

Umowa partycypacji nr/2024

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:

Janusz Olesiński – Prezes Zarządu

Marzena Szuba – Wiceprezes Zarządu

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 1995 r. 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 ... 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.
3. Planowany termin zakończenia budowy i oddania najemcom lokalu do użytkowania: IV kwartał 2024 r.

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

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 zadek 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. **w terminie do 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy:**
Katowickie TBS Sp. z o.o.
ul. Krasińskiego 14, 40-019 Katowice
Nr rachunku 19 1050 1214 1000 0007 0286 8944
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 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2023 r. 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. Partycypant 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 Partycypanta na wyznaczony przez Spółkę dzień zawarcia umowy najmu warunków do zawarcia umowy najmu, niniejsza umowa ulega rozwiązaniu z winy Partycypanta bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń z jego strony za wyjątkiem zwrotu nominalnej równowartości wniesionej już uprzednio kwoty partycypacji. Spółka ma prawo zatrzymać zadek.

4. Partycypant 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, o której mowa w § 3 ust. 3 umowy, Spółka ma prawo bez wyznaczenia terminu dodatkowego odstąpić od umowy i zatrzymać zadatek.
2. Jeżeli Partycypant 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 Partycypantowi środki przez niego wpłacone, na wskazany przez Partycypanta rachunek bankowy w ciągu 60 dni od upływu terminu w jakim Partycypant 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 Partycypanta na zasadach, o których mowa w art. 29a ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. 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 1995 r. 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 Partycypant.
4. Partycypant wyraża zgodę na potrącenie z kwoty partycypacji, o której mowa w ust. 2 wierzytelności przysługujących Spółce wobec Partycypanta 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 Partycypanta 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 Partycypanta 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 Partycypant zobowiązany jest do zawiadamiania Spółki o każdej zmianie adresu podanego w umowie, pod rygorem uznania za doręczone pism Spółki przesłanych Partycypantowi na dotychczasowy adres.

§9

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