

**UMOWA O PARTYCYPACJĘ Nr .....**  
**W KOSZTACH BUDOWY LOKALU MIESZKALNEGO**  
**WRAZ Z POMIESZCZENIEM PRZYNALEŻNYM**

zawarta w dniu ..... roku w Słupsku,  
pomiędzy:

**„Słupskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego” Spółka z o.o. z siedzibą w Słupsku przy ul. Fałata 11, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000132426, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, o numerze identyfikacji podatkowej: NIP 839-23-19-320 , REGON 770904455, o kapitale zakładowym w wysokości 17.335.500,00 złotych; wpłaconym i wniesionym w całości,**

reprezentowanym przez Zarząd Spółki działający przez:

**Krzysztofa Kido - Prezesa Zarządu**

zwanym w dalszej części umowy **„SŁUPSKIE TBS”**,

**a**

Panią ....., PESEL ....., legitymującą się dowodem osobistym Nr ....., wydanym przez ..... zamieszkałą ....., tel. ....

zwaną w dalszej części umowy **„PARTYCYPUJĄCYM”**

została zawarta umowa następującej treści:

Na podstawie zapisów niniejszej umowy, zgodnie z postanowieniami art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2015 roku, poz. 2071 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej **„Ustawą”** ustala się następujące warunki partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

**§ 1**

1. **Słupskie TBS** oświadcza, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w Słupsku przy ul. **Franciszka Szafranka**, oznaczonej w ewidencji gruntów miasta Słupska jako działka Nr **725/19** o powierzchni **9.502 m<sup>2</sup>**, w obrębie 17 miasta Słupska, dla której Sąd Rejonowy VII Wydział Ksiąg Wieczystych w Słupsku prowadzi Księgę wieczystą **KW Nr SL1S/00091004/1**.
2. Na terenie wymienionym w ust. 1 **Słupskie TBS** wybudowało w pierwszym etapie inwestycji zgodnie z projektem budowlanym opracowanym przez **Studio Projektowe „RAPID” D.J. Skołysz Spółka Jawna** z siedzibą w Słupsku, dwa budynki mieszkalne oznaczone numerami budowlanymi **Nr 5 i 7** (64 mieszkania) wraz z pomieszczeniami przynależnymi (komórkami lokatorskimi) i infrastrukturą towarzyszącą:  
ETAP I  
Budynek mieszkalny **Nr 7 – 28 rodzinny**  
Budynek mieszkalny **Nr 5 – 36 rodzinny**

W ETAPIE II został wybudowany budynek mieszkalny **Nr 6 – 35 rodzinny** oddany do użytku dnia **23 września 2015 r.**

3. **Słupskie TBS** oświadcza, że inwestycję zrealizowało w oparciu o warunki Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Westerplatte - Hubalczyków” na terenie o funkcji: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położonym w południowo – wschodniej części Słupska przy ulicy Franciszka Szafranka na wysokości ulicy Księdza Jana Ziei, uchwalonego w dniu 28.12.2005 r. Uchwałą Rady Miejskiej w Słupsku **Nr LI/658/05.**
4. Budynki, o których mowa w ust. 2, stanowią współwłasność **Słupskiego TBS.**
5. **Słupskie TBS** oświadcza, że wybudowało domy mieszkalne wyszczególnione w ust. 2 **z przeznaczeniem na sprzedaż i na wynajem mieszkań** dla osób fizycznych spełniających warunki określone w Ustawie, w Akcie Założycielskim Spółki oraz Regulaminie kwalifikacji przyszłych najemców zawartym w Akcie notarialnym (Repertorium „A” nr 4217/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r.)
6. Realizacja ww. budynków mieszkalnych prowadzona była ze środków finansowych przyszłych właścicieli mieszkań, środków własnych **Słupskiego TBS,** bez użycia środków finansowych pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego – z powodu jego likwidacji przez ustawodawcę.

