

**UMOWA O PARTYCYPACJĘ  
W KOSZTACH BUDOWY LOKALU MIESZKALNEGO**

Nr .....

zawarta w dniu ..... roku w Tomaszowie Mazowieckim pomiędzy:

Spółką działającą pod firmą: SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Prez. I. Mościckiego 12 B, wpisaną do KRS pod numerem KRS 0000995845 w Sądzie Rejonowym w Łodzi XX Wydział Gospodarczy KRS, NIP: 7732499617, kapitał zakładowy: 29 410 650,00 zł reprezentowaną przez:

Leszka Trębskiego – Prezesa Zarządu

a

Panią/Panem ..... PESEL: ..... zam.: ul. .... ,  
..... zwaną dalej „Partycypantem”

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy jest określenie praw i obowiązków stron oraz warunków wniesienia przez Partycypującego środków pieniężnych na pokrycie części kosztów budowy lokalu mieszkalnego w przedsięwzięciu inwestycyjno – budowlanym pn. Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługą na parterze na działkach ..... przy ul. .... w ..... wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
2. Partycypacja dotyczy udziału w kosztach budowy lokalu nr ....., o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, położonego na ..... w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. .... w ..... wybudowanego przez SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o.
3. Powierzchnia lokalu mieszkalnego została określona w oparciu o projekt budowlany. Po zakończeniu budowy zostanie dokonany pomiar powierzchni z natury, zgodnie z normą PN-ISO 9836-1997. Definicja lokalu mieszkalnego zawarta jest w art. 2 ust.1 pkt. 4) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2023 poz.725 ze zm.).

**§2**

1. SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. .... w ..... , oznaczonej w

ewidencji gruntów jako działki nr ....., dla której Sąd Rejonowy w ..... prowadzi księgę wieczystą nr .....

2. SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. oświadcza, że posiada ostateczną Decyzję pozwolenia na budowę nr ..... z dnia ..... oraz, że będzie realizował budowę budynku wielorodzinnego na działkach wskazanych w ust. 1. przy wykorzystaniu środków własnych i kredytu oraz środków pochodzących z wpłat Partycypantów na tę inwestycję.

3. Nieruchomość, o którym mowa w ust. 1. i 2., będzie własnością SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o.

### § 3

1. Planowany termin oddania lokalu mieszkalnego, określonego w § 1. ust. 2 umowy, w użytkowanie ustala się na dzień .....

2. SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. zastrzega, że określony w ust. 1 termin może ulec zmianie (skróceniu lub wydłużeniu) z przyczyn leżących po stronie wykonawcy inwestycji, a także w sytuacji wystąpienia innych przyczyn, niezależnych od SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. W takim przypadku Partycypant nie będzie miał roszczeń odszkodowawczych względem SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o.

### § 4

1. Przewidywany koszt budowy 1m<sup>2</sup> lokalu określonego w § 1 ust. 2 umowy wynosi ..... zł. Przewidywany całkowity koszt budowy ww. lokalu wynosi .....

2. Partycypant zobowiązuje się do partycypowania w kosztach budowy ww. lokalu w wysokości .....% 1m<sup>2</sup> przewidywanych kosztów jego budowy.

3. Przewidywana kwota partycypacji, na dzień zawarcia przedmiotowej umowy wynosi ..... zł i jest obliczana w następujący sposób: cena partycypacji 1m<sup>2</sup> lokalu x powierzchnia lokalu.

4. Partycypant zobowiązuje się wpłacić kwotę wymienioną w ust. 3. jednorazowo do dnia ..... lub w czterech równych ratach po .....w następujący sposób:

- 1. rata do dnia.....

- 2. rata do dnia.....

- 3. rata do dnia.....

- 4. rata do dnia .....

5. SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. zastrzega, że wysokość kwoty należnej partycypacji, określona w ust. 3, może ulec zmianie po całkowitym rozliczeniu inwestycji. W takim wypadku kwota partycypacji zostanie obliczona ponownie w sposób określony powyżej. 6. W przypadku gdyby partycypacja uległa obniżeniu, SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. zwróci nadwyżkę Partycypantowi w terminie 60 dni po rozliczeniu inwestycji.

7. W przypadku zwiększenia się kwoty partycypacji, Partycypant wpłaci brakującą różnicę w terminie 60 dni po powiadomieniu przez SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. o takim obowiązku.

8. Kwoty, o których mowa w ust.4. i 5., Partycypant zobowiązuje się wpłacać na rachunek bankowy SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o.: ..... z podaniem tytułu wpłaty: „, Partycypacja/Rata partycypacji na lokal mieszkalny nr ..... przy ul ..... W .....

9. Wpłacone środki Partycypującego nie podlegają waloryzacji podczas trwania inwestycji.

10. W przypadku niedokonania przez Partycypanta wpłaty kwoty partycypacji w terminie określonym w ust. 4 niniejszego paragrafu, SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. wezwie na piśmie Partycypanta do zapłaty, wyznaczając dodatkowy 7 - dniowy termin na zapłatę zaległej kwoty pod rygorem odstąpienia od umowy. W przypadku niedokonania przez Partycypanta wpłaty kwoty partycypacji/raty partycypacji w dodatkowo wyznaczonym terminie, SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. będzie uprawnione do odstąpienia od umowy, bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń ze strony Partycypanta.

11. W przypadku rozwiązania lub odstąpienia od niniejszej umowy przez Partycypanta lub przez SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. z winy Partycypanta przed zawarciem umowy najmu, SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. zwróci Partycypantowi wpłaconą kwotę partycypacji, jednak nie wcześniej niż w terminie 30 dni od daty wpłaty kwoty partycypacji przez kolejnego Partycypanta na lokal określony w § 1., i nie później niż w ciągu 12 miesięcy od daty rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez Partycypanta.

12. Po zakończeniu umowy najmu i opróżnieniu lokalu mieszkalnego kwota partycypacji, o której mowa w § 4 ust.3, podlega zwrotowi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, na podstawie regulacji ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U.2023 poz.725 ze zm.).

## § 5

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, określonego w § 1; jest spełnienie łącznie warunków określonych w art.30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. Dz. U. z 2021, poz. 2224 ze zm.) oraz Uchwałą Nr ..... Rady Miasta ..... w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym określenie kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach inwestycji realizowanej przez SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. przy ul. .... W .....

2. Szczegółowe prawa i obowiązki Wynajmującego SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. oraz Najemcy określać będzie umowa najmu oraz regulaminy obowiązujące, w SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o.

3. SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. zawiadamia Partycypanta i przyszłego Najemcę o terminie podpisania umowy najmu i przekazania lokalu w użytkowanie. Jeżeli Najemca, z

przyczyn leżących po jego stronie, nie zawrze w wyznaczonym terminie umowy najmu i nie przejmie lokalu w użytkowanie, SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. wyznaczy dodatkowy 7 - dniowy termin pod rygorem odstąpienia od niniejszej umowy. W przypadku nie zawarcia przez Najemcę umowy najmu i nieprzejęcia lokalu w dodatkowo wyznaczonym terminie, SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy.

4. W przypadku niespełniania przez Najemcę na dzień zawarcia umowy najmu warunków, o których mowa w ust. 1, SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. będzie uprawnione do odstąpienia od niniejszej umowy.

5. Niniejsza umowa ulega rozwiązaniu w trybie natychmiastowym w przypadku rozwiązania umowy najmu w takim samym trybie.

## § 6

1. W razie zaistnienia niezależnych od SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. okoliczności uniemożliwiających kontynuowanie procesu inwestycyjnego, a w szczególności nieuzyskania wystarczających środków na finansowanie inwestycji, SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. może rozwiązać niniejszą umowę, za uprzednim 14 - dniowym pisemnym wypowiedzeniem, bez żadnych skutków finansowych po stronie Spółki.

2. W przypadku określonym w ust.1 SIM KZN Łódzkie Centrum zwróci Partycypantowi, w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy, wpłacone przez niego środki w wysokości nominalnej, przelewem na rachunek bankowy podany przez Partycypanta.

## § 7

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu Partycypant ma prawo w ciągu 30 dni do wskazania innej osoby, spełniającej kryteria do zawarcia umowy o partycypację i umowy najmu.

2. Wskazane osoby do zawarcia umowy najmu i umowy o partycypację muszą spełniać warunki określone w § 5. umowy.

3. Partycypant może dokonać cesji praw wynikających z umowy o partycypację wyłącznie za zgodą SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o.. Umowa cesji wymaga formy pisemnej z podpisami poświadczonymi notarialnie.

4. Partycypant może, po upływie 15 lat od dnia zawarcia umowy najmu, wystąpić do SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. z wnioskiem o zmianę umowy najmu, na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności .

5. Wniosek, o którym mowa w ust.4., może złożyć każdy najemca , który partycypował w kosztach budowy lokalu.

6. Przeniesienie przez SIM KZN Łódzkie Centrum Spółka z .o.o. lokalu mieszkalnego na partycypanta nastąpi na podstawie przepisów prawa obowiązującego w dacie zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego.

## § 8

SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. zobowiązuje się do udostępniania na bieżąco Partycypantowi informacji na temat realizacji inwestycji mieszkaniowej odnośnie budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny, będący przedmiotem umowy.

## § 9

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy Kodeks cywilny oraz ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

2. Jeżeli jedno albo więcej postanowień niniejszej Umowy okaże się nieważne, nie ma to wpływ na pozostałą treść Umowy. Strony zobowiązują się zastąpić nieważne postanowienie ważnym i wykonalnym postanowieniem, które w jak największym stopniu będzie odzwierciedlało intencje Stron.

## § 10

Strony zobowiązują się rozstrzygać spory w drodze negocjacji. W razie braku porozumienia ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją umowy będą rozstrzygane przez sądy powszechne, właściwe miejscowo dla siedziby SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o.

## § 11

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy, pod rygorem nieważności, wymagają formy pisemnego aneksu podpisanego przez obydwie strony.

## § 12

1. Partycypant potwierdza, że został poinformowany przez SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o., iż jego dane osobowe podlegają ochronie, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (określanego dalej skrótem "RODO").

2. Pełna treść obowiązku informacyjnego została wskazana przez SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o. na stronie internetowej spółki: [www.simnowydom.pl](http://www.simnowydom.pl) w stopce: Polityka prywatności.

### § 13

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

SIM KZN Łódzkie Centrum spółka z o. o.

Partycypant