

**PRZEDWSTĘPNA UMOWA PARTYCYPACJI
W KOSZTACH BUDOWY LOKALU MIESZALNEGO**

numer :

Zawarta w dniu roku w Dzierżoniowie, pomiędzy:

Dzierżoniowskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., z siedzibą w Dzierżoniowie, przy ul. Kopernika 25A/1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocław – Fabryczna, pod numerem KRS nr: 0000105349, o kapitale zakładowym 10 527 000 zł, NIP 882-17-28-592, REGON: 890627735, którą reprezentuje:

1. Lech Nowak - Prezes Zarządu

Zwanego w dalszej części umowy DTBS,

a

partycypantem, którym/ą jest:

..... zamieszkały/a w przy,
legitymujący/a się dowodem osobistym nr zwanym dalej **Dzierżawcą**
wydanym przez, PESEL:, zwany dalej Partycypantem,

DTBS i Partycypant łącznie zwani są Stronami zawarli umowę następującej treści:

§1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem umowy są warunki przystąpienia przez Partycypanta do programu „Najem z dojściem do własności”.
2. Gwarantem deklaracji przystąpienia do programu jest opłata rezerwacyjna, która po wpłaceniu na konto DTBS oznacza rezerwację lokalu mieszkalnego nr wraz z miejscem parkingowym w hali garażowej nr Znajdującego się na piętrze w projektowanym budynku.

§2

OŚWIADCZENIA STRON

1. Partycypant oświadcza, że wyraża wolę przystąpienia do programu i zawarcia z DTBS umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą a w przyszłości właścicielem.
2. Strony zgodnie postanawiają, iż na podstawie umowy, o której mowa w §1 Partycypant będzie uprawniony wskazać siebie jako najemcę lokalu położonego w Dzierżoniowie przy ul. Sowiogórskiej 6 (dalej Lokal) pod warunkiem spełniania kryteriów przydziału lokalu mieszkalnego opisanych właściwymi przepisami prawa i w REGULAMINIE PROGRAMU „NAJEM Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI” (dalej: Regulamin stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy).
3. DTBS oświadcza, iż po zebraniu minimum 25 Partycypantów na lokale w budynku objętych Programem zobowiązuje się zawrzeć z Partycypantem właściwą umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy Lokalu, (dalej: Umowa Partycypacji)

4. Partycypant oświadcza, że:
- a. zapoznał się z Regulaminem i Programem akceptuje zasady w nim określone,
 - b. spełnia kryteria przydziału lokalu mieszkalnego, przewidziane w Regulaminie,
 - c. przyjmuje do wiadomości, że przez cały okres trwania niniejszej Umowy Partycypant, będący jednocześnie przyszłym najemcą Lokalu, musi spełniać warunki określone w Regulaminie,
 - d. przyjmuje do wiadomości, iż kwota wpłacona w ramach niniejszej Umowy stanowi opłatę rezerwacyjną na poczet Umowy Partycypacji,
 - e. w przypadku zawarcia przez Partycypanta Umowy Partycypacji opłata rezerwacyjna zostanie zaksięgowana na poczet Umowy Partycypacji, na co Partycypant niniejszym wyraża zgodę,
 - f. pozostaje/ nie pozostaje* w związku małżeńskim, a w jego małżeństwie panuje ustrój małżeńskiej wspólności /rozdzielności majątkowej*

§3

OPŁATA REZERWACYJNA

1. Partycypant zobowiązuje się do wpłacenia na rzecz DTBS kwoty w wysokości 5 000, zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100) tytułem opłaty rezerwacyjnej na poczet Umowy Partycypacji.
2. Opłata, o której mowa w ust. 1, nie będzie podlegać waloryzacji.
3. Partycypant zobowiązuje się wpłacić kwotę, o której jest mowa w ust. 1 na rzecz DTBS w terminie do dnia r.
4. Wpłata zostanie dokonana przez Partycypanta na rachunek bankowy DTBS: Bank Spółdzielczy w Dzierżonowie nr konta 56 9527 0007 0043 8728 2000 0001.
5. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu należności na konto DTBS.

§4

OBOWIĄZKI PARTYCYPANTA

1. Partycypant zobowiązany jest do:
 - a. wniesienia kwoty, o której mowa w §3 ust. 1 niniejszej Umowy w terminie w niej określony,
 - b. przedstawienia potwierdzenia dokonania opłaty rezerwacyjnej,
 - c. zawarcia z DTBS właściwej Umowy Partycypacyjnej w terminie najpóźniej do dnia 25.02.2019 r.
2. Niedotrzymanie powyższych terminów skutkuje wykluczeniem Partycypanta z programu.

ZASADNICZE WARUNKI WŁAŚCIWEJ UMOWY PARTYCYPACYJNEJ

Partycypant przyjmuje do wiadomości i akceptuje zasady Programu „Najem z dojściem do własności” wynikające z Regulaminu, w szczególności wyraża zgodę na niżej wskazane warunki:

1. Wysokość kwoty partycypacji nie przekroczy 30% kosztów budowy Lokalu wraz z infrastrukturą towarzyszącą i urządzeniem terenu tj. bez wartości udziału w nieruchomości gruntowej przypadającej na dany lokal mieszkalny.
2. Umowa Partycypacji zostanie zawarta na czas określony, nie krótszy niż 25 lat i nie dłuższy niż 30 lat.
3. Partycypant jest zobowiązany do wniesienia pełnej kwoty partycypacji w terminie wskazanym w umowie - nie później niż 3 miesiące od daty rozpoczęcia budowy.
4. Partycypant po zawarciu właściwej Umowy Partycypacyjnej i wniesieniu całej kwoty partycypacji będzie uprawniony do zawarcia umowy najmu Lokalu po zakończeniu budowy i oddaniu lokalu do użytku,
5. Umowa najmu Lokalu wybudowanego z wykorzystaniem partycypacji zostanie zawarta na czas określony, nie krótszy niż 25 lat i nie dłuższy niż 30 lat.
6. Umowa Najmu może być wypowiedziana przez DTBS jedynie w sytuacjach szczególnych, na zasadach określonych w Regulaminie,
7. Partycypantowi będzie przysługiwało prawo wykupu (nabycia prawa własności) Lokalu, przy czym:
 - a. Partycypant będzie uprawniony (lecz nie zobowiązany) do nabycia Lokalu wraz z ułamkową częścią gruntu posesji, na której usytuowany będzie budynek mieszkalny;
 - b. skorzystanie z uprawnienia nabycia będzie wymagało złożenia przez Partycypanta dodatkowego oświadczenia woli nabycia Lokalu;
 - c. Partycypant będzie uprawniony do złożenia oświadczenia woli, o którym mowa w ppkt. b., nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu Lokalu i nie później niż na 12 miesięcy przed upływem okresu obowiązywania umowy najmu Lokalu.
8. Warunkiem wykupu Lokalu będzie, między innymi:
 - a) dokonanie całkowitej spłaty pozostałego zadłużenia przypadającego na Lokal,
 - b) uiszczenie dodatkowej opłaty, o której mowa w Regulaminie,
 - c) zapłata kwoty odpowiadającej wartości rynkowej udziału w nieruchomości gruntowej przypadającej na Lokal oraz dokonanie zapłaty kwoty należnego podatku VAT,
 - d) uiszczenie opłaty notarialnej i kosztu wyceny nieruchomości gruntowej,
 - e) uregulowanie wszystkich zobowiązań z tytułu umowy najmu Lokalu,
9. Na poczet wykupu Lokalu zostanie zaliczona kwota wniesionej partycypacji w kwocie nominalnej oraz kwota pobranej kaucji po jej zwaloryzowaniu zgodnie z treścią Regulaminu,
10. Partycypant będzie ponadto zobowiązany do zwrotu DTBS zapłaconych opłat i prowizji bankowych w związku z przedterminową spłatą części zadłużenia oraz bezciężarowym odłączeniem Lokalu,
11. Partycypant traci uprawnienie do wykupu Lokalu mieszkalnego w przypadkach określonych w Regulaminie,

12. Wykup lokalu Mieszkalnego będzie możliwy tylko wraz z wykupem miejsca postojowego w hali garażowej, jeśli najem mieszkania był związany z najmem miejsca postojowego.
13. Cenę sprzedaży miejsca postojowego ustala DTBS niezależnie od ceny sprzedaży Lokalu Mieszkalnego,
14. W każdym przypadku kwota partycypacji podlegająca zwrotowi zostanie pomniejszona o rozliczenia wynikające z tytułu najmu Lokalu lub z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu w szczególności opłat związanych z korzystaniem z Lokalu oraz kosztów przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego (w tym równowartości szkód wyrządzonych w Lokalu i zużycia elementów wyposażenia Lokalu), które nie zostaną pokryte z kaucji.