## § 2

### **Terminy uzyskania decyzji :**

- 1) decyzja z dnia **07 listopada 2012 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie** budynku mieszkalnego wielorodzinnego Nr 7 przy ul. Szafranka 16 w Słupsku wraz z infrastrukturą towarzyszącą (PINB.eks.1.7114.108.2012)
- 2) decyzja z dnia **28 czerwca 2013 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie** budynku mieszkalnego wielorodzinnego Nr 5 przy ul. Szafranka 14 w Słupsku wraz z infrastrukturą towarzyszącą (PINB.eks.1-7114.72.2013)
- 3) Decyzja z dnia **23 września 2015 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie** budynku mieszkalnego wielorodzinnego Nr 6 przy ul. Szafranka 18 w Słupsku wraz z infrastrukturą towarzyszącą (PINB.7114.105.2015. ID).

## § 3

1. **Słupskie TBS** oświadcza, że wybudowało w budynku **Nr 6 przy ul. Franciszka Szafranka 18 w Słupsku,** wymienionym w § 1 ust. 2 :
  - 1) lokal mieszkalny oznaczony **Nr.....** o powierzchni użytkowej ..... **m<sup>2</sup>,** ustalony w oparciu o pomiar powykonawczy wykonany przez Rzeczoznawcę Budowlanego, położony w klatce....., usytuowany na ....., składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z WC, przedpokoju, loggii przedstawiony w załączniku Nr 1 i Nr 2 do niniejszej umowy,
  - 2) pomieszczenie przynależne (komórkę lokatorską) **Nr .....** w budynku **Nr 6** o powierzchni użytkowej po pomiarach z natury jak wyżej ..... **m<sup>2</sup>,** usytuowane w części w podziemnej, przedstawione w załączniku Nr 3 do niniejszej umowy.

2. **Łączną wartość lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym (brutto)** określa się w chwili zawarcia niniejszej umowy w wysokości: .....zł (słownie: .....)
- w tym:
- 1) wartość lokalu mieszkalnego (brutto) ..... zł słownie: .....
  - 2) wartość pomieszczenia przynależnego (komórki lokatorskiej) brutto ..... zł słownie: .....

#### § 4

1. **Partycypujący** zobowiązuje się partycypować w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym, którego będzie Najemcą określonego w § 3 niniejszej umowy, w wysokości ..... zł (słownie: .....
2. Wpłata wyżej wymienionej kwoty nie uprawnia do ewentualnego dochodzenia prawa własności lokalu i współwłasności budynku.
3. Na poczet wiarygodności dotrzymania niniejszej umowy **Partycypujący** w dniu podpisania umowy wpłaci na rachunek bankowy **Słupskiego TBS** zadek w wysokości **1.000,00 zł**.  
W przypadku nie dokonania wpłaty o której mowa w § 4 ust. 1 i 2 zadek nie podlega zwrotowi a **Słupskie TBS** otrzymany zadek zatrzymuje. Jeżeli umowa zostanie przez **Partycypującego** dotrzymana, zadek zaliczony zostanie na poczet udziału **Partycypującego** w kosztach wybudowania lokalu mieszkalnego, określonego w § 3 ust. 1.

#### § 5

**Słupskie TBS** zobowiązuje się przeznaczyć przekazane przez **Partycypującego** środki finansowe wyłącznie na budowę budynku mieszkalnego.

#### § 6

**Słupskie TBS** oświadcza, że :

- 1) Zobowiązuje się do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym z **Partycypującym**, który będzie Najemcą w zamian za wpłatę partycypacji w wysokości określonej w § 4 ust. 1 z zastrzeżeniem punktu 2.
- 2) Zawarcie umowy najmu z osobą fizyczną, o której mowa w § 6 ust. 1 umowy, może nastąpić wyłącznie w przypadku spełnienia przez nią warunków określonych w pkt. 1,2,3,4 Regulaminu kwalifikacji przyszłych najemców, zawartego w Akcie notarialnym repertorium „A” nr 4217/2002 z dnia 25 kwietnia 2002 r. oraz w art.30 ust. 1 i 1a Ustawy.
- 3) **Partycypujący** oraz osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania z przyszłym najemcą są zobowiązane do przedstawienia dokumentów wymaganych przez **Słupskie TBS**, w celu przeprowadzenia oceny spełnienia warunków określonych w w/w Regulaminie kwalifikacji przyszłych najemców.

