

**Umowa o uczestnictwie w wybudowaniu
domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej
(Projekt Osiedle w Zieleni I) nr .../U/OwZ/2019**

zawarta w dniuw Strzelcach Opolskich pomiędzy:

Przedsiębiorstwem Usług Komunalnych i Mieszkaniowych Spółka z o.o. w Strzelcach Opolskich, z siedzibą przy ul. Mickiewicza 2, 47-100 Strzelce Opolskie, KRS 0000053946, NIP 756 000 33 80, reprezentowanym przez Prezesa Spółki – Henryka Nowakowskiego i Prokurenta – Andrzeja Zarębskiego, zwanym dalej „Spółką”, a
Panią/ Panem / Państwem:

zwanym dalej „ Uczestnikiem”,

o następującej treści:

§1.1. Przedmiotem umowy jest określenie obowiązków i praw stron, wynikających z realizowania przez Spółkę Projektu Osiedle w Zieleni 1 poprzez wybudowania ośmiu domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w Strzelcach Opolskich przy ul. Opolskiej (inwestycja), z których jeden - na działce nr o powierzchni ha, przypadając będzie Uczestnikowi. Działka, na której wznoszony jest dom przypadający Uczestnikowi oznaczona jest na mapie, będącej załącznikiem do niniejszej umowy.

2. Spółka prowadzi inwestycję pod nazwą „Budowa ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej”, zwaną w dalszej treści umowy „inwestycją” na podstawie uzyskanego pozwolenia na budowę, wydanego przez Starostę Strzeleckiego z dnianr.....

3. Inwestycja realizowana jest przez podmiot wybrany w wyniku przeprowadzonego przez Spółkę postępowania o udzielenie zamówienia publicznego przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo Zamówień Publicznych (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1986).

4. Uczestnik ma prawo wglądu, w siedzibie Spółki, do treści umowy zawartej między Spółką a wykonawcą inwestycji.

5. Grunty Spółki, na których realizowana jest inwestycja, wolne są od jakichkolwiek obciążeń, w tym obciążeń hipotecznych.

§ 2.1. Uczestnikowi przypada jeden określony dom jednorodzinny w inwestycji, tj. nrwraz z określoną geodezyjnie działką gruntu związaną z tym domem, będącą w dniu zawarcia niniejszej umowy w użytkowaniu wieczystym Spółki. Dom i działkę gruntu określa załącznik nr 1 do umowy.

2. Uczestnik potwierdza, że położenie i stan działki, o której mowa w ust. 1, oraz dokumentacja projektowa i standard przypadającego mu domu jednorodzinnego są mu znane.

3. Niezwłocznie po zawarciu przez Spółkę z wykonawcą umowy na realizowanie inwestycji, wybranym w trybie określonym w § 1 ust.3, Spółka przedstawia Uczestnikowi na piśmie harmonogram rzeczowo – finansowy, będący podstawą uiszczenia przez Uczestnika pełnej wartości przypadającego mu domu. Harmonogram ten zawiera co najmniej: terminy zakończenia

poszczególnych etapów, zakres prac budowlanych, przewidywany termin wybudowania domu przypadającego Uczestnikowi oraz przewidywany termin zakończenia inwestycji.

§3. 1. Wartość przypadającego uczestnikowi domu jednorodzinnego w inwestycji wynosi netto.....(słownie.....). Wartość zwiększona jest o aktualnie obowiązującą w trakcie realizacji inwestycji stawkę podatku od towarów i usług (VAT) i wynosi w dniu zawarcia niniejszej umowy brutto(słownie).

2. Wartość przypadającej uczestnikowi działki w inwestycji wynosi netto(słownie)

§4. 1. Zawierając niniejszą umowę Uczestnik zobowiązuje się do dalszego i nieprzerwanego uczestnictwa w inwestycji, a w szczególności do opłacenia pełnej wartości przypadającego mu domu wraz z działką, w następujący sposób i terminach:

- 1) Wpłacenia opłaty rezerwacyjnej w dniu 13 maja 2019 roku (po podpisania umowy z Bankiem Spółdzielczym w Leśnicy) w wysokości 10% wartości przypadającego mu domu wraz z działką w inwestycji, tj. (słownie.....) na wskazany rachunek powierniczy Spółki podany w dniu 13 maja 2019 r w załączniku do niniejszej umowy., która to opłata zostanie zaliczona na poczet wartości przypadającego mu domu wraz z działką;
- 2) wpłacania wraz z postępowaniem procesu inwestycyjnego kolejnych transz stanowiących wartość przypadającego mu domu wraz z działką, zgodnie z następującym harmonogramem:
 - a) 20 % wartości domu wraz z działką po osiągnięciu 30 % zaawansowania robót wynikających z harmonogramu rzeczowo- finansowego inwestycji,
 - b) 25 % wartości domu wraz z działką po osiągnięciu 55 % zaawansowania robót wynikającego z harmonogramu rzeczowo- finansowego inwestycji,
 - c) 25 % wartości domu wraz z działką po osiągnięciu 80 % zaawansowania robót wynikającego z harmonogramu rzeczowo- finansowego inwestycji,
 - d) pozostała część wartości domu wraz z działką - 20 % – przy zawieraniu aktu notarialnego przenoszącego własność domu na Uczestnika.

2. W przypadku, gdy Uczestnikiem jest więcej niż jedna osoba, w tym małżeństwo, odpowiedzialność tych osób za zobowiązania wynikające z niniejszej umowy, jest solidarna.

3. Uczestnik zobowiązuje się dokonywać wpłat, określonych w ust. 1 pkt 2, na wskazany bankowy rachunek powierniczy prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Leśnicy.

4. Po oddaniu do użytkowania domu, zrealizowanego w ramach inwestycji , dom zostanie oddany Uczestnikowi w najem na czas oznaczony – do dnia zawarcia aktu notarialnego, przenoszącego własność przypadającego Uczestnikowi domu jednorodzinnego i działki (przeniesienie na Uczestnika użytkowania wieczystego tej działki), o których mowa w § 1 niniejszej umowy. Umowa najmu zobowiązuje do opłacania terminowo i w należytej wysokości czynszu najmu w wysokości jak w ust. 6.

5. Jednocześnie między Uczestnikiem a Spółką zostanie zawarta umowa przedwstępna, w formie aktu notarialnego, zawierającego w szczególności zobowiązanie się Uczestnika do: kupna określonego domu i odpowiedniej działki w terminie od 2 tygodni do roku zgodnie z umową najmu. Warunkiem zawarcia przez Spółkę aktu notarialnego przenoszącego

własność przypadającego Uczestnikowi domu jednorodzinnego i działki jest wpłacenie przez Uczestnika terminowo całości kwot określonych w ust.1

6. Czynsz najmu, o którym mowa w ust.4 i 5, wynosi w zależności od długości trwania okresu najmu:

- 1) 10, 00 zł netto za m² powierzchni użytkowej domu – jeżeli najem trwa przez czas do miesiąca (do 30 dni włącznie);
- 2) 250,00 zł netto za dom za każdy rozpoczęty miesiąc – jeżeli najem trwa powyżej 30 dni, nie dłużej jednak niż rok.

W czasie trwania najmu Uczestnik pokrywa we własnym imieniu i na swój koszty zużytej wody, odprowadzonych ścieków, energii elektrycznej, gazu i wszelkie inne koszty związane z ewentualnym użytkowaniem domu lub niektórych z jego pomieszczeń.

7. Koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, umowy przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego, w tym koszty nabycia prawa użytkowania wieczystego działki pokrywa w całości Uczestnik.

§5. 1. W przypadku, gdy do rozwiązania niniejszej umowy dojdzie po uiszczeniu przez Uczestnika pierwszej lub kolejnych transz, określonych w § 4 ust. 1 pkt 2 umowy, Spółka zobowiązuje się zwrócić Uczestnikowi wpłacone przez niego kwoty transz w kwocie nominalnej w terminie 90 dni od daty rozwiązania umowy. Za transzę podlegającą z temu zwrotowi nie uznaje się opłaty rezerwacyjnej.

2. W przypadku nieuiszczenia w terminie lub w pełnej wysokości którejkolwiek z transz, określonych w § 4 ust.1 pkt 2 umowy, Spółka może wyznaczyć Uczestnikowi dodatkowy termin do zapłaty zaległej lub niepełnej transzy, nie dłuższy jednak niż 14 kolejnych dni, jeżeli do zwłoki doszło z przyczyn niezawinionych przez Uczestnika.

3. W przypadku niewywiązywania się przez Uczestnika obowiązków określonych niniejszą umową, w szczególności obowiązków finansowania wartości inwestycji w miarę jej postępu, Spółka rozwiązuje niniejszą umowę za dwutygodniowym pisemnym wypowiedzeniem.

4. W przypadku, kiedy termin zakończenia inwestycji, przewidziany w harmonogramie rzeczowo-finansowym, wydłuży się o co najmniej sześć miesięcy, Uczestnik może rozwiązać niniejszą umowę za dwutygodniowym pisemnym wypowiedzeniem, z zachowaniem prawa żądania zwrotu wpłaconych przez Uczestnika transz na zasadach określonych w § 5 ust.1 umowy.

§6. 1. Uczestnik zobowiązany jest w trakcie realizacji inwestycji do utrzymywania stałego kontaktu ze Spółką, w tym informowania jej o każdej zmianie swego adresu lub miejsca zamieszkania, lub miejsca doręczenia korespondencji. podanych w niniejszej umowie lub innych danych kontaktowych. W przypadku zaniechania przez Uczestnika aktualizowania takich danych, Spółka doręcza korespondencję na adres dotychczasowy wskazany przy zawieraniu niniejszej umowy.

2. Uczestnik nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Spółki przenieść na osobę trzecią swoich praw i zobowiązań finansowych wobec Spółki w okresie trwania inwestycji – aż do dnia uiszczenia ostatniej transzy, o której mowa w § 4 ust.1 pkt 2.

3. Spółka umożliwia Uczestnikowi raz w każdym miesiącu, w miarę postępu prac budowlanych, w terminie (data i godzina) ustalonym ze Spółką, dokonywanie oglądu miejsca inwestycji i postępu

prac budowlanych. Z uwagi na wymogi bezpieczeństwa na placu budowy oglądanie odbywa się wyłącznie w obecności przedstawiciela Spółki i przedstawiciela wykonawcy.

4. Nadzór nad inwestycją prowadzi kierownik budowy i inspektor nadzoru budowlanego, zatrudnieni przez Spółkę, działający na rzecz Spółki.

§7. 1. W sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

2. Ewentualne spory między stronami rozstrzyga Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich.

3. Zmiana niniejszej umowy dokonywana jest w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§8. Załącznikami do umowy są:

1) mapa – załącznik nr 1,

2) projekt zagospodarowania terenu – załącznik nr 2,

3) projekt budowlany- w wersji elektronicznej - załącznik nr 3,

4) wykaz elementów budynku objętych projektem budowlanym nie przewidzianych do realizacji w ramach umowy z generalnym wykonawcą – załącznik nr 4,

5) wskazanie numeru bankowego rachunku powierniczego w Banku Spółdzielczym w Leśnicy-- załącznik nr 5,

6) harmonogram, o którym mowa w § 2 ust. 3 -załącznik nr 6.

--

§9. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Spółka, dwa – Uczestnik.

Spółka

Uczestnik