

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

zawarta dnia _____ 2018 r. pomiędzy
Gminą Strzelce Opolskie, reprezentowaną przez Burmistrza Strzelce Opolskich Tadeusza Goca, zwaną dalej Gminą,
a
Panią / Panem _____
zamieszkałym w _____
numer PESEL _____
legitymującym się dowodem osobistym (numer i seria) _____
wydanym przez _____
zwaną / zwanym dalej Uczestnikiem programu (Uczestnikiem).

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest określenie obowiązków Stron wynikających z uczestnictwa w programie „Twoje M” (zwanego dalej programem), realizowanym w oparciu o *Uchwałę XXXV/277/2017 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. W przypadku, gdy Uczestnikiem programu jest więcej niż jedna osoba, odpowiedzialność tych osób za zobowiązania wynikające z niniejszej umowy jest solidarna.
3. Ilekroć w umowie jest mowa o:
 - 1) waloryzacji - należy przez to rozumieć waloryzację, o której mowa w umowie nr 14/1/ZP/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r. dotyczącej zadania pn. „Budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego w Strzelcach Opolskich, przy ulicy Bocznicowej – *Program Twoje M*”;
 - 2) zakończeniu procesu inwestycyjnego – zakończenie robót i wykonanie całego zakresu umowy nr 14/1/ZP/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r. dotyczącej zadania pn. „Budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego w Strzelcach Opolskich, przy ulicy Bocznicowej – *Program Twoje M*”, potwierdzone protokołem odbioru końcowego.
4. Wyciąg z umowy, o której mowa w ust. 3, zawierający definicję waloryzacji oraz zakończenia procesu inwestycyjnego, stanowi załącznik nr 1.

§ 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 na działce nr 230/92 z mapy 2, obręb Strzelce Opolskie, o powierzchni 0,1747 ha, dla której Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr OP1S/00071519/7, budynek mieszkalny

wielorodzinny zgodny z zatwierdzonym projektem budowlanym do dnia 30 czerwca 2019 r.

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 pomieszczeniem przynależnym (piwnicą).
3. Wartość lokalu wynosząca (słownie:), o którym mowa w ust. 2, wyliczona została 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, tj. kwota 4 799 520,00 zł wraz z uwzględnieniem ewentualnej waloryzacji

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 2 do umowy.
5. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego określa załącznik nr 3 do umowy.
6. Gmina oświadcza, iż nieruchomości objęta księgą wieczystą, o której mowa w ust. 1, są wolne od jakichkolwiek obciążeń.

§3

1. Podpisując umowę Uczestnik zobowiązuje się do dalszego i nieprzerwanego uczestnictwa w programie, a w szczególności do:
 - 1) wpłacenia w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy opłaty rezerwacyjnej w wysokości 10 % wartości lokalu wyliczonej zgodnie ze wzorem określonym w § 2 ust. 3 umowy, tj. złotych na rachunek bankowy:, która to opłata zaliczona zostanie na poczet tej części wartości lokalu, o której mowa w pkt 2 lit. e;
 - 2) wpłacania wraz z postępowaniem 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) 20 % wartości lokalu po osiągnięciu 20 % zaawansowania robót wynikającego z harmonogramu rzeczowo – finansowego inwestycji,
 - b) 20 % wartości lokalu po osiągnięciu 40 % zaawansowania robót wynikającego z harmonogramu rzeczowo – finansowego inwestycji,
 - c) 20 % wartości lokalu po osiągnięciu 60 % zaawansowania robót wynikającego z harmonogramu rzeczowo – finansowego inwestycji,
 - d) 20 % wartości lokalu po osiągnięciu 80 % zaawansowania robót wynikającego z harmonogramu rzeczowo – finansowego inwestycji,

- e) pozostała część wartości lokalu (z uwzględnieniem ewentualnej waloryzacji) po zakończeniu procesu inwestycyjnego;
- 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. Z chwilą oddania lokalu mieszkalnego w najem, Uczestnik nabywa prawo do złożenia wniosku o przeniesienie własności lokalu objętego umową i traci możliwość żądania zwrotu wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2.
 4. 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).
 5. Wniosek, o którym mowa w ust. 4, może zostać złożony przez Uczestnika osobiście lub przez pełnomocnika.
 6. Wraz z wyodrębnieniem własności lokalu ustalony zostanie przysługujący Uczestnikowi udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu.
 7. 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.).
 8. Koszty związane z przeniesieniem własności nieruchomości pokrywa w całości Uczestnik.

§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 oraz § 6 ust. 2 umowy.
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

1. Nie wywiązanie się przez Uczestnika z obowiązków wynikających z niniejszej umowy, a zwłaszcza nieuiszczenie którejkolwiek z transz, 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.
2. Uczestnik ma prawo rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem prawa do zwrotu opłaty rezerwacyjnej w przypadku, gdy:
 - 1) termin zakończenia prac, o którym mowa w § 2 ust. 1, przesunie się o czas dłuższy niż 6 miesięcy;
 - 2) wartość lokalu mieszkalnego wzrośnie.

§ 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 podanych 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.

4. Ujednolicone teksty uchwał Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich, przywołane w treści umowy, stanowią załącznik nr 4.

§9

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

.....

Uczestnik

.....

Gmina

Załączniki:

- 1) wyciąg z umowy nr 14/1/ZP/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r. dotyczącej zadania pn. „Budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego w Strzelcach Opolskich, przy ulicy Bocznicowej – Program Twoje M”;
- 2) rzut lokalu mieszkalnego;
- 3) standard wykończenia lokalu mieszkalnego;
- 4) teksty jednolite uchwał.