

UMOWA
o partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego

zawarta dnia w pomiędzy

1. SIM Północne Mazowsze Sp. z o.o. z siedzibą w Ciechanowie ul. Warszawska 10A, 06-400 Ciechanów zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieście w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców pod nr KRS 0000977492, NIP 5662029583, REGON 520817135, reprezentowanym/-ą przez:

Romana Niesiobędzkiego – Prezesa Zarządu

uprawnionego do samodzielnej reprezentacji (aktualny odpis z KRS stanowi załącznik do umowy), zwanym w dalszej części umowy "SIM" lub „Spółką”,

a

2. Panią/Panem zamieszkałą w przy ul. legitymującą się dowodem osobistym nr wydanym przez, o numerze PESEL

zwanym w dalszej części umowy "Partycypantem",

łącznie „SIM” i „Partycypant” zwani „Stronami” o treści następującej:

Preambuła

Przedmiotem niniejszej umowy jest określenie przez strony wzajemnych zasad i warunków partycypowania w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na wynajem, zrealizowanego przez SIM, zwanego w dalszej części niniejszej umowy „Mieszkaniem”, zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 790, z późn.zm.,) dalej zwaną „Ustawą”.

§ 1

1. SIM oświadcza, że realizuje – w budynku na nieruchomości położonej w ... przy ulicy ... na działce nr ew. ... obręb ... dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w ... Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr ... - lokal mieszkalny na wynajem, na ... piętrze, o numerze ... o powierzchni ... m.kw.
2. Spółka oświadcza, że:
 - a) jest właścicielem działki gruntu nr ew. ... z obrębu ... dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w ... Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr ...
 - b) posiada pozwolenie na budowę wydane decyzją nr z dnia r. , znak:

c) lokale mieszkalne w budynku, o którym mowa w § 1 ust. 1 Umowy zostaną wybudowane przy udziale preferencyjnego kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego.

§ 2

1. Partycypant zobowiązuje się uczestniczyć w kosztach budowy lokalu opisanego w § 1 w kwocie zł (kwota partycypacji).
2. Kwota partycypacji stanowi% kosztów budowy lokalu obliczonych zgodnie z stanowiącym załącznik do umowy.
3. Partycypant zobowiązuje się wpłacić kwotę partycypacji określoną w ust. 1 w następujących terminach:
 - 1 rata w wysokości do dnia
 - 2 rata w wysokości do dnia
 - 3 rata w wysokości do dniana rachunek bankowy SIM w Banku o nr
4. W przypadku niedokonania przez Partycypanta wpłaty którejkolwiek kwoty partycypacji w terminie określonym w ust. 3 SIM pisemnie wezwie Partycypanta do jej zapłaty, wyznaczając w tym celu dodatkowy 7-dniowy termin liczony od dnia doręczenia Partycypantowi wezwania. Po bezskutecznym upływie tego dodatkowego terminu SIM jest uprawnione do odstąpienia od umowy.

§ 3

1. Partycypant będzie najemcą lokalu mieszkalnego opisanego w § 1 ust. 1 niniejszej umowy na warunkach zgodnych z Ustawą i umową najmu lokalu mieszkalnego która zostanie zawarta ze Spółką. Wnosząc partycypację Partycypant nie uzyskuje roszczenia o przeniesienie na jego rzecz własności lokalu mieszkalnego ani w całości, ani w części odpowiadającej wysokości wniesionej partycypacji.
2. SIM zobowiązuje się zawrzeć z Partycypantem umowę najmu po dokonaniu wpłaty przez Partycypanta pełnej kwoty partycypacji. Termin zawarcia umowy najmu określa SIM, w zależności od oddania budynku do użytkowania.
3. W dniu zawarcia umowy najmu Partycypant jest obowiązany spełniać warunki określone w art. 30 ustawy.
4. Partycypant oraz osoby uprawnione do wspólnego z nim zamieszkiwania są zobowiązane do przedstawienia dokumentów umożliwiających SIM dokonanie oceny spełnienia warunków określonych w ust. 3, w tym w szczególności deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim i zaświadczenia właściwego urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez Partycypanta i osoby uprawnione do wspólnego z nim zamieszkiwania.
5. W przypadku gdy Partycypant nie będzie spełniał warunków określonych w ustępie 3 lub nie przystąpi do zawarcia umowy najmu w wyznaczonym terminie, jak również nie poinformuje pisemnie o okolicznościach uniemożliwiających stawienie się do podpisania umowy, SIM jest upoważniona do wypowiedzenia niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, z winy Partycypanta.
6. Partycypant zobowiązuje się do wpłacenia kaucji zabezpieczającej należności SIM z tytułu najmu lokalu w kwocie zł, stanowiącej równowartość czynszu najmu za okresmiesiący, najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 4

