

REGULAMIN

zasad partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych realizowanych przez Olsztyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Olsztynie w ramach inwestycji na nieruchomości przy ulicy Marii Zientary-Malewskiej w Olsztynie oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 249/2, obręb 59

§ 1

1. Niniejszy Regulamin określa zasady partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych realizowanych przez Olsztyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Olsztynie (zwaną dalej OTBS) w ramach inwestycji na nieruchomości przy ulicy Marii Zientary-Malewskiej w Olsztynie oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 249/2, obręb 59.
2. Szczegółowe prawa i obowiązki Partycypanta, o którym mowa w § 3 niniejszego Regulaminu, określone zostaną w Umowie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

§ 2

Ustala się, że w kosztach budowy lokali mieszkalnych uczestniczyć mogą wyłącznie osoby fizyczne, które spełniły wymogi określone w Zasadach przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu zatwierdzonych Uchwałą Nr LXI/947/23 Rady Miasta Olsztyna z dnia 05 lipca 2023 r. i zostały umieszczone na liście podstawowej oraz rezerwowej do najmu lokali mieszkalnych przy ulicy Marii Zientary-Malewskiej w Olsztynie.

§ 3

1. Osoba fizyczna wskazana do zawarcia umowy najmu – Partycypant zgłasza się w czasie i miejscu wskazanym przez OTBS, celem złożenia dokumentów niezbędnych do sporządzenia i zawarcia Umowy partycypacji.
2. Partycypant składa do OTBS pisemną deklarację, iż:
 - a) spełnia warunki, o których mowa w § 2 niniejszego Regulaminu,
 - b) zobowiązuje się w terminie 7 dni od dnia otrzymania powiadomienia o umieszczeniu na liście podstawowej najmu lokali mieszkalnych przy ulicy Marii Zientary-Malewskiej w Olsztynie, zawrzeć Umowę partycypacji,
 - c) zobowiązuje się uiścić kwotę partycypacji, wynikającą z Umowy partycypacji, w terminie 14 dni od daty podpisania Umowy partycypacji. Brak wpłaty kwoty partycypacji w w/w terminie, upoważnia Spółkę OTBS do natychmiastowego rozwiązania Umowy partycypacji i zawarcia nowej Umowy z kolejną osobą z listy rezerwowej na daną kategorię mieszkań,
 - d) zobowiązuje się przed dniem zawarcia Umowy najmu wpłacić kaucję w wysokości i na rachunek wskazany przez OTBS.
3. Umowy partycypacji zostaną zawarte z osobami wskazanymi na liście podstawowej zatwierdzonej przez Prezydenta Olsztyna w terminie określonym przez OTBS.
4. Na zwolnione lokale kierowane będą osoby do podpisania Umów partycypacji w kolejności wynikającej z listy rezerwowej, zatwierdzonej przez Prezydenta Olsztyna dla poszczególnych kategorii mieszkań.

5. Lista rezerwowa nie jest gwarancją dla osoby znajdującej się na niej, do podpisania w przyszłości Umowy najmu na określony lokal mieszkalny. Lista rezerwowa będzie uwzględniana wyłącznie przy przydziale mieszkania w ramach inwestycji przy ul. Marii Zientary-Malewskiej w Olsztynie.
6. Kwota partycypacji dla inwestycji przy ul. Marii Zientary-Malewskiej ustalana jest jako iloczyn powierzchni użytkowej wybranego lokalu mieszkalnego, kosztu budowy 1 m² mieszkania i wskaźnika partycypacji, według poniższego wzoru:

$$P_u * C_{pu} * X = K_p$$

gdzie:

- P_u** - projektowana powierzchnia użytkowa danego lokalu mieszkalnego;
- C_{pu}** - szacunkowy koszt budowy 1 m² p.u. mieszkania, przy czym za koszt budowy mieszkania uważa się koszt inwestycji obliczony na dane mieszkanie uwzględniający koszty projektu budowy budynku, przyłączy infrastruktury, zagospodarowania terenu, dróg dojazdowych, placów, ulic itp.
- X** - wskaźnik partycypacji - procentowy udział partycypacji w koszcie budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu;
- K_p** - wysokość całkowita kosztu partycypacji.

7. Wysokość procentowego udziału partycypacji w koszcie budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu dla inwestycji przy ul. Marii Zientary-Malewskiej w Olsztynie, wynosi 24,90 % kosztów budowy lokalu mieszkalnego i nie ulega zmianie po rozliczeniu inwestycji.
8. W przypadku mieszkań z rotacji w budynkach przy ul. Marii Zientary-Malewskiej w Olsztynie nowy Partycypant zobowiązany jest uiścić kwotę partycypacji w wysokości wskazanej przez OTBS, nie niższej jednak niż kwota wypłacona poprzedniemu Partycypantowi z tytułu rozwiązywanej Umowy partycypacji.
9. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o koszcie szacunkowym budowy mieszkania należy rozumieć koszt inwestycji obliczony na dane mieszkanie w stosunku do powierzchni użytkowej przyjętej wg dokumentacji technicznej, uwzględniający również koszt projektu budowy budynku, przyłączy infrastruktury, zagospodarowania terenu, dróg dojazdowych, placów, ulic itp.
10. Koszt partycypacji nie obejmuje kosztu budowy garaży.

§ 4

1. Kwota partycypacji jest zwracana w następujących przypadkach:
 - a) rezygnacji przez Partycypanta z partycypacji w kosztach budowy mieszkania, złożonej na piśmie, przed podpisaniem Umowy najmu. Zwrot partycypacji następuje w terminie 14 dni od dnia wpłaty kwoty partycypacji przez nowego Partycypanta. W takim przypadku kwota partycypacji będzie zwracana w wysokości nominalnej.
 - b) zakończenia umowy najmu i opuszczenia wynajmowanego lokalu przez wszystkich jego lokatorów (za dzień opuszczenia lokalu uznaje się dzień przejścia lokalu mieszkalnego przez OTBS od Najemcy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego) i wyrażenia przez Partycypanta woli rozwiązania Umowy partycypacji. W takim przypadku termin rozwiązania umowy oraz zwrot kwoty partycypacji uzależniony jest od zawarcia nowej Umowy partycypacji na dany lokal, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy od zakończenia umowy najmu i opuszczenia lokalu.

2. Kwota podlegająca zwrotowi, w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lit b powyżej, będzie obliczona według poniższego wzoru:

$$P_z = P_w * \frac{C_z * (100\% - 0,75\% * n/4)}{C_w}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

P_z – kwota zwracanej partycypacji,

P_w – kwota wpłaconej partycypacji,

C_z – średnia arytmetyczna czterech kolejnych wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych dla kwartałów poprzedzających kwartał, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu

C_w – średnia arytmetyczna wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla kwartału, w którym nastąpiło zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego oraz dla trzech poprzedzających ten kwartał okresów kwartalnych,

n – liczba pełnych kwartałów przypadających w okresie od dnia zawarcia umowy najmu lokalu do dnia, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu

3. Ze zwracanej kwoty partycypacji OTBS ma prawo potrącić zobowiązania Partycypanta będącego jednocześnie Najemcą lokalu, istniejące wobec OTBS z tytułu czynszu najmu, kosztów zużycia wyposażenia określonego zgodnie z Umową najmu, kosztów remontu lokalu niepokrytych przez Partycypanta, który jest jednocześnie Najemcą lokalu, wpłatami pieniężnymi ani wpłaconą przez niego kaucją.

4. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym regulaminie zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa.

Przewodniczący
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

Piotr Grzymowicz

