

Umowa Nr
w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego
Inwestycja – Świnoujście, ul. Konradmirala Włodzimierza Steyera

zawarta w dniu roku w Świnoujściu, pomiędzy:

Lokum spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Świnoujściu przy ul. Armii Krajowej 12 lok. 210A, o kapitale zakładowym 2.470.500,00 złotych, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy pod nr KRS: 0000634801, NIP 8551587896, REGON 364942088

reprezentowaną przez:

Halinę Trzciniąską – Prezes Zarządu zwaną dalej **LOKUM**,

a

....., nr PESEL, zam.

zwanym dalej **Partycypantem**

Na podstawie zapisów niniejszej umowy oraz ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustala się następujące warunki partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

§1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. **LOKUM** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Świnoujściu przy **ulicy Konradmirala Włodzimierza Steyera**, stanowiącej działkę gruntu nr **428/7** w obrębie **0010** o łącznym obszarze **3.071 m²**, dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW numer **SZ1W/00016164/7**.
2. Na wyżej opisanej działce gruntu **LOKUM** w okresie do końca 2020 roku prowadzi będzie roboty budowlane polegające na budowie budynku wielorodzinnego składającego się z 48 lokali mieszkalnych, zgodnie z rzutami lokali mieszkalnych stanowiących załącznik nr 1A, 1B, 1C, 1D do umowy.
3. Termin określony w ust. 2 ulegnie zmianie w przypadku wystąpienia okoliczności uniemożliwiających realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, opisanego w ust. 2, których wcześniej nie można było przewidzieć i/lub z przyczyn dotyczących wykonawcy robót budowlanych przedmiotowego budynku, wynikających z procedury przetargowej dotyczącej wyłonienia wykonawcy, czy też z powodu procedur związanych z zawarciem umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego jak również jej zmianami.
4. **LOKUM** uprawnione jest do złożenia pisemnego oświadczenia w przedmiocie nowych terminów, o których mowa w ust. 3, ze skutkiem dla obu stron.
5. **LOKUM** poinformuje **Partycypanta** o konieczności zmiany terminu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.
6. **Partycypant** nie może dochodzić roszczeń w stosunku do **LOKUM** w związku ze zmianą terminów

określonych w ust. 2 lub 3 z przyczyn niezależnych od **LOKUM** i/lub których wcześniej nie można było przewidzieć, jak również z przyczyn określonych w ust. 3.

7. Budynek, o których mowa w ust. 2 stanowić będzie własność **LOKUM**.

§ 2

PARTYCYPACJA

1. **Partycypant** zobowiązuje się do wpłaty % kosztów budowy lokalu mieszkalnego o projektowanej powierzchni użytkowej około m², zlokalizowanego w budynku na nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1.
2. Według wstępnego szacunku kwota, o której mowa w ust. 1 wynosi zł, (słownie złotych:).
3. Kwotę, o której mowa w ust. 2 **Partycypant** zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy **LOKUM** w **Banku Pekao SA nr konta: 76 1240 3927 1111 0010 6907 3154**, podając w tytule płatności: **Imię i nazwisko Wnioskodawcy/ów – partycypacja Inwestycja ul. Steyera**, w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni kalendarzowych od dnia zawarcia niniejszej umowy.
4. Podstawę do wyliczenia kwoty partycypacji, o której mowa w ust. 2, stanowi powierzchnia lokalu opisanego w ust. 1 wynikająca z projektu architektoniczno-budowlanego.
5. Ostateczne ustalenie kwoty partycypacji nastąpi po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, dokonaniu pomiarów lokalu mieszkalnego i rozliczeniu jego 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 **LOKUM** zobowiązuje się powiadomić **Partycypanta** na piśmie.
6. W razie zaistnienia konieczności uzupełnienia kwoty partycypacji, **Partycypant** zobowiązuje się do jej uiszczenia w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia.
7. Przez koszty budowy lokalu mieszkalnego rozumieć należy rzeczywisty koszt inwestycji obejmujący całość kosztów związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności koszt nabycia nieruchomości pod budowę, koszt budowy, koszt wykonania przyłączy, w tym przyłączy technicznych, koszt wykonania niezbędnych obiektów i urządzeń związanych z budynkami mieszkalnymi lub ich częściami, w tym koszt zagospodarowania terenu, terenów zielonych, budowy dróg dojazdowych, placów, itp., koszt wykonania niezbędnego uzbrojenia terenu, koszt wykonania zagospodarowania terenu oraz kompensacji przyrodniczej, koszt czynności wynikających z obowiązków inwestora, wykonanych na jego zlecenie, w tym koszty projektowania, nadzoru oraz kierowania budową.
8. W przypadku, gdy część kwoty partycypacji, o której mowa w ust. 2, po dokonaniu końcowego rozliczenia kosztów realizacji inwestycji, będzie podlegała zwrotowi **Partycypantowi**, **LOKUM** dokona zwrotu w terminie do 30 dni od daty ostatecznego ustalenia wysokości należnej kwoty partycypacji, na rachunek bankowy **Partycypanta** w Banku o numerze:
9. Partycypanci odpowiadają solidarnie za zobowiązania wynikające z niniejszej umowy.¹

¹ W przypadku umowy zawieranej z dwoma lub więcej partycypantami.

§ 3

OPÓŹNIENIE /ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. W przypadku niewpłacenia przez **Partycypanta** kwoty partycypacji w wysokości i terminie ustalonych w § 2 ust. 2–3 lub nieuzupełnienia przez **Partycypanta** w terminie kwoty partycypacji w okolicznościach, o których mowa w § 2 ust. 6, **LOKUM** należą się odsetki w stosunku rocznym w wysokości dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie (odsetki maksymalne).
2. W razie niedokonania wpłaty kwoty partycypacji w wysokości i terminie określonym w § 2 ust. 2–3 lub nieuzupełnienia tej kwoty w okolicznościach, o których mowa w § 2 ust. 6, **LOKUM** uprawniona jest do odstąpienia od niniejszej umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego, po uprzednim wezwaniu do zapłaty.
3. W przypadku, gdy **Partycypant** odstępuje od niniejszej umowy przed datą przekazania lokalu mieszkalnego do użytkowania z przyczyn leżących po jego stronie, bądź, gdy **LOKUM** odstępuje od niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie **Partycypanta**, **LOKUM** 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 **LOKUM** 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 **LOKUM** z jego winy, **LOKUM** 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, na konto wskazane przez **Partycypanta** w §2 ust. 8.

§ 4

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. W razie zaistnienia niezależnych od **LOKUM** okoliczności, uniemożliwiających zakończenie realizacji inwestycji objętej niniejszą umową i/lub w razie niepozyskania wystarczających środków finansowych z kredytu w Banku Gospodarstwa Krajowego i/lub nie zawarcia umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, **LOKUM** może wypowiedzieć niniejszą umowę, lub odstąpić od umowy partycypacyjnej w terminie 90 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających odstąpienie od umowy, przy czym postanowien § 3 ust. 4 dotyczących kary umownej nie stosuje się.
2. W przypadku określonym w ust. 1, **LOKUM** zwróci **Partycypantowi**, w terminie 30 dni od dnia rozwiązania/odstąpienia od niniejszej umowy, wpłaconą przez niego kwotę w wysokości nominalnej, na konto wskazane przez **Partycypanta** w §2 ust. 8.

§5

NAJEM LOKALU

1. W zamian za partycypowanie w kosztach budowy lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1, **LOKUM** zobowiązuje się oddać **Partycypantowi** w najem przedmiotowy lokal.
2. **Partycypant, jako** przyszły najemca budowanego lokalu mieszkalnego musi spełniać warunki określone w „Regulaminie określającym zasady, w tym kryteria i tryb przyznawania mieszkań stanowiących zasoby Spółki **LOKUM sp. z o.o.** oraz zasady najmu tych lokali- (Nabór nr 2)”, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

- Spełnianie warunków, o których mowa w ust. 2 podlegać będzie weryfikacji w dacie zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu.

