

UMOWA NR Z/.....

**o współfinansowaniu budowy lokalu mieszkalnego na zasadach partycypacji
w formule docelowej własności**

zawarta w Kielcach w dniu 2013r. pomiędzy:

**Spółką Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
w Kielcach**

z siedzibą w Kielcach przy ul. A. Mickiewicza 5, 25-352 Kielce, zarejestrowaną
w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Kielcach X
Wydział Gospodarczy KRS pod nr 000039312 o numerze NIP 6572174945, REGON
290985850, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 26.421.000,00 złotych
reprezentowaną przez

Prezesa Zarządu - Krzysztofa Obratańskiego

zwaną dalej „**KTBS Sp. z o.o.**”

a

1. Panem/Panią.....
zam.
PESEL legitymującym (cą) się dowodem osobistym
seria nr wydanym przez
.....
2. Panem/Panią.....
zam.
PESEL legitymującym (cą) się dowodem osobistym
seria nr wydanym przez
.....

zwanym (ną) (nymi) dalej **Partycypantem – Najemcą**. W dalszej części umowy
KTBS Sp. z o.o. i Partycypant – Najemca określani są również łącznie jako „Strony”,
a niniejsza umowa jako „Umowa”, o treści następującej:

§ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Umowa niniejsza, na podstawie **UMOWY WSTĘPNEJ NR**, zawartej w dniu, określa wzajemne prawa i obowiązki Stron obejmujące niżej wymienione warunki:
 - a) najmu lokalu mieszkalnego z docelowym ustanowieniem odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży na rzecz Partycypanta – Najemcy,
 - b) płatności na rzecz KTBS Sp. z o.o. umówionej kwoty partycypacji,
 - c) ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej – nieruchomości gruntowej i częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali na rzecz Partycypanta – Najemcy.

§ 2

OŚWIADCZENIE KTBS Sp. z o.o.

KTBS Sp. z o.o. oświadcza, że:

1. jest właścicielem działki o numerze ewidencyjnym 1839/4, obręb 009 i powierzchni 1,9869 ha, położonej w Kielcach przy ul. Puscha, dla której urządzona jest w Sądzie Rejonowym VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Kielcach księga wieczysta numer KI1L/00044971/4, przeznaczonej zgodnie z Decyzją Nr 153/2009 z dn. 28.05.2009 r. do budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
2. dla realizacji I etapu budowy osiedla uzyskała w dn. 21.09.2009 r. Decyzję o pozwoleniu na budowę Nr 548/2009 obejmującą trzy budynki wielorodzinne,
3. posiada zgodę właściwych organów spółki na skuteczne zawarcie Umowy i wynikających z niej zobowiązań

§ 3

OŚWIADCZENIE PARTYCYPANTA - NAJEMCY

Partycypant – Najemca oświadcza, że:

1. zapoznał się z położeniem nieruchomości i zaprojektowanego Budynku C, w którym znajdował się będzie lokal mieszkalny oraz rzutem lokalu (Załącznik nr 1)
2. znany mu jest status prawny KTBS Sp. z o.o.

3. posiada środki finansowe w odpowiedniej wysokości oraz zobowiązuje się do terminowej realizacji wszystkich wynikających z Umowy płatności na rzecz KTBS Sp. z o.o.

§ 4

PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem Umowy jest określenie warunków partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego nr o powierzchni, wraz z przynależnym do niego pomieszczeniem gospodarczym o powierzchni m² w będącym w realizacji Budynku C przy ul. Puscha i przydział tego lokalu na warunkach najmu.
2. W przypadku spełnienia warunków określonych w § 5 ust. 3 przedmiotem umowy może być na wniosek Partycypanta - Najemcy ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego szczegółowo opisanego w § 4 ust. 1 umowy wraz z pomieszczeniem gospodarczym, przynależnym do tego lokalu i jego sprzedaż wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej - nieruchomości gruntowej i częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.
3. Z zastrzeżeniem dalszych postanowień Umowy, powierzchnia lokalu mieszkalnego zostanie określona zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
4. Budynek i lokal mieszkalny będą odpowiadać szczegółowym warunkom i standardom wykończenia określonym w Załączniku nr 2 do Umowy.

§5

ZOBOWIĄZANIA STRON

1. KTBS Sp. z o.o. zobowiązuje się wybudować Budynek C i zlokalizowany w nim Przedmiot Umowy zgodnie z odpowiednim projektem, z obowiązującymi przepisami, z zachowaniem należytej staranności oraz zasadami sztuki budowlanej.
2. Zgodnie ze złożoną deklaracją, Partycypant - Najemca dokona wpłaty partycypacji w wysokości 50% kosztów budowy Przedmiotu Umowy, o którym mowa w §4 ust. 1.
3. KTBS sp. z o.o. w Kielcach zobowiązuje się sporządzić projekt wyodrębnienia lokali. Zgodnie z zatwierdzonym przez właściwy organ administracji projektem

stwierdzającym odrębność poszczególnych lokali i przypisanymi im udziałami w częściach wspólnych, KTBS sp. z o.o. w Kielcach zobowiązuje się zawrzeć umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz praw związanych z odrębną własnością lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez Partycypanta – Najemcę, jednak nie wcześniej, niż z upływem 5 lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, po spełnieniu następujących warunków:

- a) spłaceniu przypadającej na lokal odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - b) uregulowaniu wszystkich zobowiązań wynikających z umowy najmu,
 - c) uiszczeniu kwoty stanowiącej udział w nieruchomości wspólnej - nieruchomości gruntowej i częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.
4. Czynności, o których mowa w ust.3 nastąpią na koszt Partycypanta – Najemcy.
5. Partycypant – Najemca oświadcza, że w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu i zawarcia umowy przeniesienia własności tego lokalu wyraża zgodę na zawieranie przez KTBS Sp. z o.o. dalszych umów na ustanowienie odrębnych własności innych lokali oraz na przeniesienie własności części wspólnych nieruchomości.

§6

SPOSÓB I TERMINY PŁATNOŚCI

1. W celu nabycia praw wynikających z Umowy, Partycypant – Najemca zobowiązuje się do dokonywania wpłat w uzgodnionych wysokościach i terminach na rachunek bankowy Banku Gospodarstwa Krajowego O/ Kielce nr **53 1130 1192 0000 0087 2920 0002**
2. Średnią wartość m² powierzchni użytkowej lokalu **KTBS Sp. z o. o.** ustala na kwotę **3070 zł** (słownie: trzy tysiące siedemdziesiąt) złotych brutto.
3. Wartość lokalu (**WL**) określa się wynikowo jako:

WL [zł]=PUL [m2] x ŚKB [zł/m2] x a + PK [m2] x 1000,- [zł].

Powierzchnię Użytkową Lokalu [m²] X Średni Koszt Budowy metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu [zł/m²] X a (współczynnik korygujący wartość lokalu, uwzględniający usytuowanie lokalu w bryle

budynku oraz jego powierzchnię użytkową), powiększoną o koszt związany z Powierzchnią Komórki przynależnej.

Dla przedmiotowego lokalu współczynnik **a** wynosi:

4. W oparciu o zapisy § 6 ust. 2 i 3 wartość lokalu ustala się na kwotę:

..... (słownie:) złotych.

5. Partycypacja /50% kosztów lokalu + komórka przynależna/ tj.
..... (słownie:) złotych
ustalonej wartości

Przedmiotu Umowy, wpłacona zostanie na wskazane w § 6 ust. 1 konto w następujących terminach i kwotach:

a) I – do dnia 30 kwietnia 2013 r. – 30% partycypacji, tj.
.....(słownie:)

złotych,

b) II – do dnia 31 sierpnia 2013 r. – 30% partycypacji, tj.
.....(słownie:)

złotych,

c) III – do dnia 31 października 2013 r. – 40% partycypacji pomniejszone o wynikającą z § 6 ust. 2 **UMOWY WSTĘPNEJ** kwotę zaliczki, tj.
.....(słownie:) złotych.

6. Wysokość kwoty partycypacji może ulec zmianie w przypadku wejścia w życie przepisów wprowadzających zmianę podatków, niemożliwą do przewidzenia w chwili zawierania umowy zasadniczej.

7. Rozliczenie i ostateczne określenie kosztów budowy lokalu nastąpi w terminie do 60 dni od daty odbioru technicznego budynku. Partycypant – Najemca dokona wpłaty uzupełniającej lub uzyska zwrot nadpłaty partycypacji w kwocie określonej w rozliczeniu, w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia.

8. W okresie obowiązywania niniejszej umowy wpłacona kwota partycypacji nie podlega waloryzacji.

§7

UMOWA NAJMU

1. Podpisanie umowy, o której mowa w § 4 pkt 1. będzie poprzedzone wpłatą kaucji zabezpieczającej w wysokości 6 krotności stawki czynszu.

2. Rozwiązanie umowy najmu mieszkania Partycypanta - Najemcę może nastąpić nie wcześniej, niż po upływie 12 miesięcy od daty jej zawarcia, pod warunkiem, że nie będą zachodziły przesłanki do wypowiedzenia lub rozwiązania umowy określone w art. 11 ust.2 i 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2005.31.266 z późn. zmianami).
3. Po rozwiązaniu umowy partycypacji lub rezygnacji z najmu mieszkania KTBS Sp z o.o. dokona zwrotu partycypacji z uwzględnieniem rozliczeń wynikających z budowy, eksploatacji i amortyzacji lokalu oraz spłaty kredytu. Zwrot w/w partycypacji nastąpi w terminie 60 dni od daty wpłaty partycypacji przez kolejnego Partycypanta i zasiedlenia mieszkania.

§8

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. KTBS Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w przypadku wystąpienia okoliczności szczególnych decydujących o tym, że realizacji niniejszej umowy jest niewykonalna, czego nie można było wcześniej przewidzieć.
2. Wymienione w treści umowy załączniki stanowią integralną część Umowy.
3. Wszelkie spory podlegają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla siedziby KTBS Sp. z o.o.
4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy dla dalszej ważności wymagają formy pisemnej.
5. Umowa obowiązuje od dnia podpisania.
6. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach - po 1 egzemplarzu dla każdej ze stron .

KTBS Sp. z o.o.

Partycypant - Najemca