

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

Nr/

zawarta w dniu roku w Wąbrzeźnie pomiędzy:

Spółką działającą pod firmą: **Spoleczna Inicjatywa Mieszkaniowa Nowy Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Wąbrzeźnie przy ul. Grudziądzkiej 9, wpisaną do KRS pod numerem KRS 0000947728 w Sądzie Rejonowym w Toruniu VII Wydział Gospodarczy KRS, NIP: 8781807367, kapitał zakładowy: 31 160 000,00 zł reprezentowaną przez Rafała Jasińskiego – Prezesa Zarządu zwaną dalej „**SIM Nowy Dom**”

a

Panią/Panem

PESEL:

zam.: ul. ,

zwaną 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 mieszkalnego wielorodzinnego z usługą na parterze na działkach 23/25 oraz 23/22 przy ul. ks. gen. W. Kiedrowskiego w Wąbrzeźnie wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
2. Partycypacja dotyczy udziału w kosztach budowy lokalu nr, o powierzchni m², położonego na w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. ks. gen. W. Kiedrowskiego w Wąbrzeźnie, wybudowanego przez SIM Nowy Dom.
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 (t.j. Dz.U.2022 poz.172 ze zm.)

§2

1. SIM Nowy Dom oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. ks. gen. W. Kiedrowskiego w Wąbrzeźnie, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 23/25 oraz 23/22, dla której Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie prowadzi księgę wieczystą nr TO1W/00038713/8.
2. SIM Nowy Dom oświadcza, że posiada ostateczną Decyzję pozwolenia na budowę nr z dnia oraz, że będzie realizował budowę budynku wielorodzinnego na działkach wskazanych w ust. 1. przy wykorzystaniu środków własnych i kredytu oraz środków pochodzących z wpłat Partycypantów na tę inwestycję.
3. Budynek, o którym mowa w ust. 1. i 2., będzie własnością SIM Nowy Dom.

§ 3

1. Planowany termin oddania lokalu mieszkalnego, określonego w § 1. ust. 2 umowy, w użytkowanie ustala się **na dzień**
2. SIM Nowy Dom zastrzega, że określony w ust. 1 termin może ulec zmianie (skróceniu lub wydłużeniu) z przyczyn leżących po stronie wykonawcy inwestycji, a także w sytuacji wystąpienia innych przyczyn, niezależnych od SIM Nowy Dom. W takim przypadku Partycypant nie będzie miał roszczeń odszkodowawczych względem SIM Nowy Dom

§ 4

1. Przewidywany koszt budowy 1m² lokalu określonego w § 1 ust. 2 umowy wynosi 6 633,50 zł. Przewidywany całkowity koszt budowy ww. lokalu wynosi
2. Partycypant zobowiązuje się do partycypowania w kosztach budowy ww. lokalu w wysokości% 1m² przewidywanych kosztów jego budowy.
3. Przewidywana kwota partycypacji, na dzień zawarcia przedmiotowej umowy wynosi zł i jest obliczana w następujący sposób: cena partycypacji 1m² lokalu x powierzchnia lokalu.
4. Partycypant zobowiązuje się wpłacić kwotę wymienioną w ust. 3. jednorazowo **do dnia** lub w ratach w następujący sposób:
 - 1.rata do dnia.....
 - 2.rata do dnia.....
 - 3.rata do dnia.....

W wypadku ratalnego sposobu wpłaty Partycypant składa oświadczenie o wyborze takiego sposobu.

5. SIM Nowy Dom zastrzega, że wysokość kwoty należnej partycypacji, określona w ust. 3, może ulec zmianie po całkowitym rozliczeniu inwestycji. W takim wypadku kwota partycypacji zostanie obliczona ponownie w sposób określony powyżej. Gdyby partycypacja uległa obniżeniu, SIM Nowy Dom zwróci nadwyżkę Partycypantowi w terminie 60 dni po rozliczeniu inwestycji lub – zgodnie z wyborem Partycypanta – zaliczy ją na poczet należności za najem lokalu bądź należności za wykup mieszkania – w przypadku, gdy partycypacja wyniosła co najmniej 15% kosztów budowy lokalu.

W przypadku zwiększenia się kwoty partycypacji, Partycypant wpłaci brakującą różnicę w terminie 60 dni po powiadomieniu przez SIM Nowy Dom o takim obowiązku, w sposób uzgodniony (jednorazowo lub ratalnie).

