

**UMOWA
o uczestnictwie w programie „Twoje M”**

zawarta dnia _____ 2017 r. pomiędzy
Gminą Strzelce Opolskie, reprezentowaną przez Burmistrza Strzelec Opolskich Tadeusza Goca, zwaną dalej Gminą,
a
Panią / Panem _____
zamieszkałym w _____
legitymującym się d.o. _____
zwaną / zwanym dalej Uczestnikiem programu (Uczestnikiem).

§ 1

Przedmiotem umowy jest określenie obowiązków Stron wynikających z uczestnictwa w programie „Twoje M” (zwanego dalej programem), realizowanym w oparciu o *Uchwałę XXXV/227/2017 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przyjęcia programu „Twoje M”, ustalenia zasad jego realizacji oraz kryteriów naboru uczestników programu (Dz. Urz. Woj. Opolskiego poz. 1924).*

§ 2

1. W oparciu o decyzję Starosty Strzeleckiego z dnia 14 lipca 2017 r. nr 262/17 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, Gmina zobowiązuje się wybudować budynek mieszkalny wielorodzinny zgodny z zatwierdzonym projektem budowlanym.
2. Projekt, o którym mowa w ust. 1, przewiduje budowę m.in. samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego na parterze /..... piętrze klatki A / B / C, oznaczonego numerem o powierzchni wraz z odpowiednimi pomieszczeniami przynależnymi.
3. Wartość lokalu, o którym mowa w ust. 2, wyliczona zostanie zgodnie z poniższym wzorem:

$$W_L = \frac{K}{S} \times P_L$$

gdzie:

W_L – wartość lokalu

K – koszt wybudowania budynku mieszkalnego wynikający z postępowania przetargowego

S – powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w budynku

P_L – powierzchnia lokalu objętego umową

4. Rzut lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 2, stanowi załącznik nr 1 do umowy.
5. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego określa załącznik nr 2 do umowy.
6. Termin zakończenia inwestycji planuje się na 18 miesięcy od dnia jej rozpoczęcia.

§3

1. Podpisując umowę Uczestnik zobowiązuje się do dalszego i nieprzerwanego uczestnictwa w programie, a w szczególności do:
 - 1) wpłacenia w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy opłaty rezerwacyjnej w wysokości 10 % wartości kosztorysowej mieszkania liczonej jako iloczyn metrów kwadratowych lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 2 umowy i kwoty 2525,00 zł (słownie: dwa tysiące pięćset dwadzieścia pięć złotych 00/100), tj. złotych na rachunek bankowy:, która to opłata po zakończeniu procesu inwestycyjnego zaliczona zostanie na poczet wartości lokalu;
 - 2) wpłacania wraz z postępem procesu inwestycyjnego kolejnych transz stanowiących część wartości lokalu (określonej w oparciu o przeprowadzone w trybie ustawy prawo zamówień publicznych postępowanie przetargowe), zgodnie z następującym harmonogramem:
 - a) 30 % wartości lokalu po osiągnięciu 30 % zaawansowania robót wynikającego z harmonogramu rzeczowo – finansowego inwestycji,
 - b) 30 % wartości lokalu po osiągnięciu 60 % zaawansowania robót wynikającego z harmonogramu rzeczowo – finansowego inwestycji,
 - c) pozostała część wartości lokalu) po osiągnięciu 90 % zaawansowania robót wynikającego z harmonogramu rzeczowo – finansowego inwestycji;
 - 3) rozwiązania umowy najmu lokalu komunalnego w przypadku, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 1 programu.
2. Po oddaniu budynku do użytkowania lokal zostanie oddany Uczestnikowi w najem na czas nieoznaczony, przy czym po formalnym wyodrębnieniu lokalu zostanie on przeznaczony do sprzedaży przy uwzględnieniu zapisu art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. z zachowaniem pierwszeństwa nabycia na rzecz Uczestnika.
3. Na wniosek Uczestnika, po spełnieniu wymagań określonych w ust. 1 i wyodrębnieniu lokalu w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Gmina zobowiązuje się do przeniesienia własności lokalu opisanego w § 2 ust. 2 na rzecz Uczestnika, przy czym umowa przenosząca własność zawierać będzie następujące zastrzeżenia:
 - 1) prawo odkupu tego lokalu na rzecz Gminy na okres 5 lat – w przypadku, gdy Uczestnik nie będzie wykorzystywał lokalu na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych lub po zasiedleniu lokalu nie rozwiąże umowy, o której mowa w ust. 1 pkt 3;
 - 2) prawo pierwszeństwa nabycia lokalu przez Gminę w okresie 5 lat, za cenę nabycia powiększoną o poniesione i udokumentowane nakłady (z uwzględnieniem ich amortyzacji).
4. Wraz z wyodrębnieniem własności lokalu ustalony zostanie przysługujący Uczestnikowi udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu.
5. Przeniesienie własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz Uczestnika nastąpi z zastosowaniem zasad określonych Uchwałą Nr XXXIX/257/2001

Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 4 kwietnia 2001 r. w sprawie określenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy oraz zasad sprzedaży budynków (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2001 r., Nr 33, poz. 190 z późn. zm.).

6. Działka budowlana o wielkości niezbędnej do korzystania z budynku, w którym położony jest objęty umową lokal mieszkalny, wydzielona zostanie z działki nr 230/83, obrębu 0082 Strzelce Opolskie.

§4

1. Brak uiszczenia w terminie opłaty rezerwacyjnej, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1, powoduje rozwiązanie umowy.
2. Opłata rezerwacyjna nie podlega zwrotowi, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W przypadkach losowych, a także w przypadku wykazania przez Uczestnika, że bank odmówił finansowania uczestnictwa w programie, opłata rezerwacyjna podlega zwrotowi.

§5

1. W przypadku gdy do rozwiązania niniejszej umowy dojdzie po uiszczeniu przez Uczestnika transzy bądź transz, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 2, Gmina zwróci Uczestnikowi środki przez niego wpłacone do dnia rozwiązania umowy w kwocie nominalnej (z wyłączeniem opłaty rezerwacyjnej), w terminie 30 dni od daty podpisania umowy z nowym Uczestnikiem spełniającym wymogi programu i dokonaniu przez niego wpłaty równowartości kwoty podlegającej zwrotowi Uczestnikowi rezygnującemu.
2. W przypadku, gdy z jakiegokolwiek powodu nie dojdzie do podpisania umowy z nowym Uczestnikiem bądź nowy Uczestnik nie dokona wpłaty równowartości kwoty podlegającej zwrotowi, Gmina zwróci Uczestnikowi rezygnującemu środki, o których mowa w ust. 1 w terminie 90 dni od dnia rozwiązania umowy.

§ 6

Nie wywiązanie się przez Uczestnika z obowiązków wynikających z niniejszej umowy, a zwłaszcza uchybienie którejkolwiek z wpłat, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 w terminie 30 dni od dnia poinformowania Uczestnika o konieczności jej wniesienia, stanowi dla Gminy podstawę do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem z winy Uczestnika z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 7

Uczestnik zobowiązany jest w trakcie realizacji inwestycji do utrzymywania stałego i bezpośredniego kontaktu z Gminą oraz do zawiadomienia o każdej zmianie adresu/danych kontaktowych podanego w umowie, pod rygorem uznania za prawnie skuteczne dostarczenie wszelkiej korespondencji na dotychczasowy adres.

§ 8

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.).
2. Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez sądy powszechne, właściwe miejscowo dla siedziby Gminy.
3. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§9

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z czego jeden otrzyma Uczestnik, a dwa Gmina.

.....
Uczestnik

.....
Gmina