1. Umowa jest zawarta na czas nieokreślony.

2. Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron. Umowa ulega rozwiązaniu z upływem 3 miesięcy od dnia doręczenia drugiej stronie oświadczenia o wypowiedzeniu ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Spółka może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w razie rozwiązania w takim trybie umowy najmu.
4. Dodatkowo Strony zgodnie oświadczają, że niezależnie od przyczyn określonych w Umowie bądź wskazanych w przepisach powszechnie obowiązujących, niniejszej Umowa wygasa w razie zakończenia stosunku najmu lokalu którego Partycypant był najemcą, ze skutkiem na dzień opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem obowiązku przez Spółkę zwrotu kwoty partycypacji stosownie do treści § 5 Umowy.

§ 5

1. W przypadku nie zawarcia przez Partycypanta umowy najmu w terminie wyznaczonym przez SIM kwota partycypacji zostanie zwrócona Partycypantowi w terminie 30 dni od dnia, w którym miało dojść do zawarcia umowy najmu, chyba że strony ustalą inny termin zawarcia umowy najmu.
2. W okresie najmu lokalu mieszkalnego wpłacona przez Partycypanta partycypacja w kosztach budowy lokalu podlega rozliczeniu – na zasadach określonych w zawartej umowie najmu. Rozliczenie partycypacji następuje na wniosek Partycypanta złożony nie wcześniej niż po dniu całkowitej spłaty kredytu, przy wykorzystaniu którego lokal wybudowano.
3. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu Spółka zwraca Partycypantowi kwotę partycypacji w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez Partycypanta. Zwrot kwoty partycypacji następuje według następującego wzoru :

$$P_z = P_w * \frac{C_z * (100\% - 0,75\% * n/4)}{C_w}$$

gdzie poszczególne symbole
oznaczają:

PZ- kwota zwracanej partycypacji,

Pw- kwota wpłaconej partycypacji,

Cz- średnia arytmetyczna czterech kolejnych wartości wskaźnika ceny 1 m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1202 i 1561) dla kwartałów poprzedzających kwartał, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu,

Cw - średnia arytmetyczna wartości wskaźnika ceny 1 m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla kwartału, w którym nastąpiło zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, oraz dla trzech poprzedzających ten kwartał okresów kwartalnych,

n- liczba pełnych kwartałów przypadających w okresie od dnia zawarcia umowy najmu lokalu do dnia, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu.

4. Zwrot kwoty partycypacji następuje przed upływem terminu wskazanego w ust. 3, jeżeli w tym czasie zostanie zawarta umowa najmu lokalu z nowym najemcą. Zwrot kwoty partycypacji następuje wówczas w dniu zawarcia umowy z nowym najemcą.

§ 6

Spółce przysługuje prawo potrącenia wierzytelności przysługujących jej wobec Partycypanta z wierzytelnością Partycypanta wobec Spółki o zwrot partycypacji.

§ 7

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem ich nieważności.
2. Partycypant jako osoba fizyczna zawierająca ze Spółką niniejszą Umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu, którego będzie najemcą, z zastrzeżeniem ust. 3, nie może bez uprzedniej pisemnej zgody SIM dokonać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy pod jakimkolwiek tytułem pod rygorem bezskuteczności tej czynności wobec SIM oraz braku obowiązku Spółki nawiązania stosunku najmu lokalu z osobą na rzecz której dokonano powyższego przeniesienia, a także pod rygorem rozwiązania niniejszej Umowy z winy Partycypanta.
3. Partycypant oświadcza, że zapoznał się z klauzulą informacyjną dot. ochrony danych osobowych w SIM.
4. Do rozstrzygania sporów wynikających z niniejszej umowy właściwy będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby SIM.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Partycypant

SIM

.....

.....