

Umowa zawarta w dniu 2019 roku, pomiędzy

Szczecińskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego nr 1A, o kapitale zakładowym 272 353 603,00 złotych, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy pod nr KRS: 0000157810, NIP 852-18-50-722, REGON 811015666 reprezentowaną przez:

**Grażynę Sotkowską - Prezes Zarządu Szczecińskiego TBS,
Adama Jazdzewskiego – Dyrektora ds. prawno - administracyjnych**

zwanym dalej **Szczecińskim TBS,**

a

.....
zamieszkała przy ul.;
legitymująca się dowodem osobistym seria nr
PESEL:

zwaną dalej **Partycypantem.**

Na podstawie zapisów niniejszej umowy, zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń , ustala się następujące warunki partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

§ 1

1. **Szczecińskie TBS** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Szczecinie przy **ulic Szosa Polska i Policka**, stanowiącej działki gruntu nr **45/11, 45/12, 45/15 w obrębie 3004 Nad Odrą 4** o łącznym obszarze **32 547 m²**, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód Wydział X Ksiąg Wieczystych w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą **KW numer SZ1S/00183926/5.**
2. Na wyżej opisanej działce gruntu **Szczecińskie TBS** w okresie od I kwartału 2017 roku do 30 sierpnia 2019 roku prowadziło roboty budowlane polegające na budowie dziewięciu budynków wielorodzinnych składających się z 274 lokali mieszkalnych i żłobka, zgodnie z projektami budowlanymi opracowanymi przez DOMINO Grupa Architektoniczna.
3. Budynki, o których mowa w ust. 2 stanowią własność **Szczecińskiego TBS.**

§ 2

1. **Partycypant** zobowiązuje się do wpłaty 30 % kosztów budowy lokalu mieszkalnego nr 1 położonego w budynku przy ul. o powierzchni użytkowej m².
2. Według wstępnego szacunku kwota, o której mowa w ust. 1 wynosi zł, słownie złotych:

3. Kwotę, o której mowa w ust. 2 **Partycypant** zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy Szczecińskiego TBS w **Banku PEKAO S.A. I O/Szczecin, nr konta: 84124038131111000043793958** w terminie czternastu dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
4. W przypadku, gdy **Partycypant** będzie korzystał ze środków kredytowych na pokrycie lub uzupełnienie kwoty, o której mowa w ust. 1, postanowienia ust. 3 mają zastosowanie po upływie 45 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
5. Podstawę do wyliczenia kwoty partycypacji, o której mowa w ust.2, stanowi powierzchnia lokalu opisanego w ust. 1. Plan lokalu stanowi załącznik do niniejszej umowy.
6. Ostateczne ustalenie kwoty partycypacji nastąpi po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego i rozliczeniu jej kosztów w terminie nie dłuższym niż 90 dni licząc od dnia protokolarnego odbioru zrealizowanych robót budowlanych od wykonawcy. W uzasadnionych przypadkach termin ten może ulec wydłużeniu, o czym **Szczecińskie TBS** zobowiązuje się powiadomić **Partycypanta** na piśmie.
7. W razie zaistnienia konieczności uzupełnienia kwoty partycypacji, **Partycypant** zobowiązuje się do jej uiszczenia w terminie 30 dni od daty otrzymania powiadomienia.
8. W przypadku, gdy część kwoty partycypacji, o której mowa w ust. 2, po dokonaniu końcowego rozliczenia kosztów realizacji inwestycji, będzie podlegała zwrotowi **Partycypantowi**, **Szczecińskie TBS** dokona zwrotu w terminie do 30 dni od daty ostatecznego ustalenia wysokości należnej kwoty partycypacji.

§ 3

1. W przypadku niewpłacenia przez **Partycypanta** kwoty partycypacji w wysokości i terminie ustalonych w § 2 ust. 2-4 lub nieuzupełnienia przez **Partycypanta** w terminie kwoty partycypacji w okolicznościach, o których mowa w § 2 ust. 7, **Szczecińskiemu TBS** należą się odsetki w stosunku rocznym w wysokości czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego (odsetki maksymalne).
2. W razie niedokonania wpłaty kwoty partycypacji w wysokości i terminie określonych w § 2 ust. 2-4 lub nieuzupełnienia tej kwoty w okolicznościach, o których mowa w § 2 ust. 7, **Szczecińskie TBS** może wyznaczyć **Partycypantowi** dodatkowy termin do zapłaty, z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego upływu tego terminu może od umowy odstąpić.
3. W przypadku, gdy **Partycypant** odstępuje od niniejszej umowy przed datą przekazania lokalu mieszkalnego do użytkowania z przyczyn leżących po jego stronie, bądź gdy **Szczecińskie TBS** odstępuje od tej umowy z przyczyn leżących po stronie **Partycypanta**, **Szczecińskie TBS** ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 5% kwoty partycypacji, o której mowa w § 2 ust. 2. Wpłacona kwota partycypacji, bez jej waloryzacji, podlega zwrotowi **Partycypantowi** po pomniejszeniu o karę umowną, przy czym zwrot kwoty partycypacji nastąpi w terminie 30 dni od dnia zawarcia przez **Szczecińskie TBS** nowej umowy partycypacyjnej na przedmiotowy lokal, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy od dnia odstąpienia od niniejszej umowy.
4. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez **Szczecińskie TBS** z przyczyn leżących po jego stronie, **Szczecińskie TBS** zwróci **Partycypantowi**, w terminie 30 dni od odstąpienia od umowy, wpłaconą kwotę partycypacji, powiększoną o karę umowną w wysokości 5% kwoty partycypacji, o której mowa w § 2 ust. 2.

§ 4

W zamian za partycypowanie w kosztach budowy lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1, **Szczecińskie TBS** zobowiązuje się oddać **Partycypantowi** w najem przedmiotowy lokal.

§ 5

1. Pierwsza umowa najmu lokalu, określonego w § 2 ust. 1, zostanie zawarta z **Partycypantem** na czas oznaczony do 10 lat, po oddaniu budynku do użytkowania.
2. **Szczecińskie TBS** zobowiązane jest do pisemnego poinformowania **Partycypanta** o terminie zawarcia umowy.

3. Warunkiem zawarcia pierwszej umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 2 ust.1, jest łączne spełnienie przez **Partycypanta** niżej wymienionych warunków:
 - 1) wpłata kwoty partycypacji ustalonej zgodnie z postanowieniami § 2,
 - 2) wpłata kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu istniejących w dniu zdania lub opróżnienia lokalu, w wysokości 12-krotnego miesięcznego czynszu najmu za ten lokal, obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu,
 - 3) warunków określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

Szczecińskie TBS zweryfikuje spełnienie wymogów, po przedstawieniu przez **Partycypanta** stosownych dokumentów potwierdzających spełnienie warunków, o których mowa w niniejszym paragrafie.

4. W razie nie spełnienia na dzień zawarcia umowy najmu przez **Partycypanta**, warunków określonych w ust. 3, **Szczecińskie TBS** nie zawrze umowy najmu lokalu mieszkalnego.
5. Zaistnienie sytuacji określonej w ustępie 4 niniejszego paragrafu umowy skutkować będzie rozwiązaniem niniejszej umowy i zwrotem kwoty partycypacji na zasadach określonych w § 3 ust.3, bez naliczania kar umownych.
6. Jeżeli **Partycypant**, spełniający wymogi, o których mowa w ust. 3, nie przystąpi do zawarcia umowy najmu lokalu wskazanego w § 2 ust. 1, w terminie wynikającym z zapisów ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, nie spełni łącznie wszystkich warunków wskazanych w ust. 3 lub nie przedstawi dokumentów umożliwiających ustalenie przesłanki wskazanej w ust. 3 pkt 3, **Szczecińskie TBS** jest uprawnione do odstąpienia od niniejszej umowy z winy **Partycypanta**. W takim przypadku **Partycypant** zapłaci **Szczecińskiemu TBS** karę umowną w wysokości 5 % kwoty partycypacji, o której mowa w § 2 ust. 2.
7. Jeżeli **Szczecińskie TBS** z przyczyn leżących po jego stronie nie przystąpi do zawarcia umowy najmu lokalu określonego w § 2 ust. 1, w terminie wynikającym z zapisów ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, **Partycypant** jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. W takim przypadku **Szczecińskie TBS** zapłaci **Partycypantowi** karę umowną w wysokości 5 % kwoty partycypacji, o której mowa w § 2 ust. 2.
8. Niezależnie od uprawnień wynikających z ust. 6, **Partycypant** zobowiązany jest do zapłaty na rzecz **Szczecińskiego TBS** wynagrodzenia w wysokości czynszu najmu za lokal, o którym mowa w § 2 ust. 1, za okres od wyznaczonego terminu zawarcia umowy najmu do dnia faktycznego zawarcia tej umowy.

§ 6

1. Po upływie terminu obowiązywania pierwszej umowy najmu, o której mowa w § 6, na pisemny wniosek **Partycypanta**, **Szczecińskie TBS** zobowiązane będzie do zawarcia kolejnej umowy najmu na czas oznaczony do 5 lat, po spełnieniu łącznie wymogów określonych w § 6 ust. 3 pkt 2 i 3.
2. Po upływie terminu obowiązywania umowy najmu, o której mowa w ust. 1, na pisemny wniosek **Partycypanta**, **Szczecińskie TBS** zobowiązane będzie do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony, po spełnieniu warunków określonych w „Regulaminie naboru osób prawnych i fizycznych chętnych do zawarcia ze Szczecińskim TBS Spółka z o.o. umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem oraz kryteria, jakie winny spełniać przyszli najemcy w dacie zawarcia umów najmu tych lokali”.
3. **Szczecińskie TBS** zweryfikuje spełnienie wymogów, po przedstawieniu przez **Partycypanta** stosownych dokumentów potwierdzających spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1 i 2.
4. W razie niespełnienia na dzień zawarcia umowy najmu przez **Partycypanta**, warunków określonych w ust. 1 lub 2, **Szczecińskie TBS** nie zawrze przedmiotowej umowy najmu lokalu mieszkalnego.

5. Zaistnienie sytuacji określonej w ustępie 4 skutkować będzie rozwiązaniem niniejszej umowy i zwrotem kwoty partycypacji na zasadach określonych w § 3 ust.3, bez naliczania kar umownych.

§ 7

1. Wysokość kaucji zabezpieczającej oraz zasady jej zwrotu zostaną określone w umowie najmu.
2. Obowiązek uiszczenia kaucji zabezpieczającej zostanie spełniony w ten sposób, iż Przyszły Najemca (**Partycypant**) zapłaci ją w ramach wpłaconej partycypacji wskazanej w § 2, w wyniku czego kwota partycypacji ulegnie zmniejszeniu o kwotę uiszczonej kaucji zabezpieczającej.
3. Wzajemne prawa i obowiązki Wynajmującego (**Szczecińskiego TBS**) oraz Najemcy (**Partycypanta**) określać będzie każdorazowo umowa najmu.

§ 8

W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu, o którym mowa w § 2 ust.1, wpłacona kwota partycypacji podlega zwrotowi **Partycypantowi** nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia i zdania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy. W dniu zwrotu kwota partycypacji odpowiadać będzie kwocie wyliczonej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego obowiązującymi w dniu zwrotu partycypacji.

§ 9

W okresie obowiązywania niniejszej umowy, jej strony zobowiązane są informować nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego pobytu lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatnio podany adres listem poleconym uważa się za doręczoną.

§ 10

Do spraw nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 11

Właściwym do rozstrzygania wszelkich ewentualnych sporów jest sąd właściwy dla siedziby **Szczecińskiego TBS**.

§ 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy dla swojej ważności wymagają formy pisemnej.

§ 13

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden egzemplarz otrzymuje **Partycypant** a dwa **Szczecińskie TBS**.

Szczecińskie TBS:

Partycypant: