

UMOWA PARTYCYPACJI NR /2024

w kosztach budowy Lokalu mieszkalnego, komórki lokatorskiej oraz drogi dojazdowej
przy budowie Budynku nr 4
w formule docelowej własności

zawarta w Kielcach w dniu r. pomiędzy:

Kieleckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kielcach z siedzibą w Kielcach przy ul. J. B. Puscha 36/1, 25-635 Kielce, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS pod nr 000039312, NIP 6572174945, REGON 290985850, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 27 470 000,00 złotych reprezentowaną przez

Winicjusza Żyłę - Prezesa Zarządu
zwaną dalej „**KTBS**” lub „**Spółką**”

a

.....

zam.

PESEL

zwanym dalej **Partycypantem**.

W dalszej części umowy KTBS i Partycypant określani są również łącznie jako „Strony”.

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem Umowy Partycypacji jest ustalenie kwoty partycypacji i określenie warunków wpłaty partycypacji w kosztach budowy Lokalu mieszkalnego nr o powierzchni m² wraz z przynależną do niego komórką lokatorską nr o powierzchni m² realizowanej w Kielcach przy ul. Puscha oraz udziału w drodze dojazdowej położonej na działce nr 1839/12 obr. 0009 w Kielcach o pow. 0,0784 ha zgodnie z udziałem w stosunku do wybranego lokalu mieszkalnego i komórki lokatorskiej. Rzut Lokalu mieszkalnego i rzut komórki lokatorskiej stanowi **Załącznik Nr 1** do Umowy.
2. Budynek i Lokal mieszkalny będą odpowiadać standardom wykończenia określonym w **Załączniku nr 2** do Umowy.

§ 2

OŚWIADCZENIE KTBS

1. KTBS oświadcza, że:
 - 1) jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Kielcach, przy ul. Puscha, stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych 1839/10, obręb 0009 i powierzchni 0,3060 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KI1L/00154462/7, przeznaczonej do budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych zgodnie z Decyzją Nr 41/2022 z dnia 1.03.2022 r. o warunkach zabudowy, wydaną przez Prezydenta Miasta Kielce, Znak: UA-III.6730.1.302.2021.NMP,

- 2) dla realizacji budowy uzyskał w dniu 10.11.2022 r. Decyzję Nr 366/2022, Znak: UA-IV.6740.1.162.2022.AZL, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, obejmującą budowę sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym cztery z garażami podziemnymi, wraz z niezbędną infrastrukturą i drogą dojazdową na działkach 1839/12 i 418/4 obr. 0009 w Kielcach, przy ulicy Puscha,
 - 3) na podstawie niniejszej Umowy, Partycypant będzie uprawniony do wskazania siebie jako Najemcy Lokalu mieszkalnego numer ... w Budynku 4 położonego w Kielcach, przy ulicy Puscha oraz zawarcia Umowy Najmu Lokalu mieszkalnego finansowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie z kredytu komercyjnego, pod warunkiem spełniania kryteriów najmu tego Lokalu mieszkalnego, przewidzianych przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U . 2024r. poz. 527 tj. z dnia 21 marca 2024r.), Regulaminu oraz postanowieniami § 9 niniejszej Umowy.
2. Na wyżej opisanych działkach KTBS realizować będzie zadanie inwestycyjne, polegające na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wraz z garażem podziemnym wielostanowiskowym, z niezbędnymi instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., c.o., elektryczną i wentylacją mechaniczną i niezbędną infrastrukturą.
 3. KTBS postawi do dyspozycji Partycypanta Lokal mieszkalny wraz z przynależną komórką lokatorską w terminie do 60 dni od zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego, odbioru końcowego od Wykonawcy i uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.
 4. Termin, określony w ust. 3 powyżej, może ulec zmianie w przypadku wystąpienia okoliczności uniemożliwiających terminową realizację zadania inwestycyjnego, których wcześniej nie można było przewidzieć, w tym m. in. z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy zadania inwestycyjnego lub innych przyczyn niezależnych od KTBS.
 5. KTBS niezwłocznie poinformuje Partycypanta o konieczności zmiany terminu realizacji zadania inwestycyjnego wraz z podaniem przyczyny i uzasadnieniem.
 6. Po zakończeniu budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, Budynek, w tym Lokal mieszkalny, określony w § 1 ust. 1 Umowy wejdzie w skład zasobu mieszkaniowego KTBS, stanowiącego własność Spółki, eksploatowanego na zasadach najmu.

§ 3

OŚWIADCZENIE PARTYCYPANTA

1. Partycypant oświadcza, że:
 - 1) zapoznał się z Regulaminem określającym zasady partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych realizowanych przez Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą w Kielcach oraz zawierania umów najmu Lokali mieszkalnych w formule docelowej własności, finansowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie z kredytu komercyjnego i akceptuje określone w nim zasady,
 - 2) przyjmuje do wiadomości, że przez cały okres trwania niniejszej umowy Partycypant musi spełniać warunki określone w Regulaminie,
 - 3) zapoznał się z położeniem projektowanego Budynku nr 4, w którym znajdować się będzie Lokal mieszkalny nr oraz z położeniem komórki lokatorskiej nr ,
 - 4) zapoznał się z klauzulą informacyjną, która stanowi **załącznik nr 3** do niniejszej umowy
 - 5) zapoznał się z oświadczeniem o przyjęciu zawiadomienia o możliwości przelewu wierzytelności z tytułu czynszu przez KTBS na rzecz Banku BGK w zakresie przypadającego na dany lokal zadłużenia kredytowego wraz z innymi dokumentami wymaganymi przez Bank – **załącznik nr 4**

§ 4 ZOBOWIĄZANIA STRON

1. KTBS zobowiązuje się wybudować Budynek i zlokalizowany w nim Przedmiot Umowy, określony w § 1 ust. 1 niniejszej Umowy, zgodnie z Decyzją o pozwoleniu na budowę i projektem budowlanym.
2. Partycypant zobowiązuje się do wpłaty partycypacji w wysokości 40% kosztów budowy Lokalu mieszkalnego, 100% wartości komórki lokatorskiej oraz 100% wartości udziału w budowie drogi dojazdowej (bez wartości udziału w nieruchomości gruntowej, przypadającej na dany lokal) w terminach, określonych w niniejszej Umowie.
3. KTBS zobowiązuje się zawrzeć Umowę Najmu Lokalu mieszkalnego, jeżeli Partycypant oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania spełniają łącznie wszystkie kryteria, określone w §2 i §8 Regulaminu oraz wpłacili pełną kwotę partycypacji, ustalonej w Umowie Partycypacji oraz kaucję zabezpieczającą należności czynszowe z tytułu najmu Lokalu mieszkalnego, w wysokości określonej w § 9 ust. 1 Regulaminu.
4. Najemca - Partycypant będzie uprawniony do złożenia oświadczenia woli nabycia Lokalu mieszkalnego i komórki lokatorskiej (wniosku) nie wcześniej, niż po upływie 5 lat od dnia zawarcia Umowy Najmu przez pierwszego Najemcę - Partycypanta.
5. W przypadku złożenia przez Najemcę - Partycypanta oświadczenia o wykupie najmowanego Lokalu mieszkalnego i komórki lokatorskiej, KTBS zobowiązuje się do wyodrębnienia Lokalu mieszkalnego i komórki lokatorskiej w stanie wolnym od obciążeń i przeniesienia jego własności Aktem notarialnym na rzecz Najemcy – Partycypanta z zastrzeżeniem § 13 ust 4 i 5 Regulaminu.
6. Na cenę sprzedaży składać się będą:
 - 1) kapitał zadłużenia przeznaczony na sfinansowanie danego zadania inwestycyjnego w części przypadającej na dany Lokal mieszkalny
 - 2) wpłacona kwota partycypacji,
 - 3) pozostała kwota tytułem zwrotu środków własnych zaangażowanych przez KTBS w finansowanie realizacji inwestycji,
 - 4) wartość rynkowa udziału w nieruchomości gruntowej przypadającej na dany Lokal mieszkalny (wraz z komórką lokatorską) oraz wartość rynkowa udziału w nieruchomości gruntowej w postaci drogi dojazdowej do drogi publicznej (ul. Puscha) na dzień zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, ustalona na podstawie aktualnego operatu szacunkowego, jednak nie niższa niż wartość księgowa wynikająca z ewidencji KTBS,
 - 5) kwota należnego podatku VAT (o ile wystąpi).
7. Wysokość ceny Lokalu mieszkalnego może ulec zmianie w przypadku wejścia w życie przepisów wprowadzających zmianę podatków, niemożliwą do przewidzenia w chwili zawarcia niniejszej Umowy.
8. Na poczet ceny sprzedaży zostanie zaliczona:
 - 1) kwota wniesionej partycypacji w kwocie nominalnej,
 - 2) kapitał spłacony w czynszu w okresie najmu,
9. Najemca - Partycypant będzie zobowiązany do pokrycia kosztów związanych z beczieżarowym odłączeniem Lokalu mieszkalnego w kwocie przypadającej na dany Lokal mieszkalny, kosztów sporządzenia Aktu notarialnego, w tym zapłaty należnych podatków i opłat sądowych związanych z wykupem Lokalu mieszkalnego.
10. Najemca - Partycypant oświadcza, że w przypadku ustanowienia odrębnej własności Lokalu mieszkalnego i komórki lokatorskiej oraz zawarcia umowy przeniesienia własności tego Lokalu i komórki

lokatorskiej wyraża zgodę na zawieranie przez KTBS dalszych umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności tych lokali i komórek lokatorskich wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz udziałów w nieruchomości gruntowej.

11. Najemca – Partycypant oświadcza, że w przypadku wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności na jego rzecz, w umowie przenoszącej własność wyrazi zgodę na dokonanie podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że właścicielom lokali położonych na I kondygnacji przysługiwać będzie prawo do wyłącznego, nieodpłatnego korzystania z tarasów gruntowych bezpośrednio przylegających do tych lokali.

§ 5

SZACOWANY KOSZT BUDOWY LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ SPOSÓB I TERMINY PŁATNOŚCI

1. Szacowany koszt budowy Lokalu mieszkalnego (**SKBL**) i komórki lokatorskiej (**SKBKL**) oraz udział w kosztach budowy drogi dojazdowej (**SKBD**) na dzień zawarcia Umowy Partycypacji wynosi: zł (słownie złotych:).

- **SKBLM** [zł] = (**PUM**[m²] x **SCM** [zł/m²]) =
- **SKBD** [zł] =
- **SKBKL** [zł] = **7 600,00 zł**

SKBLM – szacowany koszt budowy Lokalu mieszkalnego

SKBKL – szacowany koszt budowy komórki lokatorskiej

PUM – powierzchnia użytkowa Lokalu mieszkalnego wraz z powierzchnią Komórki lokatorskiej

SCM – szacowana cena 1 m² powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego

SKBD – szacowany koszt budowy drogi dojazdowej

2. Kwota partycypacji stanowiąca 40% szacowanej wartości Lokalu mieszkalnego, 100% komórki lokatorskiej i 100% szacowanego kosztu budowy drogi dojazdowej w udziale przypadającym na budynek nr 4 na dzień zawarcia Umowy Partycypacji wynosi zł (słownie złotych:)
3. Partycypant wpłaci zaliczkę w kwocie 10 000,00 zł w ciągu 5 dni od dnia podpisania Umowy partycypacji. Niewpłacenie zaliczki we wskazanym terminie powoduje rozwiązanie umowy.
4. Pozostałą kwotę partycypacji określoną w pkt. 2 powyżej Partycypant wpłaci w ratach zgodnych z harmonogramem rzeczowo-finansowym Wykonawcy Robót Budowlanych. Harmonogram spłaty rat partycypacji KTBS prześle Partycypantowi w terminie 30 dni od rozstrzygnięcia postępowania przetargowego i podpisaniu umowy z Wykonawcą, Partycypant zobowiązany jest do spłaty rat partycypacji w ciągu 14 dni po uprzednim otrzymaniu wezwania. Wezwanie zostanie niezwłocznie wystosowane na adres email po zakończeniu danego etapu robót odebranych przez Zamawiającego. Szacowany czas spłaty całości partycypacji to około 12 miesięcy od dnia rozpoczęcia robót budowlanych.

Wpłata zaliczki i pozostałej kwoty partycypacji dokonana będzie na konto:

.....

5. Kwota partycypacji może ulec zmianie po dokonaniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i określeniu ostatecznego kosztu 1 m² powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego.
6. Rozliczenie końcowe określające ostateczne koszty budowy Lokalu mieszkalnego nastąpi w terminie do 180 dni, który nastąpi po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Partycypant dokona wpłaty

uzupełniającej do 40% wartości partycypacji w pełnej kwocie lub uzyska zwrot nadpłaty w kwocie określonej w rozliczeniu, w terminie 30 dni od doręczenia rozliczenia.

7. W przypadku niedokonania przez Partycypanta wpłat rat partycypacji w wysokościach i terminach, ustalonych na podstawie §5 ust. 4 w niniejszej Umowie, lub nieuzupełnienia kwoty wynikającej z rozliczenia końcowego, KTBS będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie.
8. W razie niedokonania przez Partycypanta wpłat rat partycypacji w wysokościach i terminach, ustalonych na podstawie §5 ust. 4 w niniejszej Umowie, lub niedokonania wpłaty rozliczenia końcowego, KTBS wyznaczy Partycypantowi termin dodatkowy do zapłaty, nie krótszy niż 14 dni, z zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie tego terminu może od Umowy odstąpić.
9. W przypadku odstąpienia od umowy partycypacji przez KTBS na podstawie §5 ust. 8 wpłacona kwota partycypacji zgodnie z ust. 4 zostanie zwrócona w wartości nominalnej pomniejszonej tytułem odszkodowania o 20% wartości płaconej partycypacji. §7 ust. 4 i 5 regulaminu w zakresie pomniejszenia partycypacji nie stosuje się.

§ 6

CZAS TRWANIA UMOWY PARTYCYPACJI

Niniejsza Umowa zawarta jest od dnia 2024 r. na czas nieokreślony.

§ 7

ODSTĄPIENIE OD UMOWY PARTYCYPACJI

1. Strony mogą odstąpić od niniejszej Umowy na zasadach określonych w § 7 Regulaminu, oraz w przypadkach określonych w niniejszej umowie.
2. KTBS może odstąpić od niniejszej Umowy, gdy Najemca – Partycypant lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, uzyskały tytuł prawny do innego Lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku gdy zajdzie okoliczność opisana w §7 ust. 2 pkt. 1 i 2 Regulaminu to za zgodą Partycypanta strony nie odstąpią/wypowiedzą/rozwiążą umowy Partycypacji w sytuacji kiedy KTBS Sp. z o.o. zobowiąże się w ciągu 120 dni od momentu ogłoszenia wyników postępowania przetargowego do ogłoszenia kolejnego przetargu na budowę budynku.
4. W sytuacji niewywiązania się z zobowiązania opisanego w pkt. 3 (powyżej) KTBS Sp. z o.o. zwróci zaliczkę w wartości nominalnej bez obciążania kosztami określonymi w §7 ust. 4 Regulaminu.
5. Partycypant może odstąpić od niniejszej Umowy, gdy nie dojdzie do wybudowania i przekazania lokalu mieszkalnego w terminach określonych w §2 ust. 3 z uwzględnieniem zapisów §2 ust. 4. W takim przypadku KTBS zwróci kwotę partycypacji w wysokości nominalnej.
6. Do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy może dojść w terminie 30 dni od wystąpienia okoliczności uzasadniających odstąpienie od umowy.

