

---

**UMOWA Nr ...../ 23**  
**w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego**

przy ul. ....

**w ramach zasobów SIM (zwana dalej „Umową”)**

Zawarta w dniu ... ..a 2023 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 879-273-2778**

**reprezentowaną przez: Prezesa Zarządu – Pana Filipa Szretera**

**działającego na podstawie wydruku z Informacji KRS stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy ;**

**zwaną w dalszej części umowy: „SIM – KZN Toruński”**

a

**Panią/Panem**

[imię i nazwisko], zamieszkałym/ą pod adresem [ulica, numer , kod pocztowy, miasto],  
legitymującym/ą się dowodem osobistym o serii i numerze [seria i numer dowodu  
osobistego], numerze PESEL ..... NIP .....

zwanym/-ną dalej „**Partycypantem**”,  
„**łącznie stronami**”

Strony umowy mając na względzie cel i misję SIM – KZN Toruński, na podstawie zapisów niniejszej umowy oraz zgodnie z postanowieniami Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. 2021 poz. 2224 ze zm.) oraz ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkalnych (Dz. U. 2022 r. poz. 377 ze zm.), zgodnie ustalają następujące warunki partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego przez Partycypanta:

**§ 1**

- SIM – KZN Toruński** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w ..... przy ulicy ....., stanowiącej działkę nr ..... obręb ....., o łącznym obszarze ..... m2, dla której Sąd Rejonowy w ..... prowadzi Księgę Wieczystą numer : .....
- Na wyżej opisanej działce **SIM – KZN Toruński** w okresie od .....2023 r. do ... kwartału .....r. realizował będzie inwestycję polegającą na budowie....., liczba lokali mieszkalnych.....

3. Termin określony w ust. 2 może ulec zmianie w przypadku wystąpienia okoliczności uniemożliwiających realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, opisanego w ust. 2, których wcześniej nie można było przewidzieć.
4. **SIM – KZN Toruński** niezwłocznie poinformuje **Partycypanta** o konieczności zmiany terminu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego wraz z podaniem przyczyny i uzasadnieniem.
5. **Partycypant** nie może dochodzić roszczeń w stosunku do **SIM – KZN Toruński** w związku ze zmianą terminów określonych w ust. 2 z przyczyn niezależnych od **SIM – KZN Toruński** i których wcześniej nie można było przewidzieć oraz które nie są zależne od stron niniejszej umowy.
6. Budynek/ Budynek o których/m mowa w ust. 2 stanowiąc będą własność **SIM**.

## § 2

1. **Partycypant** zobowiązuje się do wpłaty 15% kosztów budowy lokalu mieszkalnego nr ..... o szacunkowej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> zlokalizowanego w budynku przy ul. .... .
2. Według wstępnego szacunku kwota, o której mowa w ust. 1 wynosi ..... zł, słownie złotych: ..... złotych ...../100.
3. Kwotę, o której mowa w ust. 2 **Partycypant** zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy **SIM – KZN Toruński** w **Banku** .....  
.....nr **konta:** ..... W następujących terminach :  
  
**10% kwoty partycypacji w dniu podpisania niniejszej umowy, tj. ....;**  
**90 % kwoty partycypacji do 12 miesięcy od daty podpisania niniejszej umowy, tj.....;**
4. Podstawę do wyliczenia kwoty partycypacji, o której mowa w ust. 2, stanowi powierzchnia lokalu opisanego w ust. 1 wynikająca z koncepcji architektoniczno-budowlanej. Wypis rzutu piętra z oznaczeniem Lokalu oraz projektem zagospodarowania terenu objętego niniejszą inwestycją stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
5. Ostateczne ustalenie kwoty partycypacji nastąpi po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, dokonaniu pomiarów lokalu mieszkalnego i rozliczeniu jej 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 **SIM – KZN Toruński** zobowiązuje się powiadomić **Partycypanta** na piśmie.
6. W razie zaistnienia konieczności uzupełnienia kwoty partycypacji, w związku z ustaleniem powiększenia metrażu wskazanego na podstawie pomiarów po zakończeniu inwestycji **Partycypant** zobowiązuje się do jej uiszczenia w terminie 30 dni od daty otrzymania powiadomienia.
7. W przypadku, gdy część kwoty partycypacji, o której mowa w ust. 2, po dokonaniu końcowego rozliczenia kosztów realizacji inwestycji, będzie podlegała zwrotowi

**Partycypantowi, SIM – KZN Toruński** dokona zwrotu w terminie do 30 dni od daty ostatecznego ustalenia wysokości należnej kwoty partycypacji.

### § 3

1. 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, **SIM – KZN Toruński** może wyznaczyć **Partycypantowi** dodatkowy termin do zapłaty, z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego upływu tego terminu niniejsza umowa traci ważność.
2. W przypadku, gdy **Partycypant** odstępuje od niniejszej umowy przed datą przekazania lokalu mieszkalnego do użytkowania z przyczyn leżących po jego stronie, bądź gdy **SIM – KZN Toruński** odstępuje od tej umowy z przyczyn leżących po stronie **Partycypanta**, **SIM – KZN Toruński** 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 **SIM – KZN Toruński** nowej umowy partycypacyjnej na przedmiotowy lokal, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy od dnia odstąpienia od niniejszej umowy.
3. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez **SIM – KZN Toruński** z przyczyn leżących po jego stronie, **SIM – KZN Toruński** 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.

### § 4

1. W razie zaistnienia niezależnych od **SIM – KZN Toruński** okoliczności, uniemożliwiających zakończenie realizacji inwestycji objętej niniejszą umową, **SIM – KZN Toruński** może rozwiązać umowę partycypacyjną za uprzednim 30-dniowym pisemnym wypowiedzeniem, przy czym postanowień § 3 ust. 4 dotyczących kary umownej nie stosuje się.
2. W przypadku określonym w ust. 1, **SIM – KZN Toruński** zwróci **Partycypantowi**, w terminie 30 dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy, wpłaconą przez niego kwotę w wysokości nominalnej, powiększonej o odsetki w wysokości naliczonej przez bank, o którym mowa w § 2 ust. 3 od środków pieniężnych na rachunku bieżącym.

### § 5

1. W zamian za partycypowanie w kosztach budowy lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1, **SIM – KZN Toruński** zobowiązuje się oddać **Partycypantowi** w najem przedmiotowy lokal.
2. **Partycypant** jako przyszły najemca budowanego lokalu mieszkalnego musi spełniać warunki określone w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. 2006 Nr 251 poz. 1844 ze zm. ) oraz Uchwale Rady ..... w sprawie trybu i zasad regulujących nabór wniosków „o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych położonych

w ..... utworzonych z udziałem Gminy w zasobie stanowiącym własność **SIM – KZN Toruński**, co **Partycypant** przyjmuje do wiadomości i akceptuje .

3. Spełnianie warunków, o których mowa w ust. 2 podlegać będzie ocenie w dniu zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego oraz jak również w dacie zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu z **SIM – KZN Toruński**.
4. W okresie trwania umowy SIM- KZN Toruński zastrzega sobie prawo do kontroli i weryfikacji danych i informacji podanych we wniosku Partycypanta o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego .

## § 6

1. Umowa najmu lokalu, określonego w § 2 ust. 1, zostanie zawarta z Partycypantem bez zbędnej zwłoki po oddaniu budynku do użytkowania.
2. **SIM – KZN Toruński** zobowiązany jest do pisemnego poinformowania **Partycypanta** o terminie zawarcia umowy.
3. 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 ustalonej zgodnie z § 2,
  - 3) wpłaceniu przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
4. W razie niespełnienia na dzień zawarcia umowy najmu przez **Partycypanta**, warunków określonych w § 5 ust. 2, **SIM – KZN Toruński** nie zawrze umowy najmu lokalu mieszkalnego.
5. Zaistnienie sytuacji określonej w ustępie 4 niniejszego paragrafu umowy skutkować będzie rozwiązaniem niniejszej umowy i zwrotem kwoty partycypacji na zasadach określonych w § 3 ust. 3, bez naliczania kar umownych.
6. Jeżeli **Partycypant**, spełniający wymogi, o których mowa w ust. 3 pkt. 1, 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. 3 lub nie przedstawi dokumentów umożliwiających ustalenie przesłanki wskazanej w ust. 3 pkt 1, **SIM – KZN Toruński** jest uprawnione do odstąpienia od niniejszej umowy z winy **Partycypanta**. W takim przypadku **Partycypant** zapłaci **SIM – KZN Toruński** karę umowną w wysokości 5% kwoty partycypacji, o której mowa w § 2 ust. 2.
7. Jeżeli **SIM – KZN Toruński** z przyczyn leżących po jego stronie 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 **SIM – KZN Toruński** zapłaci **Partycypantowi** karę umowną w wysokości 5% kwoty partycypacji, o której mowa w § 2 ust. 2.

8. Niezależnie od uprawnień wynikających z ust. 6, **Partycypant** zobowiązany jest do zapłaty na rzecz **SIM – KZN Toruński** 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.
9. Umowa najmu lokalu zgodnie z ust. 1 zostanie zawarta na czas nieoznaczony licząc od dnia jej podpisania.
10. Strony Zgodnie ustalają , iż przewidują po zawarciu umowy najmu lokalu możliwość przekształcenia tejże umowy w umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności z uwzględnieniem rozliczenia partycypacji po spełnieniu ustawowych przesłanek regulujących zasady dojścia do własności obowiązujące po dacie zawarcia umowy najmu lokalu .

## § 7

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 społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. 2021 poz. 2224 ze zm.).
3. Zwrot kwoty partycypacji nastąpi w terminie wcześniejszym niż określony w ust. 2, o ile **SIM – KZN Toruński** zawrze umowę partycypacyjną dotyczącą przedmiotowego lokalu z nowym **Partycypantem**, który dokona wpłaty równowartości kwoty partycypacyjnej podlegającej wypłaceniu poprzedniemu **Partycypantowi**.
4. **SIM KZN- Toruński** z chwilą ustania umowy najmu niezwłocznie wdroży procedurę naboru nowego **Partycypanta** spełniającego warunki określone w Par. 6 niniejszej umowy w celu zawarcia umowy Partycypacji odnośnie przedmiotowego Lokalu .

## § 8

1. Wysokość kaucji zabezpieczającej oraz zasady jej zwrotu zostaną określone w umowie najmu.
2. Wzajemne prawa i obowiązki Wynajmującego (**SIM – KZN Toruński** ) oraz Najemcy (**Partycypanta**) określać będzie umowa najmu.
3. Sposób dojścia do własności oraz w związku z tym wzajemne obowiązki stron zostaną uregulowane odrębną umową w oparciu o stan prawny obowiązujący w dacie zawierania umowy.

## § 9

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

#### § 10

Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa Dz.U. 1995 r. Nr 133 , poz. 654, (T.j. Dz. U. 2021 poz. 2224 ze zm.)

#### § 11

Właściwym do rozstrzygnięcia wszelkich ewentualnych sporów jest sąd właściwy dla siedziby Spółki **SIM – KZN Toruński spółka z o.o. w Toruniu** .

#### § 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy dla swojej ważności wymagają formy pisemnej.

#### § 13

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

.....  
**SIM – KZN Toruński**

.....  
**Partycypant**

#### Załączniki:

- Nr 1- Odpis KRS aktualny na dzień sporządzania niniejszej umowy,
- Nr 2 - Rzut piętra uwzględniający dany lokal oraz projekt zagospodarowania terenu nieruchomości objętej niniejszą inwestycją