

**UMOWA PARTYCYPACJI W KOSZTACH BUDOWY  
LOKALU MIESZKALNEGO NR .../C/24/1/B/P/17**

zawarta w dniu ..... w Pszczynie pomiędzy Pszczyńskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pszczynie przy ul. Kilińskiego, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000127208, NIP 638-15-30-174, reprezentowaną przez:

**Wojciecha Studzińskiego – Prezesa Zarządu**

zwaną w treści umowy "Spółką",

a

**Panią / Panem**

.....  
zamieszkałym:  
.....  
Legitymującym/a się dowodem osobistym nr ..... **Pesel**.....  
zwanym/ą dalej **Partycypującym**.

- §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 niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. 2017 r. poz. 79), wchodzącego w skład inwestycji pn. Budowa osiedla budynków mieszkalnych z zagospodarowaniem terenu zlokalizowanych w Pszczynie – Łące przy ul. Cieszyńskiej (Szelowiec), w budynku przy ul. Cieszyńskiej ..... o powierzchni użytkowej..... m<sup>2</sup>, położonego na parterze/ ..... piętrze
  2. Umowa określa w szczególności wzajemne prawa i obowiązki stron umowy, wynikające z wniesienia przez Partycypującego środków pieniężnych na pokrycie części kosztu

**Pszczyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

43- 200 Pszczyna ul. Jana Kilińskiego 5a  
tel. (+48 32) 212-85-55; (+48 32) 449-03-26  
WWW.PTBSPSZCZYNA.PL  
E-MAIL: INFO@PTBSPSZCZYNA.PL

WYSOKOŚĆ KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO: 7 400 950 Zł  
NR KRS: 0000127208  
Sąd Rejonowy Katowice-Wschód  
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
REGON: 276654704  
NIP: 638-15-30-174  
KONTO BANKOWE: PKO BP O/PSZCZYNA  
NR 13 1020 2528 0000 0302 0015 2744

budowy lokalu mieszkalnego w przedsięwzięciu inwestycyjno – budowlanym pn. **Budowa osiedla budynków mieszkalnych z zagospodarowaniem terenu zlokalizowanych w Pszczynie – Łące przy ul. Cieszyńskiej (Sznelowiec),**

3. Rzut lokalu określonego w ust. 1 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

## §2

1. Spółka oświadcza, że dysponuje prawem do terenu, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie inwestycyjno - budowlane w przedmiocie niniejszej umowy – działki nr: 165/28, 166/28 oraz 183/28 dla których prowadzone są księgi wieczyste nr KA1P/00039891/1 oraz KA1P/00038873/2
2. W skład przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego pod nazwą Budowa sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zagospodarowaniem terenu zlokalizowanych w Pszczynie – Łące przy ul. Cieszyńskiej (Sznelowiec), wchodzi: budowa sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych tj. **195 mieszkań** o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej **10353,39 m<sup>2</sup>**, w stanie technicznym i eksploatacyjnym "pod klucz" oraz wykonanie zagospodarowania terenu (chodniki, ogrodzenia, oświetlenie terenu, zieleń urządzona, elementy małej architektury a także wykonanie przyłączy i sieci infrastruktury technicznej.
3. Spółka posiada pozwolenie na budowę nr **AB-IV.6740.825.2016** wydane przez Starostę Pszczyńskiego.
4. Przewidywany termin zakończenia budowy to **30.07.2020r.**, natomiast oddanie najemcom lokalu do użytkowania jest przewidziane w miesiącu **wrześniu 2020r.**
5. Termin określony w ust. 4 może ulec zmianie w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od Spółki.
6. W przypadku wystąpienia okoliczności wpływających na zmianę terminu zakończenia budowy lub oddania lokali do użytkowania, Spółka niezwłocznie poinformuje Partycypującego o tym fakcie w formie pisemnej wyznaczając równocześnie nowy termin oddania lokalu do użytkowania.

## §3

1. W zamian za prawo do wskazania najemcy lokalu mieszkalnego, o którym mowa w §1 ust. 1 umowy, Partycypujący oświadcza, że zobowiązuje się do pokrycia części kosztu budowy tego lokalu w wysokości **do .....**% jednostkowego kosztu budowy wynoszącego ..... powierzchni użytkowej, w odniesieniu do powierzchni lokalu mieszkalnego, o najem którego się ubiega.

2. Partycypujący dokona wpłaty łącznej kwoty ..... zł. wyliczonej w następujący sposób: ..... m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego, o który się ubiega x .....00 zł x ..... %

na rachunek bankowy Spółki w Pszczynie :

Pszczyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

ul. Kilińskiego, 43-200 Pszczyna

**Nr rachunku** .....

**Nr rachunku** .....

w terminie do 14 dni od dnia podpisania umowy lecz nie później niż 30.04.2018 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. 2016 r. poz. 1610).
4. W przypadku, gdy wpłacona przez Partycypującego kwota partycypacji przekracza, w dniu podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu, ..... % kosztu budowy określonego w ust. 2, na skutek dokonania pomiarów powykonawczych, o których mowa w ust. 4, Spółka zobowiązana jest do zwrotu nadpłaty partycypacji na wskazany przez Partycypującego rachunek bankowy w terminie 14 dni od daty podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku, gdy wpłacona przez Partycypującego kwota partycypacji jest niższa, w dniu podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu mieszkalnego niż ..... % kosztu budowy określonego w ust. 2, na skutek dokonania pomiarów powykonawczych, o których mowa w ust. 4, Partycypujący obowiązany jest do uzupełnienia partycypacji, w wysokości brakującej różnicy, na rachunek bankowy Spółki w terminie 14 dni od daty pisemnego zawiadomienia Partycypującego o konieczności uzupełnienia należnej partycypacji.
6. Wpłacone przez Partycypującego 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 lub osobą/osobami wskazanymi przez niego, może nastąpić wyłącznie po wniesieniu pełnej wymaganej niniejszą umową partycypacji, z równoczesnym spełnieniem przez przyszłego najemcę i osoby wskazane do wspólnego zamieszkania wszystkich warunków określonych w art. 30 ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
2. W przypadku nie spełniania na dzień zawarcia umowy najmu przez osobę wskazaną jako najemca warunków określonych w ustawie z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Partycypujący zobowiązany jest do wskazania innego najemcy.
3. Partycypujący w zamian za partycypowanie w kosztach budowy lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1 nabywa prawo do wskazania najemcy tylko tego lokalu.

#### §5

1. W przypadku braku pełnej wpłaty na poczet partycypacji, Spółka ma prawo bez wyznaczenia terminu dodatkowego odstąpić od umowy.
2. Do czasu objęcia lokalu przez najemcę, Partycypujący zobowiązany jest pokrywać czynsz i inne opłaty związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego. Powyższy obowiązek spoczywa na Partycypującym w przypadku rozwiązania umowy najmu przez najemcę i opróżnienia lokalu mieszkalnego.
3. Przez objęcie lokalu należy rozumieć spełnienie wszystkich poniższych warunków:
  - a) wpłatę kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu w wysokości 12 – krotności miesięcznego czynszu,
  - b) podpisanie umowy najmu i dokonanie obowiązku meldunkowego,
  - c) podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu wymienionego w § 1 ust.1,
  - d) przedłożenie dokumentu potwierdzającego brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub też złożenie oświadczenia, że najemca posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, a zmiana miejsca zamieszkania jest związana ze świadczeniem pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów Spółki,
  - e) złożenie oświadczenia o dochodach.

#### §6

1. Partycypujący oświadcza, iż zapoznał się z dokumentacją architektoniczną budynku i nie wnosi uwag co do lokalizacji wybranego lokalu mieszkalnego, planowanego standardu wykonania i wyposażenia przedmiotowego lokalu.

2. Na pisemny wniosek Partycypującego złożony nie później niż ..... r., Spółka może odstąpić od częściowego lub całkowitego wyposażenia i wykończenia lokalu wskazanego w ust. 1 bez możliwości obniżenia wysokości wnoszonej partycypacji. Odstąpienie to będzie możliwe jedynie po dokonaniu przez Partycypującego wpłaty całej kwoty partycypacji i pod warunkiem, iż zaproponowane wykończenie (wyposażenie) lokalu nie będzie gorsze od standardu wynikającego z projektu.
3. W przypadku odstąpienia od częściowego lub całkowitego wyposażenia i wykończenia lokalu, o którym mowa w ust. 4 i nie przystąpienia przez Partycypującego do zawarcia umowy najmu, będzie on zobowiązany do pokrycia kosztu wyposażenia i wykończenia lokalu od którego odstąpił, do stanu zgodnego z projektem, w terminie 7 dni od doręczenia wezwania do zapłaty.
4. W przypadku odstąpienia od częściowego lub całkowitego wyposażenia i wykończenia lokalu, o którym mowa w ust. 4 i rozwiązania umowy najmu Partycypujący (Najemca), powinien pozostawić lokal z wykonanym przez siebie wyposażeniem i wykończeniem lokalu lub z innymi materiałami zatwierdzonymi przez Spółkę, względnie jest zobowiązany pokryć koszty wykonania tych elementów według stanu zgodnego z projektem, w terminie 7 dni od doręczenia wezwania do zapłaty.
5. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy bez względu na okres jej trwania, Partycypującemu nie przysługuje jakiegokolwiek roszczenie do Spółki o zwrot nakładów poniesionych przez Partycypującego z tytułu wykonanego przez siebie wyposażenia i wykończenia lokalu, w tym za inne materiały zatwierdzone przez Spółkę.
6. Spółka ma prawo w przypadku awarii do częściowego demontażu wyposażenia i wykończenia lokalu, w tym także wykonanego przez Partycypującego (Najemcę) celem usunięcia przyczyn awarii z wyłączeniem odpowiedzialności za ich odtworzenie w standardzie innym niż pierwotnie przewidziany projektem, stąd też Partycypujący (Najemca), który wybiera opcję odstąpienia od wyposażenia i wykończenia lokalu oferowanego przez Spółkę i jego wykonanie we własnym zakresie winien dokonać zakupu materiałów budowlanych z odpowiednim zapasem.
7. Wszystkie inne niż oferowane przez Spółkę lub określone niniejszą umową alternatywne rozwiązania wyposażenia i wykończenia lokalu uzgodnione przez strony umowy przed zawarciem umowy najmu wymagają zawarcia odrębnego pisemnego porozumienia pomiędzy Spółką a Partycypantem.

8. Wszelkie inne niż ww. zmiany wykończenia i wyposażenia lokalu dokonywane przez Partycypującego (Najemcę) w trakcie trwania najmu, winny zostać bezwzględnie uzgodnione ze Spółką w formie pisemnej.
9. Pozostałe prawa i obowiązki Partycypującego (Najemcy) związane z wykończeniem i wyposażeniem lokali i zasady rozliczeń pomiędzy stronami umowy najmu po jego zakończeniu będą określone w stosownych regulaminach będących załącznikami do umowy najmu.
10. Przy prowadzeniu jakichkolwiek robót budowlanych w obszarze/sąsiedztwie poseszek należy zwracać szczególną uwagę na przebiegające w wylewce instalacje wewnętrzne (sanitarne i elektryczne). Ich uszkodzenie może spowodować powstanie znacznych szkód w mieniu Najemcy, Spółki i Najemców lokali sąsiednich, za które to szkody odpowiedzialność ponosi sprawca szkody.

