

Umowa partycypacji nr.....

zawarta w dniu

w Pszczynie pomiędzy

Pszczynskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczona odpowiedzialnością z siedzibą w Pszczynie, ul. Kilińskiego 5a, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego przy Sądzie Rejonowym Katowice-Wschód, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000127208; NIP PL6381530174; REGON 276654704; Kapitał zakładowy: 9 619 450 PLN,

- reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – Wojciecha Studzińskiego,
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 (tekst jednolity Dz. U. 2021r. poz. 2224 z późn. zmianami), zlokalizowanego w Łące przy ul. Cieszyńskiej 28 oraz 28A, oznaczonego nr o powierzchni użytkowej m2 położonego na parterze/..... piętrze*. Przy czym powierzchnia użytkowa lokalu została określona na podstawie dokumentacji projektowej i może się różnić od powierzchni użytkowej w dokumentacji powykonawczej.
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 w przedsięwzięciu inwestycyjno – budowlanym pn. „I Etap: Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach 165/28, 166/28 położonych w Łące przy ul. Cieszyńskiej – zgodnie z pozwoleniem na budowę nr 881/16 z dnia 27.09.2016r”.
3. Rzut lokalu określonego w ust. 1 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§2

1. Spółka oświadcza, że jest właścicielem terenu-działki nr: 165/28 i 166/28 obręb Łąka, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KA1P/00039891/1, na której jest realizowane przedsięwzięcie inwestycyjno - budowlane w przedmiocie niniejszej umowy.
2. W skład przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego pn. „I Etap: Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach 165/28, 166/28 położonych w Łące przy ul. Cieszyńskiej – zgodnie z pozwoleniem na budowę nr 881/16 z dnia 27.09.2016r" wchodzi: wielorodzinny budynek mieszkalny, VI kondygnacyjny (1 kondygnacja podziemna oraz 5 kondygnacji naziemnych) o

chłonności 25 mieszkań i łącznej powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 1 422,95 m² w stanie technicznym i eksploatacyjnym "pod klucz", 25 komórek lokatorskich, 25 miejsc postojowych oraz wykonanie zagospodarowania terenu (chodniki, oświetlenie terenu, zieleń urządzona, elementy małej architektury), a także wykonanie przyłączy i sieci infrastruktury technicznej.

3. Przewidywany termin zakończenia budowy to grudzień 2023 r., natomiast oddanie najemcom lokalu do użytkowania jest planowane na styczeń - luty 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. 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: zł/m² powierzchni użytkowej, w odniesieniu do powierzchni lokalu mieszkalnego, o najem którego się ubiega.
2. Partycypant dokona wpłaty łącznej kwoty zł wyliczonej w następujący sposób: m² powierzchni lokalu mieszkalnego, o który się ubiega x zł, na rachunek bankowy Spółki w Banku Spółdzielczym w Pszczynie nr rachunku 63 8448 0004 0037 2758 2000 0001 w terminie do 30 września 2022 r. **Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółki.**
3. Wysokość wnoszonej kwoty partycypacji może ulec zmianie po dokonaniu ostatecznego i powykonawczego obmiaru powierzchni lokalu mieszkalnego, o którym mowa w §1 ust. 1, 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. 2022r. poz. 172).
4. W przypadku, gdy na skutek dokonania pomiarów powykonawczych, o których mowa w ust. 3, 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.
5. W przypadku, gdy na skutek dokonania pomiarów powykonawczych, o których mowa w ust. 3, 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.
6. 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. W przypadku wcześniejszej rezygnacji lub 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.
3. Partycypant w zamian za partycypowanie w kosztach budowy lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1 nabywa prawo do zawarcia ze Spółką umowy najmu tylko tego lokalu.

§5

1. W przypadku braku wpłaty partycypacji Spółka ma prawo bez wyznaczenia terminu dodatkowego odstąpić od umowy.
2. Jeżeli Partycypant nie obejmie lokalu w terminie wskazanym przez Spółkę, Spółka ma prawo bez wyznaczenia terminu dodatkowego odstąpić od umowy.
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,
 - przedłożenie dokumentu potwierdzającego brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie gminy Pszczyna.

§6

1. W przypadku zakończenia stosunku najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy kwota partycypacji podlega zwrotowi na rzecz Partycypanta 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 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 ponosił będzie dotychczasowy Partycypant.

§7

1. W razie śmierci Partycypanta w okresie pomiędzy zawarciem niniejszej umowy a zawarciem umowy najmu 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 lub 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 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:

- Rzut lokalu mieszkalnego objętego umową.