

**UMOWA PARTYCYPACJI nr/.....
w kosztach budowy lokalu mieszkalnego
w Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej
KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o.**

zawarta w dniu (...) w Wieliszewie pomiędzy:

- 1. Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o.**
z siedzibą w Wieliszewie, ul. Książęca 15 lok. U6, 05-135 Wieliszew (poprzedni adres siedziby: Al. Solidarności 70, 05-135 Wieliszew), NIP 5361962935, REGON 522088433, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000994076,
reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – Dariusza Olkowskiego,
zwana dalej „**SIM**” lub „**Spółka**”,

a

- 2. Państwem/Panem/Panią, zam. ul.,**
legitymującym się dowodem osobistym nr
PESEL.....
Zwanym dalej „**Partycypantem**”

zwanymi dalej „**Stronami**” a każdą z osobna „**Stroną**”,

Z uwagi, iż SIM w ramach prowadzonej przez siebie działalności realizuje przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane na terenie Gminy Wieliszew, którego podstawowym celem będzie budowa lokali mieszkalnych przy ul. Kościelnej w Wieliszewie oraz ich eksploatacja na zasadach najmu zgodna z przepisami ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa z dnia 26 października 1995 r. (tj. z dnia 21 marca 2024, Dz.U. z 2024 r. poz. 527 z późn. zm.), a Partycypant zobowiązuje się do najmu lokalu mieszkalnego we wskazanej inwestycji i oświadcza, że w związku z tym chce partycypować w kosztach budowy wybranego lokalu mieszkalnego, a Strony postanowiły zawrzeć umowę o następującej treści:

§1

1. Przedmiotem niniejszej umowy, zwanej dalej także „*Umową Partycypacji*” jest ustalenie zasad i warunków partycypowania przez Partycypanta w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, w rozumieniu ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 527 z późn. zm.) wchodzącego w skład osiedla mieszkaniowego realizowanego w ramach inwestycji opisanej w §2 należącej do zasobów Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Wieliszewie (dalej również: *SIM*).
2. Umowa określa również uprawnienia i obowiązki Stron wynikające z udziału Partycypanta w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego najemcą będzie Partycypant.

§2

1. SIM oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Wieliszewie przy ulicy Kościelnej, na działkach o nr 44/140, 44/147, 44/157, obręb 0017 Wieliszew PGR, o łącznej powierzchni 63096 m².
2. Na wyżej opisanej nieruchomości SIM realizuje inwestycję polegającą na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w którym przewidziana jest łączna liczba ok. 397 lokali mieszkalnych.
3. Termin rozpoczęcia budowy I etapu, zgodnie z planem inwestycyjnym został zaplanowany na IV kwartał 2024 roku; termin zakończenia na III kwartał 2026 roku.
4. SIM zastrzega, że termin realizacji przedsięwzięcia może ulec zmianie z przyczyn niezależnych od SIM, o czym Partycypant zostanie poinformowany i na co Partycypant wyraża zgodę.

