

Umowa o partycypację nr

Zawarta w dniu pomiędzy:

Oświęcimskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Oświęcimiu wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział XII Gospodarczy w Krakowie pod nr KRS 0000086315, NIP 549-20-54-500, REGON 357118653, reprezentowanej przez:

..... Prezesa Zarządu, zwanej dalej **Spółką**

a

Panią

PESEL

NIP

legitymującą się dowodem osobistym nr
wydanym przez.....

zam.

zwaną w dalszej części umowy **Partycypującym**,

i

Panem

PESEL

NIP

legitymującym się dowodem osobistym nr
wydanym przez.....

zam.

zwanym w dalszej części umowy **Partycypującym**,

łącznie zwanych w dalszej części umowy **Stronami**

§1

Przedmiotem niniejszej umowy jest określenie przez **Strony** zasad i warunków partycypowania w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na wynajem oraz obowiązki i prawa **Stron** wynikające z partycypowania w kosztach budowy tego lokalu określonego w § 2 umowy, którego **Partycypujący** będzie najemcą.

§2

1. Spółka oświadcza, że zamierza wybudować lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym przy wykorzystaniu środków finansowych:

1) własnych,

- 2) pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego a planowanych do uzyskania w ramach umowy kredytowej, która zostanie zawarta z Bankiem Gospodarstwa Krajowego oraz
- 3) środków wpłaconych przez partycypującego.
- 2. Spółka** zobowiązuje się do:
- 1) wybudowania lokalu mieszkalnego zwanego w dalszej części umowy **lokalem**, w budynku wielorodzinnym objętym zadaniem inwestycyjnym pod nazwą „Budowa budynku wielorodzinnego „...” na osiedlu Stare Stawy w Oświęcimiu”, zwanym dalej **budynkiem**
- 2) zawarcia umowy najmu lokalu o którym mowa w pkt.1, którego przyszłym najemcą będzie **Partycypujący**, w zamian za partycypowanie przez niego w kosztach budowy lokalu, poprzez zapłatę **Spółce** opłaty partycypacyjnej,
3. Warunkiem zawarcia przez **Spółkę** umowy najmu lokalu z partycypującym jest spełnianie przez niego, jako przyszłego najemcę, w dniu zawarcia umowy najmu wymogów określonych w:
- 1) ustawie z dnia 26 .10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 2000.98.1070 z późn. zmianami) zw. dalej ustawą,
- 2) rozporządzeniu Rady Ministrów z 4.07.2000 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków / Dz. U. 2000.62. 719 z późn. zmianami/, zw. dalej rozporządzeniem oraz
- 3) aktu założycielskiego Spółki.
4. Nie spełnienie przez **Partycypującego** wymogów określonych w ust. 3 w terminie o którym mowa w ust. 7 spowoduje skutek w postaci możliwości dokonania wypowiedzenia niniejszej umowy przez **Spółkę** z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie winno być złożone w formie pisemnej na koniec miesiąca kalendarzowego. W takim przypadku **Spółka** zwraca partycypującemu wpłacone przez niego pieniądze tytułem opłaty partycypacyjnej do 12 miesięcy od dnia rozwiązania niniejszej umowy, wskutek złożonego przez **Spółkę** wypowiedzenia.
5. Lokal o którym mowa w ust.2 będący przedmiotem niniejszej umowy, zgodnie z projektem budowlanym, wykonany przez z siedzibą w na podstawie zlecenia nr o powierzchni m² zlokalizowany jest w klatce nr piętro/partier i oznaczony jest numerem..... **Załącznik nr 1 – Rzut budynku „...”**
6. **Spółka** zobowiązuje się do zakończenia realizacji budowy lokalu o którym mowa w ust.5 do r.
7. **Spółka** po zakończeniu inwestycji wyznaczy pisemnie **Partycypującemu** termin zawarcia umowy najmu lokalu.
8. Nie zawarcie umowy najmu lokalu w wyznaczonym terminie z przyczyn leżących po stronie **Partycypującego**, oznacza odstąpienie przez **Partycypującego** od niniejszej umowy. W takim przypadku **Spółka** zwróci partycypującemu wpłacone pieniądze z tytułu opłaty partycypacyjnej do 12 miesięcy licząc od daty określonej w ust.7

§ 3

Spółka oświadcza, że :

- 1) jest właścicielem nieruchomości, stanowiącej działkę gruntową nr obręb Stare Stawy, dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Oświęcimiu prowadzi księgę wieczystą KW numer na której **Spółka** zamierza zrealizować inwestycję,
- 2) uzyskała pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego w którym znajduje się lokal będący przedmiotem niniejszej umowy, wydane decyzją nr w dniu r. Starosty powiatu Oświęcimskiego, ważne do r.
- 3) ma udzieloną promesę nr udzielenia kredytu w wysokości zł. Banku Gospodarstwa Krajowego z dnia r.

§ 4

1. W zamian za partycypację (udział finansowy) w kosztach budowy lokalu poprzez zapłatę **Spółce** opłaty partycypacyjnej, **Partycypujący** nabywa prawo do zawarcia ze **Spółką** umowy najmu na czas nieoznaczony, której przedmiotem będzie lokal o którym mowa w § 2 ust.5 nin. umowy.
2. **Spółka** oświadcza, że w przypadku wypowiedzenia przez nią umowy najmu z przyczyn leżących po stronie **Partycypującego**, będącego najemcą lokalu, **Spółka** zastrzega sobie prawo odstąpienia od niniejszej umowy o partycypację.
3. W przypadku o którym mowa w ust. 2 **Spółka** zwraca partycypującemu wpłaconą przez niego kwotę partycypacji o której mowa w § 8 ust.1 niniejszej umowy w terminie do 12 miesięcy licząc od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego i jego opróżnienia.

§ 5

1. W razie śmierci **Partycypującego** w trakcie realizacji niniejszej umowy, umowa o partycypację wygasa.
2. Umowa o partycypację nie wygasa w razie śmierci **Partycypującego** w trakcie realizacji niniejszej umowy jeżeli stroną tej umowy było co najmniej dwóch partycypujących.
3. W przypadku o którym mowa w pkt.1 **Spółka**:
 - 1) zwraca dokonane przez **Partycypującego** wpłaty, osobom wskazanym w prawomocnym postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku, w postanowieniu o dział spadku lub umowie o dział spadku. Zwrot opłaty partycypacyjnej wniesionej przez **Partycypującego** nastąpi na rzecz uprawnionych do 12 miesięcy od dnia otwarcia spadku, po pisemnym powiadomieniu wysłanym na adres wskazany w postanowieniach sądu o których mowa wyżej.
 - 2) 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 wszczyna postępowanie związane z eksmisją tych osób z lokalu, którego najemcą był zmarły partycypujący. W tym przypadku **Spółka** naliczać będzie opłatę za bezumowne korzystanie (odszkodowanie) z lokalu mieszkalnego, za okres od dnia śmierci **Partycypującego**, do dnia opuszczenia przez te osoby lokalu, w takiej wysokości w jakiej **Spółka** mogłaby otrzymywać opłatę z tytułu najmu lokalu.

§6

1. **Spółka** zawrze umowę najmu lokalu z **Partycypującym** jako przyszłym najemcą, pod warunkiem, że spełniał będzie warunki określone ustawą, rozporządzeniem i aktem założycielskim Spółki a w szczególności:
 - 1) przyszły najemca oraz osoby zgłoszone do wspólnego z nim zamieszkania w dniu objęcia lokalu nie będą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w gminie Miasto Oświęcim i złożą **Spółce** na tę okoliczność pisemne oświadczenie
 - 2) dochód gospodarstwa domowego przyszłego najemcy, w dniu zawarcia z nim umowy najmu, nie będzie przekraczał 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie małopolskim, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu więcej niż o:
 - 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - dalsze 40 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym najemcy o większej liczbie osób i złożą **Spółce** na tę okoliczność deklaracje zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych. (Dz. U. z dnia 31 grudnia 2001 r. nr 156 poz 1817 z późn. zmianami) oraz zaświadczenie o którym mowa w art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 26 .10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 2000.98.1070 z późn. zmianami)
2. **Partycypujący** w dniu podpisania z nim jako z przyszłym najemcą umowy najmu lokalu zobowiązany jest do wpłaty kaucji zabezpieczającej roszczenia **Spółki** z tytułu najmu.
3. Kaucja zabezpieczająca wynosić będzie równowartość dwunastokrotności miesięcznego czynszu za lokal mieszkalny, obliczonego według stawki czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 7

1. **Partycypujący** zobowiązuje się w ramach wpłaty partycypacji o której mowa w §4, do pokrycia do 30% nakładów inwestycyjnych planowanych przez **Spółkę** do poniesienia na przygotowanie i realizację inwestycji w części dotyczącej lokalu to jest w wysokościzł. (**słownie** :
.....
2. Wartość nakładów inwestycyjnych, o których mowa w ust.1 w przeliczeniu na 1 m.kw. powierzchni użytkowej budynku, o którym mowa w §2 ust.2 pkt. 1 w dniu podpisania niniejszej umowy wynosi zł.

