

**UMOWA NUMER ....**  
**PARTYCYPACJI W KOSZTACH BUDOWY LOKALU MIESZKALNEGO**  
**(WSTĘPNA UMOWA NAJMU)**

zawarta w dniu ..... w Krapkowicach pomiędzy:

**Spółeczną Inicjatywę Mieszkaniową Krapkowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krapkowicach, ul. Rybacka 9, 47-300 Krapkowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000946935, REGON 521007148, NIP 1990127466, reprezentowaną na podstawie odpisu z KRS przez jednoosobowy Zarząd w osobie:

Józefa Piosek – Prezesa Zarządu,  
zwaną dalej SIM Krapkowice lub Stroną,

a

Państwem/Panią/Panem, ..... legitymującym/cą się dowodem osobistym ....., PESEL: ....., zam. ...., ul. .... zwanymi/zwaną/zwanym dalej Partycypującym.

W związku z przeprowadzonym przez Gminę Krapkowice naborem wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w ramach inwestycji przy ul. Miodowej w Krapkowicach Partycypujący, znajdujący się na . . . . . pozycji listy zawierającej . . . . . wniosków, oświadcza, że spośród ..... wolnych mieszkań wybrał lokal mieszkalny na parterze/piętrze nr ..... (oznaczenie na planie .....).

§ 1

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta celem ustalenia zasad partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach inwestycji przy ul. Miodowej w Krapkowicach w zamian za najem lokalu mieszkalnego: nr ....., o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, składającego się z ..... pokoi, przedpokoju, WC z łazienką, położonego na parterze/..... piętrze (dalej jako Lokal) i zasad zawarcia z Partycypującym umowy najmu Lokalu, z możliwością dojścia do własności.
2. Partycypujący oświadcza, że został poinformowany o stanie wykończenia Lokalu: ściany wytynkowane, pomalowane, pokrycie podłóg panelami, łazienki wykończone płytkami ceramicznymi, wyposażone według projektu w kabinę prysznicową, toaletę typu Geberit, umywalkę, baterie łazienkowe; na wyposażeniu: kuchnia indukcyjna, zlewozmywak z baterią; bez umeblowania. Szczegółowy standard wykończenia Lokalu określa załącznik nr 1 do umowy.

3. Rzut Lokalu stanowi załącznik nr 2 do umowy.
  4. Partycypujący oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem wynajmowania lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach inwestycji przy ul. Miodowej w Krapkowicach, stanowiącym Załącznik nr 3 do niniejszej umowy (dalej jako Regulamin), oraz że przyjmuje do wiadomości i akceptuje warunki w nim określone.
5. Partycypujący oświadcza, że spełnia warunki prawne i finansowe do zawarcia umowy najmu Lokalu wymienione w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 ze zm.) – dalej ustawa.
6. Partycypujący oświadcza, że przyjmuje do wiadomości, że przez cały okres trwania niniejszej umowy (oraz w trakcie umowy najmu jeśli zostanie zawarta), Partycypujący (będący jednocześnie najemcą Lokalu) musi spełniać warunki określone w Regulaminie pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy lub nie zawarcia z nim umowy najmu albo rozwiązania umowy najmu.
7. Spółka oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr 57/1 karta mapy 11, położoną przy ul. Miodowej w Krapkowicach dla której Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr OP1S/00075918/2
8. Na nieruchomości określonej w ust. 7 będzie realizowany budynek wielorodzinny o 30 (trzydziestu) lokalach mieszkalnych, których łączna powierzchnia użytkowa według dokumentacji technicznej wynosi..... m<sup>2</sup>.

## § 2

1. Partycypujący tytułem partycypacji w kosztach budowy wpłaci kwotę ..... (słownie: ..... ) złote/-ych, w terminie do dnia ..... roku (*maksymalnie 90 dni od daty podpisania umowy*), na numer rachunku bankowego SIM Krapkowice znajdującego się w Banku Spółdzielczym o numerze 03 8884 0004 2001 0037 3162 0001. Za datę zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego SIM Krapkowice.
2. Kwota partycypacji, określona w ust 1, stanowi 20 % (dwadzieścia procent) szacunkowych kosztów budowy Lokalu i stanowi wstępną kwotę partycypacji. Ostateczna kwota partycypacji zostanie obliczona po zakończeniu i rozliczeniu kosztów inwestycji opisanej w § 1 ust. 8 niniejszej umowy.
3. W razie różnicy między wpłaconą kwotą partycypacji, a ostateczną wartością kosztów budowy Lokalu, Partycypujący:
  - 1) w sytuacji gdy wpłacona kwota jest niższa niż ostateczną kwota partycypacji – dokona dopłaty przed zawarciem umowy najmu Lokalu na rachunek wskazany przez SIM Krapkowice,

- 2) w sytuacji gdy wpłacona kwota jest wyższa niż ostateczną kwota partycypacji – uzyska od SIM Krapkowice zwrot nadwyżki w terminie do 30 (trzydzieści) dni od daty rozliczenia inwestycji,  
o ile Strony niniejszej umowy nie postanowią inaczej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Partycypujący oświadcza, iż środki wpłacone na poczet kwoty partycypacji, określonej w ust. 1, pochodzą z majątku wspólnego/ majątku odrębnego małżonków\* *z kredytu zaciągniętego przez oboje małżonków/ jednego z małżonków w banku ..... nr umowy ..... z dnia .....*
5. Brak wpłaty kwoty partycypacji w terminie określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu, Strony uznają za odstąpienie przez Partycypującego od niniejszej umowy z przyczyn leżących po jego stronie skutkujące jej rozwiązaniem ze skutkiem natychmiastowym (tj. z dniem następnym po upływie terminu do wpłaty), z mocy niniejszego postanowienia, bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń, co Partycypujący niniejszym potwierdza.

### § 3

1. SIM Krapkowice oświadcza, że po spełnieniu warunków, o jakich mowa w niniejszej umowie, w szczególności:
- 1) wpłata kwoty partycypacji oraz
  - 2) spełnianie na dzień zawarcia umowy najmu Lokalu warunków określonych w ustawie oraz uchwale nr XLII/505/2022 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 24.11.2022 r. w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej, dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkańców Krapkowice Sp. z o.o. przy ul. 3 Maja w Krapkowicach (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2022 poz. 3230, zm. z 2023 r. poz. 2095) i uchwale nr XLVIII/589/2023 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie zmian uchwały nr XLVIII/505/2022 Rady Miejskiej w Krapkowicach w tym:
    - a) przyszły najemca oraz osoby zgłoszone do wspólnego z nim zamieszkania w dniu objęcia Lokalu nie będą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, oraz złożą Spółce na tę okoliczność pisemne oświadczenie;
    - b) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego Partycypującego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana będzie umowa najmu Lokalu, nie przekracza:
      - 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,

- 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
  - 170% w czterosobowym gospodarstwie domowym,
  - 170% w gospodarstwie domowym większym niż czterosobowe, powiększone dodatkowo 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym
- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,4, oraz

i.3) wykazane posiadanie stałego źródła dochodów w wysokości gwarantującej regulowanie należności z tytułu najmu Lokalu, zostanie podpisana umowa najmu Lokalu między SIM Krapkowice jako wynajmującym i Partycypującym jako najemcą.

2. SIM Krapkowice dokona weryfikacji spełniania przez Partycypującego warunków opisanych w ust. 1 przed podpisaniem z nim umowy najmu.
3. Oddanie inwestycji określonej w § 1 ust. 8 niniejszej umowy planowane jest na ..... 2026 r.
4. Zawarcie umowy najmu z Partycypującym planowane jest na .....2026 r. SIM Krapkowice zawiadomi Partycypującego o terminie zawarcia umowy najmu Lokalu z 14-dniowym wyprzedzeniem listem poleconym wysłanym na adres podany w nagłówku niniejszej umowy lub inny adres podany pisemnie przez Partycypującego.
5. Szczegółowe warunki najmu zostaną określone w umowie najmu o postanowieniach zgodnych z przepisami Regulaminu, która zostanie zawarta przed wydaniem Lokalu do zasiedlenia.
6. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 4, w tym również w przypadku śmierci Partycypującego (lub jednej z osób wymienionych jako Partycypujący) Strony uznają, że Partycypujący odstąpił od zawarcia umowy najmu Lokalu, a niniejsza umowa ulega rozwiązaniu z wpływem określonego terminu bez konieczności składania odrębnych oświadczeń przez Strony.
7. W przypadku nie spełniania przez Partycypującego w wyznaczonym przez SIM Krapkowice terminie zawarcia umowy najmu Lokalu warunków niezbędnych do jej zawarcia określonych w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, ulega ona rozwiązaniu z tym terminem z przyczyn leżących po stronie Partycypującego bez konieczności składania odrębnych oświadczeń przez Strony.
8. W przypadkach opisanych w ust. 6 lub ust. 7 SIM Krapkowice zwróci Partycypującemu na wskazany przez niego rachunek bankowy wpłaconą kwotę partycypacji w terminie do 30 (trzydzieści) dni od dnia zawarcia przez SIM Krapkowice nowej umowy partycypacji w kosztach budowy lokalu na przedmiotowy Lokal, jednak nie później niż w terminie 12 (dwanaście) miesięcy od dnia, w którym miało nastąpić zawarcie umowy najmu z

Partycypującym. W razie śmierci Partycypującego zwrot następuje na rzecz jego spadkobierców legitymujących się dokumentem potwierdzającym ich status.

#### § 4

- a.i.1. Strony zgodnie postanawiają, iż w razie spełnienia warunków określonych w § 14 Regulaminu Partycypującemu jako najemcy Lokalu przysługiwało będzie prawo jego wykupu, przy czym:
- 1) Partycypujący będzie uprawniony (lecz nie zobowiązany) do złożenia wniosku o przeniesienie na niego własności Lokalu najwcześniej po upływie 15 lat od dnia rozliczenia kosztów inwestycji przy ul. Miodowej w Krapkowicach (opisanej w § 1 ust. 8 niniejszej umowy), pod warunkiem obowiązywania umowy najmu Lokalu w dniu składania wniosku,
  - 2) Zarząd SIM Krapkowice na wniosek Partycypującego w terminie 30 dni od dnia zgłoszenia wniosku podejmie decyzję o wyodrębnieniu na własność Lokalu,
  - 3) w przypadku podjęcia decyzji o wyodrębnieniu na własność Lokalu przeniesienie własności Lokalu na najemcę nastąpi w drodze umowy sprzedaży.
2. Cena Lokalu nie może być niższa niż jego wartość rynkowa ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i uwzględnia pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na Lokal, w tym spłatę odpowiedniej części zadłużenia kredytowego SIM Krapkowice wraz z odsetkami umownymi naliczonymi na dzień sprzedaży i kosztami wyceny nieruchomości.
3. Na poczet ceny sprzedaży Lokalu zaliczona zostanie kwota partycypacji w kosztach budowy Lokalu zwaloryzowana poprzez ustalenie równowartości udziału kwoty partycypacji w kosztach inwestycji/w kosztach budowy Lokalu na dzień wpłaty partycypacji oraz udziału w kosztach tej inwestycji/kosztach budowy Lokalu na dzień jego sprzedaży, zgodnie z przepisami § 14 Regulaminu.

#### § 5

1. SIM Krapkowice może rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym:
  - 1) w przypadku rozwiązania umowy najmu Lokalu,
  - 2) w przypadkach wskazanych w § 11 Regulaminu.
2. Odstąpienie od niniejszej umowy może nastąpić do czasu objęcia Lokalu przez Partycypującego jako najemcę. W takiej sytuacji Partycypującemu zostanie zwrócona kwota partycypacji w wysokości kwoty wpłaconej przez Partycypującego, w sposób opisany w § 3 ust. 8 niniejszej umowy.

## § 6

1. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia Lokalu, SIM Krapkowice dokona zwrotu wpłaconej kwoty partycypacji na wskazany przez Partycypującego numer rachunku bankowego w terminie do 12 (dwanaście) miesięcy od dnia opróżnienia Lokalu przez najemcę, liczonym od dnia wydania Lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy, na zasadach określonych w umowie najmu oraz w § 7 Regulaminu.
2. Kwotę zwracanej partycypacji, według stanu na dzień opróżnienia Lokalu, oblicza się według wzoru, określonego w art. 29a ust. 3 ustawy.
3. Z kwoty partycypacji przypadającej do zwrotu, SIM Krapkowice może dokonać potrąceń z tytułów określonych w § 7 Regulaminu lub umowie najmu.

## § 7

a.i.1. Partycypujący nie może bez pisemnej pod rygorem nieważności, uprzedniej zgody SIM Krapkowice dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz innych osób lub podmiotów.

a.i.2. W okresie pomiędzy zawarciem niniejszej umowy, a objęciem Lokalu Partycypujący zobowiązany jest do zawiadamiania SIM Krapkowice o każdej zmianie adresu podanego w niniejszej umowie, pod rygorem uznania za doręczone pism SIM Krapkowice przesłanych Partycypującego na ten adres.

## § 8

W razie zmiany przepisów ustawy SIM Krapkowice ma obowiązek powiadomić o nich w formie pisemnej Partycypującego, jeżeli w wyniku tych zmian, zachodzi potrzeba zmiany niniejszej umowy. Dotyczy to także zmian wynikających ze zmiany przepisów wewnętrznych obowiązujących w SIM Krapkowice. Powyższe zmiany Strony umowy wprowadzą w formie aneksu do niniejszej umowy sporządzonego w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty powiadomienia Partycypującego, pod rygorem rozwiązania umowy za jednomiesięcznym wypowiedzeniem w razie nie zaakceptowania zmian przez Partycypującego.

## § 9

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

#### § 10

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, w szczególności będą miały zastosowanie kolejno przepisy:

- 1) Ustawy z dnia 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 ze zm.),
- 2) Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.),
- 3) Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.),
- 4) Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 poz. 1360 ze zm.).

#### § 12

Właściwym do rozstrzygnięcia sporów na tle realizacji niniejszej umowy jest Sąd właściwy dla miejsca położenia Lokalu.

#### § 13

1. Administratorem danych osobowych zebranych w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy jest SIM Krapkowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krapkowicach.
2. Dane osobowe przetwarzane będą wyłącznie w celu wykonywania niniejszej umowy, w tym dokonania wynikających z niej rozliczeń.
3. Dane osobowe przetwarzane są na podstawie przepisu art. 6 ust. 1 lit. b. rozporządzenia ogólnego o ochronie danych (Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r.).
4. Dane osobowe będą przekazywane zleceniobiorcom SIM Krapkowice w związku z bieżącym utrzymaniem budynku oraz ewentualną windykacją należności.
5. Dane osobowe będą przechowywane przez okres obowiązywania niniejszej umowy, a także przez okres odpowiadający okresowi przedawnienia roszczeń związanych z jej zawarciem, wykonaniem lub rozwiązaniem.

#### § 14

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednej dla każdej ze Stron umowy.

Integralną część umowy stanowią załączniki:

Nr 1 Standard wykończenia Lokalu

Nr 2 Rzut Lokalu

Nr 3 Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach inwestycji przy ul. Miodowej w Krapkowicach

Partycypujący	SIM Krapkowice sp. z o.o.
---------------	---------------------------

Partycypujący oświadcza, że został poinformowany, iż

Partycypujący