

Umowa Nr 1/M-1/2022
partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego

zawarta w dniu 2022 r. w Prudniku pomiędzy

Prudnickim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w 48-200 Prudniku ul. Mickiewicza nr 7, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Opolu Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000182603 i kapitale zakładowym w wysokości 3.625.500,00 zł. oraz posługującej się numerem identyfikacji podatkowej NIP: 755-17-65-882 reprezentowaną przez - Prezesa Zarządu, zwaną w dalszej części umowy „Spółką”,

a

Panem/ią/ Państwem:

.....
zamieszkałym/a/ w przy ul.....
Nr legitymujący/a się dowodem osobistym seria:Nrwydanym przez oraz numerem PESEL, wskazanym przez Gminę Prudnik na najemcę lokalu mieszkalnego szczegółowo określonego w niniejszej umowie, zwanym/a/ w dalszej części umowy "Partycypantem",

o następującej treści:

§1

1. Przedmiotem umowy jest ustalenie przez Strony zasad i warunków partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego Partycypant będzie najemcą, w rozumieniu zapisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, zwanej w dalszej części umowy „ustawą” (tj. Dz.U.2021.2224 z późn. zmianami), który zlokalizowany będzie w planowanym do budowy przez Spółkę wielorodzinnym budynku mieszkalnym położonym w Prudniku przy ul. Samuela Frankla i oznaczonego **Nr** o powierzchni użytkowej m² (*parter /... piętro*) – zwanym w dalszej części umowy „lokałem”.

2. Do lokalu przynależne będzie pomieszczenie gospodarcze zlokalizowane w części piwnicznej budynku i oznaczone takim samym z numerem jak lokal.

3. Powierzchnia użytkowa lokalu została określona na podstawie dokumentacji projektowej i może się nieznacznie różnić od jego powierzchni użytkowej określonej w dokumentacji powykonawczej.

4. Niniejsza umowa określa również wzajemne prawa i obowiązki Stron wynikające z wniesienia przez Partycypanta środków pieniężnych na pokrycie części kosztu budowy lokalu szczegółowo oznaczonego w ust.1 i położonego w planowanym do realizacji przez Spółkę przedsięwzięciu inwestycyjno - budowlanym pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego jednoklatkowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną w Prudniku przy ul. Samuela Frankla, na działce oznaczonej w rejestrze gruntów numerem 2147/2138, obręb ewidencyjny Prudnik” zwanym w dalszej części umowy „przedsięwzięcie inwestycyjno – budowlanym”

5. Rzut lokalu stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.

§2

1. Spółka oświadcza, że zamierza wybudować lokale w budynku, o którym mowa w §1 ust.1 niniejszej umowy przy wykorzystaniu środków finansowych pochodzących:

1) z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego a planowanych do uzyskania w ramach

umowy kredytowej finansowania zwrotnego, która zostanie zawarta z Bankiem Gospodarstwa Krajowego (kredyt udzielony na podstawie wniosku o kredyt złożony przez Spółkę do dnia 30 września 2021 r.),

- 2) ze wsparcia z Funduszu Dopłat, w ramach realizacji przez BGK rządowego programu budownictwa komunalnego na podstawie umowy zawartej z Gminą Prudnik jako beneficjenta wsparcia (wniosek złożony przez Gminę Prudnik w grudniu 2021 r.),
- 3) ze wsparcie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (wniosek złożony przez Gminę Prudnik w grudniu 2021 r.),
- 4) ze wsparcia finansowego z budżetu Gminy Prudnik
- 5) ze środków własnych Spółki,
- 6) ze środków pozyskanych z partycypacji wpłaconych przez przyszłych najemców.

2. Spółka oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości oznaczonej w rejestrze gruntów numerem 2147/2138, obręb ewidencyjny Prudnik, na której planowana jest realizacja przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego, dla której Sąd Rejonowy w Prudniku prowadzi księgę wieczystą Nr OP1P/00062851/8 oraz posiada prawomocną Decyzją Starosty Prudnickiego Nr 446 z dnia 01 września 2021 r. o pozwoleniu na budowę.

3. Przedmiotem przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego będzie budowa wielorodzinnego budynku mieszkalnego o jednej (1) kondygnacji podziemnej oraz czterech (4) kondygnacji naziemnych i chłonności szesnastu (16) mieszkań, o łącznej ich powierzchni użytkowej lokali wynoszącej: 1.025,18 m² oraz szesnastu (16) komórek lokatorskich. Na nieruchomości poza budynkiem znajdować się będzie szesnaście (16) miejsc postojowych dla samochodów, chodniki, oświetlenie terenu, zieleń, elementy małej architektury a także wykonane przyłącza i sieci infrastruktury technicznej.

4. Lokale oddane zostaną do eksploatacji w stanie technicznym i eksploatacyjnym wykończonym w standardzie podstawowym, **wykończone pod tzw. „klucz”**, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności zapisami ustawy i wydanych na jej podstawie aktów wykonawczych.

5. Planowany przez Spółkę w dacie podpisania niniejszej umowy termin zakończenia przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego to dzień **31 lipiec 2024 r.** Planowany termin oddania najemcom lokalu do użytkowania, to miesiąc **sierpień/wrzesień 2024 r.**

6. Terminy określone w ust.5 mogą ulec zmianie w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od Spółki.

7. W przypadku wystąpienia okoliczności wpływających na zmianę terminu oddania lokali do użytkowania, Spółka niezwłocznie poinformuje o tym fakcie Partycypanta w formie pisemnej, wyznaczając równocześnie nowy jego termin.

§3

1. W zamian za prawo do zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w §1 ust.1 niniejszej umowy, Partycypant oświadcza, że zobowiązuje się do pokrycia części kosztów budowy tego lokalu w wysokości% planowanych w dacie podpisania niniejszej umowy kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego szacowanych na kwotę: 7.460,49 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Partycypant dokona zapłaty kwoty partycypacji w wysokości: zł (słownie:) na rachunek bankowy Spółki prowadzony w Banku Spółdzielczym w Prudniku Nr 07 8905 0000 2000 0002 6619 0001, w terminie **30 dni** od daty zawarcia niniejszej umowy z dopiskiem: *Partycypacja za lokal Nr ...* . Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółki.

(7.460,49 zł/m² x 15% / 20%) x powierzchnia lokalu)

3. Wysokość wniesionej kwoty partycypacji, o której mowa w ust.2 może ulec zmianie,

jeżeli po ostatecznym rozstrzygnięciu przetargu publicznego na wybór Wykonawcy i zrealizowaniu przez niego przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego jego koszty ulegną zmianie, lecz nie może ona przekroczyć **zadeklarowanych 15% / 20%** kosztów budowy lokalu.

4. Jeżeli w przypadku, o których mowa w ust.3 wpłacona przez Partycypanta kwota partycypacji:

- 1) jest niższa niż wymagana, Partycypant zobowiązany będzie do uzupełnienia wpłaconej kwoty partycypacji poprzez wpłatę brakującej kwoty na rachunek bankowy Spółki w terminie 14 dni od daty pisemnego zawiadomienia Partycypanta o konieczności jej uzupełnienia,
- 2) jest wyższa niż wymagana, Spółka dokona zwrotu nadpłaty partycypacji na wskazany przez Partycypanta rachunek bankowy po zakończeniu inwestycji, w terminie 14 dni od daty podpisania z Partycypantem Protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu.

5. Wysokość wniesionej kwoty partycypacji, o której mowa w ust.2 może również ulec zmianie, po dokonaniu ostatecznego i powykonawczego obmiaru powierzchni lokalu, o którym mowa w §1 ust.1 niniejszej umowy, 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 (tj. Dz.U.2022 r. poz.172 z późn. zmianami). Zapisy ust. 4 pkt. 1) i 2) stosuje się odpowiednio.

6. W przypadku, o którym mowa w ust.3 i ust.5 strony umowy podpiszą aneks do niniejszej umowy uwzględniający te zmiany.

§4

1. Spółka w zamian za partycypowanie w kosztach budowy lokalu zobowiązuje się do zawarcia umowy najmu lokalu, którego najemcą będzie Partycypant. Umowa zawarta zostanie na czas nieoznaczony zgodnie z zapisem art. 29 ust. 2a ustawy.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu, którego najemcą będzie Partycypujący może nastąpić wyłącznie po:

- 1) wniesieniu przez niego pełnej wymaganej niniejszą umową kwoty partycypacji,
- 2) spełnieniem przez niego i osoby wskazane do wspólnego z nim zamieszkania, wszystkich warunków wymaganych do zawarcia takiej umowy a wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności ustawy i wydanych na jej podstawie aktów wykonawczych, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych oraz aktu założycielskiego Spółki z dnia 14 czerwca 2000 r.
- 3) wpłaceniu kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu w wysokości sześciokrotności (6) miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu objęcia lokalu, nie wyższej jednak niż 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych). Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w zasobach mieszkaniowych Spółki są ustalane przez zgromadzenie wspólników na zasadach określonych w art. 28 ustawy.

3. W przypadku nie spełniania przez Partycypanta na wyznaczony przez Spółkę dzień zawarcia umowy najmu warunków niezbędnych do jej zawarcia lub wcześniejszej rezygnacji z ubiegania się o najem lokalu, niniejsza umowa ulega rozwiązaniu z winy Partycypanta, bez prawa dochodzenia z jego strony od Spółki jakichkolwiek roszczeń za wyjątkiem roszczenia o zwrot nominalnej równowartości wniesionej kwoty partycypacji.

§5

1. W przypadku braku wpłaty przez Partycypanta wymaganej kwoty partycypacji w terminie określonym w §3 niniejszej umowy, Spółka może wezwać na piśmie Partycypanta do

jej zapłaty, wyznaczając mu pod rygorem odstąpienia od umowy dodatkowy siedmiodniowy (7) termin. W przypadku niedokonania przez Partycypanta wpłaty kwoty partycypacji w dodatkowo wyznaczonym terminie, umowa ulega rozwiązaniu z winy Partycypanta.

2. W przypadku wpłaty przez Partycypanta wymaganej kwoty partycypacji i nie zawarcia przez Partycypanta umowy najmu lokalu z przyczyn określonych w §4 ust.2 niniejszej umowy lub nie objęcie w najem lokalu, wpłacona kwota partycypacji zostanie zwrócona Partycypantowi na wskazany przez niego rachunek bankowy w terminie:

- 1) trzydziestu (30) dni od dnia rozwiązania umowy, w przypadku zawarcia umowy partycypacji i umowy najmu lokalu z kolejną osobą wskazaną przez Gminę Prudnik,
- 2) do dwunastu (12) miesięcy od dnia rozwiązania umowy.

3. Wpłacona przez Partycypanta kwota partycypacji, w przypadku, o którym mowa w ust.2 nie podlega oprocentowaniu i będzie przeznaczona na realizację przez Spółkę planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego.

§6

1. W przypadku zakończenia przez strony umowy najmu i opróżnienia lokalu, strony za porozumieniem lub w drodze jednostronnego odstąpienia rozwiązują niniejszą umowę a Spółka zwraca Partycypantowi wpłaconą kwotę partycypacji na zasadach określonych w art. 29a ust.3 ustawy.

2. Do dnia Protokolarnego przekazania Spółce opróżnionego lokalu opłaty związane z jego utrzymaniem ponosić będzie Partycypant.

