

UMOWA PARTYCYPACJI NR

Zawarta w dniu 2017 roku w Lesznie pomiędzy:

Gminnym Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Lesznie z siedzibą przy ul. Leszczyńskich 42, reprezentowanym przez Prezesa Zarządu – Pana, zwanym w dalszej treści umowy **Towarzystwem** lub zamiennie **GTBS Sp. z o.o.**

a

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

§ 1

Przedmiotem niniejszej umowy jest określenie przez strony wzajemnych zasad i warunków partycypowania przez Partycypanta w kosztach budowy mieszkania na wynajem realizowanej przez Towarzystwo zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. 2017, poz. 79 – dalej jako „ustawa”).

§ 2

1. Przedmiotowy zasób mieszkaniowy realizowany jest przez GTBS Sp. z o.o. w Lesznie przy wykorzystaniu: środków własnych, środków Partycypanta oraz środków z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego na potrzeby budowy lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w budynku nr przy ul. Kąkolewskiej, nr działki 1/48, arkusz 36, obręb 0002 w Lesznie, o pow. m², oznaczonego numerem budowlanym nr z przeznaczeniem na wynajem dla osób fizycznych, które spełniają wymogi ustawy powołanej w § 1 Umowy.
2. GTBS Sp. z o.o. zobowiązuje się do zrealizowania mieszkania będącego przedmiotem umowy w standardzie określonym w załączniku nr 1 do Umowy.
3. Planowany termin zakończenia budowy: 2019 r.
4. GTBS Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo, że określony w ust. 3 termin może ulec zmianie (skróceniu lub wydłużeniu) z przyczyn leżących po stronie wykonawcy przedmiotowej inwestycji, także w sytuacji wystąpienia innych przyczyn niezależnych od GTBS Sp. z o.o. bez żadnych roszczeń odszkodowawczych ze strony Partycypanta.
5. Po zakończeniu budowy oraz uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, budynek (w tym mieszkanie określone w § 2 ust. 1) wejdzie w skład zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność GTBS Sp. z o.o., eksploatowanego na zasadach najmu.

§ 3

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 – **KW nr P01L/00064209/1**
 - 2) pozwolenie na budowę – decyzja Prezydenta Miasta Leszna **Nr 371/2016**
 - 3) promesę udzielenia kredytu udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego nr z dnia 2017r.

§ 4

Partycypant zobowiązuje się do partycypowania w kosztach budowy mieszkania określonego w § 2 ust. 1, w kwocie nie przekraczającej 25 % (słownie: dwadzieścia pięć procent) kosztów budowy tego lokalu. Przez koszty budowy mieszkania należy rozumieć rzeczywisty koszt inwestycji obliczony na dane mieszkanie, uwzględniający koszty: działki, projektu, przyłączy infrastruktury, zagospodarowania terenu, dróg dojazdowych, placów, itp.

§ 5

1. Towarzystwo określa koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na kwotę 4.504,85 zł brutto.
2. Partycypant oświadcza, że wniesie wkład pieniężny w wysokości 24,66 % (słownie: dwadzieścia cztery i sześćdziesiąt sześć setnych procenta) wartości kosztu budowy lokalu mieszkalnego opisanego w § 2 ust. 1 Umowy, tj. w kwocie zł (słownie:) w ciągu 30 dni od daty podpisania umowy partycypacji. Łączna kwota partycypacji wynika z przeliczenia:
Kwota partycypacji przypadająca na m² mieszkania x powierzchnia mieszkania wskazanego w § 2 ust. 1 (..... zł).
3. Należności określone w ust. 2 wpłacane będą przez Partycypanta na podane przez GTBS Sp. z o.o. konto bankowe:
4. Wpłacone przez Partycypanta środki przeznaczone zostają na przygotowanie i realizację opisanego w § 2 przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.
5. Ostateczne określenie kosztów budowy lokalu nastąpi po rozliczeniu całkowitych kosztów realizacji inwestycji.
6. Brak wpłaty kwoty partycypacji we wskazanym terminie, o którym mowa w ust. 2, lub wpłata w mniejszej wysokości niż to wynika z ust. 2, uprawnia GTBS Sp. z o.o. do rozwiązania niniejszej umowy z winy Partycypanta.
7. W przypadku niewykorzystania pełnej kwoty partycypacji, podlega ona zwrotowi na rzecz Partycypanta w terminie 45 dni od daty rozliczenia inwestycji, albo zostanie naliczona na poczet opłat czynszowych.
8. W przypadku zwiększenia kosztów budowy po zawarciu niniejszej umowy, Partycypant może zostać zobowiązany do zapłaty brakującej części kwoty partycypacji przy nieprzekroczeniu 25% kosztów budowy lokalu, w terminie 21 dni od powiadomienia przez GTBS Sp. z o.o.

§ 6

1. W zamian za uczestniczenie w kosztach budowy lokalu Partycypant nabywa prawo do zawarcia z Towarzystwem umowy najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot niniejszej umowy zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. 2017 poz. 79).
2. Wnosząc swój wkład finansowy Partycypant nie uzyskuje roszczenia o przeniesienie na niego własności mieszkania ani w całości, ani w części odpowiadającej wniesionej partycypacji.
3. Powierzchnia wynikająca z projektu architektoniczno-budowlanego lub z inwentaryzacji powykonawczej geodezyjnej stanowi podstawę naliczania kwoty partycypacji i kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego.

§ 7

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego określonego w § 2 ust. 1 umowy jest:
 - a) spełnienie warunków określonych w art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. 2017 poz. 79), tzn.:
 - osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu w Lesznie,
 - średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu, nie przekracza:
 - 80 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 120 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - 165 % w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - 200 % w czterosobowym gospodarstwie domowym,
 - 200 % w gospodarstwie większym niż czterosobowe, powiększone o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym
 - iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w woj. wielkopolskim oraz współczynnika 1,2.
 - b) wpłata kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości 9 – krotnego miesięcznego czynszu za dany lokal.
2. Szczegółowe zasady obliczania dochodów o których mowa w ust. 1 podpunkt a) oraz wszelkie obowiązki najemców lokalu mieszkalnego i prawne skutki zaniedbywania tych obowiązków określają postanowienia art. 30 ustawy oraz zapisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2016, poz. 1610).
3. Towarzystwo zobowiązuje Partycypanta do podpisania umowy najmu w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wydaniu lokalu.
4. Partycypant oraz osoby uprawnione do wspólnego z nim zamieszkiwania są zobowiązane do przedstawienia dokumentów umożliwiających GTBS Sp. z o.o. dokonanie oceny spełnienia warunków określonych w ust. 1, w tym w szczególności deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim i zaświadczenia właściwego urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez Partycypanta i osoby uprawnione do wspólnego z nim zamieszkiwania.
5. W przypadku, gdy Partycypant nie będzie spełniał warunków określonych w art. 30 w/w ustawy lub nie przystąpi do zawarcia umowy najmu w wyznaczonym przez Towarzystwo terminie, jak również nie poinformuje pisemnie o okolicznościach uniemożliwiających stawienie się do podpisania umowy, GTBS Sp. z o.o. jest upoważnione do rozwiązania z Partycypantem umowy z winy Partycypanta.

§ 8

Zwrot kwoty partycypacji następuje po zawarciu przez GTBS Sp. z o.o. nowej umowy partycypacji na przedmiotowy lokal mieszkalny, nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia wypowiedzenia umowy partycypacji.

§ 9

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. GTBS Sp. z o.o. może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w razie rozwiązania w takim trybie umowy najmu, o której mowa w § 6 ust. 1 Umowy.
3. W razie zaistnienia niezależnych od Towarzystwa okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację procesu inwestycyjnego, GTBS Sp. z o.o. może rozwiązać umowę partycypacji, za uprzednim 30 – dniowym pisemnym wypowiedzeniem.
4. W przypadku o którym mowa w ust. 3 Towarzystwo zwróci Partycypantowi, w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy partycypacji, wpłacone przez niego środki w wysokości nominalnej, powiększone o odsetki bankowe w wysokości naliczanej przez Bank od środków na rachunku bieżącym.
5. W przypadku rozwiązania umowy partycypacyjnej przez Partycypanta przed terminem rozpoczęcia budowy, Towarzystwo zatrzyma kwotę 1.230,00 zł (słownie: jeden tysiąc dwieście trzydzieści złotych), która będzie traktowana jako opłata manipulacyjna. Na w/w kwotę zostanie wystawiona faktura VAT.
6. W przypadku rozwiązania umowy przez Partycypanta po rozpoczęciu budowy, przez co rozumie się oddanie placu budowy do realizacji inwestycji wykonawcy, Towarzystwo zwraca Partycypantowi środki przez niego wpłacone, ale Towarzystwu przysługuje prawo do potrącenia 10% od wartości netto zawartej umowy tytułem kosztów manipulacyjnych. Na w/w kwotę Spółka wystawi fakturę VAT.
7. Umowa o partycypację może być rozwiązana w każdym czasie na zasadzie porozumienia stron.

§ 10

1. W przypadku zakończenia najmu oraz opróżnienia lokalu kwota partycypacji podlega zwrotowi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. W dniu zwrotu wkład partycypacji powinien odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu.
2. Zwrot wkładu partycypacji może nastąpić w terminie wcześniejszym niż określony w ust. 1, o ile Partycypant wskaże w swoje miejsce następcę, który dokona wpłaty równowartości kwoty partycypacji przewidzianej do wypłaty dotychczasowemu Partycypantowi.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie znajdują przepisy:

- ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. 2017 poz. 79),
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2016, poz. 1610).

§ 12

Do rozstrzygania sporów wynikających z niniejszej umowy właściwy będzie Sąd dla siedziby GTBS Sp. z o.o.

§ 13

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obydwie strony, pod rygorem nieważności.

§ 14

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

GTBS Sp. z o.o.:

Partycypant: