

**Umowa NrSI
w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego
w ramach zasobów SIM (zwana dalej „Umową”)**

zawarta w dniu 2025 r. w Inowrocławiu

pomiędzy:

**Spółeczną Inicjatywą Mieszkaniową „KZN – Bydgoski” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Inowrocławiu, ul. Studzienna 12/14 lok. 22, 88-100 Inowrocław, wpisaną przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000951883, NIP 5562792842, REGON 389853793, kapitał zakładowy: 83 637 800,00 zł,
reprezentowaną przez Członka Zarządu – Jacka Olecha
zwaną w dalszej części umowy: „SIM”**

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]
.....
i numerze PESEL
zwanym/ą dalej „Partycypantem”,
„łącznie stronami”

o następującej treści:

§ 1

1. SIM oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Dąbrówce Nowej gmina Sicienko na działce o nr 131/14, dla której Sąd Rejonowy w Nakle nad Notecią, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą numer: BY1N/00035003/4.
2. Na wyżej opisanej nieruchomości SIM realizuje inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w którym przewidziano łączną liczbę 18 lokali mieszkalnych.
3. Termin rozpoczęcia budowy, zgodnie z planem inwestycyjnym został zaplanowany na II kwartał 2025 roku. Termin zakończenia na II kwartał 2026 roku.
4. SIM zastrzega, że termin realizacji przedsięwzięcia może ulec zmianie z przyczyn niezależnych od SIM, o czym Partycypant zostanie poinformowany.

§ 2

- Partycypant zobowiązuje się do wpłaty 20% kosztów budowy lokalu mieszkalnego nr ... położonego na ... piętrze o szacunkowej powierzchni użytkowej ... m².
- 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.
- Według kosztów budowy kwota, o której mowa w ust. 1, wynosi ... zł. (słownie: złotych .../100) i została wyliczona w następujący sposób: ilość m² pow. lokalu pomnożona przez wartość 1 m².
- Kwotę, o której mowa w ust. 3, Partycypant zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy SIM w Banku Gospodarstwa Krajowego nr konta:

64113010750002619246200001 w następujących terminach (w tytule przelewu proszę podać numer umowy i imię i nazwisko uczestnika):

- 15% kwoty partycypacji tj. kwotę zł. (słownie: złotych .../100) w terminie 30 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, tj. do dnia
- 40 % kwoty partycypacji tj. kwotę zł. (słownie: złotych .../100) w terminie do 30 września 2025 r.
- 45 % kwoty partycypacji tj. kwotę zł. (słownie: złotych .../100) w terminie do 31 grudnia 2025 r.
- 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, w terminie nie dłuższym niż 90 dni, licząc od dnia protokolarnego odbioru zrealizowanych robót budowlanych. Termin ten może ulec wydłużeniu, o czym SIM powiadomi Uczestnika na piśmie.
- W razie zaistnienia konieczności uzupełnienia kwoty partycypacji, w związku ze zwiększeniem metrażu po dokonaniu pomiarów powykonawczych, Uczestnik zobowiązuje się do jej uiszczenia w terminie 30 dni od daty otrzymania powiadomienia od SIM, na konto o którym mowa w ust. 4.
- W przypadku, gdy część kwoty partycypacji, po dokonaniu końcowego rozliczenia kosztów realizacji inwestycji, będzie podlegała zwrotowi Uczestnikowi, SIM dokona zwrotu w terminie do 30 dni od daty ostatecznego ustalenia wysokości należnej kwoty partycypacji.
- Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu stanowi załącznik do niniejszej umowy.

§ 3

- W razie niedokonania wpłaty kwoty partycypacji w wysokości i terminie określonym w § 2 ust. 1–4 lub nieuzupełnienia tej kwoty w okolicznościach, o których mowa w § 2 ust. 6, SIM może wyznaczyć Uczestnikowi dodatkowy termin do zapłaty, z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego upływu tego terminu niniejsza umowa ulega rozwiązaniu z dniem upływu ostatecznego terminu na zapłatę lub uzupełnienie kwoty partycypacji.
- W przypadku, gdy Uczestnik 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 Uczestnika, 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 Uczestnikowi po pomniejszeniu o karę umowną, przy czym zwrot kwoty partycypacji nastąpi w terminie 30 dni od daty 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.
- W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez SIM z jej winy, SIM zwróci Uczestnikowi, 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.
- W razie bezskutecznego upływu terminu dokonania wpłaty kwoty partycypacji w wysokości i terminie określonym w § 2 ust. 1–4 lub nieuzupełnienia kwoty partycypacji w okolicznościach, o których mowa w § 2 ust. 6, jak również po wyznaczeniu dodatkowego terminu do zapłaty, o którym mowa w ust. 1, SIM ma prawo rozwiązania

niniejszej umowy w trybie natychmiastowym z dniem upływu ostatecznego terminu na zapłatę lub uzupełnienie kwoty partycypacji.

§ 4

- 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.
- 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

- W zamian za partycypowanie w kosztach budowy lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1, SIM zobowiązuje się oddać Partycypantowi w najem przedmiotowy lokal.
- 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 z późn. zm.). Fakt ten Partycypant przyjmuje do wiadomości i akceptuje.

§ 6

- Umowa najmu lokalu, określonego w § 2 ust. 1, zostanie zawarta z Partycypantem, po oddaniu budynku do użytkowania, w terminie wyznaczonym przez SIM i od tego dnia SIM będzie naliczał czynsz.
- 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 15000,00 zł.
- 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.
- Zaistnienie sytuacji określonej w ust. 3 skutkować będzie rozwiązaniem niniejszej umowy i zwrotem kwoty partycypacji na zasadach określonych w § 3 ust. 3, bez naliczania kar umownych.
- Odmowa podpisania umowy najmu przez Partycypanta jest równoznaczna z zerwaniem niniejszej umowy z winy Partycypanta.
- 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.
- 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.
- Umowa najmu lokalu, zgodnie z ust. 1, zostanie zawarta na czas nieoznaczony licząc od dnia jej podpisania.

§ 7

- 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 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 Inowrocławiu.

§ 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 – Bydgoski” Sp. z o.o.

.....
Partycypant

Załączniki:

- Klauzula RODO,
- Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu.