

UMOWA PARTYCYPACJI NR

Zawarta w dniu roku w Lesznie pomiędzy:

Gminnym Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Lesznie z siedzibą przy ul. Leszczyńskich 42 w Lesznie 64-100, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestr Przedsiębiorstw w Sądzie Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział IX Gospodarczy nr KRS 0000628618, NIP 6972325129 REGON 364963765 reprezentowanym przez Prezesa Zarządu – Pana **Wiesław Rafał Wilczkowiak**, zwanym w dalszej treści umowy **Towarzystwem** lub zamiennie **GTBS Sp. z o.o.**

a

Panią/em, legitymującą/ym się dowodem osobistym seria i nr, wydanym przez, nr PESEL zwaną/ym dalej **Partycypantem**.

Adres korespondencyjny:

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy partycypacji zwanej dalej zamiennie „Umową” jest określenie przez strony wzajemnych zasad i warunków – partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wskazanego w § 3 ust.1. zwanego dalej zamiennie „lokałem” wchodzącego w zasób realizowanej przez Towarzystwo inwestycji pn.: „Budowa Kompleksu 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych na wynajem przy ul. Jana Długosza w Lesznie” zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (wcześniej pod tytułem: o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego) zwanej dalej jako „Ustawa”.
2. Przedmiotowy zasób mieszkaniowy realizowany jest przez GTBS Sp. z o.o. w Lesznie przy wykorzystaniu: środków własnych, środków Partycypanta, dopłat z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa oraz środków z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego.
3. Umowa określa również uprawnienia i obowiązki stron wynikające z udziału Partycypanta w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

§ 2

1. GTBS Sp. o.o. oświadcza, że posiada wszelkie podstawy formalnoprawne do skutecznego zrealizowania przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zgodnie z Ustawą.
2. Towarzystwo oświadcza, że posiada:
 - 1) tytuł prawny do nieruchomości – Prawo własności **PO1L/00075962/7**
 - 2) pozwolenie na budowę – decyzja Prezydenta Miasta Leszna **Nr 348/2021**

§ 3

1. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na działkach nr **1/50 ark. m. 36** i nr **3/3 ark. m. 38, obręb 00002** w Lesznie przy ul. Jana Długosza, a Partycypacja dotyczy lokalu mieszkalnego nr usytuowanego w budynku oznaczonego numerem budowlanym nr, kondygnacja, o pow. m² wynikającej z projektu architektoniczobudowlanego, z przeznaczeniem na wynajem dla osób fizycznych, które spełniają wymogi Ustawy.
2. GTBS Sp. z o.o. zobowiązuje się do wybudowania lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy w standardzie określonym w załączniku nr 1 do umowy.
3. Planowany termin zakończenia budowy: **31.12.2024r.**
4. Strony zgodnie wskazują, że określony w ust. 3 termin może ulec zmianie (skróceniu lub wydłużeniu) z przyczyn leżących po stronie wykonawcy przedmiotowej inwestycji, a także w sytuacji wystąpienia innych przyczyn niezależnych od GTBS Sp. z o.o., bez roszczeń odszkodowawczych ze strony Partycypanta.
5. W przypadku wystąpienia okoliczności wpływających na zmianę terminu o którym mowa w ust. 3, Towarzystwo niezwłocznie poinformuje Partycypanta o tym fakcie w formie pisemnej wyznaczając równocześnie nowy termin.
6. Po zakończeniu budowy oraz uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, budynek (w tym mieszkanie określone w § 3 ust. 1) wejdzie w skład zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność GTBS Sp. z o.o., eksploatowanego na zasadach najmu.

§ 4

1. Partycypant, w zamian za uczestniczenie w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nabywa prawo do: najmu lokalu, do wskazania Najemcy oraz do dysponowania prawami i obowiązkami wynikającymi z umowy partycypacji zgodnie z Regulaminem „zawierania umów partycypacji oraz najmu lokali mieszkalnych na zasadach partycypacji w zasobach Gminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Lesznie”, Umową i Ustawą.

§ 5

1. Towarzystwo określa udział Partycypanta w koszcie budowy 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na kwotę **3.000 zł brutto**. Maksymalny udział Partycypanta w koszcie budowy lokalu mieszkalnego wskazanego w § 3 ust. 1 nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu mieszkalnego.
2. Partycypant zobowiązuje się wnieść kwotę partycypacji tj. udział w koszcie budowy lokalu mieszkalnego opisanego w § 3 ust. 1 w wysokości zł (słownie:).
- Kwota partycypacji wynika z przeliczenia: udział Partycypanta w koszcie budowy 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania x powierzchnia wynikająca z projektu architektoniczobudowlanego mieszkania wskazanego w § 3 ust. 1 (**3000,00 zł/m² x m²=..... zł**)
3. Partycypant dokona wpłaty kwoty partycypacji w następujący sposób: :
 - wpłata opłaty manipulacyjna w wysokości 1000 zł zaliczona na poczet kwoty partycypacji (wpłacono),

