

UMOWA NR/P-..../.....

W SPRAWIE PARTYCYPACJI W CZĘŚCI KOSZTÓW BUDOWY LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu2018r. w Tarnowskich Górach, pomiędzy:

Międzygminnym Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Tarnowskich Górach ul. Towarowa 1, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Nr 0000013307, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w imieniu którego działają:

1. – Prezes Zarządu
2. – Z-ca Prezesa Zarządu

zwanym dalej „**Spółką**”

oraz

Panem/Panią, Pesel

zam. przy ul. w

legitymującym się dowodem osobistym serii:, nr:

zwanym dalej **Partycypującym**

o następującej treści:

§1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest określenie zasad i warunków partycypowania w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na wynajem oraz obowiązki i prawa Stron wynikające z partycypowania w kosztach budowy tego lokalu określonego w § 2 umowy, którego Partycypujący będzie najemcą, zgodnie z umową najmu.
2. Partycypujący oświadcza, że spełnia warunki prawne i finansowe do zawarcia z nim umowy najmu, a nadto oświadcza, że zasady najmu lokali Spółki są mu znane.

§2

1. Spółka oświadcza, że zamierza wybudować lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w przy ul., przy wykorzystaniu środków finansowych własnych oraz środków wpłaconych przez partycypującego.
2. Spółka zobowiązuje się do:
 - a. wybudowania lokalu mieszkalnego określonego w ust. 1 i 4 niniejszego paragrafu zwanego w dalszej części umowy lokalem, w budynku wielorodzinnym objętym zadaniem inwestycyjnym pod nazwą „*Budowa zespołu mieszkaniowego przy ul.w.....*”, zwanym dalej budynkiem;
 - b. zawarcia umowy najmu lokalu o którym mowa w pkt.1 i 4, którego przyszłym najemcą będzie Partycypujący lub osoba wskazana przez niego, w zamian za partycypowanie przez niego w kosztach budowy lokalu, poprzez zapłatę Spółce opłaty partycypacyjnej. Warunkiem zawarcia przez Spółkę umowy najmu lokalu z Partycypującym jest spełnianie przez niego lub przyszłego najemcę, w dniu zawarcia umowy najmu wymogów określonych w ustawie z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2000.98.1070 z późniejszymi zmianami) zwanej dalej ustawą.
3. Nie spełnienie przez Partycypującego wymogów określonych w ust. 2 pkt b w terminie, o którym mowa w ust. 6 spowoduje skutek w postaci możliwości dokonania wypowiedzenia niniejszej umowy przez Spółkę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie winno być złożone w formie pisemnej na koniec miesiąca kalendarzowego. W takim przypadku Spółka zwraca Partycypującemu wpłacone przez niego pieniądze tytułem opłaty partycypacyjnej do 12 miesięcy od dnia rozwiązania niniejszej umowy, wskutek złożonego przez Spółkę wypowiedzenia po potrąceniu należnych kar umownych, o których mowa w § 8 ust. 3 niniejszej umowy.
4. Lokal o którym mowa w ust. 1 będący przedmiotem niniejszej umowy, zgodnie z projektem budowlanym, o powierzchnim² zlokalizowany jest w budynku na **piętrze** i oznaczony jest numerem Załącznik nr 1 – Rzut **piętra** budynku.
5. Spółka zobowiązuje się do zakończenia realizacji budowy lokalu, o którym mowa w ust. 4 w terminie do dnia r.
6. Spółka po zakończeniu inwestycji i uzyskaniu decyzji na użytkowanie lokalu określonego w ust. 4 niniejszego paragrafu wyznaczy pisemnie Partycypującemu termin na wpłatę kaucji (w wysokości 12 –krotnego czynszu obliczonego w dacie zawierania umowy najmu) i zawarcie umowy najmu lokalu nie dłuższy niż 14 dni od daty doręczenia powiadomienia.
7. Nie zawarcie umowy najmu lokalu w wyznaczonym terminie z przyczyn leżących po stronie Partycypującego, oznacza odstąpienie przez Partycypującego od niniejszej umowy. W takim przypadku Spółka zwróci Partycypującemu wpłacone

pieniądze z tytułu opłaty partycypacyjnej do 12 miesięcy licząc od daty określonej w ust. 6 po potrąceniu należnych kar umownych określonych w § 8 ust. 3 niniejszej umowy.

§ 3

1. W zamian za partycypację (udział finansowy) w kosztach budowy lokalu poprzez zapłatę Spółce opłaty partycypacyjnej, Partycypujący nabywa prawo do zawarcia ze Spółką umowy najmu na czas nieoznaczony, której przedmiotem będzie lokal o którym mowa w § 2 ust. 4 niniejszej umowy.
2. Spółka oświadcza, że w przypadku wypowiedzenia przez nią umowy najmu z przyczyn leżących po stronie Partycypującego, będącego najemcą lokalu, Spółka zastrzega sobie prawo odstąpienia od niniejszej umowy o partycypację.
3. W przypadku o którym mowa w ust. 2 Spółka zwraca Partycypującemu wpłaconą przez niego kwotę partycypacji o której mowa w § 5 ust. 1 niniejszej umowy w terminie do 12 miesięcy licząc od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego i jego opróżnienia.

§ 4

1. W razie śmierci Partycypującego w trakcie realizacji niniejszej umowy, umowa o partycypację wygasa.
2. Umowa o partycypację nie wygasa w razie śmierci jednego Partycypującego w trakcie realizacji niniejszej umowy jeżeli stroną tej umowy było co najmniej dwóch partycypujących.
3. W przypadku o którym mowa w pkt. 1 Spółka:
 - a. zwraca dokonane przez Partycypującego wpłaty, osobom wskazanym w prawomocnym postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku, w postanowieniu o dział spadku lub umowie o dział spadku. Zwrot opłaty partycypacyjnej wniesionej przez Partycypującego nastąpi na rzecz uprawnionych do 12 miesięcy od dnia otwarcia spadku, po pisemnym powiadomieniu wysłanym na adres wskazany w postanowieniach sądu o których mowa wyżej.
 - b. wzywa w formie pisemnej do zawarcia umowy o partycypację, osoby, o których mowa w art. 691 kodeksu cywilnego i zawiera taką umowę przypadku wyrażenia przez te osoby woli zawarcia umowy. Wyrażenie woli winno nastąpić w formie, złożenia przez te osoby pisemnego oświadczenia woli, w ciągu 30 dni od wygaśnięcia niniejszej umowy o partycypację. W przypadku nie złożenia oświadczenia woli we wskazanym terminie lub złożenia oświadczenia o odmowie zawarcia umowy o partycypację, domniemywa się, że osoby o których mowa w art. 691 k.c. rezygnują z prawa zawarcia umowy o partycypację, a tym samym nie mogą być uprawnionymi do zawarcia umowy najmu. W takim przypadku Spółka nie zawiera z osobami o których mowa w art. 691 k.c. umowy najmu i wszczyna postępowanie związane z eksmisją tych osób z lokalu, którego najemcą był zmarły Partycypujący. W tym przypadku Spółka naliczać będzie opłatę za bezumowne korzystanie (odszkodowanie) z lokalu mieszkalnego, za okres od dnia śmierci Partycypującego, do dnia opuszczenia przez te osoby lokalu, w takiej wysokości w jakiej Spółka mogłaby otrzymywać opłatę z tytułu najmu lokalu.

§ 5

1. Partycypujący zobowiązuje się w ramach wpłaty partycypacji do pokrycia maksymalnie **25 %** (tj. słownie: ...) wartości wybudowania inwestycji w części dotyczącej lokalu to jest w wysokości szacowanej na dzień zawarcia niniejszej umowy: (słownie: ..).
2. Partycypujący wpłaci kwotę, (słownie: ...) do dnia r. na rachunek Spółki w ING Bank Śląski o/Tarnowskie Góry nr **67 1050 1386 1000 0002 0437 1603**.
3. Wpłaty uważa się za skutecznie dokonane, gdy bank prowadzący rachunek Spółki potwierdzi, że otrzymał taki przelew w wyżej wymienionych terminach.
4. Nie dokonanie wpłaty w wysokości i w terminie, o których mowa w ust. 2 oznacza jednostronne odstąpienie przez Partycypującego od niniejszej umowy i tym samym jej rozwiązanie. Dotychczas wpłacone pieniądze zostaną zwrócone partycypującemu w terminie 30 dni licząc od dnia: 30.09.2017r. na rachunek bankowy wskazany przez Partycypującego, po potrąceniu kary umownej w związku z odstąpieniem od realizacji niniejszej umowy.
5. Wartość nakładów inwestycyjnych, o których mowa w ust. 1 w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku w oparciu o dane rzeczywiste i stanowiących podstawę do ostatecznego obliczenia **25%-wej** partycypacji zostanie przedstawiona w terminie 4 miesięcy od daty oddania budynku do użytkowania. Ewentualna nadwyżka zostanie zwrócona Partycypującemu lub Partycypujący będzie zobowiązany do wpłaty powstałej niedopłaty w terminie do 14 dni od daty powiadomienia i zawarcia aneksu do niniejszej umowy.

§ 6

Spółka zastrzega, iż powierzchnia lokalu o której mowa w §2 ust. 4, może ulec zmianie po ostatecznym obmiarze tego lokalu dokonanym przed podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu przez Spółkę i przyszłego najemcę i będzie określona

w zawiadomieniu o wpłacie kaucji mieszkaniowej, a następnie zostanie partycypującemu przedstawiony do podpisu aneks do niniejszej umowy uwzględniający tę zmianę.

§ 7

1. Spółce przysługuje prawo odstąpienia w każdym czasie od niniejszej umowy w razie zaistnienia ważnych okoliczności uniemożliwiających realizację zadania inwestycyjnego, o którym mowa w §2 ust. 1.
2. W razie realizacji prawa o którym mowa w ust. 1 Spółka zwróci Partycypującemu wpłacone pieniądze powiększone o odsetki bankowe w wysokości naliczonej przez bank od środków na rachunku bieżącym w terminie do 14 dni od daty doręczenia Partycypującemu pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy dokonując wpłaty na rachunek o którym mowa w § 5 ust. 4

§ 8

1. Do dnia, w którym Partycypujący jako przyszły najemca lokalu zostanie wezwany do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu po zakończeniu zadania inwestycyjnego, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt. a, Partycypujący może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia złożonego Spółce w formie pisemnej na koniec miesiąca kalendarzowego. W takim przypadku Partycypujący zobowiązany jest do zapłaty Spółce kary umownej określonej w ust. 3 nn. paragrafu.
2. Kwotę partycypacji w przypadku o którym mowa w ust. 1 Spółka zwraca Partycypującemu do 12 miesięcy od dnia rozwiązania niniejszej umowy.
3. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy za wypowiedzeniem Partycypującego, Spółka może żądać zapłaty kar umownych z tego tytułu w wysokości maksymalnie 1.500,00 zł.
4. Partycypujący ma prawo przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejsze umowy (cesja) informując o tym Spółkę. Ponosi jednakże w stosunku do Spółki solidarną odpowiedzialność wraz z tą osobą z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy.

§ 9

1. Poza sytuacją opisaną w § 8 niniejsza umowa może być ponadto wypowiedziana w okresie po podpisaniu przez Spółkę i Partycypującego umowy najmu lokalu jedynie po wcześniejszym rozwiązaniu przez strony umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 4 niniejszej umowy.
2. W przypadku rozwiązania przez Strony, umowy najmu lokalu, strony za porozumieniem lub w drodze jednostronnego odstąpienia rozwiązują niniejszą umowę, a Spółka zwraca Partycypującemu wpłaconą przez niego kwotę partycypacji, o której mowa w § 5 ust. 1 niniejszej umowy w terminie do 12 miesięcy licząc od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego i jego opróżnienia.
3. W dniu zwrotu kwota partycypacji powinna odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez Partycypującego będącego najemcą, kwoty partycypacji w rzeczywistych kosztach budowy tego lokalu.
4. Za pisemną uprzednią zgodą Spółki po rozwiązaniu niniejszej umowy i po rozliczeniu kwoty partycypacji w kosztach budowy tego lokalu Partycypujący będący jednocześnie najemcą lokalu mieszkalnego może wskazać inną osobę, z którą Spółka zawrze umowę o partycypację w kosztach budowy lokalu o którym mowa w § 2 ust. 4 nin. umowy na takich samych warunkach jak wynikające z niniejszej umowy, a następnie umowę najmu tego lokalu. Zwrot kwoty partycypacji w takiej sytuacji następuje w dniu rozwiązania umowy najmu, jednak nie później niż do 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez partycypującego, będącego najemcą tego lokalu.
5. Spółka nie jest zobowiązana do zawarcia umowy partycypacji i najmu z osobą wskazaną przez Partycypującego.
6. Prawo Partycypującego do wskazania osoby, o której mowa w ust. 4 jest skuteczne pod warunkiem uzyskania zgody Spółki i o ile ta osoba w ciągu 7 dni dokona wpłaty partycypacji w wysokości wskazanej w § 5 ust. 1, i zawrze ze Spółką umowę partycypacyjną, umowę najmu i obejmie lokal. Po bezskutecznym upływie 7 dni z przyczyn leżących po stronie partycypującego i/lub osoby przez niego wskazanej prawo wskazania i związane z tym prawem uprawnienia osoby wygasają.
7. Gdyby wskazana osoba nie mogła dokonać czynności o których mowa w ust. 6 z winy Spółki jej prawo będzie skuteczne, aż do chwili zawarcia umów wymienionych w ust. 6.
8. Partycypujący zobowiązuje się do uiszczenia Spółce płatności z tytułu czynszu najmu i innych opłat związanych z lokalem mieszkalnym według stawek ustalonych przez Spółkę i podanych do wiadomości Partycypującemu, za okres od dnia wskazanego jako dzień podpisania umowy najmu lokalu i wydania tego lokalu w pisemnym wezwaniu listem poleconym, partycypującego będącego przyszłym najemcą – do dnia wskazanego w umowie najmu jako dzień rozpoczęcia obowiązywania umowy najmu.
9. W przypadku wezwania, a nie podpisania umowy najmu przez Partycypującego z przyczyn leżących po jego stronie, w ciągu 14 dni od dnia, o którym mowa w ust. 8 wskazanego jako dzień podpisania umowy najmu lokalu i wydania tego lokalu, domniemywa się odstąpienie partycypującego od niniejszej umowy. W takim przypadku Spółka ma obowiązek

zwrotu kwoty partycypacji w wysokości o której mowa w umowie do 12 miesięcy, licząc od dnia wskazanego jako dzień podpisania umowy najmu lokalu i wydania tego lokalu, na rachunek bankowy wskazany przez partycypującego.

§ 10

Partycypujący zobowiązuje się do zawiadamiania Spółki o każdej zmianie adresu podanego w niniejszej umowie pod rygorem uznania za doręczone oświadczeń i zawiadomień przesyłanych partycypującemu przez Spółkę na wskazany w niniejszej umowie adres.

§ 11

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 26.10.1995 r., o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i o zmianie niektórych ustaw / Dz. U. 2000.98.1070 z późniejszymi zmianami/ ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego / Dz. U. 2001.71.733/ oraz Aktu Założycielskiego Spółki.
2. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

1. Spory mogące powstać między stronami w związku z realizacją niniejszej umowy strony rozstrzygać będą polubownie.
2. W przypadku nie rozwiązania spornych kwestii na drodze polubownej rozstrzygał spór będzie Sąd właściwy dla siedziby Spółki.

§ 13

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....

.....

Za Spółkę

.....

Za Partycypującego

Oświadczenie współmałżonka Partycypującego:

Oświadczam, że wyrażam mojemu małżonkowi zam.

..... PESEL..... legitymującym się dowodem osobistym nr wydanym przez

..... zgodę na zawarcie umowy o partycypację nr/P-...../..... z dniar., będącej czynnością prawną powodującą zaciągnięcie zobowiązania przekraczającego zakres czynności zwykłego zarządu.

Tarnowskie Góry, dniar.(podpis)

Oświadczenie :

Na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych /Tj. Dz.U. z 1997 r. nr 133, poz.883 z późn. zmianami wyrażam zgodę na przetwarzanie przez Międzygminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Tarnowskich Górach moich danych osobowych w celu i w zakresie realizacji umowy o partycypację nr/P-...../..... z dniar., oraz na udostępnianie tych danych osobom trzecim w zakresie niezbędnym do realizacji tej umowy.

Tarnowskie Góry, dnia2018 r.Podpis partycypującego

Tarnowskie Góry, dnia2018 r.Podpis małżonka partycypującego