§ 6

WARUNKI ZAWARCIA UMOWY NAJMU

- Umowa najmu lokalu, określonego w § 2 ust. 1, zostanie zawarta z **Partycypantem** w terminie do 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
- Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 2 ust.1 jest łączne spełnienie przez **Partycypanta** niżej wymienionych warunków:
 - spełnienie wymogów określonych w „Regulaminie określającym zasady, w tym kryteria i tryb przyznawania mieszkań stanowiących zasoby Spółki LOKUM sp. z o.o. oraz zasady najmu tych lokali (Nabór nr 2) „, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy. **LOKUM** zweryfikuje spełnienie wymogów, po przedstawieniu przez **Partycypanta** stosownych dokumentów, w tym dokumentów, o których mowa w przywołanym w treści niniejszej umowy Regulaminie.
 - wpłata kwoty partycypacji ustalonej zgodnie z § 2,
 - wpłata kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu w wysokości 12-krotnego miesięcznego czynszu za lokal, obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.
- W razie niespełnienia na dzień zawarcia umowy najmu przez **Partycypanta**, warunków określonych w „Regulaminie określającym zasady, w tym kryteria i tryb przyznawania mieszkań stanowiących zasoby Spółki LOKUM sp. z o.o. oraz zasady najmu tych lokali (Nabór nr 2) „, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy, **LOKUM** nie zawrze umowy najmu lokalu mieszkalnego.
- Zaistnienie sytuacji określonej w ustępie 3 niniejszego paragrafu umowy skutkować będzie możliwością rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia i zwrotem kwoty partycypacji na zasadach określonych w § 3 ust. 3, bez naliczania kar umownych.
- Jeżeli **Partycypant**, spełniający wymogi, o których mowa w ust. 2 pkt. a., 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. 2 lub nie przedstawi dokumentów umożliwiających ustalenie przesłanki wskazanej w ust. 2 pkt a., **LOKUM** jest uprawnione do odstąpienia od niniejszej umowy z winy **Partycypanta**, w terminie 90 dni od dnia wystąpienia przesłanki do odstąpienia od umowy lub powzięcia informacji o wystąpieniu przesłanki uprawniającej do odstąpienia od umowy. W takim przypadku **Partycypant** zapłaci **LOKUM** karę umowną w wysokości 5% kwoty partycypacji, o której mowa w § 2 ust. 2, która może zostać potrącona z kwoty wpłaconej partycypacji (jeszcze przed terminem wymagalności roszczenia o zapłatę).
- Jeżeli z winy **LOKUM** Spółka 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 **LOKUM** zapłaci **Partycypantowi** karę umowną w wysokości 5% kwoty partycypacji, o której mowa w § 2 ust. 2.
- Niezależnie od uprawnień wynikających z ust. 6, **Partycypant** zobowiązany jest do zapłaty na rzecz **LOKUM** 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. Kwota ta może zostać potrącona z kwoty partycypacji.

§ 7

WYGAŚNIĘCIE UMOWY

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 **LOKUM** zawrze umowę partycypacyjną dotyczącą przedmiotowego lokalu z nowym partycypantem, który dokona wpłaty równowartości kwoty partycypacyjnej podlegającej wypłaceniu poprzedniemu **Partycypantowi**.
4. Zwracana kwota partycypacji pomniejszona może zostać o przysługujące **LOKUM** wobec **Partycypanta** należności z tytułu kwot czynszu, odszkodowania lub opłat dodatkowych.

§ 8

PRZYSZŁA UMOWA NAJMU

1. Umowa najmu z **Partycypantem** zostanie zawarta na czas nieokreślony.
2. Wysokość kaucji zabezpieczającej oraz zasady jej zwrotu zostaną określone w umowie najmu.
3. Wzajemne prawa i obowiązki Wynajmującego (**LOKUM**) oraz Najemcy (**Partycypanta**) określać będzie umowa najmu.

§ 9

SPADKOBRANIE

1. W razie śmierci Partycypanta w okresie pomiędzy zawarciem niniejszej umowy, a objęciem przedmiotowego lokalu, 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 partycypacji po uprzednim uregulowaniu wszystkich wynikających z niej zobowiązań oraz po spełnieniu wymogów określonych w § 6 umowy.
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 partycypacji w miejsce zmarłego, po uprzednim uregulowaniu wszystkich wynikających z niej zobowiązań oraz po spełnieniu wymogów określonych w § 6 umowy.
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.

§ 10

ZASADY INFORMOWANIA

W okresie obowiązywania niniejszej umowy, jej strony zobowiązane są informować się 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.

§ 11

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
2. Właściwym do rozstrzygania wszelkich ewentualnych sporów jest sąd właściwy dla siedziby **LOKUM**.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy dla swojej ważności wymagają formy pisemnej.
4. Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden egzemplarz otrzymuje **Partycypant**, a dwa **LOKUM**.

LOKUM:

PARTYCYPANT:

.....

.....

Załączniki:

- 1A - Załącznik nr 1A,
- 1B - Załącznik nr 1B,
- 1C - Załącznik nr 1C,
- 1D - Załącznik nr 1D.

2.,,Regulamin określający zasady, w tym kryteria i tryb przyznawania mieszkań stanowiących zasoby Spółki LOKUM sp. z o.o. oraz zasady najmu tych lokali (Nabór nr 2)".