

UMOWA Nr LK/.../25/P
w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego
w ramach zasobów SIM (zwana dalej „Umową”)

Zawarta w Lubieniu Kujawskim dnia 2025 roku pomiędzy:

Spółką pod firmą:

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Toruński”

spółka z o.o. z siedzibą w Toruniu

przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 41A, 87-100 Toruń,

KRS 0000942410, Regon Nr 389359260, NIP 879-273-27- 79

reprezentowaną przez: Prezesa Zarządu – Pana Filipa Szretera,
zwaną w dalszej części umowy: „SIM”

a

.....

Zwinną/zwanym dalej „Partycypantem”,

„łącznie stronami”

Strony niniejszej umowy zgodnie postanawiają, co następuje.

§ 1

1. SIM oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Lubieniu Kujawskim przy ulicy Żwirki i Wigury, na działkach o nr 307/12, 307/13, 307/14, 307/15, obręb 1, o łącznej powierzchni 0,4399 m², dla której Sąd Rejonowy we Włocławku prowadzi Księgę Wieczystą numer: WL1W/00103593/0.
2. Na wyżej opisanej nieruchomości SIM realizuje inwestycję polegającą na budowie 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w którym przewidziana jest łączna liczba 62 lokali mieszkalnych.
3. Termin rozpoczęcia budowy, zgodnie z planem inwestycyjnym został zaplanowany na IV kwartał 2023 roku; termin zakończenia na IV kwartał 2025 roku.
4. SIM zastrzega, że termin realizacji przedsięwzięcia może ulec zmianie z przyczyn niezależnych od SIM, o czym Partycypant zostanie poinformowany.

§ 2

1. Partycypant zobowiązuje się do wpłaty 15% kosztów budowy lokalu mieszkalnego w budynku nr mieszkania położonego na parterze o szacunkowej powierzchni użytkowej m² z przynależną komórką lokatorską o pow. m².
2. Przez koszt budowy lokalu mieszkalnego rozumie się procentowy udział w kosztach realizacji całej inwestycji w proporcji odpowiadającej powierzchni użytkowej danego lokalu do powierzchni użytkowej ogółem.
3. Według wstępnego szacunku kwota, o której mowa w ust. 1 wynosi zł (słownie:) została wyliczona w następujący sposób: ilość m² pow. lokalu pomnożona przez wartość 1 m².
4. Kwotę, o której mowa w ust. 3 Partycypant zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy SIM w nr konta: w następujących terminach:

10% kwoty partycypacji w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, tj. zł (słownie:);
Pozostałą kwotę partycypacji przyszły Najemca zapłaci w przeciągu 12 miesięcy od podpisania niniejszej umowy.
5. Aktualizacja kwoty partycypacji nastąpi po rozstrzygnięciu przetargu na roboty budowlane natomiast ostateczne ustalenie kwoty partycypacji nastąpi po zakończeniu realizacji inwestycji oraz po dokonaniu pomiarów lokalu mieszkalnego wraz komórką lokatorską, w terminie nie dłuższym niż 90 dni, licząc od dnia protokolarnego odbioru zrealizowanych robót budowlanych. Termin ten może ulec wydłużeniu, o czym SIM powiadomi Partycypanta na piśmie.
6. W razie zaistnienia konieczności uzupełnienia kwoty partycypacji, w związku ze zwiększeniem metrażu po dokonaniu pomiarów powykonawczych, Partycypant zobowiązuje się do jej uiszczenia w terminie 30 dni od daty otrzymania powiadomienia od SIM.
7. W przypadku, gdy część kwoty partycypacji, po dokonaniu końcowego rozliczenia kosztów realizacji inwestycji, będzie podlegała zwrotowi Partycypantowi, SIM dokona zwrotu w terminie do 30 dni od daty ostatecznego ustalenia wysokości należnej kwoty partycypacji.
8. Rzuty kondygnacji z zaznaczeniem lokalu i przynależnej komórki lokatorskiej określonych w ust. 1 stanowią załącznik do niniejszej umowy.

§ 3

1. W razie niedokonania wpłaty kwoty partycypacji w wysokości i terminie określonym w § 2 ust. 2–4 lub nieuzupełnienia tej kwoty w okolicznościach, o których mowa w § 2 ust. 6, SIM może wyznaczyć Partycypantowi dodatkowy termin do zapłaty, z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego upływu tego terminu niniejsza umowa ulega rozwiązaniu.
2. W przypadku, gdy Partycypant odstąpi od niniejszej umowy przed datą przekazania najemcy lokalu mieszkalnego do użytkowania z przyczyn leżących po jego stronie, bądź gdy SIM odstąpi od tej umowy z przyczyn leżących po stronie Partycypanta, SIM ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 5% kwoty partycypacji, o której mowa w § 2 ust. 3. 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

SIM umowy partycypacyjnej na przedmiotowy lokal z nowym najemcą na ten lokal, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy od dnia odstąpienia od niniejszej umowy.

3. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez SIM z przyczyn leżących po jej stronie SIM 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. 3.

§ 4

1. W razie zaistnienia niezależnych od SIM okoliczności, uniemożliwiających zakończenie realizacji inwestycji objętej niniejszą umową, SIM może rozwiązać umowę partycypacyjną za uprzednim 30-dniowym pisemnym wypowiedzeniem, przy czym postanowień § 3 ust. 2 i 3 dotyczących kary umownej nie stosuje się.
2. W przypadku określonym w ust. 1, SIM zwróci Partycypantowi, w terminie 30 dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy, wpłaconą przez niego kwotę partycypacji w wysokości nominalnej.

§ 5

1. W zamian za partycypowanie w kosztach budowy lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1, SIM zobowiązuje się oddać Partycypantowi w najem przedmiotowy lokal.
2. Partycypant jako przyszły najemca w dniu objęcia lokalu mieszkalnego musi spełniać warunki określone w art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 788). Fakt ten Partycypant przyjmuje do wiadomości i akceptuje.

§ 6

1. Umowa najmu lokalu, określonego w § 2 ust. 1, zostanie zawarta z Partycypantem, po oddaniu budynku do użytkowania, w terminie wyznaczonym przez SIM od tego dnia SIM nalicza czynsz.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w § 2 ust.1 jest łączne spełnienie przez Partycypanta niżej wymienionych warunków:
 - 1) spełnienie wymogów określonych w § 5 ust. 2,
 - 2) wpłata kwoty partycypacji zgodnie z § 2,
 - 3) wpłaceniu przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. W razie niespełnienia na dzień zawarcia umowy najmu przez Partycypanta, warunków określonych w § 6 ust. 2 pkt 1, SIM nie zawrze umowy najmu lokalu mieszkalnego.
4. Zaistnienie sytuacji określonej w ustępie 3 niniejszego paragrafu umowy skutkować będzie rozwiązaniem niniejszej umowy i zwrotem kwoty partycypacji na zasadach określonych w § 3 ust. 3, bez naliczania kar umownych.

5. Odmowa podpisania umowy najmu przez Partycypanta jest równoznaczna z zerwaniem niniejszej umowy z winy Partycypanta.
6. Jeżeli SIM z przyczyn leżących po jej stronie nie przystąpi do zawarcia umowy najmu lokalu określonego w § 2 ust. 1, w terminie wynikającym z zapisów ust. 1 niniejszego paragrafu, Partycypant jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. W takim przypadku SIM zapłaci Partycypantowi karę umowną w wysokości 5% kwoty partycypacji, o której mowa w § 2 ust. 3.
7. Nie uznaje się za przyczyny zależne od SIM zdarzeń będących skutkiem działania siły wyższej, zdarzeń losowych, działań wojennych, terrorystycznych, klęsk żywiołowych, opóźnień w realizacji inwestycji zależnych od organów administracji publicznej.
8. Umowa najmu lokalu zgodnie z ust. 1 zostanie zawarta na czas nieoznaczony licząc od dnia jej podpisania.

§ 7

1. 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.
2. W przypadku gdy SIM zawrze umowę partycypacyjną dotyczącą przedmiotowego lokalu z nowym Partycypantem, który dokona wpłaty równowartości kwoty partycypacyjnej podlegającej wypłaceniu poprzedniemu Partycypantowi SIM dokona zwrotu należności w ciągu 30 dni.

§ 8

Wzajemne prawa i obowiązki Wynajmującego (SIM) i Najemcy (Partycypanta), szczegółowe rozliczenie partycypacji oraz sposób dojścia do własności lokalu mieszkalnego określać będzie umowa najmu.

§ 9

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

§ 10

Właściwym do rozstrzygania wszelkich ewentualnych sporów jest Sąd Rejonowy w Toruniu.

§ 11

Wszelkie zmiany niniejszej umowy dla swojej ważności wymagają formy pisemnej.

§ 12

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden egzemplarz otrzymuje Partycypant, a dwa SIM.

.....
SIM „KZN-Toruński” Sp. z o.o.

.....
Partycypant

Załączniki:

- 1) Rzuty kondygnacji z zaznaczeniem lokalu i przynależnej komórki lokatorskiej.
- 2) Klauzula RODO.

*W tytule przelewu prosimy wpisać numer umowy.