#### §7

1. W przypadku zakończenia stosunku najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy, jeżeli jednocześnie została rozwiązana umowa najmu i lokal mieszkalny opróżniony, kwota partycypacji podlega zwrotowi na rzecz Partycypującego na zasadach, o których mowa w art. 29 a ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dniem zawarcia umowy najmu z następnym najemcą, jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
2. Kwotę zwracanej partycypacji, ustalona według stanu na dzień opróżnienia lokalu oblicza się według wzoru określonego w art. 29 a ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
3. W dniu zawarcia umowy najmu, równoległe zostanie zawarty aneks do niniejszej umowy określający ostateczną, powykonawczą powierzchnię użytkową lokalu, jak również ustalający procentowy udział kosztu budowy w odniesieniu do wartości odtworzeniowej obowiązującej na dzień zawierania umowy najmu.
4. 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 Partycypujący.
5. Z kwoty partycypacji przeznaczonej do zwrotu Spółka potrąca wszelkie niepokryte zobowiązania dotyczące lokalu mieszkalnego.

#### §8

1. W razie śmierci Partycypującego 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. Spadkobierca osoby, która zmarła w okresie opisanym w ust. 1, może zawrzeć w miejsce zmarłego ze Spółką umowę o partycypację po uprzednim uregulowaniu wszystkich wynikających z niej zobowiązań.
3. W przypadku większej liczby spadkobierców osoby, która zmarła w okresie opisanym w ust. 1, spadkobiercy mogą spośród siebie wskazać osobę, z którą Spółka zawrze umowę o partycypację w miejsce zmarłego po uprzednim uregulowaniu wszystkich wynikających z niej zobowiązań.
4. W przypadku ustania najmu na skutek śmierci Partycypującego 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.

W okresie pomiędzy zawarciem niniejszej umowy, a objęciem przedmiotowego lokalu Partycypujący zobowiązany jest do zawiadamiania Spółki o każdej zmianie adresu podanego w umowie.

## §9

1. Partycypujący może pisemnie wypowiedzieć niniejszą umowę w każdym czasie, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Partycypujący może wypowiedzieć umowę partycypacji na etapie realizacji inwestycji, tj. do objęcia lokalu przez pierwszego najemcę, z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wypowiedzenie następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2, Spółka zobowiązuje się zwrócić Partycypującemu środki przez niego wpłacone, na wskazany przez Partycypującego rachunek bankowy w ciągu 60 dni od rozwiązania niniejszej umowy.

## §11

1. Spółka może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku wystąpienia przesłanek do wypowiedzenia umowy najmu lub rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.
2. W przypadku wystąpienia przesłanek wskazanych w ust. 1 może odmówić zawarcia kolejnej umowy najmu.

## §12

1. Partycypujący może bez zgody Spółki dokonać cesji uprawnień i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz wskazanego przez siebie podmiotu (następca Partycypującego).
2. Wskazanie następcy Partycypującego przez ustępującego Partycypującego następuje w formie pisemnej w nieprzekraczalnym terminie dwóch miesięcy od daty złożenia wypowiedzenia umowy partycypacji i powinno zawierać:
  - a) Dane osobowe następcy Partycypującego (imię i nazwisko, numer dowodu osobistego, numer PESEL);
  - b) Aktualny adres zamieszkania następcy Partycypującego;
  - c) Zapis „Niniejszym wskazuję jako Partycypującego”;
  - d) Podpis czytelny ustępującego Partycypującego i nowego Partycypującego.
3. Podpis pod oświadczeniami z ust. 2 powinien zostać, pod rygorem nieważności, złożone w obecności przedstawiciela Spółki.
4. Nie złożenie pisma wskazującego następcę Partycypującego skutkuje przejęciem obowiązków jego wskazania przez Spółkę.
5. Od daty podpisania oświadczenia nowy Partycypujący przejmuje wszystkie zobowiązania ciążące na ustępującym Partycypującym.

## §13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz postanowienia zawarte w ustawie 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Statutu Spółki będącymi własnością Pszczyńskiego TBS Sp. z o.o.

## §14



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

### § 15

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

### § 16

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

**Spółka**

**WZÓR**

**Partycypujący**

.....  
(czytelny podpis)

Załączniki:

1. Rzut lokalu mieszkalnego objętego umową