

Umowa partycypacji nr/20.....

zawarta w dniu w Katowicach pomiędzy Katowickim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach przy ul. Krasińskiego 14, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000114803, NIP 634-207-29-45 reprezentowaną przez:

..... -

..... -

zwaną w treści umowy "Spółką",

a

Panią / Panem / małżonkami

.....

zamieszkałym/ą w przy ul.

legitymujący/ą się dowodem osobistym seria: nr

PESEL wydanym przez

zwanym/ą dalej "Partycypantem",

.....

zamieszkałym/ą w przy ul.

legitymujący/ą się dowodem osobistym seria: nr

PESEL wydanym przez

zwanym/ą dalej "Partycypantem",

o następującej treści:

§1

1. Przedmiotem umowy jest ustalenie warunków partycypacji (udziału) w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w rozumieniu zapisów ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 790 z późn. zm.) przy ul. Kossutha 7 w Katowicach, oznaczonego nr o powierzchni użytkowej¹..... m², położonego na parterze/ piętrze.
2. Umowa określa w szczególności wzajemne prawa i obowiązki stron umowy wynikające z wniesienia przez Partycypanta środków pieniężnych na pokrycie części kosztu budowy lokalu mieszkalnego.
3. Rzut lokalu określonego w ust. 1 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§2

1. Spółka oświadcza że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie położonej w Katowicach oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr: 3/11 o pow. 1 772 m², dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach prowadzi księgę wieczystą nr: KA1K/00075638/9 oraz właścicielem nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie położonej w Katowicach oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 58/14, 59/7, 10/2 o pow. 4 588 m², dla których Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach prowadzi księgę wieczystą nr: KA1K/00149171/7.
2. Spółka zobowiązuje się zrealizować na Nieruchomości przedsięwzięcie polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i częścią usługową w parterze i na pierwszym piętrze oraz pełnym zagospodarowaniem terenu, w tym z towarzyszącą infrastrukturą techniczną przy ul. Kossutha 7 w Katowicach, w ramach którego powstanie 75 lokali mieszkalnych na wynajem o łącznej powierzchni użytkowej 5 778,02 m².

¹ powierzchnia użytkowa lokalu została określona na podstawie projektu wykonawczego i może się różnić od powykonawczej powierzchni użytkowej.

3. Planowany termin zakończenia budowy i oddania najemcom lokalu do użytkowania : IV kwartał 2024r..
4. Termin określony w ust. 3 może ulec zmianie w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od Spółki.
5. W przypadku wystąpienia okoliczności wpływających na zmianę terminu zakończenia budowy lub oddania lokali do użytkowania, Spółka niezwłocznie poinformuje Partycypanta o tym fakcie w formie pisemnej wyznaczając równocześnie nowy termin oddania lokalu do użytkowania.

§3

1. Partycypant przy zawarciu niniejszej umowy dokonał wpłaty 500 złotych tytułem zadatku.
 - 1.1. W przypadku nie wykonania niniejszej umowy przez Partycypanta Spółka może bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować. Prawo do odstąpienia Spółka może wykonać w terminie 60 dni od dnia powzięcia informacji o zaistnieniu przesłanki do odstąpienia od umowy.
 - 1.2. W przypadku niewykonania niniejszej umowy przez Spółkę Partycypant ma prawo żądać od Spółki kwoty stanowiącej dwukrotność zadatku tj. 1000 złotych.
 - 1.3. W przypadku wykonania niniejszej umowy kwota zadatku zostanie zaliczona na poczet kwoty partycypacji, o której mowa w ust. 3.
2. W zamian za prawo do najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w §1 ust. 1 umowy, Partycypant oświadcza, że zobowiązuje się do pokrycia części kosztu budowy tego lokalu w wysokości **500,00 zł/1m²** powierzchni użytkowej, w odniesieniu do powierzchni lokalu mieszkalnego, o najem którego się ubiega.
3. Partycypant dokona wpłaty kwoty **zł** wyliczonej w następujący sposób:m² powierzchni lokalu mieszkalnego, o który się ubiega x 500,00 zł na rachunek bankowy Spółki w ING Bank Śląski S.A. :
Katowickie TBS Sp. z o.o.
ul. Krasińskiego 14, 40-019 Katowice
Nr rachunku 19 1050 1214 1000 0007 0286 8944
w następujących wysokościach i terminach:
I rata w wysokości: zł tj. m² x 500 zł = x 50 %
w terminie do 14 dni od daty zawarcia umowy
II rata w wysokości: zł tj. m² x 500 zł = x 50 %
w terminie do 2024 r.
Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółki.
4. Wysokość wnoszonej kwoty partycypacji może ulec zmianie po dokonaniu ostatecznego i powykonawczego obmiaru powierzchni lokalu mieszkalnego, o którym mowa w §1 ust. 1 umowy, dokonanego zgodnie z zasadami określonymi w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2023r. poz. 725).
5. W przypadku, gdy na skutek dokonania pomiarów powykonawczych, o których mowa w ust. 4, w dniu podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu, wpłacona przez Partycypanta kwota partycypacji jest wyższa niż wymagana, Spółka zobowiązana jest do zwrotu nadpłaty partycypacji na wskazany przez Partycypanta rachunek bankowy w terminie 14 dni od daty podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu mieszkalnego.
6. W przypadku, gdy na skutek dokonania pomiarów powykonawczych, o których mowa w ust. 4, w dniu podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu, wpłacona przez Partycypanta kwota partycypacji jest niższa niż wymagana, Partycypant obowiązany jest do uzupełnienia partycypacji, w wysokości brakującej różnicy, na rachunek bankowy Spółki w terminie 14 dni od daty pisemnego zawiadomienia Partycypanta o konieczności uzupełnienia należnej partycypacji.
7. Wpłacone przez Partycypanta środki pieniężne nie podlegają oprocentowaniu i są zaliczone jedynie jako udział w kosztach budowy przedmiotowego lokalu mieszkalnego, bez możliwości pokrycia innych zobowiązań względem Spółki.

