

## UMOWA NR ...../STBS/.....

zawarta w dniu ..... 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. ....

2. ....

zwanym dalej „**Spółką**”

a

1. ....

zamieszkałym w .....

legitymującym się dowodem osobistym nr .....wydanym przez .....

dnia ....., PESEL nr..... NIP .....

2. ....

zamieszkałym w .....

legitymującym się dowodem osobistym nr .....wydanym przez .....

dnia ....., PESEL nr..... NIP .....

zwanymi 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 następujących ratach:

I rata w kwocie **200,00 zł** w dniu podpisania umowy partycypacyjnej

II rata w kwocie .....w terminie 14 dni od podpisania umowy

III rata w kwocie..... w terminie do..... roku

IV rata w kwocie ..... w terminie do ..... roku

V rata w kwocie .....w terminie do ..... roku

Łącznie kwota partycypacji ..... zł.

3. Należności określone w ust.2 wpłacane będą przez Partycypującego na wskazane przez Spółkę konto bankowe.
4. Wpłacone przez Partycypującego środki są przeznaczone na przygotowanie i realizację opisanego w & 2 przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego.

#### § 4

1. Zakończenie realizacji przedmiotowej inwestycji jest planowane 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**

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 11**

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.

### **§ 12**

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

### **§ 13**

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

### **§ 14**

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

Spółka

Partycypujący