P R O T O K Ó Ł U Z G O D N I E Ń

 WARUNKÓW UMOWY SPRZEDAŻY

**Zawarty na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. 2021 poz. 1899 ze zm.), Uchwały Rady Miasta Świnoujścia Nr XXXVIII/325/2008 z dnia 29 maja 2008 roku w sprawie gospodarki nieruchomościami miasta Świnoujścia (ze zm.)**

**w sprawie sprzedaży lokalu użytkowego znajdującego się w budynku przy ulicy Hołdu Pruskiego 10-10A-10B w Świnoujściu rzecz najemcy wraz ze sprzedażą ułamkowej części gruntu, sporządzony w Świnoujściu w dniu ................................ 2021 rokupomiędzy:**

**Gminą Miasto Świnoujście reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Świnoujście,**

a

***najemcą lokalu użytkowego – Panem xxxxxxxxxxxxxxxxxx, zamieszkałym xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx***

§ 1

Na podstawie §3 ust. 1 uchwały Rady Miasta Świnoujścia Nr XXXVIII/325/2008 z dnia 29 maja 2008 roku w sprawie gospodarki nieruchomościami miasta Świnoujścia, w związku z art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. 2021 poz. 1899 ze zm.) sprzedaje się w drodze bezprzetargowej w budynku położonym w Świnoujściu przy ul. **Hołdu Pruskiego 10-10A-10B lokal użytkowy o powierzchni 23,50 m*²*** (składający się z klatki schodowej, piwnicy i magazynu*)*, wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców, wynoszącym **2350/147745** części.

Sprzedaje się udział wynoszący **2350/147745 części** w nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer **308 o** **powierzchni 480** **m²,** położonej w obrębie ewidencyjnym nr **0006** m. Świnoujście,objętej księgą wieczystą **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

Najemca wyraził w formie pisemnej wolę nabycia lokalu.

§ 2

***Budynek przy ul. Hołdu Pruskiego 10 (budynek z oficynami 10-10A-10B) jest obiektem zabytkowym, wpisanym do rejestru zabytków, nr rejestru A-75, decyzją DZ-4200/30/0/99/2001 z dnia 26.07.2001 r. i podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej. Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków zepozwolił na sprzedaż lokalu użytkowego o powierzchni 23,50 m², wydając w dniu 04 lutego 2021 roku Decyzję Nr 177/2021 z obowiązkiem zawarcia w umowie sprzedaży informacji o formie ochrony obiektu i konieczności uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na wykonywanie wszelkich prac i robót przy zabytku.***

§ 3

Wartość lokalu użytkowego określona została w operacie szacunkowym sporządzonym w miesiącu styczniu 2021 roku przez rzeczoznawcę majątkowego xxxxxxxxxxxxxxxx i wynosi 166.992,00 zł, w tym za lokal 160.505,00 zł, za udział w gruncie 6.487,00 zł**.**

Cena lokalu użytkowego ustalona przez Prezydenta Miasta Świnoujście wynosi 315.300,00 zł, w tym za lokal 300.00,00 zł, za udział w gruncie 15.300,00 zł.

**Zgodnie z art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami cena nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków zostaje obniżona o 50% i wynosi:**

**Cena za lokal:**

**300.000,00 zł - 50% = 150.000,00 zł.**

**(słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).**

**Cena za udział w działce gruntu wynosi:**

 **15.300,00 zł – 50% = 7.650,00 zł**

**( słownie: siedem tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych 00/100)**

Na podstawie art. 43 ust.1 pkt. 10 w związku z art. 29a ust. 8 i 9 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2021, poz. 685 ze zm.), sprzedaż lokalu użytkowego i związanego z nim gruntu zwolniona jest z podatku od towarów i usług VAT.

Cena za lokal użytkowy w kwocie **150.000,00 zł.** orazcena za grunt w kwocie **7.650,00 zł** t.j. łączna cena w kwocie **157.650,00 zł**  podlega zapłacie w następujący sposób:

1. Pierwsza rata w kwocie **7.650,00 zł** (słownie: siedem tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych) podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia aktu notarialnego i winna być wpłacona na konto Urzędu Miasta Świnoujście w Banku PeKaO S.A. Oddział Świnoujście Nr **95 1240 3914 1111 0010 0965 0933 ;**

2. Zgodnie z art. 70 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami pozostałą część ceny w kwocie **150.000,00 zł** (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) Nabywca zobowiązuje się zapłacić w dwóch równych ratach **po 75.000,00 zł** (siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) każda wraz z należnym oprocentowaniem, płatnych do dnia 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2023 roku. W przypadku nieterminowych wpłat naliczane będą odsetki ustawowe.

Rozłożona na raty niespłacona część ceny w kwocie 150.000,00 zł podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Wierzytelność Miasta Świnoujście w stosunku do Nabywcy z tytułu rozłożenia na raty ceny sprzedaży nieruchomości podlega zabezpieczeniu hipoteką do kwoty 150% ceny lokalu t.j do kwoty 450.000,00 zł (słownie: czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych).

**Najemca przed podpisaniem aktu notarialnego zobowiązany jest dostarczyć dowód wpłaty do Wydziału Ewidencji i Obrotu Nieruchomościami, II piętro pokój 207.**

 § 4

Strony ustaliły, że zarząd budynkiem, w którym znajduje się nabywany lokal będzie sprawowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa zawartymi w ustawie o własności lokali.

Nabywca zobowiązuje się do ponoszenia opłat będących wynikiem jego udziału w kosztach eksploatacji i remontów budynku oraz innych opłat wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa zaciągniętych zobowiązań przez Wspólnotę Mieszkaniową z tym, że wysokość, tryb i termin wnoszenia tych opłat ustalona zostanie odrębnie przez zarządcę i nabywców oraz, że akceptują treść uchwał podjętych dotychczas przez Wspólnotę

 **§** 5

Opisana wyżej nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami rzeczowymi ograniczonymi, ani roszczeniami osobistymi osób trzecich. Dla obszaru położenia nieruchomości obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Świnoujście (Uchwała nr L/372/2017 Rady Miasta Świnoujście z dnia 23.11.2017 r.). **Budynek przy ul. Hołdu Pruskiego 10 wpisany do rejestru zabytków.**

 § 6

Nabywca zobowiązuje się zachować lokal użytkowy w należytym stanie w ramach sprawowanego zarządu nad budynkiem wraz z pozostałymi współwłaścicielami**.**

 **§ 7**

Nabywca oświadcza, że nieruchomość znajduje się w jego posiadaniu oraz, że znane jemu jest położenie, stan prawny i faktyczny nabywanej tym aktem nieruchomości i w związku z powyższym nie będzie wnosić do Miasta Świnoujście roszczeń finansowych i innych związanych z przedmiotem nabycia.

 § 8

Ustala się termin umowy notarialnej na dzień ........................................ godz................................................

w Kancelarii Notarialnej w Świnoujściu ul. ....................................................................................................

 § 9

**Brak dowodu wpłaty przy zawarciu aktu notarialnego lub nie stawienie się w umówionym terminie w Kancelarii Notarialnej poczytuje się za uchylenie się nabywcy od zawarcia umowy.**

 § 10

Koszty opłaty notarialnej i sądowej ponosi nabywca.

 § 11

Niniejszy protokół sporządzono w trzech egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron i notariusza.

 **Zapoznałem/am się z protokołem**

 **uzgodnień i nie wnoszę uwag**

 SPRZEDAWCA NABYWCA

........................................... ........................................

 …………………………