§4

1. Zawarcie umowy najmu lokalu przez Spółkę, jako Wynajmującego z Partycypantem, może nastąpić wyłącznie po wniesieniu pełnej wymaganej niniejszą umową partycypacji, z równoczesnym spełnieniem przez przyszłego Najemcę i osoby wskazane do wspólnego zamieszkania wszystkich warunków do zawarcia umowy najmu.

2. Partycypanant oświadcza, że zapoznał się z wzorem umowy najmu lokalu mieszkalnego i treść umowy najmu, w szczególności w zakresie praw i obowiązków najemcy jest w pełni dla niego zrozumiała.
3. W przypadku nie spełniania przez Partycypananta na wyznaczony przez Spółkę dzień zawarcia umowy najmu warunków do zawarcia umowy najmu, niniejsza umowa ulega rozwiązaniu z winy Partycypananta bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń z jego strony za wyjątkiem zwrotu nominalnej równowartości wniesionej już uprzednio kwoty partycypacji. Spółka ma prawo zatrzymać zadatek.
4. Partycypanant w zamian za partycypowanie w kosztach budowy lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy nabywa prawo do zawarcia ze Spółką umowy najmu tylko tego lokalu.

§5

1. W przypadku braku wpłaty którejkolwiek z rat, o których mowa w § 3 ust. 3 umowy, Spółka ma prawo bez wyznaczenia terminu dodatkowego odstąpić od umowy i zatrzymać zadatek.
2. Jeżeli Partycypanant nie obejmie lokalu w terminie wskazanym przez Spółkę, Spółka ma prawo bez wyznaczenia terminu dodatkowego odstąpić od umowy i zatrzymać zadatek.
3. W przypadkach opisanych w ust. 1 i 2, Spółka zobowiązuje się zwrócić Partycypanantowi środki przez niego wpłacone, na wskazany przez Partycypananta rachunek bankowy w ciągu 60 dni od upływu terminu w jakim Partycypanant winien objąć lokal. Przez objęcie lokalu należy rozumieć spełnienie wszystkich poniższych warunków:
 - wpłatę kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu w wysokości 12 - krotności miesięcznego czynszu,
 - podpisanie umowy najmu i dokonanie obowiązku meldunkowego,
 - podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu wymienionego w § 1 ust.1 umowy,
 - przedłożenie dokumentu potwierdzającego brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Katowicach.

§6

1. W przypadku zakończenia stosunku najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1 umowy, kwota partycypacji podlega zwrotowi na rzecz Partycypananta na zasadach, o których mowa w art. 29a ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa z dniem zawarcia umowy najmu z następnym najemcą, jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
2. Kwotę zwracanej partycypacji ustaloną według stanu na dzień opróżnienia lokalu oblicza się według wzoru określonego w art. 29a ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
3. Do dnia protokolarnego przekazania lokalu i pozostawienia go do dyspozycji Spółki, opłaty związane z utrzymaniem lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy, ponosił będzie dotychczasowy Partycypanant.
4. Partycypanant wyraża zgodę na potrącenie z kwoty partycypacji, o której mowa w ust. 2 wierzytelności przysługujących Spółce wobec Partycypananta w związku z najmem lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy lub z zajmowaniem lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy, po ustaniu stosunku najmu, w tym z tytułu nie wykonania obowiązków najemcy wskazanych w §11 wzoru umowy najmu lokalu mieszkalnego.

§7

1. W razie śmierci Partycypananta w okresie pomiędzy zawarciem niniejszej umowy a objęciem przedmiotowego lokalu, którego dotyczy niniejsza umowa, kwotę stanowiącą nominalną równowartość wpłat faktycznie przez niego dokonanych, Spółka zwraca osobie lub osobom wskazanej/ym w prawomocnym postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku/w notarialnym akcie poświadczenia dziedziczenia.
2. W przypadku ustania najmu na skutek śmierci Partycypananta i opróżnienia lokalu mieszkalnego kwota partycypacji podlega zwrotowi osobie lub osobom wskazanej/ym w prawomocnym postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku w akcie notarialnym poświadczenia dziedziczenia, z chwilą wniesienia przez następnego najemcę kwoty partycypacji, jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

§8

W okresie pomiędzy zawarciem niniejszej umowy, a objęciem przedmiotowego lokalu Partycypanant zobowiązany jest do zawiadamiania Spółki o każdej zmianie adresu podanego w umowie, pod rygorem uznania za doręczone pism Spółki przesłanych Partycypanantowi na dotychczasowy adres.

§9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz postanowienia zawarte w ustawie z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

§10

Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonaniem niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu Sądu właściwego miejscowo dla siedziby Spółki.

§ 12

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Spółka

Partycypant

.....
(czytelny podpis partycypanta)

.....
(czytelny podpis partycypanta)

Załączniki:

1. Rzut lokalu mieszkalnego objętego umową.
2. Wzór umowy najmu lokalu mieszkalnego.