



### Umowa partycypacji nr.....

zawarta w dniu ..... w Katowicach pomiędzy Katowickim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach przy ul. Krasieńskiego 14, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000114803, NIP 634-207-29-45 reprezentowaną przez:

..... - .....

..... - .....

zwaną w treści umowy "Spółką",

a

**Panią / Panem / małżonkami**

.....  
zamieszkałym/a w ..... przy ul. ....

legitymujący/a się dowodem osobistym seria: ..... nr .....

PESEL ..... wydanym przez .....

zwanym/a dalej "Partycypantem",

.....  
zamieszkałym/a w ..... przy ul. ....

legitymujący/a się dowodem osobistym seria: ..... nr .....

PESEL ..... wydanym przez .....

zwanym/a dalej "Partycypantem",

o następującej treści:

#### §1

1. Przedmiotem umowy jest ustalenie warunków partycypacji (udziału) w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, w rozumieniu zapisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. 2019 r. poz. 2195), wchodzącego w skład V etapu osiedla mieszkaniowego pn. Bulwary Rawy przy ul. Szerokiej 17,19 w Katowicach, oznaczonego nr ..... o powierzchni użytkowej<sup>1</sup>..... m<sup>2</sup>, położonego na parterze/ ..... piętrze.
2. Umowa określa w szczególności wzajemne prawa i obowiązki stron umowy, wynikające z wniesienia przez Partycypanta środków pieniężnych na pokrycie części kosztu budowy lokalu mieszkalnego w przedsięwzięciu inwestycyjno – budowlanym pn. "Bulwary Rawy V etap".
3. Rzut lokalu określonego w ust. 1 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

#### §2

1. Spółka oświadcza, że jest właścicielem terenu-działek nr: 151/1, 151/3, 152/2 obręb Zawodzie, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr KA1K/00026705/2; oraz użytkownikiem wieczystym terenu – działek nr: 143/6, 144/6, 151/2, 151/4, 151/5, 152/3, obręb Zawodzie, dla których prowadzone są księgi wieczyste nr KA1K/00097776/8,..... oraz .....; na którym jest realizowane przedsięwzięcie inwestycyjno - budowlane w przedmiocie niniejszej umowy
2. W skład przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego pn. „Bulwary Rawy V etap” wchodzi: wielorodzinny budynek mieszkalny, VI kondygnacyjny (1 kondygnacja podziemna oraz 5 kondygnacji naziemnych) o chłonności 43 mieszkań i łącznej powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 2 081,09 m<sup>2</sup>, w stanie technicznym i eksploatacyjnym "pod klucz", 42 miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych, oraz wykonanie zagospodarowania

<sup>1</sup> powierzchnia użytkowa lokalu została określona na podstawie projektu wykonawczego i może się różnić od powyższej powierzchni użytkowej.

terenu (chodniki, oświetlenie terenu, zieleń urządzona, elementy małej architektury) a także wykonanie przyłączy i sieci infrastruktury technicznej.

3. Przewidywany termin zakończenia budowy to 31 grudnia 2020 r., natomiast oddanie najemcom lokalu do użytkowania jest przewidziane w miesiącu lutym 2021 r.
4. Termin określony w ust. 3 może ulec zmianie w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od Spółki.
5. W przypadku wystąpienia okoliczności wpływających na zmianę terminu zakończenia budowy lub oddania lokali do użytkowania, Spółka niezwłocznie poinformuje Partycypanta o tym fakcie w formie pisemnej wyznaczając równocześnie nowy termin oddania lokalu do użytkowania.

### §3

1. Partycypant przy zawarciu niniejszej umowy dokonał wpłaty 500 złotych tytułem zadatku.
  - 1.1. W przypadku nie wykonania niniejszej umowy przez Partycypanta Spółka może bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować. Prawo do odstąpienia Spółka może wykonać w terminie 60 dni od dnia powzięcia informacji o zaistnieniu przesłanki do odstąpienia od umowy.
  - 1.2. W przypadku niewykonania niniejszej umowy przez Spółkę Partycypant ma prawo żądać od Spółki kwoty stanowiącej dwukrotność zadatku tj. 1000 złotych.
  - 1.3. W przypadku wykonania niniejszej umowy kwota zadatku zostanie zaliczona na poczet kwoty partycypacji, o której mowa w ust. 3.
2. W zamian za prawo do najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w §1 ust. 1 umowy, Partycypant oświadcza, że zobowiązuje się do pokrycia części kosztu budowy tego lokalu w wysokości **1.050,00 zł/1m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej, w odniesieniu do powierzchni lokalu mieszkalnego, o najem którego się ubiega.
3. Partycypant dokona wpłaty łącznej kwoty ..... zł wyliczonej w następujący sposób: .....m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego, o który się ubiega x 1.050,00 zł na rachunek bankowy Spółki w ING Bank Śląski S.A. :  
Katowickie TBS Sp. z o.o.  
ul. Krasińskiego 14, 40-019 Katowice  
**Nr rachunku 19 1050 1214 1000 0007 0286 8944**  
w terminie do 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy,  
**Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółki.**
4. Wysokość wnoszonej kwoty partycypacji może ulec zmianie po dokonaniu ostatecznego i powykonawczego obmiaru powierzchni lokalu mieszkalnego, o którym mowa w §1 ust. 1, dokonanego zgodnie z zasadami określonymi w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2020 r. poz. 611).
5. W przypadku, gdy na skutek dokonania pomiarów powykonawczych, o których mowa w ust. 4, w dniu podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu, wpłacona przez Partycypanta kwota partycypacji jest wyższa niż wymagana, Spółka zobowiązana jest do zwrotu nadpłaty partycypacji na wskazany przez Partycypanta rachunek bankowy w terminie 14 dni od daty podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu mieszkalnego.
6. W przypadku, gdy na skutek dokonania pomiarów powykonawczych, o których mowa w ust. 4, w dniu podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu, wpłacona przez Partycypanta kwota partycypacji jest niższa niż wymagana, Partycypant obowiązany jest do uzupełnienia partycypacji, w wysokości brakującej różnicy, na rachunek bankowy Spółki w terminie 14 dni od daty pisemnego zawiadomienia Partycypanta o konieczności uzupełnienia należnej partycypacji.
7. Wpłacone przez Partycypanta środki pieniężne nie podlegają oprocentowaniu i są zaliczone jedynie jako udział w kosztach budowy przedmiotowego lokalu mieszkalnego, bez możliwości pokrycia innych zobowiązań względem Spółki.

