

UMOWA NR PART/S/ /2011

w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego
 Inwestycja „Na górcę” przy ul. Strzeleckiej i 5-go Lipca w Szczecinie

zawarta w Szczecinie dniu pomiędzy

Szczecińskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego nr 1, o kapitale zakładowym 247 865 135 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 Szotkowską - Prezesa Zarządu Szczecińskiego TBS;

zwaną dalej **Szczecińskim TBS**

a

1.,
 zamieszkałą w przy ul.,
 legitymującą się dowodem osobistym seria nr
2.,
 zamieszkałym w przy ul.,
 legitymującym się dowodem osobistym seria nr

zwanymi dalej **Partycypantem**.

Na podstawie zapisów niniejszej umowy, zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000 roku, Nr 98, poz.1070, ze zmianami), wniosku wstępnego o kredyt na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego przy ul. Strzeleckiej i 5 lipca w Szczecinie, który został złożony w edycji 2003 roku oraz postanowień umowy kredytu Nr 12000100/5/2006 zawartej w dniu 08 lutego 2006 roku, na podstawie której Szczecińskie TBS zaciągnęło kredyt w Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach preferencyjnych środków kredytowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, ustala się następujące warunki nabycia partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego numer położonego przy ul. w Szczecinie

§ 1

1. **Szczecińskie TBS** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Szczecinie przy **ul. Strzeleckiej i 5-go Lipca**, stanowiącej działkę gruntu nr **9/30, nr 9/40, nr 108/1, nr 110/11, nr 110/13, nr 131, nr 136 w obrębie 48 Szczecin - Pogodno** o łącznym obszarze **9923 m²**, dla której Sąd Rejonowy Wydział XII Ksiąg Wieczystych w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą **KW** numer **135546**.
2. Na wyżej opisanej działce gruntu **Szczecińskie TBS** w okresie od 2 września 2005 roku do 28 luty 2007 roku wybudowało zgodnie z projektami budowlanymi opracowanymi przez Studio A4 Spółkę Projektową z o.o. pięć wielorodzinnych budynków mieszkalnych, w których zlokalizowanych jest 195 lokali mieszkalnych.

3. Budynki, o których mowa w ust. 2 stanowią własność **Szczecińskiego TBS**.

§ 2

Strony zgodnie ustalają, że w celu sfinansowania przedsięwzięcia:

- a) **Szczecińskie TBS** w dniu 08 lutego 2006 roku zawarło umowę kredytu Nr 12000100/5/2006, na podstawie której zaciągnęło kredyt w Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 1995 r. Nr 133, poz. 654 z późniejszymi zmianami), w wysokości 69,93 % kosztów realizacji przedsięwzięcia, umożliwiającej spłatę zaciągniętego kredytu z dochodów uzyskanych z wynajmowania lokali mieszkalnych.
Wysokość czynszu najmu obliczana będzie w oparciu o odpowiednią Uchwałę Zgromadzenia Wspólników Szczecińskiego TBS w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla zasobów Szczecińskiego TBS, tj. w wysokości nie wyższej niż 4% wartości odtworzeniowej w skali roku.
- b) **Partycypant** pokryje% kosztów budowy lokalu mieszkalnego przeznaczonego do dyspozycji **Partycypanta**.

§ 3

1. **Partycypant** nabywa od **Szczecińskiego TBS** prawo do dysponowania **lokałem mieszkalnym numer ... położonym przy ul. w Szczecinie** w związku z nabyciem partycypacji w kosztach jego budowy.
2. Lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy składa się z pokoju, przedpokoju, kuchni, łazienki z wc, o łącznej powierzchni użytkowej m² i wyposażony jest w instalację ciepłej wody użytkowej, ogrzewanie sieciowe, instalację wodociągowo-kanalizacyjną, instalację elektryczną, instalację telekomunikacyjną umożliwiającą korzystanie z telefonu, telewizji cyfrowej i internetu. Szkic lokalu wraz z podaniem powierzchni poszczególnych pomieszczeń stanowi załącznik do umowy.

§ 4

1. **Partycypant** zobowiązuje się do wniesienia kwoty w wysokości **zł (słownie złotych:/100)**, stanowiącej% kosztów budowy lokalu mieszkalnego przeznaczonego do dyspozycji **Partycypanta**, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Kwotę, o której mowa w ust. 1 **Partycypant** zobowiązany jest wpłacić na rachunek bankowy Szczecińskiego TBS w **Banku PEKAO S.A. I O/Szczecin, nr konta: 8412403813111000043793958** w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
3. W przypadku nie dokonania wpłaty przez **Partycypanta** w wysokości i terminie określonych w ust 1 i 2, **Szczecińskiemu TBS** przysługuje prawo odstąpienia od dalszego wykonania niniejszej umowy po uprzednim złożeniu **Partycypantowi** stosownego oświadczenia w formie pisemnej, bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń ze strony **Partycypanta**.

§ 5

W okresie obowiązywania niniejszej umowy kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego nie podlega waloryzacji.

§ 6

1. W zamian za partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w wysokości określonej w § 4 ust. 1 **Partycypantowi** przysługuje prawo wskazania osoby, z którą zostanie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego opisanego w § 3.
2. Osoba wskazana przez **Partycypanta** musi spełniać warunki określone w „Regulaminie naboru osób prawnych i fizycznych chętnych do zawarcia ze Szczecińskim TBS umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych lub w kosztach adaptacji pralni, suszarni, strychów i innych pomieszczeń gospodarczych na lokale mieszkalne na wynajem o czynszach regulowanych oraz kryteria, jakie winny spełniać osoby wskazane do zawarcia umów najmu tych lokali”.
3. Spełnianie warunków, o których mowa w ust.2 podlegać będzie ocenie przed datą zawarcia umowy najmu.

§ 7

1. Jako osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu **Partycypant** wskazuje:
.....
oraz osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania z osobą przyszłego najemcy, tj.:
.....
.....
.....
.....
2. Osoby wskazane w ust. 1 zobowiązane są do przedstawienia dokumentów, o których mowa w „Regulaminie naboru osób prawnych i fizycznych chętnych do zawarcia ze Szczecińskim TBS umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych lub w kosztach adaptacji pralni, suszarni, strychów i innych pomieszczeń gospodarczych na lokale mieszkalne na wynajem o czynszach regulowanych oraz kryteria, jakie winny spełniać osoby wskazane do zawarcia umów najmu tych lokali”.
3. W razie nie spełnienia na dzień zawarcia umowy najmu przez osobę wskazaną do jej zawarcia warunków określonych w „Regulaminie naboru osób prawnych i fizycznych chętnych do zawarcia ze Szczecińskim TBS umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych lub w kosztach adaptacji pralni, suszarni, strychów i innych pomieszczeń gospodarczych na lokale mieszkalne na wynajem o czynszach regulowanych oraz kryteria, jakie winny spełniać osoby trzecie wskazane do zawarcia umów najmu tych lokali” z osobą tą, **Szczecińskie TBS** nie zawrze umowy najmu lokalu mieszkalnego.
4. **Partycypantowi** w przypadku określonym w ust.3 przysługiwać będzie prawo do wskazania innej osoby w terminie 14 dni od daty uzyskania wiadomości.
5. Bezskuteczny upływ terminu określonego w ust.4 skutkować będzie natychmiastowym rozwiązaniem niniejszej umowy i zwrotem kwoty partycypacji. Zwrot tej kwoty nastąpi w terminie czternastu dni od daty zawarcia nowej umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego określonego w §3 niniejszej umowy z kolejnym Partycypantem.

§ 8

1. Umowa najmu z osobą wskazaną przez **Partycypanta** zostanie zawarta na czas nieokreślony.
2. Przyszły Najemca zobowiązany będzie do zapłaty, najpóźniej w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy najmu, kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących **Szczecińskiemu TBS** w dniu opróżnienia lokalu.
3. Wysokość kaucji zabezpieczającej oraz zasady jej zwrotu zostaną określone w umowie najmu.
4. W przypadku ustania stosunku najmu z osobą wskazaną, **Partycypantowi** przysługuje prawo wskazania kolejnych osób, z którymi zostaną zawarte umowy najmu, o ile spełnią warunki określone w „Regulaminie naboru osób prawnych i fizycznych chętnych do zawarcia ze Szczecińskim TBS umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych lub w kosztach adaptacji pralni, suszarni, strychów i innych pomieszczeń gospodarczych na lokale mieszkalne na wynajem o czynszach regulowanych oraz kryteria, jakie winny spełniać osoby wskazane do zawarcia umów najmu tych lokali”.
5. W przypadku chęci zbycia praw wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, **Szczecińskie TBS** zastrzega sobie uprawnienie do skorzystania z pierwszeństwa nabycia przedmiotowych praw. W celu zapewnienia realizacji ww. uprawnień **Szczecińskiego TBS**, **Partycypant** chcąc zbyć prawa wynikające z niniejszej umowy zobowiązany jest do złożenia pisemnego oświadczenia w tym przedmiocie.
6. **Szczecińskie TBS** zobowiązane jest do złożenia oświadczenia o skorzystaniu z przysługującego uprawnienia pierwszeństwa nabycia praw wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, w terminie 14 dni od daty otrzymania oświadczenia **Partycypanta**. Oświadczenie **Szczecińskiego TBS** zawierać będzie proponowaną cenę nabycia przedmiotowych praw, ustaloną w oparciu o aktualne dane pochodzące z lokalnego rynku nieruchomości.
7. Wskazanie kolejnych osób przez **Partycypanta** możliwe będzie jedynie w odniesieniu do lokali wolnych pod względem faktycznym i prawnym. W przypadku nie wskazania kolejnych osób, z którymi zostanie zawarta umowa najmu, w terminie 30 dni od daty protokolarnego przekazania przedmiotowego lokalu do **Szczecińskiego TBS**, **Partycypant** zobowiązany będzie do ponoszenia opłat czynszowych związanych z pustostanem.
8. Umowy najmu z osobami kolejno wskazanymi przez **Partycypanta** zostaną zawarte na czas nieokreślony.
9. Zawarcie umowy najmu z osobami kolejno wskazanymi przez **Partycypanta** uzależnione jest od spełnienia warunku, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu.

§ 9

Wzajemne prawa i obowiązki Wynajmującego (**Szczecińskiego TBS**) oraz Najemcy wskazanego przez **Partycypanta** określać będzie umowa najmu.

§ 10

Do spraw nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, Ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000 roku, nr 98, poz. 1070).

§ 11

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

§ 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być wprowadzone za zgodą stron umowy i dla swojej ważności wymagają formy pisemnej.

§ 13

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

**Prezes Zarządu
Szczecińskiego TBS:**

Partycypant: