

## UMOWA NR / /STBS/2015

zawarta w dniu **13.04.2015 roku** w Nowym Sączu pomiędzy:

**Sądeckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o. o.** z siedzibą w Nowym Sączu przy ul. 29 Listopada 16A wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000083949 w rejestrze przedsiębiorców, NIP 734-23-72-808, REGON 49078105 reprezentowanym przez:

1. Prezes                   Andrzej Kita
2. Wiceprezes           Maciej Kurp

zwanym dalej „**Spółką**”

a

### 1.

Zamieszkała w ..... , ul. ....  
legitymująca się dowodem osobistym Nr ..... wydanym przez ..... Nowego Sącza  
dnia ..... roku, PESEL Nr .....

zwanym dalej „**Partycypującym**” o następującej treści:

### § 1

1. Spółka oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Nowym Sączu przy ul. Kusocińskiego stanowiącej działkę gruntu nr 10/7 obręb 96 o obszarze 0,9205 ha, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Sączu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW NS1S00118982/0.
2. Na wyżej opisanej działce gruntu Spółka w okresie od X.2011 do X.2013 prowadzić będzie roboty budowlane polegające na wybudowaniu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych literowo PRS wraz z infrastrukturą techniczną zgodnie z zatwierdzonymi projektami budowlanymi, na podstawie pozwolenia na budowę nr 246/2008 z dnia 19.05.2008r. oraz nr 507/2008 z dnia 16.09.2008r. wydanego przez Prezydenta Miasta Nowego Sącza.

### § 2

1. Spółka oświadcza, iż realizuje budowę budynków mieszkalnych zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. Nr 98 poz. 1070 z 2000 roku z późniejszymi zmianami).
2. Przedmiotem niniejszej umowy jest określenie przez strony zasad i warunków partycypowania w kosztach budowy lokalu mieszkalnego **Nr .....** o powierzchni ..... **m<sup>2</sup>** (zwanego w dalszej części umowy mieszkaniem) przeznaczanego na wynajem, zlokalizowanego na ..... kondygnacji w **budynku** ..... usytuowanym na działce nr 10/7 w obrębie 96 przy ul. Kusocińskiego w Nowym Sączu.
3. Niniejsza umowa określa ponadto obowiązki i uprawnienia stron wynikające z partycypowania w kosztach budowy mieszkania, określonego w ust. 2.
4. Po zakończeniu budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, budynek (w tym mieszkanie opisane w § 2 ust. 2) wejdzie w skład zasobu mieszkaniowego, stanowiącego własność Spółki, eksploatowanego na zasadach najmu.

### § 3

1. Spółka określa koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania na kwotę **3.500,00 zł** brutto.
2. Partycypujący oświadcza, iż deklaruje się do wniesienia wkładu pieniężnego w wysokości 30% wartości kosztu budowy lokalu mieszkalnego opisanego w § 2 pkt. 2,

w kwocie ..... **zł** w dniu podpisania umowy partycypacyjnej

Łącznie kwota partycypacji ..... **zł**

3. Należności określone w ust.2 wpłacane będą przez Partycypującego na wskazane przez Spółkę konto bankowe:  
**PKO Bank Polski S.A.**  
**Nr: 54 1020 3453 0000 8502 0191 2104**
4. Wpłacone przez Partycypującego środki są przeznaczone na przygotowanie i realizację opisanego w & 2 przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego.
5. **W przypadku rozwiązania umowy partycypacyjnej przez partycypującego, zostanie zatrzymana kwota 1 230,00 zł. traktowana jako opłata manipulacyjna. Na wyżej wymienioną kwotę Spółka wystawi fakturę VAT.**

#### **§ 4**

1. Zakończenie realizacji przedmiotowej inwestycji zostało zakończone na dzień **30.10.2013 rok**.
2. Spółka zastrzega sobie prawo przedłużenia lub skrócenia terminu realizacji przedmiotowej inwestycji.

#### **§ 5**

1. Partycypujący, w zamian za partycypowanie w kosztach budowy mieszkania, nabywa prawo do zawarcia umowy najmu lokalu lub wskazania osoby najemcy, zgodnie z Regulaminem i zasadami najmu tych mieszkań, określanych przez Spółkę w umowie Spółki (statut Spółki).
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego określonego w § 2 pkt. 2 jest:
  - spełnienie przez najemcę warunków określonych w art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. Nr 98 poz. 1070 z 2000 roku z późniejszymi zmianami), oraz Regulaminie przydziału lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystwa.
  - wpłata kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości **8-krotnego** miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Spółka zawiadomi Partycypującego o wyznaczonym terminie podpisania umowy najmu lokalu.
4. Jeżeli umowa najmu lokalu nie zostanie zawarta w terminie wyznaczonym przez Spółkę, z przyczyn leżących po stronie Partycypującego, Partycypujący zobowiązany jest płacić Spółce, w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca kalendarzowego za dany miesiąc, kwotę odpowiadającą wysokości miesięcznego czynszu najmu i opłat należnych za ten lokal, począwszy od dnia, w którym umowa najmu lokalu miała zostać zawarta, do dnia zawarcia przez Spółkę umowy najmu z innym najemcą, lecz nie dłużej niż do czasu rozwiązania umowy partycypacyjnej przez Spółkę.
5. W przypadku nie zawarcia przez Partycypującego, w terminie wyznaczonym przez Spółkę, umowy najmu lokalu, Partycypujący traci prawo do jej zawarcia, a umowa niniejsza ulega rozwiązaniu z zastrzeżeniem ust 4 niniejszego paragrafu.