§ 8

ROZWIĄZANIE UMOWY PARTYCYPACJI

1. Stronom przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
Rozwiązanie umowy partycypacji odbywa się zgodnie z §12 ust.1 oraz §7 ust. 4 i 5 Regulaminu.
2. KTBS zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej Umowy w przypadku odmowy kredytowania zadania inwestycyjnego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie lub wystąpienia okoliczności szczególnych, decydujących o tym, że realizacja niniejszej Umowy jest niewykonalna, czego nie można było wcześniej przewidzieć, za uprzednim jednomiesięcznym pisemnym wypowiedzeniem.

§ 9
UMOWA NAJMU

1. Umowa Najmu zostaje zawarta na zasadach określonych w Rozdziale V Regulaminu.
2. W przypadku rozwiązania Umowy Najmu, KTBS będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy Partycypacji.

§ 10
CESJA PRAW I OBOWIĄZKÓW

1. Cesja praw i obowiązków z Umowy Partycypacji będzie możliwa wyłącznie po uzyskaniu zgody KTBS, przy czym zgoda będzie udzielana w przypadku spełnienia przez osobę wstępującą w prawa i obowiązki z Umowy Partycypacji kryteriów określonych w § 2 Regulaminu. Cesja praw i obowiązków z Umowy Partycypacji będzie możliwa po uzyskaniu zgody KTBS również w przypadku opisanym w § 2 ust.4
2. Do wstąpienia spadkobierców Partycypanta lub Najemcy - Partycypanta w prawa i obowiązki wynikające z Umowy Partycypacji i Umowy Najmu zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy.
3. W przypadku cesji praw i obowiązków nowy Najemca - Partycypant i dotychczasowy nie dokonują żadnej wpłaty tytułem partycypacji.
4. W przypadku określonym w ust. 1 KTBS nie zwraca żadnych kwot Najemcy - Partycypantowi z tytułu cesji Umowy Partycypacji.
5. KTBS zwraca Najemcy – Partycypantowi zwaloryzowaną kaucję zabezpieczającą należności czynszowe, a nowy Najemca - Partycypant przed podpisaniem Umowy Najmu wpłaca należną kaucję zabezpieczającą.

§ 11
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy podlegają rozstrzygnięciu przez sąd właściwości ogólnej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie odpowiednio postanowienia „Regulaminu określającego zasady partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych realizowanych przez Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach oraz zawierania umów najmu lokali mieszkalnych w formule docelowej własności finansowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie z kredytu komercyjnego – dotyczy zadania inwestycyjnego Puscha II (budynek nr 4)” zwanego w treści umowy „Regulaminem” – **załącznik nr 5**, przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. 2018. poz. 1020), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz.U. 2018. poz. 1234).
3. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej.
4. Umowa obowiązuje od dnia podpisania.
5. Integralną część Umowy stanowią załączniki wymienione w treści niniejszej Umowy.
6. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach - po 1 egzemplarzu dla każdej ze Stron.

KTBS Sp. z o.o.

Partycypant

Załączniki:

Nr 1 – Rzut Lokalu mieszkalnego i komórki lokatorskiej

Nr 2 – Standardy wykończenia

Nr 3 – Klauzula informacyjna dla Partycypantów.

Nr 4 – Oświadczenie o przyjęciu zawiadomienia o możliwości przelewu wierzytelności z tytułu czynszu przez KTBS na rzecz Banku BGK w zakresie przypadającego na dany lokal zadłużenia kredytowego wraz z innymi dokumentami wymaganymi przez Bank.

Nr 5 – Regulamin....