§7

1. W razie śmierci Partycypanta w trakcie realizacji niniejszej umowy, umowa wygasa.

2. Umowa nie wygasa w razie śmierci Partycypanta, jeżeli strona tej umowy było co najmniej dwóch Partycypantów.

3. W przypadku, o którym mowa w ust.1 Spółka:

- 1) 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 kc. 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 umowy najmu i wzywa ich do opróżnienia i wydania Spółce lokalu. W tym przypadku Spółka naliczać będzie opłatę za bezumowne korzystanie (odszkodowanie) z lokalu mieszkalnego, za okres od dnia śmierci Partycypującego, do dnia opróżnienia przez te osoby lokalu, w takiej wysokości w jakiej Spółka mogłaby otrzymywać opłatę z tytułu najmu lokalu.
- 2) Zwraca wpłaconą przez Partycypanta kwotę partycypacji, stanowiącą nominalną równowartość wpłat faktycznie przez niego dokonanych, osobie lub osobom wskazanej/yw w prawomocnym postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku/w notarialnym akcie poświadczenia dziedziczenia w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu na zasadach określonych w ustawie.

§8

W przypadku nie przystąpienia przez Spółkę do realizacji przedsięwzięcia inwesty-

cyjno-budowlanego z powodu nie rozstrzygnięcia przetargu publicznego na wybór wykonawcy prac z powodu, gdy cena złożonej najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą Spółka może przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia lub z innych przyczyn niezależnych od Spółki, niniejsza umowa ulega rozwiązaniu przez Spółkę a wpłacona przez Partycypanta kwota partycypacji podlega zwrotowi w wysokości nominalnej w terminie 30 dni od poinformowania Partycypanta o jej rozwiązaniu na podane przez niego konto bankowe.

§9

Wszelkie oświadczenia woli pomiędzy stronami niniejszej umowy oraz wszelkie zawiadomienia, również po wygaśnięciu lub jej rozwiązaniu (*o ile będą wynikać z umowy lub będą jej dotyczyć*), będą dokonywane w formie pisemnej pod rygorem bezskuteczności i zostaną uznane za doręczone, jeżeli będą doręczone osobiście, listem poleconym lub kurierem na adresy korespondencyjne w niej podane. Zmiana adresu korespondencyjnego strony nie wymaga aneksu do niniejszej umowy i następuje w drodze oświadczenia strony złożonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Nieodebrana przez stronę korespondencję dostarczoną na jej adres korespondencyjny ustalony zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy uznaje się za prawidłowo doręczoną.

§10

1. Spółka zobowiązuje się do udostępniania na bieżąco Partycypantowi informacji na temat realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.
2. Oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie przez Spółkę danych osobowych Partycypanta stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej umowy.

§11

Klauzula salwatoryjna

W przypadku gdy którekolwiek postanowienie niniejszej umowy jest albo stanie się nieskuteczne, nie ma to wpływu na skuteczność pozostałych jej postanowień. W takim przypadku strony zobowiązują się zastąpić nieskuteczne postanowienia takimi postanowieniami, które w swej treści najbardziej będą odpowiadać zamierzonym celom umowy. Dotyczy to również sytuacji, gdy w umowie ujawni się luka prawna albo gdy postanowienie umowy okaże się nieważne lub niewykonalne.

§12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie, w szczególności postanowienia zawarte w ustawach:

- z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. Dz.U.2021.2224 z późn. zmianami),
- z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U.2022 r.poz.172 z późn. zmianami),
- z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tj. Dz.U. 2022 poz.377 z późn. zmianami)

oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§13

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

§ 14

1. Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonaniem niniejszej umowy strony będą rozstrzygać polubownie.
3. W przypadku nie rozwiązania spornych kwestii na drodze polubownej rozstrzygał spór będzie Sąd właściwy dla siedziby Spółki.

§ 15

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

Spółka

Partycypant

.....

.....

(czytelny podpis Partycypanta)

Załączniki:

- rzut lokalu mieszkalnego objętego umową
- Oświadczenie RODO

ROJEKT UMOWY