6. Kwoty, o których mowa w ust.4. i 5., Partycypant zobowiązuje się wpłacać na rachunek bankowy SIM Nowy Dom : 80 1020 5024 0000 1102 0187 8388 z podaniem tytułu wpłaty: „ Partycypacja/Rata partycypacji na lokal mieszkalny nr przy ul ks. gen. W. Kiedrowskiego w Wąbrzeźnie.
7. Wpłacone środki Partycypującego nie podlegają waloryzacji podczas trwania inwestycji.
8. W przypadku niedokonania przez Partycypanta wpłaty kwoty partycypacji w terminie określonym w ust. 4 niniejszego paragrafu, SIM Nowy Dom wezwie na piśmie Partycypanta do zapłaty, wyznaczając dodatkowy 7 - dniowy termin na zapłatę zaległej kwoty pod rygorem odstąpienia od umowy. W przypadku niedokonania przez Partycypanta wpłaty kwoty partycypacji/raty partycypacji w dodatkowo wyznaczonym terminie, SIM Nowy Dom będzie uprawnione do odstąpienia od umowy, bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń ze strony Partycypanta, w takim przypadku SIM Nowy Dom zastrzega sobie prawo do potrącenia 2% kwoty partycypacji, określonej w ust.4., z wpłaconych wcześniej środków.
9. W przypadku rozwiązania lub odstąpienia od niniejszej umowy przez Partycypanta lub przez SIM Nowy Dom z winy Partycypanta przed zawarciem umowy najmu, SIM Nowy Dom zwróci Partycypantowi wpłaconą kwotę partycypacji , jednak nie wcześniej niż w terminie 30 dni od daty wpłaty kwoty partycypacji przez kolejnego Partycypanta na lokal określony w § 1., i nie później niż w ciągu 12 miesięcy od daty rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez Partycypanta. SIM Nowy Dom zastrzega sobie w takim przypadku prawo do potrącenia z kwoty partycypacji 2% jej wartości .
10. Po zakończeniu umowy 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 podstawie regulacji ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

§ 5

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, określonego w § 1; jest spełnienie łącznie warunków określonych w art.30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. Dz. U. z 2021, poz. 2224 ze zm.) oraz Uchwałą Nr LV/340/23 Rady Miasta Wąbrzeźno w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym określenie kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkańców Nowy Dom sp. z o.o. przy ul. ks. gen. W. Kiedrowskiego w Wąbrzeźnie.
2. Szczegółowe prawa i obowiązki Wynajmującego SIM Nowy Dom oraz Najemcy określać będzie umowa najmu oraz regulaminy obowiązujące, w SIM Nowy Dom.
3. SIM Nowy Dom 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, SIM Nowy Dom wyznaczy dodatkowy 7 - dniowy termin pod rygorem odstąpienia od niniejszej umowy. W przypadku niezawarcia przez Najemcę umowy najmu i nieprzejęcia lokalu w dodatkowo wyznaczonym terminie, SIM Nowy Dom będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy.
4. W przypadku niespełniania przez Najemcę na dzień zawarcia umowy najmu warunków, o których mowa w ust. 1, SIM Nowy Dom będzie uprawnione do odstąpienia od niniejszej umowy.
5. Niniejsza umowa ulega rozwiązaniu w trybie natychmiastowym w przypadku rozwiązania umowy najmu w takim samym trybie.

§ 6

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

2. W przypadku określonym w ust. 1 SIM Nowy Dom 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 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.
2. Wskazane osoby do zawarcia umowy najmu i umowy o partycypację muszą spełniać warunki określone w § 5. umowy.
3. Partycypant może dokonać cesji praw wynikających z umowy o partycypację wyłącznie za zgodą SIM Nowy Dom. Umowa cesji wymaga formy pisemnej z podpisami poświadczonymi notarialnie.
4. W przypadku, o którym mowa w ust.3 , SIM Nowy Dom zastrzega sobie prawo do skorzystania z pierwszeństwa nabycia przedmiotowych praw. Partycypant zobowiązany jest do złożenia SIM Nowy Dom pisemnego oświadczenia o zamiarze zbycia przysługujących mu praw.
5. SIM Nowy Dom zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o skorzystaniu z przysługującego pierwszeństwa nabycia praw, wynikających z niniejszej umowy, w terminie 14 dni od daty otrzymania oświadczenia Partycypanta.
6. Partycypant może, po upływie 15 lat od dnia zawarcia umowy najmu, wystąpić do SIM Nowy Dom z wnioskiem o zmianę umowy najmu na umowę najmu z dojściem do własności.
7. Wniosek, o którym mowa w ust.6., może złożyć najemca , który partycypował w kosztach budowy lokalu w wysokości nie niższej niż 15% kosztów budowy tego lokalu oraz spełniał warunki określone w umowie najmu.

§ 8

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

§ 9

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy Kodeks cywilny oraz ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

2. Jeżeli jedno albo więcej postanowień niniejszej Umowy okaże się nieważne, nie ma to wpływ na pozostałą treść Umowy. Strony zobowiązują się zastąpić nieważne postanowienie ważnym i wykonalnym postanowieniem, które w jak największym stopniu będzie odzwierciedlało intencje Stron.

§ 10

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 SIM Nowy Dom.

§ 11

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

§ 12

1. Partycypant potwierdza, że został poinformowany przez SIM Nowy Dom, iż 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 SIM Nowy Dom na stronie internetowej spółki: www.simnowydom.pl w stopce: Polityka prywatności.

§ 13

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

SIM Nowy Dom

Partycypant

.....

.....