§3

1. Partycypant oświadcza, że zapoznał się z zasadami określonymi w Uchwale Rady Gminy Wieliszew nr LXI/583/2023 z dnia 22 czerwca 2023 r., a także, Partycypant, jak i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, spełniają kryteria przydziału lokalu mieszkalnego, które stanowią niezbędny warunek do zawarcia umowy najmu tj.:
 - spełnienie warunków prawnych, faktycznych i finansowych do zawarcia umowy najmu lokalu zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 527 z późn. zm),
 - spełnianie warunków wynajęcia lokalu określonych w art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. 2024 poz.304 z późn. zm.),
 - posiadanie środków na wpłacenie kwoty partycypacji określonej w §4,
 - posiadanie środków na wpłacenie kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Umowa najmu lokalu zostanie zawarta z Partycypantem, po oddaniu budynku do użytkowania, w terminie wyznaczonym przez SIM. Od dnia zawarcia umowy najmu SIM uprawniony będzie do naliczania czynszu.
3. Partycypant zobowiązuje się stawić we wskazanym przez SIM czasie oraz zawrzeć umowę najmu lokalu, w którego kosztach budowy uczestniczy. Partycypant zostanie zawiadomiony o terminie zawarcia umowy najmu z 14-dniowym wyprzedzeniem.
4. Partycypant oświadcza, iż przyjmuje do wiadomości, że przez cały okres trwania Umowy Partycypacji oraz umowy najmu lokalu, musi spełniać warunki określone w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
5. W razie niespełnienia przez Partycypanta na dzień zawarcia umowy najmu, warunków określonych w ust. 1, SIM nie zawrze umowy najmu lokalu mieszkalnego.
6. Zaistnienie sytuacji określonej w ust. 5 niniejszego paragrafu umowy skutkować będzie rozwiązaniem niniejszej umowy i zwrotem kwoty

partycypacji w ciągu 30 dni od dnia podpisania porozumienia o rozwiązaniu Umowy Partycypacji.

§4

1. Partycypant zobowiązuje się do wpłaty 20% kosztów budowy lokalu mieszkalnego nr położonego na /.....kondygnacji, w klatce o numerze budynku nr o szacunkowej powierzchnim² (dalej: Lokal).
2. Partycypujący oświadcza, że został poinformowany o stanie wykończenia Lokalu. Informacja o stanie wykończenia lokalu stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Przez koszt budowy lokalu mieszkalnego, rozumie się procentowy udział w kosztach realizacji całej inwestycji w proporcji odpowiadającej powierzchni użytkowej danego lokalu mieszkalnego w stosunku do powierzchni użytkowej ogółem.
4. Według wstępnego szacunku kwota, o której mowa w ust. 1 wynosizł brutto (słownie:) i została wyliczona w następujący sposób: ilość m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego pomnożona przez wartość budowy 1 m².
5. Kwotę, o której mowa w ust. 4 Partycypant zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy SIM w **Banku Gospodarstwa Krajowego** nr konta: **30 1130 1017 0020 1595 1320 0003** w następujących terminach:
 - 30% kwoty partycypacji w terminie 30 dni liczonych od daty zawarcia niniejszej umowy, tj.....;
 - 70% kwoty partycypacji w terminie 30 dni liczonych od dnia rozpoczęcia budowy, o której mowa w §2 Umowy.

lub

- 100% kwoty partycypacji w terminie 30 dni liczonych od daty zawarcia niniejszej umowy, tj.....

W **tytule przelewu** podać należy Imię i Nazwisko Partycypanta oraz dokładne określenie numeru lokalu mieszkalnego, którego dotyczy wpłata partycypacji, wraz ze słowem partycypacja.

6. Aktualizacja kwoty partycypacji, o której mowa w ust. 4 nastąpi po rozstrzygnięciu przetargu na roboty budowlane, natomiast ostateczne ustalenie kwoty partycypacji nastąpi po zakończeniu realizacji inwestycji oraz po dokonaniu pomiarów lokalu mieszkalnego wraz z przynależnymi pomieszczeniami, w terminie nie dłuższym niż 90 dni, licząc od dnia protokolarnego odbioru zrealizowanych robót budowlanych. Termin ten może ulec wydłużeniu, o czym SIM powiadomi Partycypanta na piśmie.
7. SIM wskazuje, że powierzchnia Lokalu określona została w oparciu o projekt budowlany. Po zakończeniu budowy zostanie dokonany pomiar powierzchni, zgodnie z normą PN-ISO 9836-1997.
8. W razie zaistnienia konieczności uzupełnienia kwoty partycypacji, w związku ze zwiększeniem się ostatecznych kosztów budowy lub zwiększeniem się metrażu Lokalu po dokonaniu pomiarów powykonawczych, Partycypant zobowiązuje się do uzupełnienia kwoty partycypacji i uiszczenia jej w terminie 30 dni od daty otrzymania powiadomienia od SIM.

9. W przypadku, gdy część kwoty partycypacji, po dokonaniu końcowego rozliczenia kosztów realizacji inwestycji, będzie podlegała zwrotowi Partycypantowi, SIM dokona zwrotu w terminie do 30 dni od daty ostatecznego ustalenia wysokości należnej kwoty partycypacji.
10. Rzuty kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu określonego w ust. 1 stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Do Lokalu została przypisana komórka lokatorska o nr (...) oraz miejsce postojowe nr (...), co do których będą stosowane odrębne rozliczenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§5

1. W razie niedokonania wpłaty kwoty partycypacji w wysokości i terminie określonym w § 4 ust.1-5 lub nieuzupełnienia tej kwoty w okolicznościach, o których mowa w § 4 ust. 6, SIM wyznaczy Partycypantowi dodatkowy nie krótszy niż 7-dniowy termin do zapłaty, z zastrzeżeniem, że w razie bezskutecznego upływu tego terminu SIM uprawniony będzie do odstąpienia od umowy w terminie 14 dni liczonych od dnia upływu dodatkowego terminu, bez prawa do dochodzenia jakichkolwiek roszczeń za strony Partycypanta.
2. Niezależnie od ust. 1, jeżeli pomimo upływu terminu na odstąpienie od umowy SIM nie złoży oświadczenia, o którym mowa w ust.1 SIM jest uprawniony do złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym z winy Partycypanta.
3. W przypadku, gdy dojdzie do rozwiązania umowy z winy Partycypanta przed datą przekazania najemcy lokalu mieszkalnego do użytkowania bądź gdy SIM odstąpi od tej umowy z przyczyn leżących po stronie Partycypanta, SIM ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 5% kwoty brutto partycypacji, o której mowa w § 4 ust. 4. Wpłacona kwota partycypacji, bez jej waloryzacji, podlega zwrotowi Partycypantowi po pomniejszeniu o karę umowną, przy czym zwrot kwoty partycypacji nastąpi w terminie 30 dni od dnia zawarcia przez SIM umowy partycypacyjnej na przedmiotowy lokal z nowym najemcą, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy od dnia rozwiązania niniejszej umowy.
4. Partycypant, zawierając niniejszą Umowę wyraża zgodę na dokonanie potrącenia kary umownej, o której mowa w ust. 3 powyżej z kwot podlegających rozliczeniu.
5. Odmowa podpisania umowy najmu przez Partycypanta jest równoznaczna z rozwiązaniem Umowy Partycypacji bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym z winy Partycypanta.

§6

1. W razie zaistnienia niezależnych od SIM okoliczności, uniemożliwiających zakończenie realizacji inwestycji objętej niniejszą umową, SIM może rozwiązać umowę partycypacyjną za uprzednim 14-dniowym pisemnym wypowiedzeniem, bez żadnych skutków finansowych po stronie Spółki.
2. Za okoliczności niezależne od SIM uznaje się okoliczności uniemożliwiające kontynuowanie procesu inwestycyjnego w szczególności zdarzenia będące skutkiem działania siły wyższej, zdarzeń losowych, działań wojennych, terrorystycznych, klęsk żywiołowych, stanu epidemii, opóźnień w realizacji inwestycji zależnych od organów administracji publicznej, nieuzyskanie wystarczających środków na finansowanie inwestycji.
3. W przypadku określonym w ust. 1, SIM zwróci Partycypantowi, w terminie 30 dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy, wpłaconą przez niego kwotę

partycypacji w wysokości nominalnej. Wpłacone środki Partycypana nie podlegają waloryzacji.

§ 7

1. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu, o którym mowa w § 4 ust.1, wpłacona kwota partycypacji podlega zwrotowi Partycypanowi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
2. W przypadku gdy SIM zawrze umowę partycypacyjną dotyczącą przedmiotowego lokalu z nowym Partycypanem, który dokona wpłaty równowartości kwoty partycypacyjnej podlegającej wypłaceniu poprzedniemu Partycypanowi SIM dokona zwrotu należności w ciągu 30 dni od daty zawarcia tej umowy.

§ 8

1. Strony zgodnie postanawiają, że w razie spełnienia warunków określonych m.in. w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2024 r. poz. 527 z późn. zm.), w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 304 z późn. zm.) oraz w umowie najmu Partycypanowi, jako najemcy przysługiwało będzie prawo wykupu Lokalu, przy czym:
 - a) Partycypanujący będzie mógł wystąpić z wnioskiem o przeniesienie własności lokalu po upływie 15 lat od dnia rozliczenia kosztów inwestycji przy ul. Kościelnej w Wieliszewie, pod warunkiem, że Partycypanujący będzie przez okres co najmniej 5 lat stroną obowiązującej umowy w sprawie partycypacji,
 - b) Zgromadzenie Wspólników Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o. podejmie decyzje o wyodrębnieniu na własność Lokalu,
 - c) Po podjęciu decyzji o wyodrębnieniu na własność Lokalu przeniesienie własności Lokalu na najemcę nastąpi w drodze umowy sprzedaży.
2. Cena lokalu mieszkalnego nie może być niższa niż jego wartość rynkowa ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z dnia 28 czerwca 2024 r. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.). Ponadto, cena lokalu mieszkalnego uwzględnia pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na ten lokal, w tym spłatę odpowiedniej części zadłużenia kredytowego SIM wraz z odsetkami i koszty wyceny nieruchomości.
3. Wzajemne prawa i obowiązki Wynajmującego (SIM) i Najemcy (Partycypana), szczegółowe rozliczenie partycypacji oraz sposób dojścia do własności lokalu mieszkalnego określać będzie umowa najmu oraz regulaminy obowiązujące w SIM.

§ 9

W okresie obowiązywania niniejszej umowy, strony zobowiązane są informować się nawzajem o każdej zmianie adresu swojego pobytu lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatnio podany adres bądź adres podany w komparycji umowy w przypadku braku zmiany adresu uważa się za doręczoną.

§ 10

Jeżeli jakikolwiek zapis Umowy Partycypacji zostanie uznany za nieważny, nie ma to wpływu na ważność Umowy Partycypacji w całości. Strony zgadzają się, że jeśli którekolwiek z postanowień Umowy Partycypacji zostanie uznane za nieważne, nieskuteczne lub w jakikolwiek inny sposób niewykonalne w części lub w całości, Umowa Partycypacji jako całość pozostanie ważna, a nieważne postanowienie lub jego część zostanie zastąpiona postanowieniem, które Strony uzgodniłyby w dobrej wierze, gdyby były świadome jej nieważności.

§ 11

Właściwym do rozstrzygania wszelkich ewentualnych sporów jest Sąd właściwy dla położenia nieruchomości.

§ 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy dla swojej ważności wymagają formy pisemnej.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, w szczególności będą miały zastosowanie przepisy:

- a) Ustawy z dnia 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
- b) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- c) Ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny.

§ 14

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden egzemplarz otrzymuje Partycypant, a dwa SIM.

Partycypant

Spółka

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – informacje o stanie wykończenia lokalu
2. Załącznik nr 2 - rzut lokalu
3. Klauzula o przetwarzaniu danych osobowych

Wymagania dotyczące standardu wykończenia i wyposażenia oraz dostępności lokali mieszkalnych powstałych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego

Wymagania dotyczące standardu wykończenia lokali

Lokale mieszkalne powstałe przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego powinny być oddawane do użytkowania w stanie umożliwiającym zamieszkanie bez konieczności ponoszenia przez najemcę dodatkowych kosztów związanych z wykończeniem lokalu, w szczególności lokale mieszkalne oddawane do użytkowania powinny posiadać:

- 1) powłoki malarskie ścian i sufitów,
- 2) okładziny podłogowe we wszystkich pomieszczeniach,
- 3) okładziny ścian w węzłach sanitarnych, aneksach kuchennych i kuchniach,
- 4) wewnętrzną stolarkę drzwiową.

Wymagania dotyczące standardu wyposażenia lokali

W lokalu mieszkalnym powstałym przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego należy zainstalować w szczególności gotowe do użytkowania następujące urządzenia:

- 1) wannę lub brodzik lub kabinę natryskową, umywalkę oraz miskę ustępową, jeżeli w lokalu mieszkalnym nie ma wydzielonego ustępu – w łazience;
- 2) kuchenkę z piekarnikiem, gazową lub elektryczną, lub kuchenkę gazową lub elektryczną i piekarnik gazowy lub elektryczny – w kuchni lub aneksie kuchennym.

Wymagania dotyczące standardu dostępności lokali

Lokale mieszkalne powstałe przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego i adresowane do rodzin z dzieckiem posiadającym:

- 1) zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”, lub
- 2) orzeczenie o niepełnosprawności, a w przypadku dzieci od 16. do 18. roku życia – orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych

powinny spełniać wymogi w zakresie dostępności i przystosowania dla osób niepełnosprawnych określone w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w tym wymogi dotyczące przystosowania pomieszczenia higienicznosanitarnego, o których mowa w § 86 tego rozporządzenia.



Załącznik numer 3

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 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 tych danych oraz uchylecia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych) – zwanego dalej Rozporządzeniem, informujemy, iż:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Społeczna Inicjatywa Społeczna KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o., z siedzibą w Wieliszewie przy Al. Solidarności 70.
2. Z Administratorem można skontaktować się:
 - drogą elektroniczną: biuro@simkznmc.pl,
 - drogą telefoniczną: +48 780 643 137,
 - drogą pisemną: SIM KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o. ul. Książęca 15, lok. U6; 05-135 Wieliszew.
3. Administrator powołał Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się drogą elektroniczną: iodo@simkznmc.pl.
4. Administrator przetwarza Pani/Pana dane osobowe na podstawie:
 - art. 6 ust. 1 lit. b RODO w związku z zawarciem i realizacją umowy;
 - art. 6 ust. 1 lit. c RODO w związku z obowiązkami prawnymi ciążącym na Administratorze;
 - art. 9 ust. 2 lit. g RODO w zw. z art. 6 ust. 1 lit. e RODO z związku z wykonaniem zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej Administratorowi (także w zakresie przetwarzania danych szczególnej kategorii jeśli dotyczy);
 - art. 6 ust. 1 lit. f w związku z realizacją prawnie uzasadnionych interesów Administratora (windykacja należności, dochodzenie roszczeń w postępowaniach sądowych oraz na drodze polubownej);
5. Odbiorcą Pani/Pana danych osobowych mogą być podmioty współpracujące z Administratorem przy realizacji celu na podstawie umowy, w szczególności Gmina Wieliszew, podmioty świadczące usługi prawne, księgowo, IT oraz podmioty upoważnione na podstawie przepisów prawa.
6. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres obowiązywania zawartej umowy oraz po jej zakończeniu przez okres wskazany w przepisach szczególnych (w szczególności: Ordynacja podatkowa, ustawa o rachunkowości), a także przez okres przedawnienia ewentualnych roszczeń.
7. Posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu, wobec przetwarzania.
8. Ma Pan/Pani prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa), gdy uzna Pani/Pan, iż przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO.
9. Podanie przez Pana/Panią danych osobowych jest:
 - warunkiem umownym w celu zawarcia i realizacji umowy,
 - obowiązkowe w zakresie określonym przepisami prawa,
 - dobrowolne w pozostałym zakresie.
10. Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym nie będą podlegały profilowaniu.