### §4

1. Zawarcie umowy najmu lokalu przez Spółkę, jako Wynajmującego z Partycypantem, może nastąpić wyłącznie po wniesieniu pełnej wymaganej niniejszą umową partycypacji, z równoczesnym spełnieniem przez przyszłego Najemcę i osoby wskazane do wspólnego zamieszkania wszystkich warunków do zawarcia umowy najmu.

2. W przypadku nie spełniania przez Partycypanta na wyznaczony przez Spółkę dzień zawarcia umowy najmu warunków do zawarcia umowy najmu, niniejsza umowa ulega rozwiązaniu z winy Partycypanta bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń z jego strony za wyjątkiem zwrotu nominalnej równowartości wniesionej już uprzednio kwoty partycypacji. Spółka ma prawo zatrzymać zadatek.
3. Partycypant w zamian za partycypowanie w kosztach budowy lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1 nabywa prawo do zawarcia ze Spółką umowy najmu tylko tego lokalu.

#### **§5**

1. W przypadku braku wpłaty partycypacji Spółka ma prawo bez wyznaczenia terminu dodatkowego odstąpić od umowy i zatrzymać zadatek.
2. Jeżeli Partycypant nie obejmie lokalu w terminie wskazanym przez Spółkę, Spółka ma prawo bez wyznaczenia terminu dodatkowego odstąpić od umowy i zatrzymać zadatek.
3. W przypadkach opisanych w ust. 1 i 2, Spółka zobowiązuje się zwrócić Partycypantowi środki przez niego wpłacone, na wskazany przez Partycypanta rachunek bankowy w ciągu 60 dni od upływu terminu w jakim Partycypant winien objąć lokal. Przez objęcie lokalu należy rozumieć spełnienie wszystkich poniższych warunków:
  - wpłatę kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu w wysokości 12 – krotności miesięcznego czynszu,
  - podpisanie umowy najmu i dokonanie obowiązku meldunkowego,
  - podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu wymienionego w § 1 ust.1,
  - przedłożenie dokumentu potwierdzającego brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Katowicach.

#### **§6**

1. W przypadku zakończenia stosunku najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy kwota partycypacji podlega zwrotowi na rzecz Partycypanta na zasadach, o których mowa w art. 29a ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dniem zawarcia umowy najmu z następnym najemcą, jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
2. Kwotę zwracanej partycypacji ustaloną według stanu na dzień opróżnienia lokalu oblicza się według wzoru określonego w art. 29a ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
3. Do dnia protokolarnego przekazania lokalu i pozostawienia go do dyspozycji Spółki, opłaty związane z utrzymaniem lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1 ust. 1 ponosił będzie dotychczasowy Partycypant.

#### **§7**

1. W razie śmierci Partycypanta w okresie pomiędzy zawarciem niniejszej umowy a objęciem przedmiotowego lokalu, którego dotyczy niniejsza umowa, kwotę stanowiącą nominalną równowartość wpłat faktycznie przez niego dokonanych, Spółka zwraca osobie lub osobom wskazanej/ym w prawomocnym postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku/w notarialnym akcie poświadczenia dziedziczenia.
2. Spadkobierca osoby, która zmarła w okresie opisanym w ust. 1, może zawrzeć w miejsce zmarłego ze Spółką umowę o partycypację po uprzednim uregulowaniu wszystkich wynikających z niej zobowiązań.
3. W przypadku większej liczby spadkobierców osoby, która zmarła w okresie opisanym w ust. 1, spadkobiercy mogą spośród siebie wskazać osobę, z którą Spółka zawrze umowę o partycypację w miejsce zmarłego po uprzednim uregulowaniu wszystkich wynikających z niej zobowiązań.
4. W przypadku ustania najmu na skutek śmierci Partycypanta i opróżnienia lokalu mieszkalnego kwota partycypacji podlega zwrotowi osobie lub osobom wskazanej/ym w prawomocnym postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku w akcie notarialnym poświadczenia dziedziczenia, z chwilą wniesienia przez następnego najemcę kwoty partycypacji, jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

**§8**

W okresie pomiędzy zawarciem niniejszej umowy, a objęciem przedmiotowego lokalu Partycypant zobowiązany jest do zawiadamiania Spółki o każdej zmianie adresu podanego w umowie, pod rygorem uznania za doręczone pism Spółki przesłanych Partycypantowi na dotychczasowy adres.

**§9**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz postanowienia zawarte w ustawie 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

**§10**

Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 11**

Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonaniem niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu Sądu właściwego miejscowo dla siedziby Spółki.

**§ 12**

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**Spółka**

**Partycypant**

.....  
(czytelny podpis partycypanta)

.....  
(czytelny podpis partycypanta)

Załączniki:

- Rzut lokalu mieszkalnego objętego umową.