

## WZÓR

### UMOWA PARTYCYPACJI Nr "....."

z dnia .....

Zawarta. w Zakopanem , pomiędzy:

**Zakopiańskim TBS Tatrzańska Komunalna Grupa Kapitałowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Zakopanem przy ul. Kościuszki 21, zarejestrowanym w Sądzie Rejestrowym dla miasta Krakowa, Sąd Rejonowy w Krakowie Wydział XII Gospodarczy KRS Nr 0000087862,

**zwanym dalej Zakopiańskim TBS**

reprezentowanym przez:

**Prezesa Zarządu – Jerzego Piotrowskiego**

**Zastępcę Prezesa – Andrzeja Ustupskiego**

a

**Państwem .....** zamieszkałym .....

**zwanym dalej Partycypującym.**

#### § 1.

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest realizowana przez **Zakopiańskie TBS** przy wykorzystaniu: środków własnych, środków Partycypującego, środków z kredytu bankowego; budowa lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w budynku przy ul. Nowotarskiej 10C w Zakopanem, o powierzchni .....m<sup>2</sup>, oznaczone numerem budowlanym nr ..... z przeznaczeniem na wynajem dla osób fizycznych, które spełniają wymogi Ustawy z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw /tekst jednolity Dz. U. z 1998r. Nr 98, poz. 1070 wraz z późniejszymi zmianami./.
2. Umowa niniejsza określa również obowiązki i prawa stron wynikające z partycypowania w kosztach budowy.
3. **Zakopiańskie TBS** zobowiązuje się do zrealizowania mieszkania będącego przedmiotem umowy w standardzie określonym w załączniku nr 1 do Umowy.
4. Planowany termin zakończenia budowy 15 sierpnia 2011 r.
5. **Zakopiańskie TBS** zastrzega sobie prawo, że określony w ust. 4 termin może ulec zmianie z przyczyn leżących po stronie wykonawcy przedmiotowego budynku, także w sytuacji wystąpienia innych przyczyn niezależnych od Zakopiańskiego TBS Sp. z o.o. bez żadnych roszczeń odszkodowawczych.
6. Po zakończeniu budowy i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, budynek (w tym mieszkanie określone w § 1 ust. 1) wejdzie w skład zasobu mieszkaniowego, stanowiącego własność Spółki, eksploatowanego na zasadach najmu.

#### § 2.

1. W zamian za partycypację w kosztach budowy mieszkania **Partycypujący** nabywa prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, określonego w § 1 ust.1, zrealizowanego z jego udziałem finansowym.
2. Wpłacone przez **Partycypującego** środki są przeznaczone na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.
3. Wnosząc swój wkład finansowy Partycypant nie uzyskuje roszczenia o przeniesienie na niego własności mieszkania ani w całości, ani w części odpowiadającej wniesionej partycypacji.

#### § 3.

1. **Zakopiańskie TBS** zawiadomi na piśmie o terminie podpisania umowy najmu.
2. Umowa najmu zawierać będzie informację dotyczącą partycypacji w kosztach budowy i zasad

zwrotu kwoty partycypacji zgodnych z zapisami §11 niniejszej umowy.

3. **Partycypant** zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu w terminie do 14 dni od zawiadomienia.
4. Po upływie terminu określonego w ust.3 następuje rozwiązanie umowy na zasadach określonych w § 10.

#### § 4.

1. **Zakopiańskie TBS** zobowiązuje się zawrzeć umowę najmu mieszkania będącego przedmiotem umowy pod warunkiem:
  - a) że przyszły najemca uiści kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości rocznego czynszu lokalu w dniu zawarcia umowy
  - b) posiada dochód uprawniający do wynajmowania mieszkania z zasobu **Zakopiańskiego TBS** ale w wysokości zapewniającej regulowanie należności oraz, że osoba zgłoszona do zamieszkania w dniu objęcia lokalu nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Zakopane. Na dowód tego wskazana osoba dostarcza niezbędne dokumenty.
2. **Najemca** jest obowiązany składać towarzystwu w terminie do 30 kwietnia każdego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Najemca lub osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana, na żądanie towarzystwa przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowego urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.

#### § 5.

1. **Zakopiańskie TBS** zobowiązuje się do zaciągnięcia kredytu na cele mieszkaniowe w wysokości koniecznej do realizacji mieszkania będącego przedmiotem umowy.

#### § 6.

1. W przypadku nie uzyskania przez **Zakopiańskie TBS** kredytu, umowa zostanie rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym.
2. W takim przypadku **Zakopiańskie TBS** dokona zwrotu **Partycypującemu** wpłaconych środków w wysokości nominalnej w terminie do 14 dni od rozwiązania umowy.

#### § 7.

1. Szacunkowy koszt lokalu mieszkalnego ustala się na kwotę .....  
(słownie:..... złotych)
2. Strony ustalają kwotę partycypacji stanowiącą 30% kosztów budowy na kwotę: .....zł  
(słownie: ..... złotych)
3. **Partycypant** dokona wpłaty w wysokości ..... (słownie: .....  
zł)  
do .....r.
4. Kwota określona w ust. 1 może ulec zmianie po ustaleniu ostatecznych i rzeczywistych kosztów budowy lokalu .W przypadku zwiększenia kosztów budowy po zawarciu niniejszej umowy, partycypant może zostać zobowiązany do zapłaty brakującej części kwoty partycypacji przy nieprzekroczeniu 30% kosztów budowy lokalu, w terminie 30 dni od powiadomienia przez **Zakopiańskie TBS**.
5. Wszelkie płatności na rzecz **Zakopiańskiego TBS** dokonywane będą na jego rachunek bankowy:  
..... z podaniem imienia i nazwiska oraz adresu **Partycypanta**.

6. **Partycypant** jest zobowiązany do terminowego regulowania swoich zobowiązań finansowych wobec **Zakopiańskiego TBS** a w razie wystąpienia zwłoki w terminach płatności na wezwanie **Zakopiańskiego TBS** zapłaci dodatkowo odsetki ustawowe, liczone od wartości zaległej kwoty , od dnia wymagalności zapłaty.

#### § 8.

Nie wywiązanie się **Partycypującego** z obowiązków wynikających z niniejszej umowy, a zwłaszcza zwłoka w płatności opłaty partycypacyjnej powyżej 14 dni w stosunku do terminów określonych w § 7 umowy, uprawniają **Zakopiańskie TBS** do rozwiązania niniejszej umowy z winy **Partycypującego**.

#### § 9.

**Zakopiańskie TBS** może rozwiązać umowę w razie zaistnienia okoliczności niezależnych od **Zakopiańskiego TBS**, a uniemożliwiających zakończenie procesu inwestycyjnego dotyczącego zadania inwestycyjnego, za zwrotem wpłaconej kwoty nominalnej opłaty partycypacyjnej w terminie 14 dni od dnia zaistnienia tej okoliczności.

#### § 10.

1. W razie rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie **Partycypującego**, w trakcie realizacji przedmiotu umowy **Zakopiańskie TBS** zwraca **Partycypującemu** środki wpłacone przez Niego do dnia rozwiązania umowy, w terminie do 14 dni od daty podpisania umowy z następcą, który zgłosił się na miejsce **Partycypującego** i dokonał wpłaty równowartości sumy podlegającej zwrotowi **Partycypującemu**.
2. W przypadku określonym w ust. 1 **Zakopiańskie TBS** z kwoty wpłaconej przez **Partycypującego** potrąca opłatę manipulacyjną w wysokości:
  - a) po wskazaniu następcy przez **Partycypującego** - 1% wymaganego wkładu, określonego w §7 ust.2.
  - b) po wskazaniu następcy przez **Zakopiańskie TBS** - 3% wymaganego wkładu
3. **Zakopiańskie TBS** zobowiązuje się do bieżącego udostępnienia **Partycypującemu** informacji na temat realizacji inwestycji, w której znajduje się mieszkanie będące przedmiotem umowy.
4. **Partycypujący** zobowiązany jest w trakcie realizacji budynku do utrzymywania stałego i bezpośredniego kontaktu z **Zakopiańskim TBS** oraz do zawiadamiania **Zakopiańskiego TBS** o każdej zmianie adresu podanego w umowie, pod rygorem uznania za doręczone oświadczeń i zawiadomień **Zakopiańskiego TBS** przesłanych **Partycypującemu** na dotychczasowy adres.

#### § 11

1. **Kwota partycypacji** w kosztach budowy lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 30% wartości kosztów budowy tego lokalu.
2. W przypadku, gdy rzeczywiste koszty budowy lokalu określone w wyniku rozliczenia zadania będą niższe od określonej w §7 ust.1. **Zakopiańskie TBS** zaliczy nadpłatę kwoty partycypacji na poczet przyszłych należności (np. kaucji gwarancyjnej) /lub zwróci na wskazane przez **Partycypanta** konto.
3. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji podlega zwrotowi najemcy w terminie 14 dni od daty wpłaty kwoty partycypacji przez następnego najemcę nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia mieszkania.
4. W dniu zwrotu kwota partycypacji odpowiadać będzie kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu.
5. **Zakopiańskie TBS** uzależnia zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji.

## § 12.

W przypadku zaistnienia możliwości prawnych i po całkowitej spłacie kredytu w Banku **Zakopiańskie TBS** może dokonać sprzedaży lokalu mieszkalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## § 13.

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw /tekst jednolity Dz. U. z 1998r. Nr 98, poz. 1070 wraz z późniejszymi zmianami./.
2. Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sądy powszechne, właściwe miejscowo dla siedziby Zakopiańskiego TBS .
3. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 14.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**Partycypujący:**

**Zakopiańskie TBS :**

**Załącznik nr 1** do umowy partycypacji nr .....

Lokale mieszkalne znajdować się będą w budynku Nowotarska 10C nr lokalu.....

Budynek wykonany będzie wg projektu technicznego opracowanego przez .....

Standard mieszkań:

-

Lokale wyposażone będą w instalacje:

- c

PARTYCYPUJĄCY :

Zakopiańskie TBS: