**UMOWA O PARTYCYPACJĘ**

**W KOSZTACH BUDOWY LOKALU MIESZKALNEGO**

**Nr ………./2021**

zawarta w dniu …………….. r. w Wąbrzeźnie pomiędzy:

Spółką działającą pod firmą : „ Regionalne Wąbrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wąbrzeźnie przy ul. Kętrzyńskiego 121A, wpisaną do KRS pod numerem KRS 0000122375 w Sądzie Rejonowym w Toruniu VII Wydział Gospodarczy KRS,NIP: 878-10-54-092, kapitał zakładowy: 8020000,00 zł reprezentowaną przez Mariana Świsia - Prezesa Zarządu

zwaną dalej **„ RW TBS”**

**a**

**Panią/ Panem ……………………**

PESEL: ………………

zam. …………………………………….………...

zwaną/ym dalej **„Partycypantem”**

**§1.**

1. Przedmiotem umowy jest określenie praw i obowiązków stron oraz warunków wniesienia przez Partycypującego środków pieniężnych na pokrycie części kosztów budowy lokalu mieszkalnego w przedsięwzięciu inwestycyjno – budowlanym pn. „Budowa budynku wielorodzinnego 24 lokalowego przy ul. Bp. J. Dantyszka 10 w Wąbrzeźnie pod wynajem”.

2. Partycypacja dotyczy udziału w kosztach budowy lokalu nr …………, o powierzchni ……… m², położonego na parterze/….piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Wąbrzeźnie przy ul. Dantyszka 10, wybudowanego przez RW TBS zgodnie z rzutem lokalu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

3. Powierzchnia lokalu mieszkalnego została określona w oparciu o projekt budowlany. Po zakończeniu budowy zostanie dokonany pomiar powierzchni z natury, zgodnie z normą PN‑ISO 9836-1997. Definicja lokalu mieszkalnego zawarta jest w art. 2 ust.1 pkt. 4) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego(Dz.U.2020.611 t.j. z dnia 2020.04.07).

4. Zgodnie z warunkami regulaminu przyznawania lokali mieszkalnych przeznaczonego dla przedsięwzięcia : „Budowa budynku wielorodzinnego 24 lokalowego przy ul. Bp. J. Dantyszka 10 w Wąbrzeźnie na wynajem”, przyszły Najemca zobowiązany jest partycypować w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

**§2.**

W związku z wpłatą partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 1, Partycypant nabywa prawo do zawarcia z RW TBS umowy najmu, której przedmiotem jest ww. lokal mieszkalny ( podstawa prawna art. 29 a ust.1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego) o ile w chwili zawierania umowy najmu będą spełnione warunki określone w art.7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń ( Dz.U.2020.508 t.j. z dnia 2020.03.23), które stanowią przesłanę bezwzględną do bycia najemcą w ramach realizowanej inwestycji mieszkaniowej pn. „Budowa budynku wielorodzinnego 24 lokalowego przy ul. Bp. J. Dantyszka 10 w Wąbrzeźnie pod wynajem”.

**§3.**

1. RW TBS oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Wąbrzeźnie przy ul. Bp. J. Dantyszka 10, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 11/15 i 11/16 o pow. 2668,0 m2, dla której Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie prowadzi księgę wieczystą KW nr TO1W/00030870/0 i TO1W/00030871/7.

2. RW TBS oświadcza, że posiada ostateczną Decyzję pozwolenia na budowę nr 203/2020 z dnia 28 sierpnia 2020 r. oraz że rozpoczął budowę na działkach wskazanych w ust.1 przy wykorzystaniu środków własnych oraz kredytu i zamierza przeznaczyć środki pochodzące z wpłat Partycypantów na tę inwestycję.

3. Budynek, o którym mowa w ust. 1 i 2 będzie własnością RW TBS.

**§4.**

1. Planowany termin oddania lokalu mieszkalnego, określonego w § 1. ust. 2 umowy, w użytkowanie ustala się do 30.04.2022 roku.

2. RW TBS zastrzega, że określony termin może ulec zmianie w przypadku zmiany terminu realizacji budynku.

**§5.**

1. Partycypant zobowiązuje się do partycypowania w kosztach budowy lokalu w wysokości 12,62% przewidywanych kosztów budowy tego lokalu.

2. Kwota, o której mowa w ust.1 w dniu zawarcia przedmiotowej umowy wynosi …….……..zł.

3. Partycypant zobowiązuje się wpłacić kwotę wymienioną w ust.2 do dnia 26 marca 2021 roku.

4. RW TBS zastrzega, że wysokość należnej parycypacji może ulec zmianie po całkowitym rozliczeniu inwestycji. W takim wypadku:

- gdyby partycypacja uległa obniżeniu, RW TBS zwróci nadwyżkę Partycypantowi w terminie 60 dni po roliczeniu inwestycji lub – zgodnie z wyborem Partycypanta – zaliczy ją na poczet należności za najem lokalu,

- gdyby partycypacja uległa podwyższeniu, Partycypant wniesie brakującą kwotę w terminie 60 dni po rozliczeniu inwestycji, po uprzednim powiadomieniu o tym obowiązku przez RW TBS.

5. Kwotę o której mowa w ust.2 Partycypant zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy RW TBS : **12 9486 0005 0030 4427 2006 0001** z podaniem tytułu wpłaty: „ Partycypacja na lokal mieszkalny nr ….. przy ul. Dantyszka 10”.

6. Wpłacone środki Partycypującego nie podlegają waloryzacji podczas trwania inwestycji.

7. W przypadku nie dokonania przez Partycypanta wpłaty kwoty partycypacji w terminie określonym w ust. 3 niniejszego paragrafu, RW TBS wezwie na piśmie Partycypanta do zapłaty, wyznaczając dodatkowy 7 - dniowy termin na zapłatę zaległej kwoty pod rygorem odstąpienia od umowy. W przypadku nie dokonania przez Partycypanta wpłaty kwoty partycypacji w dodatkowo wyznaczonym terminie, RW TBS będzie uprawnione do odstąpienia od umowy, bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń ze strony Partycypanta.

8. W przypadku rozwiązania lub odstąpienia od niniejszej umowy przed zawarciem umowy najmu, RW TBS zwróci Partycypantowi wpłaconą kwotę partycypacji nie wcześniej niż w terminie 30 dni od daty wpłaty partycypacji przez kolejnego Partycypanta na lokal określony w § 1. lecz nie później niż w ciągu 12 miesięcy od daty rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez Partycypanta. W takim wypadku RW TBS zastrzega sobie prawo do potrącenia z kwoty partycypacji wartości 2% .

9. Procedura określona w ust. 8 ma zastosowanie także w przypadku, gdy dochody Partycypanta nie będą odpowiadały wymaganiom zawartym w art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń ( Dz.U.2020.508 t.j. z dnia 2020.03.23) i nie będzie można zawrzeć z Nim umowy najmu. Jednak w takim przypadku RW TBS nie ma prawa potrącania wartości 2% z wpłaconej partycypacji.

10. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu mieszkalnego, kwota partycypacji, o której mowa w tym paragrafie, podlega zwrotowi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu na regulacji ustawy z dnia 26 października 1995 r.o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

11. RW TBS zastrzega sobie prawo do potrącenia z kwoty partycypacji należności wynikających ze zmian dokonanych w lokalu i przywrócenia go do stanu zgodnego z projektem budowlanym, oraz należności z tytułu najmu lokalu, gdy kwota kaucji nie pokryje należności wobec Spółki.

**§6.**

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego określonego w § 1 jest spełnienie łącznie następujących warunków:

1. wysokość dochodu w roku poprzedzającym zawarcie umowy najmu odpowiada warunkom zawartym w art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń oraz warunkom ustalonych w regulaminie wynajmowania lokali w RW TBS, przeznaczonym dla Inwestycji Dantyszka 10 w Wąbrzeźnie. Jeżeli przyszły najemca nie spełnia minimalnych kryteriów dochodowych i korzysta z regulacji § 4 ust.2 regulaminu, tj. ubiega się o najem po przedstawieniu zobowiązania osoby trzeciej lub instytucji, która przystąpi do zobowiązania Najemcy, wówczas zobowiązany jest do :

- dołączenia oświadczenia o przystąpieniu do zobowiązania z tytułu zapłaty czynszu najmu i opłat niezależnych od Wynajmującego solidarnie z Najemcą w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym,

- dołączenia dokumentów potwierdzających wysokość dochodu w roku poprzedzającym zawarcie umowy najmu osiąganych przez osobę lub instytucję przystępującą do zobowiązania Najemcy;

1. Najemca oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Wąbrzeźna,
2. Najemca wpłaci kaucję zabezpieczającą na pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości 3- krotnego miesięcznego czynszu za dany lokal.

2. Wszelkie prawa i obowiązki Wynajmującego (RW TBS) oraz Najemcy określać będzie umowa najmu oraz regulaminy obowiązujące w RW TBS.

3. RW TBS zawiadamia Partycypanta i przyszłego Najemcę o terminie podpisania umowy najmu i przekazania lokalu w użytkowanie. Jeżeli Najemca z przyczyn leżących po jego stronie nie zawrze w wyznaczonym terminie umowy najmu i nie przejmie lokalu w użytkowanie, RW TBS wyznaczy dodatkowy 7 - dniowy termin pod rygorem odstąpienia od niniejszej umowy. W przypadku nie zawarcia przez Najemcę umowy najmu i nie przejęcia lokalu w dodatkowo wyznaczonym terminie, RW TBS będzie uprawnione do odstąpienia od niniejszej umowy.

4. W przypadku nie spełniania przez Najemcę na dzień zawarcia umowy najmu warunków, o których mowa w ust. 1 RW TBS będzie uprawnione do odstąpienia od niniejszej umowy.

**§7.**

1. W razie zaistnienia niezależnych od RW TBS okoliczności uniemożliwiających kontynuowanie procesu inwestycyjnego, a w szczególności nie uzyskania wystarczających środków na finansowanie inwestycji, RW TBS może rozwiązać niniejszą umowę, za uprzednim 14 - dniowym pisemnym wypowiedzeniem bez żadnych skutków finasowych po stronie Spółki.

2. W takim przypadku RW TBS zwróci Partycypantowi, w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy, wpłacone przez niego środki w wysokości nominalnej przelewem na rachunek bankowy podany przez Partycypanta.

**§8.**

1. Umowa najmu zostanie zawarta na okres 15 lat i może zostać przedłużona na warunkach wskazanych w art. 7b ust. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

2. W przypadku rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu Partycypant ma prawo w ciągu 30 dni do wskazania innej osoby spełniającej kryteria do zawarcia umowy o partycypację i umowy najmu.

3. Wskazane osoby do zawarcia umowy najmu i umowy o partycypację muszą spełniać warunki określone w §6. umowy.

4. Partycypant może dokonać cesji praw wynikających z umowy o partycypację wyłącznie za zgodą RW TBS. Umowa cesji wymaga formy pisemnej z podpisami poświadczonymi notarialnie.

5. W przypadku, o którym mowa w ust.4 , RW TBS zastrzega sobie prawo do skorzystania z pierwszeństwa nabycia przedmiotowych praw. Partycypant zobowiązany jest do złożenia RW TBS pisemnego oświadczenia o  zamiarze zbycia przysługujących mu praw.

6. RW TBS zobowiązane jest do złożenia oświadczenia o skorzystaniu z przysługującego pierwszeństwa nabycia praw wynikających z niniejszej umowy w terminie 14 dni od daty otrzymania oświadczenia Partycypanta.

**§9.**

RW TBS zobowiązuje się do udostępniania na bieżąco Partycypantowi informacji na temat realizacji inwestycji mieszkaniowej odnośnie budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy.

**§10.**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisu Kodeksu cywilnego.

**§11.**

Strony zobowiązują się rozstrzygać spory w drodze negocjacji. W razie braku porozumienia ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją umowy, będą rozstrzygane przez sądy powszechne, właściwe miejscowo dla siedziby RW TBS.

**§12.**

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy, pod rygorem nieważności, wymagają formy pisemnego aneksu podpisanego przez obydwie strony, poza zmianą odnoszącą się do określenia RW TBS i stosowania narzuconego przez ustawodawcę określenia strony RW TBS jako : ”Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową” ( SIM).

**§13.**

1. Partycypant potwierdza, że został poinformowany przez RW TBS Sp. z o.o., że jego dane osobowe podlegają ochronie zgodnie z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych ( określanego dalej skrótem” RODO”).

2. Pełna treść obowiązku informacyjnego została wskazana przez RW TBS Sp. z o.o. na stronie internetowej spółki rwtbs.wabrzezno.com w zakładce : „ RODO”.

**§14.**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Załącznik nr 1: rzut lokalu

**RW TBS Partycypant**

…………………………………… …………………………….