#### **§ 6**

1. Stronom przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej umowy za uprzednim pisemnym 30-o dniowym wypowiedzeniem.
2. W przypadku wypowiedzenia niniejszej umowy przez Spółkę zwróci ona Partycypującemu wpłaconą przez niego kwotę partycypacji w wysokości nominalnej, w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy, z zastrzeżeniem zapisu & 8 umowy.
3. W przypadku wypowiedzenia niniejszej umowy przez Partycypującego, zwrot kwoty partycypacji w nominalnej wysokości, następuje po zawarciu przez Spółkę umowy partycypacyjnej, dotyczącej przedmiotowego lokalu z innym Partycypującym, lecz nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia rozwiązania niniejszej umowy.

#### **§ 7**

1. Spółce przysługuje prawo do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - a. przekroczeniu terminu płatności którejkolwiek z rat, o których mowa w § 3 ust. 2 co najmniej o 30 dni;
  - b. niespełnienia przez Partycypującego lub wskazaną przez niego osobę warunków określonych w Regulaminie i zasadach najmu mieszkań, o których mowa w & 5 ust.2 umowy.
  - c. nie zawarcia umowy najmu lokalu w wyznaczonym przez Spółkę terminie.

2. W przypadkach określonych w ust.1 zwrot kwoty partycypacji w nominalnej wysokości, następuje po zawarciu przez Spółkę umowy partycypacyjnej, dotyczącej przedmiotowego lokalu z innym Partycypującym, lecz nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia rozwiązania niniejszej umowy .

### § 8

W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji podlega zwrotowi Partycypującemu nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. W dniu zwrotu wkład partycypacji powinien odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez Partycypującego kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu

### § 9

1. Po uzyskaniu pisemnej zgody Spółki, Partycypujący może przenieść uprawnienia i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na inną osobę, na każdym etapie jej obowiązywania.
2. W razie śmierci osoby Partycypującej, na jego miejsce wchodzi spadkobiercy, którzy na piśmie powinni wskazać osobę, która będzie wykonywała ich prawa.

### § 10

1. Lokale mieszkalne w zasobach Sądeckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Nowym Sączu, wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego Spółce przez Bank PKO BP S.A. oddział w Nowym Sączu mogą być wyodrębnione na własność.
2. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego przez Sądeckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. może nastąpić na rzecz osoby fizycznej będącej jednocześnie najemcą lokalu mieszkalnego i stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu.
3. Wyodrębnienie o którym mowa w ust. 1 nie może nastąpić przed upływem 15 lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.
4. Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje Zgromadzenie Wspólników.
5. W przypadku ustalenia odrębnej własności lokalu, cena jego sprzedaży nie może być niższa niż jego wartość rynkowa ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 25.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z póź. zm.).
6. Cena sprzedaży lokalu powinna uwzględniać pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na lokal, w szczególności spłatę odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółki wraz z odsetkami, oraz kosztami:
  - wyceny nieruchomości,
  - wyodrębnienie lokalu wraz z ustaleniem części ułamkowej w częściach wspólnych nieruchomości i gruncie, wartości gruntu stanowiącej działkę 10/7 obr. 96 i innymi.
7. Kwotę partycypacji w kosztach budowy lokalu, która odpowiada kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości rynkowej lokalu równy udziałowi wniesionej kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu, nie mniejszej jednak niż wartość nominalna wpłaconej partycypacji zalicza się na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.
8. Kwota kaucji zabezpieczającej wpłaconej przez najemcę lokalu mieszkalnego zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu wynajmu, przysługujących wynajmującemu w dniu opóźnienia lokalu odpowiadającej krotności miesięcznego czynszu obliczonego wg stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy zalicza się na poczet ceny sprzedaży.

### § 11

1. W przypadku podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności chociażby jednego lokalu na rzecz najemcy obciążonej hipoteką zabezpieczającą kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby tej nieruchomości, hipoteka łączna nie powstaje.
2. Po spłacie przez Towarzystwo zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami najemca lokalu mieszkalnego uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu bez obciążeń hipotecznych .

#### **§ 12**

- 1. Zarząd Nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność Sądeckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Nowym Sączu, jest wykonywany przez Towarzystwo jako Zarząd powierzony o którym mowa w art. 18 ust.1, ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali ( Dz .U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z póź. zm. oraz z 2004 r. Nr 141 poz. 1492).**
- 2. Większość właścicieli lokali wyodrębnionych na własność w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może dokonać zmiany ustalonego w trybie ust.1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną.**

**Art. 18 ust. 2a ustawy z dn. 24.06. 1994r. o własności lokali ( Dz .U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z póź. zm. oraz z 2004 r. Nr 141 poz. 1492) stosuje się odpowiednio.**

#### **§ 13**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy Kodeks cywilny, ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i obowiązujące w Spółce zasady najmu lokali mieszkalnych i regulaminy.

#### **§ 14**

Strony umowy oświadczają , że warunki niniejszej umowy zostały między nim indywidualnie ustalone, rozumieją ich treść i poddają się ich zapisom.

#### **§ 15**

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze stron.

#### **§ 16**

Spory powstałe na tle realizacji umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo i miejscowo Sąd Powszechny.

Spółka

Partycypujący