

**UMOWA O PARTYCYPACJĘ
W KOSZTACH BUDOWY LOKALU MIESZKALNEGO**

Nr/2021

zawarta w dniu r. w Kamieniu Pomorskim pomiędzy:

Kamińskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kamieniu Pomorskim (72 — 400), ul. Kopernika 26, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie pod numerem KRS 0000350515, o numerze NIP 9860225513, REGON 320791815, reprezentowaną Prezes Zarządu -

zwanym dalej „**KTBS**”

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 35 lokalowego przy ul. Wolińskiej 1A”.
2. Partycypacja dotyczy udziału w kosztach budowy lokalu nr, o powierzchni m², położonego na parterze/...piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Kamieniu Pomorskim przy ul. Wolińskiej 1A, wybudowanego przez KTBS 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 wynajmowania mieszkań w zasobach KTBS, 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 KTBS umowy najmu, której przedmiotem jest ww. lokal mieszkalny (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 określone warunki prawne i finansowe do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego zgodnie z ustawą z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2195). W/w warunki stanowią przesłankę bezwzględną do bycia najemcą w ramach realizowanej inwestycji mieszkaniowej pn. „Budowa budynku wielorodzinnego 35 lokalowego przy ul. Wolińskiej 1A w Kamieniu Pomorskim”. Ponadto Partycypant oświadcza, że zasady najmu lokali KTBS są mu znane.

§3.

1. KTBS oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Kamieniu Pomorskim przy ul. Wolińskiej 1A, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 36 i 41 obręb 0006 Kamień Pomorski, dla której Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1K/00009720/1.
2. KTBS oświadcza, że posiada ostateczną Decyzję pozwolenia na budowę nr 256/2021 z dnia 7 czerwca 2021 r. oraz że planowana budowa na działkach wskazanych w ust.1 będzie realizowana przy wykorzystaniu środków własnych, kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego oraz ze środków pochodzących z wpłat Partycypantów na tę inwestycję.
3. Budynek, o którym mowa w ust. 1 i 2 będzie własnością KTBS.

§4.

1. Planowany termin oddania lokalu mieszkalnego, określonego w § 1. ust. 2 umowy, w użytkowanie ustala się do 30.06.2023 roku.
2. KTBS zastrzega, że określony termin może ulec zmianie w przypadku zmiany terminu realizacji budowy budynku.

§5.

1. Partycypant zobowiązuje się do partycypowania w kosztach budowy lokalu w wysokości% 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 roku.
4. KTBS zastrzega, że wysokość należnej partycypacji może ulec zmianie po całkowitym rozliczeniu inwestycji. W takim wypadku:

- gdyby partycypacja uległa obniżeniu, KTBS zwróci nadwyżkę Partycypantowi w terminie 30 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 30 dni po rozliczeniu inwestycji, po uprzednim powiadomieniu o tym obowiązku przez KTBS.
5. Kwotę o której mowa w ust.2 Partycypant zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy KTBS z podaniem tytułu wpłaty: „, Partycypacja na lokal mieszkalny nr przy ul. Wolińskiej 1A”.
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, KTBS 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, KTBS 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, KTBS 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.
9. Procedura określona w ust. 8 ma zastosowanie także w przypadku, gdy dochody Partycypanta nie będą odpowiadały wymaganiom zawartym w ustawie z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2195).
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. KTBS 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. Zawarcie umowy najmu z Najemcą powinno nastąpić w terminie 30 dni od dnia, w którym KTBS zawiadomi Najemcę.
2. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego określonego w § 1 jest spełnienie łącznie następujących warunków:
 - 1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Kamienia Pomorskiego,

- 2) spełnienie kryterium dochodowego określonego w Regulaminie wynajmowania mieszkań w zasobach Kamieńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
 - 3) przedstawienie zaświadczeń właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu,
 - 4) Najemca wpłaci kaucję zabezpieczającą na pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości 3- krotnego miesięcznego czynszu za dany lokal.
3. Wszelkie prawa i obowiązki Wynajmującego - KTBS oraz Najemcy określać będzie umowa najmu oraz regulaminy obowiązujące w KTBS.
4. KTBS 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, KTBS wyznaczy dodatkowy 7 - dniowy termin pod rygorem odstąpienia od niniejszej umowy. W przypadku nie zawarcia przez Najemcę umowy najmu i nie przejścia lokalu w dodatkowo wyznaczonym terminie, KTBS będzie uprawnione do odstąpienia od niniejszej umowy.
5. W przypadku nie spełniania przez Najemcę na dzień zawarcia umowy najmu warunków, o których mowa w ust. 2 KTBS będzie uprawnione do odstąpienia od niniejszej umowy.

§7.

1. W razie zaistnienia niezależnych od KTBS okoliczności uniemożliwiających kontynuowanie procesu inwestycyjnego, a w szczególności nie uzyskania wystarczających środków na finansowanie inwestycji, KTBS może rozwiązać niniejszą umowę, za uprzednim 14 - dniowym pisemnym wypowiedzeniem bez żadnych skutków finansowych po stronie Spółki.
2. W takim przypadku KTBS 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 czas nieoznaczony.
2. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu, KTBS dokona zwrotu wpłaconej kwoty partycypacji, wskazanej w § 2 w terminie do 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę liczoną od dnia wydania go KTBS Sp. z o.o. w stanie wolnym od osób i rzeczy w drodze protokołu zdawczo- odbiorczego, na wskazany przez niego numer rachunku bankowego.
3. Zawarcie umowy najmu z nowym najemcą, po opróżnieniu lokalu, w sposób określony w ust. 1, może nastąpić jedynie po wykazaniu przez nowego najemcę wniesienia przez niego kwoty partycypacji, w wysokości wpłaconej poprzedniemu najemcy.

4. Kwotę zwracanej partycypacji, według stanu na dzień opróżnienia lokalu, oblicza się według wzoru, określonego w art. 29a ust. 3 ustawy z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2195).

5. Z kwoty partycypacji przypadającej do zwrotu, KTBS może dokonać potrąceń z tytułów:

- 1) zaległości w opłatach czynszu/odszkodowania i opłat dodatkowych związanych z wynajmowaniem przez najemcę lokalu mieszkalnego, znajdującego się w zadaniu inwestycyjnym,
- 2) 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, - kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego (sprzed zawarcia umowy).

6. Osoba fizyczna, która zawarła z KTBS umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nie może bez zgody Spółki KTBS dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy.

§9.

KTBS 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 przepisy 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 KTBS.

§12.

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy, pod rygorem nieważności, wymagają formy pisemnego aneksu podpisanego przez obydwie strony, poza zmianą odnoszącą się do określenia KTBS.

§13.

1. Administratorem danych osobowych zebranych w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy jest KTBS.
2. Dane osobowe przetwarzane będą wyłącznie w celu wykonywania niniejszej umowy, w tym dokonania wynikających z niej rozliczeń.
3. Dane osobowe przetwarzane są na podstawie przepisu art. 6 ust. 1 lit. b. rozporządzenia ogólnego o

ochronie danych (RODO).

4. Dane osobowe będą przekazywane zleceniobiorcom KTBS Sp. z o.o. w związku z bieżącym utrzymaniem budynków oraz ewentualną windykacją należności.
5. Przysługuje Pani / Panu 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.
6. Przysługuje Pani / Panu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego w rozumieniu przepisów o ochronie danych osobowych w każdym przypadku zaistnienia podejrzenia, że przetwarzanie Pani / Pana danych osobowych następuje z naruszeniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
7. Dane osobowe będą przechowywane przez okres obowiązywania niniejszej umowy, a także przez okres przedawnienia roszczeń związanych z jej zawarciem, wykonaniem lub rozwiązaniem.

§14.

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

Załącznik nr 1: rzut lokalu

KTBS

Partycypant

.....

.....