§6

CZAS TRWANIA UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ

1. Umowa zostaje zawarta do dnia 15.03.2018 r.
2. Do tego czasu strony zawrą właściwą Umowę Partycypacji.
3. W przypadku odstąpienia Partycypanta od podpisania Umowy Partycypacji opłata rezerwacyjna przepada na rzecz DTBS.

§6

ODSTĄPIENIE OD UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ

1. Strony mogą odstąpić od niniejszej umowy w sytuacjach w niej określonych, przy czym prawo odstąpienia może zostać wykonane nie później niż do dnia **15.03.2019 r.**
2. DTBS przysługuje prawo odstąpienia od umowy w sytuacji gdy:
 - a) z jakichkolwiek przyczyn nie dojdzie do rozpoczęcia realizacji budowy Lokalu oraz,
 - b) Partycypant nie przystąpi do Umowy Partycypacji, w wyznaczonym przez DTBS terminie.
3. Strony zgodnie postanawiają, że przed odstąpieniem od umowy, DTBS jednokrotnie wezwie Partycypanta do wykonania obowiązku, o którym mowa w §7 ust. 2 pkt b. Umowy i wyznaczy mu dodatkowy termin na jego spełnienie, nie krótszy niż 7 dni.
4. Po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu, DTBS odstąpi od niniejszej Umowy.
5. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy z winy DTBS opłata rezerwacyjna, o której jest mowa §2 ust.1 powyżej zostanie w całości zwrócona Partycypantowi na numer konta wskazanego przez Partycypanta.
6. Termin zwrotu opłaty rezerwacyjnej wynosi **14 dni** od dnia wygaśnięcia niniejszej umowy.
7. W przypadku odstąpienia przez Partycypanta od niniejszej umowy po zapoznaniu się z warunkami Właściwej Umowy Partycypacyjnej kwota opłaty rezerwacyjnej zostanie zwrócona na wskazane przez Partycypanta konto w terminie 14 dni od daty pisemnego odstąpienia od umowy.
8. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron, jak również w przypadku rozwiązania umowy i jej wygaśnięcia zgodnie z §7, wygasają wszelkie zobowiązania DTBS wobec Partycypanta.

§7

ROZWIĄZANIE /WYGAŚNIĘCIE UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ

1. Strony zgodnie postanawiają, że niniejsza umowa zostaje rozwiązana w przypadku nie wywiązania się przez Partycypanta z obowiązku o którym mowa w §3 ust. 3 umowy.
2. Niniejsza umowa ulega wygaśnięciu w przypadku podpisania Umowy Partycypacyjnej.
3. W przypadku wygaśnięcia niniejszej Umowy opłata rezerwacyjna, o której mowa w §2 ust. 1 Umowy, nie podlega zwrotowi i zostaje zaliczona na poczet opłaty partycypacyjnej.

§8

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zmiana Umowy wymaga, pod rygorem nieważności, zachowania formy pisemnej.
2. Załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy.
3. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń:
 - a. Partycypant –
nr konta bankowego:
telefon:
 - b. DTBS – ul. M. Kopernika 25A/1, 58-200 Dzierżoniów
nr konta bankowego : 56 9527 0007 0043 8728 2000 0001
telefon: 74 832 22 60
4. Strony zobowiązują się wzajemnie do pisemnego informowania o każdorazowej zmianie adresu do korespondencji. Zmiana wskazanych w niniejszym ustępie adresów nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i następuje poprzez przekazanie w formie pisemnej pod rygorem nieważności nowego adresu.
5. Cesja praw i obowiązków oraz cesja wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy wymaga zgody DTBS, udzielanej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz inne odpowiednie przepisy prawa.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Partycypant

DTBS

.....

.....

Załączniki:

1. Regulamin Programu „NAJEM Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI” realizowany w ramach inwestycji przy ul. Sowiogórskiej w Dzierżoniowie.