- wpłata 10 % wartości kwoty partycypacji umniejszonej o wniesioną opłatę manipulacyjną w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy w wysokości złotych,
 - wpłata do min. 50 % wartości kwoty partycypacji tj. w wysokości do złotych w terminie 30 dni od daty podpisania umowy.
 - wpłata pozostałej kwoty partycypacji do 100% wartości w terminie do 1.03.2024 r.
4. Wszelkie kwoty wpłacane przez Partycypanta powinny być **opatrzone tytułem zawierającym imię i nazwisko oraz numer niniejszej Umowy**. Wpłaty będą uiszczane na konto bankowe GTBS Sp. z o.o.: **Alior Bank S.A. 70 2490 0005 0000 4600 3327 1524**.
 5. Ostateczne określenie kosztów budowy lokalu mieszkalnego wskazanego w § 3 ust. 1 nastąpi po rozliczeniu całkowitych kosztów realizacji inwestycji. W przypadku zwiększenia kosztów budowy po zawarciu niniejszej umowy, Partycypant może zostać zobowiązany do zapłaty brakującej części kwoty partycypacji przy nie przekroczeniu 30 % kosztów budowy lokalu, w terminie 21 dni od powiadomienia przez GTBS Sp. z o.o. W sytuacji niewykorzystania przez Towarzystwo wpłaconej kwoty partycypacji na cele o których mowa w umowie GTBS Sp. z o.o. zwróci tę część w terminie 45 dni od daty rozliczenia inwestycji.

§ 6

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. GTBS Sp. z o.o. oświadcza, że zgodnie z art. 33 da ustawy, wpłacona przez osobę fizyczną partycypacja w kosztach budowy lokalu może podlegać rozliczeniu na zasadach określonych w ustawie, ale dopiero po dniu całkowitej spłaty kredytu przez GTBS Sp. z o.o. Towarzystwo wskazuje, że spłata kredytu nastąpi za 30 lat.
3. W przypadku śmierci Partycypanta będącego stroną umowy prawa i obowiązki wynikające z umowy partycypacji przechodzą na jego spadkobierców. Do wstępowania w jego prawa i obowiązki wynikające z umowy partycypacji zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 7

1. Partycypant może wyłącznie za zgodą GTBS Sp. z o.o. dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy partycypacji.
2. Zgoda udzielana jest na piśmie, po uprzednim złożeniu pisemnego wniosku o jej wyrażenie do Towarzystwa.
3. Przeniesienie prawa do partycypacji wymaga formy pisemnej umowy cesji oraz zawarcia aneksu do niniejszej umowy partycypacji.

§ 8

1. Stronom Umowy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy.
2. W przypadku wypowiedzenia i rozwiązania umowy wpłacona kwota partycypacji podlega zwrotowi na zasadach określonych w niniejszej umowie i Ustawie na wskazany przez Partycypanta rachunek bankowy.
3. Strony zgodnie oświadczają, że kwota partycypacji podlegająca zwrotowi, zostanie pomniejszona o nieuregulowane wymagalne zobowiązania Partycypanta:

- a) powstałe do czasu wskazania Najemcy,
- b) powstałe do czasu podpisania umowy ze wskazanym Najemcą,
- c) powstałe z tytułu najmu lokalu a nie pokryte przez Najemcę,
- d) powstałe po rozwiązaniu umowy najmu do czasu podpisania umowy z nowym Najemcą,
- e) z tytułu bezumownego korzystania z lokalu (w tym w szczególności opłat związanych z korzystaniem z lokalu tj. czynszu i opłat eksploatacyjnych, nie pokryte przez Najemcę),
- f) koszty przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, szkody wyrządzone w lokalu z winy Najemcy, a nie pokryte przez niego,
 - które nie zostaną pokryte z kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu.

§ 9

1. Partycypant ma obowiązek wskazania Najemcy lokalu mieszkalnego w terminie do 14 dni od wezwania go przez GTBS Sp. z o.o. Warunki jakie musi spełniać Najemca wskazane są w art. 30 Ustawy. Wskazanie najemcy następuje w formie pisemnej na druku podpisanym przez Partycypanta i złożonym przez niego w siedzibie Towarzystwa.
2. W przypadku nie podpisania umowy najmu ze wskazanym kandydatem na najemcę w wyznaczonym terminie, Partycypant ma obowiązek w terminie do 14 dni od wezwania go do wskazania kolejnego kandydata na najemcę lokalu mieszkalnego.
3. Towarzystwo poinformuje Partycypanta o planowanym terminie podpisania umowy najmu i dacie rozpoczęcia naliczania czynszu.
4. Partycypant zobowiązany jest płacić Towarzystwu, w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca kalendarzowego za dany miesiąc, kwotę odpowiadającą wysokości miesięcznego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem lokalu, począwszy od dnia, w którym Towarzystwo rozpoczęło naliczanie czynszu w sytuacji:
 - a) do czasu podpisania umowy ze wskazanym Najemcą,
 - b) gdy nie wskaże Najemcy,
 - c) gdy pomimo wskazania Najemcy, Najemca nie podpisze umowy najmu,
 - d) oraz w przypadku rozwiązania umowy najmu do czasu podpisania umowy z nowym Najemcą.
5. Towarzystwo zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w celu niezwłocznego podpisania umowy najmu ze wskazanym Najemcą spełniającym warunki ustawowe.

§ 10

1. Towarzystwo ma prawo do wypowiedzenia umowy w formie pisemnej w terminie jednomiesięcznym ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego:
 - a) w przypadku zaistnienia czynników uniemożliwiających realizację planowanej inwestycji,
 - b) w przypadku braku najemcy lokalu mieszkalnego w okresie przekraczającym 3 miesiące od pierwszego wezwania do wskazania najemcy,
 - c) w przypadku udokumentowanego złamania warunków określonych w umowie lub ustawie

2. Towarzystwo może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku braku wpłaty przez partycypanta kwoty partycypacji w terminie określonym w § 5 ust. 3.
3. Towarzystwo oświadcza, że w przypadku zaistnienia czynników uniemożliwiających realizację planowanej inwestycji kwota partycypacji zostanie powiększona o odsetki liczone od daty jej wpłaty, zgodnie z oprocentowaniem rachunku na którym zostały zdeponowane (0,5x WIBID ON). Kwota partycypacji zostanie przekazana na konto wskazane przez Partycypanta w terminie 30 dni od zawiadomienia o wypowiedzeniu umowy partycypacji.
4. W sytuacji wypowiedzenia umowy na skutek okoliczności opisanych w ust. 1 b), c), Towarzystwo zwróci kwotę partycypacji zgodnie z umową i ustawą.
5. W sytuacji wypowiedzenia umowy na skutek okoliczności opisanych w ust. 2 wpłacone środki zostaną rozliczone zgodnie z zasadami określonymi w § 11 ust. 2, 3.

§ 11

1. Partycypant ma prawo do wypowiedzenia umowy w formie pisemnej:
 - a) na etapie przygotowania inwestycji (przed oddaniem mieszkania w najem) - z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego
 - b) po oddaniu lokalu mieszkalnego w najem - z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego (przy czym Towarzystwo zastrzega możliwość wyrażenia zgody na skrócenia ww. okresu)
2. W przypadku rozwiązania umowy przez Partycypanta w czasie poprzedzającym rozpoczęcie budowy, poprzez którą rozumie się oddane wykonawcy placu budowy do realizacji inwestycji, Towarzystwu przysługuje prawo potrącenia 1000,00 zł tytułem odszkodowania.
3. W przypadku rozwiązania umowy przez Partycypanta w czasie kiedy rozpoczęła się budowa czyli od czasu oddania wykonawcy placu budowy do realizacji inwestycji do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie lokalu mieszkalnego, Towarzystwu przysługuje prawo do potrącenia 10 % wartości zawartej umowy tytułem odszkodowania.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Partycypanta po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie lokalu mieszkalnego, a terminem w którym Towarzystwo rozpocznie naliczanie czynszu. Towarzystwo dokona zwrotu nominalnej wartości wpłaconej kwoty partycypacji w terminie 30 dni.
5. W przypadku rozwiązania umowy przez Partycypanta po oddaniu lokalu mieszkalnego w najem zgodnie z art. 29a ust. 3 i 4 Ustawy kwota partycypacji zostanie zwrócona nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Jej wysokość ustalona zostanie według stanu na dzień opróżnienia lokalu, a oblicza się ją według wzoru określonego w art. 29a ust. 3 Ustawy.
6. Warunkiem skutecznego wypowiedzenia umowy partycypacji najmowanego lokalu jest równoczesne rozwiązanie umowy najmu oraz opróżnienie lokalu.

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie znajdują przepisy:
 - ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (wcześniej pod tytułem: o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego),
 - ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych,
2. Sądem miejscowo właściwym do rozstrzygnięcia sporów pomiędzy stronami umowy jest Sąd Rejonowy w Lesznie, jako sąd właściwy dla miejsca wykonania umowy.
3. W okresie trwania Umowy Partycypant zobowiązany jest do zawiadomiania GTBS Sp. z o.o. o każdej zmianie adresu podanego w umowie, pod rygorem uznania za doręczone pism Towarzystwa przesłanych Partycypantowi na dotychczasowy adres.

§ 13

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej aneksu pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

§ 14

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach – dwa egzemplarze dla GTBS Sp. z o.o. i jeden egzemplarz dla Partycypanta.

GTBS Sp. z o.o.:

Partycypant:

Załącznik nr 1. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego.