

Zarząd Budynków Mieszkalnych
w Suwałkach TBS sp. z o.o.
16-400 Suwałki, ul. Wigierska 32
tel. 67 563-50-00, fax 67 563-50-79
NIP 844-235-62-87 KRS 0000616330

załącznik nr 6 do Zarządzenia nr/2018
Prezesa Zarządu Budynków Mieszkalnych
w Suwałkach TBS sp. z o.o.
z dnia 14 kwietnia 2018 r.

Porozumienie

zawarte w dniu 2018 r. pomiędzy Zarządem Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o. z siedzibą w Suwałkach ul. Wigierska 32 wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000616330, posiadającą NIP 8442356287, REGON 363369920 reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Jarosława Lebediew - zwaną dalej Spółką

a Panem / Panią
PESEL zameldowany i zamieszkały pod adresem: 16-400 Suwałki ulica....., posiadający PESEL legitymujący się dowodem osobistym o numerze z datą ważności do, zwaną/ym dalej Nabywcą o następującej treści:

§ 1.

1. Spółka jest inwestorem budowy budynku wielorodzinnego mieszkalnego nr 1 / nr 2, 6-kondygnacyjnego całkowicie podpiwniczonego położonego w Suwałkach na działce oznaczonej w ewidencji geodezyjnej nr 22156/2 przy ulicy Pułaskiego, pow. 0,6774 ha (sześć tysięcy siedemset siedemdziesiąt cztery metrów kwadratowych), w którym znajdują się 24 lokale mieszkalne, zgodnie z projektem budowlano- wykonawczym, sporządzonym przez Projekt-Consulting Spółka z o.o. ul. Świeradowska 47, 02-662 Warszawa
2. Nieruchomość niezabudowana, na której realizowana jest inwestycja jest własnością Spółki, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SU1S/00071396/3.
3. Budynek zostanie zrealizowany na podstawie ostatecznej decyzji nr z dnia r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą - wydanej przez Prezydenta Miasta Suwałk i w terminie do r. Spółka uzyska ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie tego budynku.
4. Inwestycja Spółki jest finansowana z kredytu bankowego. Nie jest realizowana w ramach finansowania zwrotnego w rozumieniu ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 2.

1. Nabywca oświadcza, że nie jest właścicielem ani współwłaścicielem żadnego lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego, spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miasto Suwałki.
Złożenie przez Nabywcę fałszywego niniejszego oświadczenia, a także złożenie niezgodnych z prawdą oświadczeń, zawartych we wniosku o zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz umowy najmu stanowi podstawę do wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym niniejszego porozumienia z przyczyn leżących po stronie Nabywcy.
2. Nabywca oświadcza, że w Ich związku małżeńskim obowiązuje ustrój małżeńskiej wspólności ustawowej, do chwili zawarcia porozumienia nie zawarto żadnych umów

majątkowych małżeńskich, nie została orzeczona separacja, rozdzielność majątkowa ani upadłość (lub Nabywcy kupują lokal mieszkalny w równych udziałach)

3. Nabywca oświadcza, że zna położenie i stan prawny nieruchomości gruntowej, na której zostanie wybudowany budynek mieszkalny.

4. Nabywca został zakwalifikowany do zawarcia dwóch umów:

- umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku opisanym w § 1 porozumienia,
- umowy najmu lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu.

5. Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego zostanie zawarta w formie aktu notarialnego.

6. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zostanie zawarta w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku.

§ 3.

1. W umowie przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego Spółka zobowiąże się do ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży Nabywcy lokalu mieszkalnego posiadającego nr porządkowy położonego na piętrze budynku opisanego w § 1 składającego się zpokoi wraz z aneksem kuchennym o powierzchni użytkowej m² oraz przynależnej do tego lokalu mieszkalnego piwnicy nr ...o powierzchni użytkowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej ustalonym zgodnie z art. 3 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

2. Nabywca i Spółka zobowiązują się zawrzeć przyrzeczoną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży w terminie jednego miesiąca od daty zapłacenia Spółce całej ceny sprzedaży tego lokalu nie później jednak niż do dnia 10.12.2036 r. z zastrzeżeniem, że wskazany wyżej termin miesięczny nie będzie obowiązywał jeśli Nabywca dokona, wcześniejszej zapłaty całej ceny sprzedaży zgodnie z postanowieniami § 5 ust. 3 niniejszego porozumienia.

§ 4.

1. Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o. o. oświadcza, że wartość metra kwadratowego powierzchni użytkowej zbywanego lokalu wynosi zł (..... zł) od której zostanie naliczony zadek w łącznej wysokości zł (słownie...).

2. Cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego ustala się w wysokości zł (słownie:) brutto, to jest obejmującą podatek od towarów i usług w stawce 8 % (osiem procent) z zastrzeżeniem ust. 3, 4 i 7. Nabywca zobowiązuje się, na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu wyrazić zgodę i lokal ten wraz z prawami z nim związanymi, za wskazaną wyżej cenę kupić, na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej (*bez zapisu w przypadku innym*)

3. Wskazana w ust. 2 cena sprzedaży lokalu mieszkalnego ulegnie zmianie w przypadku zmiany wysokości oprocentowania kredytu bankowego udzielonego Zarządowi Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o. przeznaczonego na sfinansowanie budowy budynku, w którym znajdzie się sprzedawany lokal, wynoszącego na dzień zawarcia niniejszego porozumienia % (..... procent) w stosunku rocznym, wysokość stopy procentowej składa się ze zmiennej stawki WIBOR 3 M w wysokości – w dniu zawarcia umowy kredytu – % (..... procenta) i stałej marży banku % (..... procent), przy czym wysokość stawki WIBOR 3 M ustalana jest jako średnia arytmetyczna wartości WIBOR 3 M wg notowań z poprzedniego kwartału. Ponadto wskazana w ust 2 cena sprzedaży lokalu mieszkalnego ulegnie zmianie w przypadku

zmiany stawki podatku od towarów i usług wynoszącej na dzień zawarcia niniejszego porozumienia 8 % (osiem procent). W przypadku zastąpienia podatku od towarów i usług w stawce 8 % (osiem procent) innym podatkiem to nowowprowadzony podatek zostanie doliczony do ceny lokalu w miejsce podatku od towarów i usług.

4. Zmiana wysokości oprocentowania wskazanego wyżej kredytu bankowego a także zmiana stawki podatku od towarów i usług stanowić będzie podstawę do odpowiedniej zmiany wysokości zaliczek na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, płatnych w ratach miesięcznych a w związku z tym ostateczna cena sprzedaży lokalu mieszkalnego zostanie ustalona w przyrzeczonej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży jako suma wszystkich wpłaconych przez Nabywcę zaliczek z uwzględnieniem zmian ich wysokości.

5. Na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego zaliczony zostanie zadatek, który Nabywca wpłaci w kwocie zł (słownie:), obejmujący podatek od towarów i usług w stawce 8 %.

6. Wskazana wyżej cena sprzedaży dotyczy lokalu mieszkalnego wykończonego w standardzie określonym w załączniku numer 1 (jeden) do niniejszego porozumienia.

7. Wskazana w § 3 ust. 1 powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego może ulec zmianie i zostanie ostatecznie ustalona na podstawie inwentaryzacji budynku.

8. W przypadku stwierdzenia różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego wynikającą z niniejszego porozumienia a jego powierzchnią użytkową wynikającą z inwentaryzacji budynku, cena sprzedaży tego lokalu ulegnie odpowiedniej zmianie, to jest zostanie pomniejszona lub powiększona w stosunku odpowiadającym stosunkowi, w jakim zmieni się powierzchnia użytkowa lokalu stanowiącego przedmiot porozumienia.

§ 5.

1. Zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego uzależnione jest od wpłacenia przez Nabywcę na rzecz Spółki zadatku na poczet ceny zakupu lokalu mieszkalnego w wysokości zł (słownie:). Kwota zadatku zostanie wpłacona na rachunek bankowy Spółki o nr 36 9367 0007 0010 0051 0091 0001 płatna w terminie do r., za datę wpłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego Spółki. Brak wpłaty zadatku we wskazanym terminie, będzie traktowany jako odstąpienie od zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu.

2. Nabywca zobowiązuje się wpłacać Zarządowi Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o. zaliczki na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego określonej w § 4 ust. 2, w ratach miesięcznych, w wysokości po zł (słownie:), każda rata, z uwzględnieniem treści § 4 ust. 3, 4 i 7, płatnych do 10 (dziesiątego) dnia każdego kolejnego miesiąca począwszy od r. (..... roku) a kończąc r. (..... roku) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie w przypadku przekroczenia powyższych terminów płatności, wynoszącymi na dzień zawarcia niniejszego porozumienia 7 % (siedem procent) w stosunku rocznym, liczonymi od kwoty zadłużenia przeterminowanego, od dnia następującego po dniu wskazanym jako termin płatności do dnia zapłaty.

3. Nabywca może skrócić okres przewidziany w ust. 2 niniejszego porozumienia na zapłatę zaliczek i dokonać wcześniejszej zapłaty całej ceny sprzedaży po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Spółki lub jej następcy prawnego, nie wcześniej jednak niż po upływie 2 lat liczonych od dnia wydania lokalu mieszkalnego Nabywcy w posiadanie, w związku z zawartą umową najmu lokalu mieszkalnego. W takim przypadku cena sprzedaży lokalu mieszkalnego będzie obejmowała odsetki od kredytu bankowego udzielonego Spółce z przeznaczeniem na sfinansowanie budowy budynku naliczone do dnia zapłaty całej ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

4. Nabywca przyjmuje do wiadomości że, jednym z zabezpieczeń kredytu udzielonego Spółce przez Bank....., przeznaczonego na finansowanie „Budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Gen. K. Pułaskiego w Suwałkach wraz z infrastrukturą towarzyszącą” - zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Suwałk nr z dnia r., będzie przelew wierzytelności jaką ma Spółka wobec Nabywcy. Przelew ten będzie realizowany w sytuacji gdy Spółka zaprzestanie spłacania udzielonego jej kredytu.

§ 6.

1. Po zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego i po oddaniu budynku do użytkowania w terminie 30 dni, liczonych od daty uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, Spółka zobowiązana jest wynająć Nabywcy lokal mieszkalny opisany w § 3 ust. 1 porozumienia na czas określony do zrealizowania umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu mieszkalnego. W sytuacji gdyby przewidywany czas zapłaty całej ceny lokalu mieszkalnego w ratach był dłuższy niż 10 lat, umowa najmu lokalu mieszkalnego zostanie zawarta na kolejny czas określony do chwili zrealizowania umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej lecz nie dłuższy niż 10 lat.

W sytuacji upływu 10 letniego okresu trwania umowy najmu lokalu mieszkalnego a nie upłynął jeszcze termin do spłacenia okresu ceny lokalu mieszkalnego (określony w umowie przedwstępnej) strony zawrą kolejną umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas określony do przewidywanego zakończenia spłaty pozostałej ceny lokalu mieszkalnego.

2. Przedmiotem najmu będzie lokal mieszkalny wykończony w standardzie określonym w załączniku nr 1 do porozumienia. Nabywca zobowiązuje się wykończyć lokal mieszkalny własnym staraniem i na własny koszt.

3. Z tytułu zawartej umowy najmu lokalu, Nabywca będzie zobowiązany do płacenia czynszu najmu i opłat niezależnych na rzecz Spółki. Ustalony czynsz nie będzie przekraczał kosztów eksploatacji lokalu i bieżących remontów budynku.

4. Nabywca wyraża zgodę na powierzenie zarządu nieruchomością wspólną Zarządowi Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o.

§ 7.

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta po jego wybudowaniu oraz umowa przedwstępna dotycząca sprzedaży lokalu powinny jednocześnie wiązać Spółkę i Nabywcę.

2. Rozwiązanie umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego powoduje rozwiązanie umowy najmu. Rozwiązanie umowy najmu przed zapłatą całej ceny mieszkania powoduje wygaśnięcie umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego.

§ 8.

Przeniesienie praw i obowiązków powstałych po stronie Nabywcy po zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego na inne wskazane przez Nabywcę osoby, może nastąpić wyłącznie za zgodą Spółki i na warunkach uzgodnionych z tą Spółką, pod warunkiem, że osoby te będą spełniać kryteria wynikające z Regulaminu Wynajmowania Mieszkań w zasobach ZBM w Suwałkach TBS sp. z o.o. oraz Zarządzenia nr Prezesa Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o. o. z dnia roku.

§ 9.

1. Spółka ma prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego w przypadku:

a) powstania zaległości w zapłacie przez Nabywcę zaliczek, o których mowa w § 5 ust. 2 porozumienia, w kwocie odpowiadającej co najmniej wysokości trzech rat z zastrzeżeniem, że każda wpłata dokonana przez Nabywcę będzie zaliczana w pierwszej kolejności na pokrycie odsetek za opóźnienie w zapłacie a następnie na pokrycie rat najwcześniej wymaganych,

b) wypowiedzenie przez Spółkę umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z powodu zalegania przez Nabywcę z zapłatą czynszu najmu lub opłat niezależnych z tytułu użytkowania tego lokalu za trzy pełne okresy płatności lub też z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego przez Spółkę z przyczyn opisanych ust. 1 niniejszego paragrafu lub też z powodu braku dodatkowego zabezpieczenia realizacji umowy przedwstępnej, a także w przypadku wypowiedzenia niniejszej umowy przez Nabywcę z przyczyn leżących po Jego stronie, wpłacony przed zawarciem umowy przedwstępnej zadek w kwocie przepada na rzecz Spółki.

3. W przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego przez Spółkę z przyczyn opisanych w ust. 1 niniejszego paragrafu, Nabywca zobowiązany będzie do płacenia odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu mieszkalnego opisanego w niniejszej umowie w wysokości czynszu i opłat niezależnych jakie by się należały w przypadku wynajęcia lokalu.

4. W przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego przez Nabywcę z przyczyn leżących po stronie Spółki, wpłacony przed zawarciem tej umowy zadek powinien zostać zwrócony Nabywcy w wysokości, w jakiej został przez Nabywcę zapłacony, to jest w kwocie

5. W każdym wypadku rozwiązania umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego przez którąkolwiek ze stron, wpłacone przez Nabywcę po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży, zaliczki na poczet ceny sprzedaży zostaną Nabywcy przez Spółkę zwrócone, w wysokości w jakiej zostały zapłacone, w terminie 30 (trzydziestu) dni liczonym od daty doręczenia drugiej stronie pisemnego oświadczenia o wypowiedzeniu lub rozwiązaniu umowy przedwstępnej sprzedaży, jednakże nie wcześniej niż po wydaniu lokalu mieszkalnego w posiadanie Spółki, po uprzednim potrąceniu przez tą Spółkę wszelkich kwot należnych jej od Nabywcy, a w szczególności zaległych opłat z tytułu najmu lokalu.

6. W razie rozwiązania umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego i umowy najmu tego lokalu, Spółka nie ma obowiązku zwracania Nabywcy poniesionych przez niego kosztów wykończenia lokalu mieszkalnego.

§ 10.

Strony zgodnie ustalają, że wszystkie koszty notarialne związane z zawarciem umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego, umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu mieszkalnego, należne opłaty sądowe, podatek od czynności cywilnoprawnych a także koszty notarialne związane ze zmianą umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu, ponosić będzie Nabywca.

§ 11.

Dług Nabywcy wynikający z § 4 niniejszego porozumienia zostanie poręczony przez do wysokości (słownie...). Poręczenie zostanie udzielone na

czas określony do dnia r. Poręczenie stanowi załącznik nr 2 do niniejszego porozumienia.

Lub

Nabywca na zabezpieczenie długu wynikającego z § 4 niniejszego porozumienia wpłaci kaucję w wysokości zł (słownie...) na rachunek bankowy Spółki nr 14 1240 5211 1111 0010 6623 2587 w terminie do, za datę wpłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego Spółki.

§ 12.

W zakresie stosunku najmu w sprawach nieuregulowanych w umowie najmu lokalu mieszkalnego i w niniejszym porozumieniu będzie miała zastosowanie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 13.

Treść niniejszego porozumienia jest podstawą sporządzenia umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego opisanego w § 3 ust. 1 oraz umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas określony.

§ 14.

Porozumienie sporządzono w 3 egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

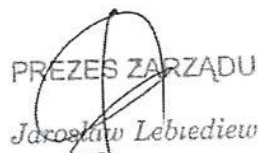
- 1) opis stanu technicznego (standard) nabywanego lokalu mieszkalnego
- 2) zabezpieczenie płatności ceny rozłożonej na raty (poręczenie lub kaucja zabezpieczająca)

Nabywca

Spółka

.....

.....


PREZES ZARZĄDU
Jarosław Lebediew