

Umowa zawarta w dniu 2021 roku, pomiędzy

Szczecińskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego nr 1, o kapitale zakładowym 256 097 939,00 złotych, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy pod nr KRS: 0000157810, NIP 852-18-50-722, REGON 811015666 reprezentowaną przez:

**Grażynę Szołkowską – prezes zarządu Szczecińskiego TBS,
Marcina Wajdziaka – kierownika Komórki Programów Mieszkaniowych i Prywatyzacji**

zwanym dalej **Szczecińskim TBS**,

a

.....

zwanym dalej **Partycypantem**.

Na podstawie zapisów niniejszej umowy, zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, ustala się następujące warunki partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

§ 1

1. **Szczecińskie TBS** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Szczecinie przy ulic Szosa Polska i Policka, stanowiącej część działki gruntu nr 45/7 w obrębie 3004 Nad Odrą 4 o łącznym obszarze 24 860 m², dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód Wydział X Ksiąg Wieczystych w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą KW numer SZ1S/00172853/2.
2. Na wyżej opisanej działce gruntu **Szczecińskie TBS** w okresie od 23.09.2020 roku do III kwartału 2022 prowadzi będzie roboty budowlane polegające na budowie 6 budynków wielorodzinnych składających się z 203 lokali mieszkalnych i 2 lokali usługowych, zgodnie z projektami budowlanymi opracowanymi przez DOMINO Grupa Architektoniczna Wojciech Dunaj z siedzibą przy ul. Mickiewicza 118/5 w Szczecinie.
3. Termin określony w ust. 2 może ulec zmianie w przypadku wystąpienia okoliczności uniemożliwiających realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, opisanego w ust. 2, których wcześniej nie można było przewidzieć.
4. **Szczecińskie TBS** niezwłocznie poinformuje **Partycypanta** o konieczności zmiany terminu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego wraz z podaniem przyczyny i uzasadnieniem.
5. **Partycypant** nie może dochodzić roszczeń w stosunku do **Szczecińskiego TBS** w związku ze zmianą terminów określonych w ust. 2 z przyczyn niezależnych od **Szczecińskiego TBS** i których wcześniej nie można było przewidzieć.
6. Budynki, o których mowa w ust. 2 stanowiąc będą własność **Szczecińskiego TBS**.

§ 2

1. **Partycypant** zobowiązuje się do wpłaty 29% kosztów budowy lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej m² zlokalizowanego w budynku numer
2. Według wstępnego szacunku kwota, o której mowa w ust. 1 wynosi **1700 zł**, słownie złotych: tysiąc siedemset złotych.
3. Kwotę, o której mowa w ust. 2 **Partycypant** zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy Szczecińskiego TBS w **Banku PEKAO S.A. I O/Szczecin, nr konta: 84124038131111000043793958** w terminie czternastu dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
4. W przypadku, gdy **Partycypant** będzie korzystał ze środków kredytowych na pokrycie lub uzupełnienie kwoty, o której mowa w ust. 1, postanowienia ust. 3 mają zastosowanie po upływie 45 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
5. Podstawę do wyliczenia kwoty partycypacji, o której mowa w ust. 2, stanowi powierzchnia lokalu opisanego w ust. 1 wynikająca z projektu architektoniczno-budowlanego. Plan lokalu oraz nieruchomości objętych niniejszą inwestycją stanowi załącznik do niniejszej umowy.
6. Ostateczne ustalenie kwoty partycypacji nastąpi po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, dokonaniu pomiarów lokalu mieszkalnego i rozliczeniu jej kosztów w terminie nie dłuższym niż 90 dni licząc od dnia protokolarnego odbioru zrealizowanych robót budowlanych od wykonawcy. W uzasadnionych przypadkach termin ten może ulec wydłużeniu, o czym **Szczecińskie TBS** zobowiązuje się powiadomić **Partycypanta** na piśmie.
7. W razie zaistnienia konieczności uzupełnienia kwoty partycypacji, **Partycypant** zobowiązuje się do jej uiszczenia w terminie 30 dni od daty otrzymania powiadomienia.
8. W przypadku, gdy część kwoty partycypacji, o której mowa w ust. 2, po dokonaniu końcowego rozliczenia kosztów realizacji inwestycji, będzie podlegała zwrotowi **Partycypantowi**, **Szczecińskie TBS** dokona zwrotu w terminie do 30 dni od daty ostatecznego ustalenia wysokości należnej kwoty partycypacji.

§ 3

1. W przypadku niewpłacenia przez **Partycypanta** kwoty partycypacji w wysokości i terminie ustalonych w § 2 ust. 2–4 lub nieuzupełnienia przez **Partycypanta** w terminie kwoty partycypacji w okolicznościach, o których mowa w § 2 ust. 7, **Szczecińskiemu TBS** należą się odsetki w stosunku rocznym w wysokości czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego (odsetki maksymalne).
2. W razie niedokonania wpłaty kwoty partycypacji w wysokości i terminie określonych w § 2 ust. 2–4 lub nieuzupełnienia tej kwoty w okolicznościach, o których mowa w § 2 ust. 7, **Szczecińskie TBS** może wyznaczyć **Partycypantowi** dodatkowy termin do zapłaty, z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego upływu tego terminu może od umowy odstąpić.
3. W przypadku, gdy **Partycypant** odstępuje od niniejszej umowy przed datą przekazania lokalu mieszkalnego do użytkowania z przyczyn leżących po jego stronie, bądź gdy **Szczecińskie TBS** odstępuje od tej umowy z przyczyn leżących po stronie **Partycypanta**, **Szczecińskie TBS** ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 5% kwoty partycypacji, o której mowa w § 2 ust. 2. Wpłacona kwota partycypacji, bez jej waloryzacji, podlega zwrotowi **Partycypantowi** po pomniejszeniu o karę umowną, przy czym zwrot kwoty partycypacji nastąpi w terminie 30 dni od dnia zawarcia przez **Szczecińskie TBS** nowej umowy partycypacyjnej na przedmiotowy lokal, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy od dnia odstąpienia od niniejszej umowy.
4. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez **Szczecińskie TBS** z przyczyn leżących po jego stronie, **Szczecińskie TBS** zwróci **Partycypantowi**, w terminie 30 dni od odstąpienia

od umowy, wpłaconą kwotę partycypacji, powiększoną o karę umowną w wysokości 5% kwoty partycypacji, o której mowa w § 2 ust. 2.

§ 4

1. W razie zaistnienia niezależnych od **Szczecińskiego TBS** okoliczności, uniemożliwiających zakończenie realizacji inwestycji objętej niniejszą umową, **Szczecińskie TBS** może rozwiązać umowę partycypacyjną za uprzednim 30-dniowym pisemnym wypowiedzeniem, przy czym postanowień § 3 ust. 4 dotyczących kary umownej nie stosuje się.
2. W przypadku określonym w ust. 1, **Szczecińskie TBS** zwróci **Partycypantowi**, w terminie 30 dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy, wpłaconą przez niego kwotę w wysokości nominalnej, powiększonej o odsetki w wysokości naliczonej przez bank, o którym mowa w § 2 ust. 3 od środków pieniężnych na rachunku bieżącym.

§ 5

1. W zamian za partycypowanie w kosztach budowy lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1, **Szczecińskie TBS** zobowiązuje się oddać **Partycypantowi** w najem przedmiotowy lokal.
2. **Partycypant** jako przyszły najemca budowanego lokalu mieszkalnego musi spełniać warunki określone w „Regulaminie naboru osób prawnych i fizycznych chętnych do zawarcia ze Szczecińskim TBS spółka z o.o. umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem oraz kryteria, jakie winny spełniać przyszli najemcy w dacie zawarcia umów najmu tych lokali”, stanowiącego załącznik do Uchwały Nr 7/2014 z dnia 19 marca 2014 roku w sprawie zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
3. Spełnianie warunków, o których mowa w ust. 2 podlegać będzie ocenie w dniu zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, jak również w dacie zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu.

§ 6

1. Umowa najmu lokalu, określonego w § 2 ust. 1, zostanie zawarta z Partycypantem bez zbędnej zwłoki po oddaniu budynku do użytkowania.
2. **Szczecińskie TBS** zobowiązane jest do pisemnego poinformowania Partycypanta o terminie zawarcia umowy.
3. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 2 ust.1 jest łączne spełnienie przez **Partycypanta** niżej wymienionych warunków:
 - 1) spełnienie wymogów określonych w „Regulaminie naboru osób prawnych i fizycznych chętnych do zawarcia ze Szczecińskim TBS Spółka z o.o. umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem oraz kryteria, jakie winny spełniać przyszli najemcy w dacie zawarcia umów najmu tych lokali”.
Szczecińskie TBS zweryfikuje spełnienie wymogów, po przedstawieniu przez **Partycypanta** dokumentów, o których mowa w przywołanym w treści niniejszej umowy regulaminie.
 - 2) wpłata kwoty partycypacji ustalonej zgodnie z § 2,
 - 3) wpłata kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości 12 krotnego miesięcznego czynszu za lokal, obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.
4. W razie niespełnienia na dzień zawarcia umowy najmu przez **Partycypanta**, warunków określonych w „Regulaminie naboru osób prawnych i fizycznych chętnych do zawarcia ze Szczecińskim TBS Spółka z o.o. umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem oraz kryteria, jakie winny spełniać przyszli najemcy w dacie

zawarcia umów najmu tych lokali”, **Szczecińskie TBS** nie zawrze umowy najmu lokalu mieszkalnego.

5. Zaistnienie sytuacji określonej w ustępie 4 niniejszego paragrafu umowy skutkować będzie rozwiązaniem niniejszej umowy i zwrotem kwoty partycypacji na zasadach określonych w § 3 ust. 3, bez naliczania kar umownych.
6. Jeżeli **Partycypant**, spełniający wymogi, o których mowa w ust. 3 pkt. 1, nie przystąpi do zawarcia umowy najmu lokalu wskazanego w § 2 ust. 1, w terminie wynikającym z zapisów ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, nie spełni łącznie wszystkich warunków wskazanych w ust. 3 lub nie przedstawi dokumentów umożliwiających ustalenie przesłanki wskazanej w ust. 3 pkt 1, **Szczecińskie TBS** jest uprawnione do odstąpienia od niniejszej umowy z winy **Partycypanta**. W takim przypadku **Partycypant** zapłaci **Szczecińskiemu TBS** karę umowną w wysokości 5% kwoty partycypacji, o której mowa w § 2 ust. 2.
7. Jeżeli **Szczecińskie TBS** z przyczyn leżących po jego stronie nie przystąpi do zawarcia umowy najmu lokalu określonego w § 2 ust. 1, w terminie wynikającym z zapisów ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, **Partycypant** jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. W takim przypadku **Szczecińskie TBS** zapłaci **Partycypantowi** karę umowną w wysokości 5% kwoty partycypacji, o której mowa w § 2 ust. 2.
8. Niezależnie od uprawnień wynikających z ust. 6, **Partycypant** zobowiązany jest do zapłaty na rzecz **Szczecińskiego TBS** wynagrodzenia w wysokości czynszu najmu za lokal, o którym mowa w § 2 ust. 1, za okres od wyznaczonego terminu zawarcia umowy najmu do dnia faktycznego zawarcia tej umowy.

§ 7

1. Niniejsza umowa wygasa z chwilą rozwiązania/ustania umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 2 ust.1.
2. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu, o którym mowa w § 2 ust.1, wpłacona kwota partycypacji podlega zwrotowi **Partycypantowi** nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. W dniu zwrotu kwota partycypacji odpowiadać będzie kwocie wyliczonej zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
3. Zwrot kwoty partycypacji nastąpi w terminie wcześniejszym niż określony w ust. 2, o ile **Szczecińskie TBS** zawrze umowę partycypacyjną dotyczącą przedmiotowego lokalu z nowym partycypantem, który dokona wpłaty równowartości kwoty partycypacyjnej podlegającej wypłaceniu poprzedniemu **Partycypantowi**.

§ 8

1. Umowa najmu z **Partycypantem** zostanie zawarta na czas nieokreślony.
2. Wysokość kaucji zabezpieczającej oraz zasady jej zwrotu zostaną określone w umowie najmu.
3. Obowiązek uiszczenia kaucji zabezpieczającej zostanie spełniony w ten sposób, iż Najemca (**Partycypant**) zapłaci jej wartość z kwoty partycypacji wskazanej w § 2, w wyniku czego kwota partycypacji ulegnie zmniejszeniu o kwotę uiszczoną kaucji zabezpieczającej.
4. Wzajemne prawa i obowiązki Wynajmującego (**Szczecińskiego TBS**) oraz Najemcy (**Partycypanta**) określać będzie umowa najmu.

§ 9

W okresie obowiązywania niniejszej umowy, jej strony zobowiązane są informować nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego pobytu lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatnio podany adres listem poleconym uważa się za doręczoną.

§ 10

Do spraw nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 11

Właściwym do rozstrzygnięcia wszelkich ewentualnych sporów jest sąd właściwy dla siedziby **Szczecińskiego TBS**.

§ 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy dla swojej ważności wymagają formy pisemnej.

§ 13

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden egzemplarz otrzymuje **Partycypant**, a dwa **Szczecińskie TBS**.

Szczecińskie TBS

Partycypant