

DODATKOWA UMOWA PARTYCYPACJI NR / 2024
w kosztach budowy miejsca postojowego w hali garażowej budynku nr 4
w formule docelowej własności

zawarta w Kielcach w dniu 2024 r. pomiędzy:

Kieleckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. 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

1. Panem/Panią.....
zam.
PESEL

i

2. Panem/Panią.....
zam.
PESEL

zwanym (ną) dalej **Partycypantem**.

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

§ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Dodatkowa Umowa Partycypacji w kosztach budowy miejsca postojowego będzie zawarta tylko z tym Partycypantem, z którym została zawarta Umowa Partycypacji w kosztach budowy Lokalu mieszkalnego i komórki lokatorskiej.

§ 2

PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem Dodatkowej Umowy Partycypacji jest ustalenie kwoty partycypacji i określenie warunków wpłaty partycypacji w kosztach budowy miejsca postojowego **nr** w lokalu niemieszkalnym usytuowanym w Budynku nr 4 - Garażu podziemnym wielostanowiskowym, realizowanej przy ul. Puscha w Kielcach.

Rzut garażu podziemnego wielostanowiskowego i usytuowanie miejsca postojowego stanowi **Załącznik Nr 1** do Umowy.

§ 3

OŚWIADCZENIE KTBS

1. KTBS oświadcza, że:
 - 1) jest właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w Kielcach przy ul. Puscha, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 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,
2. Na podstawie niniejszej Umowy, Partycypant będzie uprawniony do wskazania siebie jako Najemcy miejsca postojowego **numer** w lokalu niemieszkalnym w Budynku 4 - Garażu podziemnym wielostanowiskowym, położonym w Kielcach przy ulicy Puscha oraz zawarcia Umów Najmu miejsca postojowego w Garażu podziemnym wielostanowiskowym w formule docelowej własności, finansowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie z kredytu komercyjnego. Na wyżej opisanej działce 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 przekaże miejsce postojowe w terminie do 60 dni od zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego, odbioru końcowego od Wykonawcy i uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.
4. Termin może ulec zmianie w przypadku wystąpienia okoliczności uniemożliwiających 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.
6. Po zakończeniu budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, Budynek, w tym, Lokal niemieszkalny – Garaż podziemny wielostanowiskowy, określony w § 2 Umowy, wejdzie w skład zasobu mieszkaniowego KTBS, stanowiącego własność Spółki, eksploatowanego na zasadach najmu.

§ 4

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) zapłacił na rzecz KTBS, tytułem zawartej Umowy Partycypacji na lokal mieszkalny, zaliczkę w wysokości **10 000,00 zł** (słownie złotych: dziesięć tysięcy zł 00/100),
 - 4) zapoznał się z położeniem projektowanego **Budynku nr 4**, w którym znajdować się będzie miejsce postojowe nr,
 - 5) zapoznał się z klauzulą informacyjną, która stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy.

§5

ZOBOWIĄZANIA STRON

1. KTBS zobowiązuje się wybudować Budynek i zlokalizowany w nim Przedmiot Umowy określony w § 2 niniejszej Umowy, zgodnie z Decyzją o pozwoleniu na budowę i projektem, z zachowaniem należytej staranności, jak również zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej.
2. Partycypant zobowiązuje się do wpłaty partycypacji w wysokości 50% kosztów budowy miejsca postojowego (bez wartości udziału w nieruchomości gruntowej, przypadającej na dane miejsce postojowe), w terminach określonych w niniejszej Umowie.
3. KTBS zobowiązuje się zawrzeć Umowę Najmu miejsca postojowego nr, jeżeli na dzień jej podpisania Partycypant oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, spełniają łącznie wszystkie kryteria określone w § 2 Regulaminu oraz wpłacili pełną kwotę partycypacji, ustalonej w Umowie Partycypacji, Dodatkowej Umowie Partycypacji oraz kaucję zabezpieczającą należności z tytułu najmu miejsca postojowego, w wysokości 6-cio krotności miesięcznego czynszu.
4. Najemca - Partycypant będzie uprawniony do złożenia oświadczenia woli nabycia miejsca postojowego w Lokalu niemieszkalnym – Garażu podziemnym wielostanowiskowym nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia zawarcia Umowy Najmu miejsca postojowego. Decyzję o możliwości wykupu miejsca postojowego podejmuje Zarząd KTBS.
5. W przypadku złożenia przez Najemcę – Partycypanta oświadczenia o wykupie najmowanego miejsca postojowego, KTBS zobowiązuje się do wyodrębnienia miejsca postojowego w Lokalu niemieszkalnym – Garażu podziemnym wielostanowiskowym w stanie wolnym od obciążeń i sprzedaży udziału w tym lokalu z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr wraz z prawami przynależnymi jednak nie wcześniej, niż po zapłacie pełnej ceny

sprzedaży oraz uregulowaniu wszystkich zobowiązań z tytułu Dodatkowej Umowy Partycypacji w kosztach budowy miejsca postojowego.

6. Wykup miejsca postojowego w Lokalu niemieszkalnym – Garażu podziemnym wielostanowiskowym będzie możliwy nie wcześniej niż po wykupie Lokalu Mieszkalnego.
7. Na cenę sprzedaży składać się będą:
 - 1) kapitał zadłużenia przeznaczony na sfinansowanie danego zadania inwestycyjnego w części przypadającej na dane miejsce postojowe,
 - 2) wpłacona kwota partycypacji,
 - 3) wartość rynkowa udziału w nieruchomości gruntowej, przypadającej na dane miejsce postojowe, oraz wartość rynkowa udziału w nieruchomości gruntowej – drodze dojazdowej na dzień zawarcia umowy sprzedaży udziału w Lokalu niemieszkalnym – Garażu podziemnym wielostanowiskowym, tj. miejsca postojowego, ustalona na podstawie aktualnego operatu szacunkowego,
 - 4) udział w nieruchomości gruntowej – drodze dojazdowej zostanie proporcjonalnie podzielony na etapie wyodrębniania lokali.
 - 5) podatek VAT lub podatek równoważny (o ile wystąpi).
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 bezciążowym odłączeniem miejsca postojowego w Lokalu niemieszkalnym – Garażu podziemnym wielostanowiskowym, w kwocie przypadającej na dane miejsce postojowe, kosztów sporządzenia Aktu notarialnego, w tym zapłaty należnych podatków i opłat sądowych związanych z wykupem miejsca postojowego.
10. Najemca - Partycypant oświadcza, że w przypadku ustanowienia odrębnej własności miejsca postojowego w Lokalu niemieszkalnym – Garażu podziemnym wielostanowiskowym oraz zawarcia umowy przeniesienia własności tego miejsca postojowego wyraża zgodę na zawieranie przez KTBS dalszych umów sprzedaży miejsc postojowych w powyższym Lokalu oraz udziałów w nieruchomości gruntowej wraz z prawem do wyłącznego korzystania z pozostałych miejsc postojowych przez innych współwłaścicieli.

§ 6

KOSZT BUDOWY MIEJSCA POSTOJOWEGO ORAZ SPOSÓB I TERMINY PŁATNOŚCI

1. Koszt budowy miejsca postojowego wynosi: zł (słownie złotych:) brutto i nie obejmuje wartości udziału w nieruchomości gruntowej, przypadającego na miejsce postojowe i będzie niezmienna.
2. Koszt budowy miejsca postojowego zawiera podatek VAT.
3. Kwota partycypacji, stanowiąca 50% wartości miejsca postojowego wynosi: zł (słownie złotych:).
4. Wpłaty dokonywane będą na konto:

5. Partycypanant wpłaci zaliczkę w kwocie zł w ciągu 5 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy. Niewpłacenie zaliczki we wskazanym terminie powoduje rozwiązanie umowy.
6. Kwota zaliczki zostanie zaliczona na poczet I raty niniejszej Umowy, a pozostałą kwotę partycypacji w wysokości zł (słownie złotych:)
7. W przypadku niedokonania przez Partycypananta wpłaty raty partycypacji w wysokości i terminie ustalonym w §6 ust. 6 w niniejszej Umowie, KTBS będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie.
8. W razie niedokonania przez Partycypananta wpłaty raty partycypacji w wysokości i terminie ustalonym w §6 ust. 6 w niniejszej Umowie, KTBS wyznaczy Partycypanantowi termin dodatkowy do zapłaty, nie krótszy niż 14 dni, z zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie tego terminu może od Umowy odstąpić.

§ 7

CZAS TRWANIA DODATKOWEJ UMOWY PARTYCYPACJI

Niniejsza Umowa zawarta jest na czas nieokreślony.

§ 8

ODSTĄPIENIE OD DODATKOWEJ UMOWY PARTYCYPACJI

Strony mogą odstąpić od niniejszej Umowy na zasadach określonych w § 7 Regulaminu, oraz w przypadkach określonych w niniejszej Umowie.

§ 9

ROZWIĄZANIE DODATKOWEJ UMOWY PARTYCYPACJI

1. Stronom przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
Do rozwiązania umowy partycypacji przepisy §12 ust.1 oraz §7 ust. 4 i 5 Regulaminu stosuje się odpowiednio z zastrzeżeniem, że kwota i odszkodowanie wskazane w § 7 ust. 4 i 5 pomniejszone będzie o 50%.
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.

§ 10

WAŻNOŚĆ UMOWY

1. Byt niniejszej Umowy zależny jest od istnienia Umowy Partycypacji na Lokal mieszkalny.

2. Niniejsza umowa wygasa wraz z odstąpieniem, wypowiedzeniem, rozwiązaniem, wygaśnięciem umowy partycypacji na lokal mieszkalny bez składania oświadczeń przez strony.

§ 11

UMOWA NAJMU

1. Do zawarcia Umowy najmu stosuje się odpowiednio zasady określone w Rozdziale V Regulaminu.
2. W przypadku rozwiązania Umowy Najmu, KTBS będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy Partycypacji.

§ 12

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 3**, przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. 2024r. poz. 527 tj. z dnia 21 marca 2024r.
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 garażu podziemnego wielostanowiskowego i usytuowanie miejsca postojowego,

Nr 2 – Klauzula informacyjna dla Partycypantów.

Nr 3 – Regulamin...