- 4) Ostateczna weryfikacja **Partycypującego** w zakresie spełnienia wyżej określonych warunków odbędzie się na dzień zawarcia przyrzeczonej umowy najmu przedmiotowego lokalu, która to umowa szczegółowo określi wzajemne prawa i obowiązki.

## § 7

1. **Partycypujący** oświadcza, że w celu wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy określonych w § 4 wpłaci na rzecz **Słupskiego TBS** kwotę partycypacji w wysokości .....zł (słownie.....  
.....) jednorazowo w terminie do dnia..... **2016 r.**  
na rachunek bankowy:

**Słupskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Spółka z o.o.**  
**BANK PEKAO S.A. I O/ Słupsk**  
**Nr 16 1240 3770 1111 0000 4068 8222**

## § 8

1. **Słupskie TBS** oświadcza, że do najmu o którym mowa w § 6 ust. 1,2 i 3 zastosowanie będą miały ogólne zasady obowiązujące w Słupskim TBS.
2. Nie dokonanie przez **Partycypującego** wpłaty w wysokości i terminie określonym w § 7 ust. 1 niniejszej umowy może skutkować jednostronnym rozwiązaniem umowy przez **Słupskie TBS** w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, pisemnym oświadczeniem bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń ze strony **Partycypującego**.
3. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez **Słupskie TBS**, z przyczyn określonych w ust. 2 lub rozwiązania umowy na wniosek **Partycypującego**, który dokonał wpłaty określonej w § 7 ust. 1 niniejszej umowy przed przekazaniem jemu lokalu mieszkalnego, **Partycypujący** otrzyma zwrot wpłaconej kwoty partycypacji w wysokości nominalnej z dnia jej wpłaty – bez odsetek, waloryzacji, w ciągu 30 dni od daty zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego określonego w § 3 z nowym Partycypantem – Najemcą. **Słupskie TBS ma prawo potrącić z wpłaconej kwoty zadatek w wysokości 1.000 zł.**
4. Przez datę przekazania Najemcy lokalu mieszkalnego rozumie się datę protokolarnego przekazania lokalu, o którym mowa w § 3.

## § 9

1. Po przekazaniu lokalu, partycypacja w kosztach budowy podlega zwrotowi na rzecz **Najemcy** w razie:
  - 1) rozwiązania umowy z 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia przez **Najemcę**,
  - 2) rozwiązania umowy na drodze porozumienia stron,
  - 3) wypowiedzenia umowy przez **Słupskie TBS** z powodu:
    - a) zaległości w opłacie czynszu i opłat niezależnych za co najmniej trzy pełne miesiące,
    - b) uzyskanie przez **Najemcę** prawa do innego lokalu mieszkalnego na terenie miasta Słupska,

- c) uporczywego naruszania przez **Najemcę** lub osoby z nim zamieszkujące zasad porządku domowego.
2. Rozwiązanie umowy o partycypację jest możliwe, jedynie pod warunkiem równoczesnego rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego.
  3. W przypadku wypowiedzenia przez Partycypującego umowy najmu, prawo wyboru kolejnego Najemcy, zawsze należy do **Słupskiego TBS**.

## § 10

1. Umowa najmu z **Partycypującym** zostanie zawarta na czas nieokreślony.
2. Przed podpisaniem umowy najmu **Partycypujący**, przyszły **Najemca** zobowiązany jest do wpłacenia kaucji zabezpieczającej w wysokości 12- krotności miesięcznego czynszu, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Szczegółowe zasady zwrotu kaucji zabezpieczającej zostaną określone w umowie najmu.

Wartość kaucji zabezpieczającej została wyliczona następująco:

..... m<sup>2</sup> x 9,55 zł/m<sup>2</sup> x 12 m-cy = ..... zł

Słownie: .....

W przypadku zawarcia umowy najmu do 30 września 2016 r. będzie obowiązywała stawka powyżej. Po tym terminie kaucja zostanie obliczona zostanie wg stawki 9,65 zł/m<sup>2</sup>.

3. Podpisanie umowy najmu z **Partycypującym** może nastąpić po wpłaceniu kwoty partycypacji określonej w § 4 ust. 1 oraz kaucji zabezpieczającej określonej w ust. 2.
4. Warunkiem podpisania umowy najmu jest również złożenie przez **Partycypującego – Najemcy** jak i wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, **oświadczenia o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie miasta Słupska**.

## § 11

1. Od daty wydania lokalu mieszkalnego, poświadczonej protokołem zdawczo – odbiorczym, **Partycypant – Najemca** ponosić będzie opłaty z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych.
2. Opłaty o których mowa w ust.1 **Partycypant** ponosić będzie również po 14 dniach od podanego terminu przekazania lokalu, jeśli mimo zawiadomienia o gotowości do jego przekazania nie przejmie lokalu lub wydanie lokalu nie będzie możliwe z powodu nie wpłacenia kaucji.

## § 12

Wzajemne prawa i obowiązki **Słupskiego TBS** jako wynajmującego oraz **Najemcy - Partycypującego** określać będzie umowa najmu.

### § 13

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu, opróżnienia i przekazania lokalu kwota partycypacji, o której mowa w § 4 ust. 1 podlega zwrotowi **Partycypującemu - Najemcy** lub jego uprawnionemu następcy w ciągu 30 dni od dnia przekazania lokalu **Słupskiemu TBS**, pod warunkiem wniesienia przez nowego Najemcę kwoty partycypacji w wysokości zwracanej dotychczasowemu **Najemcy**.
2. **Słupskie TBS** zobowiązane będzie do zwrotu kwoty partycypacji nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekazania lokalu **Słupskiemu TBS**.
3. Kwota zwracanej partycypacji, ustalonej według stanu na dzień opróżnienia lokalu, zostanie obliczona według wzoru określonego w art. 29a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
4. Z wniesionej kwoty partycypacji **Słupskie TBS** ma prawo potrącić zobowiązania **Partycypującego – Najemcy** wobec **Słupskiego TBS** z tytułu: najmu mieszkania, kosztów zużycia wyposażenia technicznego i ewentualnych kosztów remontu lokalu, niepokrytych gotówką ani z kaucji wniesionej przez **Partycypującego**.

### § 14

**Słupskie TBS** oświadcza, że:

- 1) na pisemny wniosek **Partycypującego** i na warunkach określonych w § 17 może zostać przeniesione na niego odrębne prawo własności lokalu mieszkalnego w kosztach którego uczestniczył,
- 2) przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby fizycznej, będącej jednocześnie Najemcą lokalu mieszkalnego i stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu,
- 3) decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje Zgromadzenie Wspólników **Słupskiego TBS**.

### § 15

W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu, cena sprzedaży przedmiotowego lokalu zostanie wyliczona w oparciu o wartość rynkową ustaloną zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

### § 16

1. W celu ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego **Partycypujący** będący jednocześnie Najemcą dokona:
  - 1) wpłaty wartości lokalu ustalonego wg ceny rynkowej,
  - 2) zwróci **Słupskiemu TBS** koszty wyceny nieruchomości,
  - 3) dokona spłaty innych kosztów, jakie **Słupskie TBS** poniesie w związku z wyodrębnieniem lokalu oraz pełnych kosztów notarialnych i sądowych związanych z przeniesieniem prawa odrębnej własności lokalu na **Partycypującego - Najemcę**

2. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu, zostanie przeliczona na dzień wykupu, według wzoru określonego w art. 29a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i zaliczona na poczet ceny sprzedaży mieszkania.

#### § 17

Za zobowiązania finansowe wynikające z niniejszej umowy **Partycypujący** odpowiadają solidarnie.

#### § 18

**Partycypujący** wyraża zgodę na przetwarzanie przez **Słupskie TBS** danych osobowych w związku z zarządzaniem i administrowaniem lokalami mieszkalnymi.

#### § 19

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 20

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Ustawy.

#### § 21

Właściwym do rozstrzygnięcia wszelkich ewentualnych sporów jest Sąd właściwy według siedziby **Słupskiego TBS**.

#### § 22

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

***SŁUPSKIE TBS:***

***PARTYCYPUJĄCY:***

.....  
( Podpis Prezesa Zarządu  
Słupskiego TBS )

1. ....