

UMOWA O PARTYCYPACJĘ
W KOSZTACH BUDOWY LOKALU MIESZKALNEGO
Nr/2025

zawarta w dniu2025 roku 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: 9 531 000,PLN-zł reprezentowaną przez Mariana Świsia - Prezesa Zarządu, zwaną dalej „ **RW TBS** ”

a zwaną/ym dalej
„Partycypantem”

Niniejsza umowa zawarta jest na podstawie normy art. 29 a ust.1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju budownictwa.(tj. z dnia 21 marca 2024 r. Dz. U. z 2024 r. poz. 527) oraz w wykonaniu postanowień regulaminu przyznawania lokali mieszkalnych dla inwestycji pn :”Budowa budynku wielorodzinnego 24 lokalowego przy ul. Bp. J. Dantyszka 12 w Wąbrzeźnie pod wynajem z możliwością dojścia do własności”, na postawie których przyszy Najemca zobowiązany jest partycypować w kosztach budowy lokalu mieszkalnego

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest określenie praw i obowiązków stron oraz warunków wniesienia przez Partycypanta środków pieniężnych, na pokrycie części kosztów budowy lokalu mieszkalnego w wyżej wskazanej Inwestycji.
2. Partycypacja dotyczy udziału w kosztach budowy lokalu nr o powierzchni m², położonego na w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Wąbrzeźnie przy ul. Dantyszka 12, budowanego 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 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

§ 2

- 1.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 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, które stanowią przesłaną bezwzględnie do bycia najemcą w ramach realizowanej inwestycji mieszkaniowej, wskazanej w § 1.

2. RW TBS zobowiązuje się do udostępniania na bieżąco Partycypantowi informacji na temat realizacji inwestycji mieszkaniowej odnośnie budynku, w którym znajduje się Lokal będący przedmiotem Umowy.

3. Partycypant zobowiązuje się do zawiadamiania RW TBS o każdej zmianie adresu podanego w Umowie pod rygorem uznania za doręczone oświadczeń i zawiadomień przesyłanych Partycypantowi przez RW TBS na wskazany w Umowie, adres.

4. Partycypant wskazuje dodatkowo adres poczty elektronicznejoraz numer telefonu do kontaktu.....

§ 3

RW TBS oświadcza, że:

1) jest właścicielem nieruchomości położonej w Wąbrzeźnie przy ul. Dantyszka 12, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 11/17 i 11/27 o pow. 1929,0 m², dla której Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie prowadzi księgę wieczystą KW nr TO1W/00030872/4,

2) posiada ostateczną decyzję - pozwolenie na budowę nr 19/2024 z dnia 16 lutego 2024 roku znak: AB.6740.19.2024.ZE oraz że najpóźniej w trzecim kwartale 2025 roku zamierza rozpocząć budowę na działkach wskazanych w pkt. 1) przy wykorzystaniu środków własnych, kredytu oraz środków uzyskanych z wpłat Partycypantów na tę inwestycję,

3) budynek, o którym mowa powyżej stanowić będzie zasoby RW TBS.

§ 4

1. Planowany termin oddania w użytkowanie lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem umowy określa się wstępnie na 20 grudnia 2026 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 15% przewidywanych kosztów budowy tego lokalu.

2. Kwota, o której mowa w ust.1 w dniu zawarcia przedmiotowej umowy wynosizł.

3. Partycypant zobowiązuje się wpłacić kwotę wymienioną w ust. 2 do dnia **31 marca 2025 roku**.

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

- gdyby partycypacja uległa obniżeniu, RW TBS zwróci nadwyżkę Partycypantowi w terminie 60 dni po rozliczeniu 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 12”.

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

7. W przypadku braku wpłaty partycypacji, w terminie określonym w ust. 3 niniejszego paragrafu, RW TBS wezwie na piśmie Partycypanta do zapłaty, wyznaczając dodatkowy 7 - dniowy termin, pod rygorem odstąpienia od umowy. Jeżeli Partycypant nie wpłaci 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 i nie będzie można zawrzeć z Nim umowy najmu. Jednak w takim przypadku RW TBS nie ma prawa potrącenia wartości 2% z wpłaconej partycypacji.

§ 6

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

§ 7

1. W przypadku zakończenia najmu i po opróżnieniu Lokalu, RW TBS zwróci Najemcy wartość partycypacji, w terminie do 12 (słownie: dwunastu) miesięcy od dnia przekazania Lokalu przez Najemcę w drodze protokołu zdawczo- odbiorczego, w stanie wolnym od osób i rzeczy, na wskazany przez niego numer rachunku bankowego.

2. Kwotę zwracanej partycypacji oblicza się z uwzględnieniem przepisów ustawy z 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, według stanu na dzień opróżnienia Lokalu.

3. Z kwoty partycypacji przypadającej do zwrotu, RW TBS może dokonać potrąceń z tytułów:

a) zaległości w opłatach czynszu/odszkodowania i opłat dodatkowych związanych z wynajmowaniem Lokalu, w tym także należności za wodę ścieki na rzecz MZECWiK Sp. z o.o., jeśli kwota kaucji zabezpieczającej nie będzie wystarczająca;

- b) wszelkich szkód na osobie oraz na mieniu wyrządzonych przez Najemcę i osoby za które ponosi odpowiedzialność, w tym również za osoby uprawnione do wspólnego zamieszkania z najemcą;
- c) kosztów przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego (sprzed zawarcia umowy).

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

5. RW TBS zawiadomi Partycypanta o terminie podpisania umowy najmu i przekazania lokalu w użytkowanie. Jeżeli wskazany przez Partycypanta Najemca z przyczyn leżących po jego stronie nie zawrze w wyznaczonym terminie umowy najmu i nie przejmie lokalu w użytkowanie, RW TBS wyznaczy dodatkowo 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 i potrącenia 2% z kwoty partycypacji.

§ 8

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.

§ 9

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy, pod rygorem nieważności, wymagają formy pisemnego aneksu podpisanego przez obydwie strony.

2. Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy stanie się, bądź zostanie uznane za nieważne lub niewykonalne, pozostałe postanowienia zachowają pełną moc i skuteczność, chyba że okoliczności będą wskazywać na to, że bez tego rodzaju unieważnionych lub niewykonalnych postanowień Umowa nie zostałaby zawarta.

3. Strony zobowiązują się do prowadzenia w dobrej wierze negocjacji zmierzających do zastąpienia nieważnych postanowień Umowy przez postanowienia, które będą w pełni ważne i skuteczne oraz w maksymalnym stopniu zbliżone do postanowień dotkniętych nieważnością, w odniesieniu do wywieranych przez nie skutków ekonomicznych oraz intencji Stron zawierających Umowę w obecnej treści.

§ 10

1. Partycypant potwierdza, że został poinformowany przez RW TBS Sp. z o.o., że jego dane osobowe przetwarzane są na podstawie przepisu art. 6 ust. 1 lit. b. rozporządzenia ogólnego o ochronie danych (RODO) i 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”.

3. Dane osobowe będą przechowywane przez okres obowiązywania Umowy, a także przez okres przedawnienia roszczeń związanych z jej zawarciem, wykonaniem lub rozwiązaniem.

4. Partycypantowi przysługuje prawo uzyskania dostępu do własnych danych osobowych, ich

sprostowania i usunięcia, a także żądania ograniczenia przetwarzania oraz przeniesienia danych w warunkach określonych powszechnie obowiązującymi przepisami prawa a także prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego w rozumieniu przepisów o ochronie danych osobowych w każdym przypadku zaistnienia podejrzenia, że przetwarzanie danych osobowych następuje z naruszeniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 11

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

Załącznik nr 1: rzut lokalu

RW TBS

Partycypant

.....

.....