) i b) niniejszego paragrafu, oprócz Najemcy, składają także pełnoletnie osoby zgłoszone przez Najemcę do wspólnego zamieszkania. Za osoby niepełnoletnie zgłoszone przez Najemcę do wspólnego zamieszkania oświadczenia składa Najemca.

6. Oświadczenie woli nabycia najmowanego lokalu, które nie spełnia wymogów, o których mowa w ust. 4-5 niniejszego paragrafu, jako niekompletne, podlega zwrotowi do Najemcy z informacją o brakach pisma.
7. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 4-5 niniejszego paragrafu oraz Oświadczenie po uzupełnieniu braków przez Najemcę podlega weryfikacji PTBS.
8. W terminie 30 dni od dnia złożenia przez Najemcę kompletnego Oświadczenia, PTBS weryfikuje przesłanki formalne wykupu lokalu określone w Regulaminie, w tym w szczególności:
  - a) upływ 5-letniego terminu od dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego;
  - b) nieprzekroczenie terminu 12 miesięcy, o który mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu;
  - c) aktualne saldo czynszowe Najemcy informację w zakresie występowania zadłużenia i ewentualnej wysokości przeterminowanych zobowiązań.
9. W celu potwierdzenia warunków wykupu Lokalu Mieszkalnego, o których mowa w ust. 4 a) i b) oraz ust. 5 niniejszego paragrafu, Najemca jest zobowiązany przedłożyć w PTBS:
  - a) Zaświadczenie właściwego urzędu skarbowego potwierdzającego rozliczenie podatku dochodowego w Mieście Poznań
  - b) Zaświadczenia Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ, iż Najemca lub osoby zgłoszone przez Najemcę do wspólnego zamieszkania nie figurują w ewidencji gruntów i budynków jako właściciel nieruchomości budynkowej/lokalowej położonej na obszarze Miasta Poznania.
10. Zaświadczenia, o których mowa w ust. 9 niniejszego paragrafu, Najemca składa do PTBS wraz z Oświadczeniem woli nabycia lokalu mieszkalnego.
11. Po przeprowadzeniu pozytywnej weryfikacji Oświadczenia wraz z dokumentami, PTBS sporządza i przesyła Najemcy informację na temat wstępnych kosztów nabycia lokalu mieszkalnego (dalej: Informacja). Informacja zawiera wartości kwotowe opisane we wzorze Informacji stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej procedury.
12. W przypadku ustalenia przez PTBS w ramach prowadzonej weryfikacji, że Najemca nie spełnia przesłanek wykupu lokalu lub utracił je w czasie trwania umowy najmu, Spółka przesyła Najemcy informację o braku podstaw do wykupu lokalu.
13. Najemca, który utracił prawo do wykupu lokalu, może wystąpić do Spółki o jego przywrócenie na podstawie zasad określonych w Regulaminie.

### **§ 3**

#### **ZAWARCIE POROZUMIENIA W SPRAWIE USTALENIA WARUNKÓW DOTYCZĄCYCH WYKUPU LOKALU MIESZKALNEGO**

1. Najemca, który otrzymał od Spółki informację na temat wstępnych kosztów nabycia lokalu mieszkalnego, zobowiązany jest do potwierdzenia woli nabycia lokalu mieszkalnego w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania Informacji.
2. Potwierdzenie woli nabycia przez Najemcę lokalu mieszkalnego następuje na podstawie zawartego ze Spółką porozumienia (dalej: Porozumienie) w sprawie ustalenia warunków wykupu lokalu mieszkalnego.
3. W Porozumieniu Najemca zobowiązuje się do wpłaty na rzecz PTBS kwoty 3 500,00 zł (słownie: trzy tysiące pięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów organizacyjnych związanych z przygotowaniem lokalu do wykupu, tj. m.in. kosztów operatu szacunkowego, opłat bankowych, kosztów tłumaczenia dokumentów związanych z wykupem przekazywanych lub uzyskiwanych z EBI, kosztów dokumentów i zaświadczeń niezbędnych do sporządzenia umowy sprzedaży lub umowy przedwstępnej. 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 na rzecz Najemcy, na wskazany przez Najemcę rachunek bankowy. Niedopłatę pomiędzy kwotą wpłaconą przez Najemcę a kosztami organizacyjnymi poniesionymi przez PTBS, Najemca jest zobowiązany zapłacić PTBS na wskazany rachunek bankowy, przed wykupem lokalu.
4. W terminie do 30 dni od zawarcia z Najemcą Porozumienia dotyczącego wykupu lokalu, PTBS wystąpi o sporządzenie:
  - a) wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego nieruchomości gruntowej, na której wybudowany został lokal, o ile taka wycena nie była uprzednio sporządzona albo straciła aktualność; na tej podstawie zostanie ustalona cena przynależnego do lokalu udziału w nieruchomości oraz ewentualna wycena innych przynależnych do lokalu składników;
  - b) informacji w zakresie warunków wcześniejszej spłaty kredytu EBI oraz pożyczki z Miasta Poznań, związanych z lokalem mieszkalnym będącym przedmiotem sprzedaży oraz kosztów bezciążarowego odłączenia lokalu z księgi wieczystej nieruchomości obciążonej hipoteką na rzecz EBI.

#### **§ 4**

#### **WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**

1. Stosownie do treści przepisu art. 156 ust.1 w związku z art. 150 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 oraz art. 151 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: ustawa o gospodarce nieruchomościami), PTBS dokonując sprzedaży lokalu mieszkalnego

ma obowiązek wykonania wyceny rynkowej nieruchomości gruntowej, na której wybudowany został lokal.

2. Wycena wykonywana jest przez powołanego do tej czynności rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego.
3. Rzeczoznawca majątkowy, o którym mowa w treści ust. 2 niniejszego paragrafu ustanawiany jest na podstawie przyjętego w Spółce Regulaminu Zamówień Publicznych. Procedury dotyczące wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego mają charakter sformalizowany i nie mogą być zmieniane.
4. Zgodnie z treścią przepisu art. 157 ust. 1 przeprowadzenie weryfikacji prawidłowości wartości nieruchomości wynikającej z operatu szacunkowego dokonywane jest wyłącznie przez powołaną do tego organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Rozstrzygnięcie tego organu daje podstawy do zmiany wartości nieruchomości wynikającej z operatu szacunkowego.
5. Ustawa o gospodarce nieruchomościami w treści przepisu art. 157 ust. 2 wskazuje, że sporządzenie kolejnej wyceny tej samej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego z pominięciem procedury opisanej w treści ust. 10 niniejszego paragrafu, nie stanowi podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego i tym samym wyceny nieruchomości.
6. Pierwszy operat zostanie sporządzony nie później niż do końca miesiąca września 2024 r., tj. przed upływem 5-letniego okresu liczonego do dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
7. Kolejne operaty lub ich aktualizacje będą wykonywane na zlecenie PTBS po złożeniu przez Najemcę Oświadczenia.

## **§ 5**

### **ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY**

1. Spółka po otrzymaniu od rzeczoznawcy majątkowego wyceny nieruchomości oraz zaświadczenia z EBI i Miasta Poznań w zakresie określenia warunków wcześniejszej spłaty kredytu i pożyczki oraz poziomie kosztów bezciężarowego odłączenia lokalu z księgi wieczystej obciążonej hipoteką na rzecz EBI, przygotowuje ostateczną kalkulację wartości sprzedaży lokalu mieszkalnego.
2. Kalkulację ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, Spółka przesyła Najemcy w terminie 14 dni licząc od dnia uzyskania zaświadczenia z Miasta Poznań oraz z EBI.

3. Najemca w terminie 7 dni licząc od dnia powiadomienia, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, zobowiązany jest do przesłania informacji o przyjęciu ostatecznych warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego i potwierdzeniu woli zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży.
4. Po zaakceptowaniu przez Najemcę ostatecznych warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego, PTBS przesyła Najemcy projekt notarialnej przedwstępnej oraz docelowej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego.
5. PTBS w uzgodnieniu z Najemcą wyznacza termin zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nie wcześniej niż po zapłacie przez Najemcę całej ceny sprzedaży.
6. PTBS w uzgodnieniu z Najemcą wyznacza termin zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. Termin ten powinien być wyznaczony, stosownie do zapisów Regulaminu
  - a) nie później niż 12 miesięcy licząc od dnia złożenia przez Najemcę Oświadczenia,
  - b) nie wcześniej niż po zapłacie przez Najemcę całej ceny sprzedaży
7. W uzasadnionych przypadkach, niezależnych od Spółki, termin, o którym mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, może w uzgodnieniu z Najemcą zostać przedłużony.

## **§ 6**

### **ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY LOKALU**

1. Zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego zostanie poprzedzone zawarciem umowy przedwstępnej.
2. Po spełnieniu uzyskaniu przez Spółkę Zgody na bezzwrotne odłączenie lokalu wydanej przez Europejski Bank Inwestycyjny, zostanie zawarta ostateczna umowa sprzedaży. Umowa przedwstępna oraz ostateczna umowa sprzedaży sporządzana jest w formie aktu notarialnego, na koszt najemcy.