§ 8

1. Wartość nakładów inwestycyjnych planowanych do poniesienia na przygotowanie i realizację budowy lokalu wynosi zł. a udział partycypującego o którym mowa w §4 ust.1 i w §7 w kosztach budowy tego lokalu wynosi zł. **słownie**:
.....
2. **Partycypujący** wpłacił kwotę 10 % jego partycypację (udział finansowy) w kosztach budowy lokalu mieszkalnego to jestzł., **słownie**:
w dniu podpisania niniejszej umowy na rachunek **Spółki** w Bank PEKAO S.A. I oddział w Bielsku Białej filia w Oświęcimiu nr 5412401170111000024184623.
3. Pozostałą część to jestzł. **słownie**:
.....
Partycypujący wpłaci **Spółce** w terminie do 200..... r. Wpłatę uważa się za skutecznie dokonaną gdy pieniądze w **kwocie** zł. **słownie**:
.....
wpłyną na rachunek **Spółki** do dnia 200..... r.
4. Nie dokonanie wpłaty w wysokości i w terminie o których mowa w ust.3 oznacza jednostronne odstąpienie przez **Partycypującego** od niniejszej umowy i tym samym jej rozwiązanie. Dotychczas wpłacone pieniądze zostaną zwrócone partycypującemu w terminie 14 dni licząc od dnia 200.... r. na rachunek
.....
5. Pieniądze, o których mowa w ust. 2 i 3 nie podlegają oprocentowaniu i będą przeznaczone na realizację zadania inwestycyjnego pod nazwą „Budowa budynku wielorodzinnego „F” na osiedlu Stare Stawy w Oświęcimiu”

§ 9

Spółka zastrzega, iż powierzchnia lokalu o której mowa w §2 ust.5, może ulec zmianie po ostatecznym obmiarze tego lokalu dokonany przed podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu przez **Spółkę** i przyszłego najemcę i będzie określona

w zawiadomieniu o wpłacie kaucji mieszkaniowej a następnie zostanie partycypującemu przedstawiony do podpisu aneks do niniejszej umowy uwzględniający tę zmianę.

§ 10

1. **Spółce** przysługuje prawo odstąpienia w każdym czasie od niniejszej umowy w razie zaistnienia okoliczności uniemożliwiających realizację zadania inwestycyjnego o którym mowa w §2 ust.2 pkt.1, a w szczególności w przypadku nie pozyskania środków finansowych z kredytu w Banku Gospodarstwa Krajowego. Prawo odstąpienia od umowy realizowane jest poprzez złożenie **Partycypującemu** pisemnego oświadczenia.
2. **Partycypujący** oświadcza, że w wypadku skorzystania z tego prawa przez **Spółkę** nie zgłasza zarówno w chwili zawarcia niniejszej umowy ani nie będzie zgłaszał po skorzystaniu z prawa, o którym mowa w ust. 1 roszczeń i nie będzie dochodził ich od **Spółki** na drodze postępowania sądowego lub jakiegokolwiek innego.
3. W razie realizacji prawa o którym mowa w ust. 1 **Spółka** zwróci **Partycypującemu** wpłacone pieniądze w wysokości nominalnej, powiększone o odsetki bankowe w wysokości naliczonej przez bank o którym mowa w §8 ust.2 od środków na rachunku bieżącym w terminie do 7 dni od daty doręczenia **Partycypującemu** pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy dokonując wpłaty na rachunek o którym mowa w §8 ust.4

§11

1. Do dnia w którym **Partycypujący** jako przyszły najemca lokalu zostanie wezwany do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu po zakończeniu zadania inwestycyjnego o którym mowa w §2 ust.2 pkt.1 **Partycypujący** może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia złożonego **Spółce** w formie pisemnej na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. W okresie wypowiedzenia niniejszej umowy **Partycypujący** ma prawo pisemnie wskazać osobę z którą zostanie zawarta umowa o partycypację na warunkach określonych w niniejszej umowie.
3. Prawo osoby wskazanej w sposób określony w ust.2 do zawarcia umowy o partycypację może być skutecznie zrealizowane, o ile ta osoba zawrze ze **Spółką** umowę o partycypację najpóźniej w dniu złożenia przez **Partycypującego** oświadczenia o wypowiedzeniu niniejszej umowy .
4. Kwotę partycypacji w przypadku o którym mowa w ust.1 **Spółka** zwraca **Partycypującemu** do 12 miesięcy od dnia rozwiązania niniejszej umowy.
5. **Partycypujący** ma prawo przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejsze umowy (cesja). Ponosi jednakże w stosunku do **Spółki** solidarną odpowiedzialność wraz z tą osobą z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy.

§12

1. Poza sytuacją opisaną w §10 niniejsza umowa może być ponadto wypowiedziana w okresie po podpisaniu przez **Spółkę** i **Partycypującego** umowy najmu lokalu jedynie po wcześniejszym rozwiązaniu przez strony umowy najmu lokalu o którym mowa w §2 ust.5 niniejszej umowy.
2. W przypadku rozwiązania przez **Strony**, umowy najmu lokalu, o którym mowa w §2 ust.5 niniejszej umowy, strony za porozumieniem lub w drodze jednostronnego odstąpienia rozwiązują niniejszą umowę a **Spółka** zwraca **Partycypującemu** wpłaconą przez niego kwotę partycypacji, o której mowa w § 8 ust.1 niniejszej umowy w terminie do 12 miesięcy licząc od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego i jego opróżnienia.
3. W dniu zwrotu kwota partycypacji powinna odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez **Partycypującego** będącego najemcą, kwoty partycypacji w kosztach budowy tego lokalu.
4. Za pisemną uprzednią zgodą **Spółki** po rozwiązaniu niniejszej umowy i po rozliczeniu kwoty partycypacji w kosztach budowy tego lokalu **Partycypujący** będący jednocześnie najemcą lokalu mieszkalnego może wskazać inną osobę, z którą **Spółka** zawrze umowę o partycypację w kosztach budowy lokalu o którym mowa w § 2 ust.5 nin. umowy na takich samych warunkach jak wynikające z niniejszej umowy, a następnie umowę najmu tego lokalu. Zwrot kwoty partycypacji w takiej sytuacji następuje w dniu rozwiązania umowy najmu, jednak nie później niż do 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez partycypującego, będącego najemcą tego lokalu.
5. Prawo **Partycypującego** do wskazania osoby, o której mowa w ust. 4 jest skuteczne których ile ta osoba w ciągu 7 dni dokona wpłaty partycypacji w wysokości wskazanej w § 8 ust.1, i zawrze ze **Spółką** umowę partycypacyjną, umowę najmu i obejmie lokal. Po bezskutecznym upływie 7 dni z przyczyn leżących po stronie partycypującego i/lub osoby przez niego wskazanej prawo wskazania i związane z tym prawem uprawnienia osoby wygasają.
6. Gdyby wskazana osoba nie mogła dokonać czynności o których mowa w ust. 5 z winy **Spółki** jej prawo będzie skuteczne aż do chwili zawarcia umów wymienionych w ust. 5
7. **Partycypujący** zobowiązuje się do uiszczania **Spółce** płatności z tytułu czynszu najmu i innych opłat związanych z lokalem mieszkalnym według stawek ustalonych przez **Spółkę** i podanych do wiadomości **Partycypującemu**, za okres od dnia wskazanego jako dzień podpisania umowy najmu lokalu i wydania tego lokalu w pisemnym wezwaniu listem poleconym, partycypującego będącego przyszłym

najemcą – do dnia wskazanego w umowie najmu jako dzień rozpoczęcia obowiązywania umowy najmu.

8. W przypadku wezwania a nie podpisania umowy najmu przez **Partycypującego** z przyczyn leżących po jego stronie, w ciągu 14 dni od dnia o którym mowa w ust.7 wskazanego jako dzień podpisania umowy najmu lokalu i wydania tego lokalu, domniemywa się odstąpienie partycypującego od niniejszej umowy. W takim przypadku **Spółka** ma obowiązek zwrotu kwoty partycypacji w wysokości o której mowa w §8 ust.1 do 12 miesięcy, licząc od dnia wskazanego jako dzień podpisania umowy najmu lokalu i wydania tego lokalu, na rachunek bankowy wskazany w §8 ust.4.

§13

1. **Spółka** zobowiązuje się do udostępniania na bieżąco **Partycypującemu** informacji na temat realizacji inwestycji, o której mowa w §2 ust.1
2. **Partycypujący** zobowiązuje się do zawiadamiania **Spółki** o każdej zmianie adresu podanego w niniejszej umowie pod rygorem uznania za doręczone oświadczeń i zawiadomień przesyłanych partycypującemu przez **Spółkę** na wskazany w niniejszej umowie adres.

§14

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 26.10.1995 r., o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i o zmianie niektórych ustaw / Dz.U. 2000.98.1070 z późn. zmianami/ ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego / Dz.U. 2001.71.733/ oraz Aktu Założycielskiego Spółki

2. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§15

1. Spory mogące powstać między stronami w związku z realizacją niniejszej umowy strony rozstrzygać będą polubownie.
2. W przypadku nie rozwiązania spornych kwestii na drodze polubownej rozstrzygał spór będzie Sąd właściwy dla siedziby **Spółki**.

§16

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron

.....

.....

Oświadczenie

Na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych /Tj. Dz.U. z 1997 r. nr 133, poz.883 z późn. zmianami wyrażam zgodę na przetwarzanie przez Oświęcimskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Oświęcimiu moich danych osobowych w celu i w zakresie realizacji umowy o partycypację nr z dnia oraz na udostępnianie tych danych osobom trzecim w zakresie niezbędnym do realizacji tej umowy

Oświęcim, dnia..... r.

Podpis partycypującego

Oświęcim, dnia..... r.

Podpis małżonka partycypującego