

UMOWA PARTYCYPACJI
W KOSZTACH BUDOWY LOKALU MIESZKALNEGO
(dla osób fizycznych będących następnie najemcą)

zawarta w dniu w Olsztynie pomiędzy :
Olsztyńskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie,
ul. Grunwaldzka 21A, 10-123 Olsztyn, wpisaną do KRS pod Nr 12322,
reprezentowaną przez:
Prezesa Zarządu – Bartłomieja Olszewskiego
zwaną w dalszej treści umowy OTBS
a: zamieszkałą/ym:
PESEL:

Zwaną/ym w dalszej treści umowy PARTYCYPANTEM.

§ 1

1. Spółka oświadcza, że:
 - 1) jest właścicielem nieruchomości niezabudowanej położonej w Olsztynie przy ulicy Marii Zientary Malewskiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 249/2, obręb 59, o powierzchni 0,4909 ha, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą OL10/00143587/5,
 - 2) posiada prawomocne pozwolenie na budowę,
 - 3) na terenie w/w nieruchomości realizuje inwestycję w postaci budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w skład których będą wchodziły 44 lokale mieszkalne
2. Lokale mieszkalne w budynkach, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy powyżej zostaną wybudowane przy udziale preferencyjnego kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego oraz bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa z programu rządowego dla Gmin.

§ 2

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest partycypacja w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wykończonego "pod klucz" w budynku wielorodzinnym w Olsztynie przy ulicy Marii Zientary-Malewskiej w zamian za pozostawienie do dyspozycji PARTYCYPANTA tego lokalu mieszkalnego w przedmiotowym budynku.
2. Ustalone niniejszą umową zasady partycypowania w kosztach budowy oraz prawa korzystania z tego mieszkania zostały określone w oparciu o art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 790 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwałę Nr LXI/947/23 z dnia 05 lipca 2023 r. Rady Miasta Olsztyna w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej, w nowych lokalach mieszkalnych przy ul. Marii Zientary-Malewskiej w Olsztynie, w ramach programu dopłaty do czynszu „Mieszkanie na Start” w Olsztynie”

§ 3

1. PARTYCYPANT przystępuje do partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego typu: + aneks kuchenny znajdującego się w budynku przy ul. Marii Zientary-Malewskiej w Olsztynie, nr bud nr lokalu o powierzchni użytkowej m².
2. PARTYCYPANT zobowiązuje się do partycypacji w kosztach inwestycji w wysokości: zł (słownie.....)

i przelania w/w kwoty na konto OTBS nr 02 1540 1072 2001 5012 0102 0002 w terminie do dnia, co stanowi 24,90 % kosztów inwestycji.

Przewidywany termin oddania do użytku budynku ustala się na IV kwartał 2024 r.

3. W przypadku opóźnienia oddania do użytku budynku, Partycypantowi nie przysługują z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia w stosunku do OTBS.
4. Zawarcie umowy najmu z Partycypantem, nastąpi w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty uzyskania prawomocnego Pozwolenia na użytkowanie budynku.
5. Ilekroć w niniejszej umowie jest mowa o koszcie szacunkowym budowy mieszkania należy rozumieć pełny koszt inwestycji obliczony na dane mieszkanie w stosunku do powierzchni użytkowej przyjętej wg dokumentacji technicznej.
6. Wnosząc partycypację Partycypant nie uzyskuje roszczenia o przeniesienie na jego rzecz własności lokalu mieszkalnego ani w całości, ani w części odpowiadającej wysokości wniesionej partycypacji.
7. Koszt partycypacji nie obejmuje kosztu budowy garaży.

§ 4

W przypadku nie wpłacenia przez PARTYCYPANTA kwoty partycypacji w terminie określonym w § 3 ust 2 powyżej, OTBS jest uprawniony do natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy i zawarcia nowej umowy dotyczącej lokalu określonego w § 3 ust 1 z kolejną osobą z listy rezerwowej na daną kategorię mieszkań.

§ 5

1. W przypadku rezygnacji przez PARTYCYPANTA z partycypacji w kosztach budowy mieszkania, złożonej na piśmie przed podpisaniem umowy najmu, OTBS zwraca mu wpłaconą kwotę partycypacji w wysokości nominalnej.
2. Termin zwrotu należności ustala się na 14 dni od dnia wpłaty kwoty partycypacji przez nowego PARTYCYPANTA wskazanego przez OTBS .

§ 6

1. W zamian za partycypację w kosztach budowy, PARTYCYPANTOWI służy prawo do osobistego korzystania z lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot partycypacji na warunkach i zasadach określonych w umowie najmu lokalu oraz w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. PARTYCYPANT może korzystać z mieszkania, o którym mowa w § 2 ust. 1 wyłącznie na zasadach umowy najmu i tylko pod warunkiem, iż spełnia kryteria określone w Załączniku do Uchwały Nr LXI/947/23 Rady Miasta Olsztyna z dnia 05 lipca 2023 r. „Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej, w nowych lokalach mieszkalnych przy ul. Marii Zientary-Malewskiej w Olsztynie, w ramach programu dopłaty do czynszu „Mieszkanie na Start” w Olsztynie”.
3. Powierzchnia lokalu określona w umowie najmu lokalu będzie zgodna z powierzchnią wykazaną w inwentaryzacji powykonawczej lokali mieszkalnych.

§ 7

1. Kwota partycypacji, o której mowa w § 3 ust 2, zostanie zwrócona po zakończeniu umowy najmu i opuszczeniu wynajmowanego lokalu przez wszystkich jego lokatorów (za dzień opuszczenia lokalu uznaje się dzień przejścia przez OTBS od najemcy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego).
2. Zwrot kwoty partycypacji uzależniony jest od zawarcia nowej umowy partycypacji na dany lokal, jednak nastąpić powinien nie później niż w terminie 12 miesięcy od opróżnienia lokalu.

3. Kwota partycypacji, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi Partycypantowi zgodnie z poniższym wzorem:

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

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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1446) 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.

4. Z wypłacanej kwoty partycypacji, OTBS ma prawo potrącić zobowiązania PARTYCYPANTA wobec OTBS z tytułu czynszu najmu wraz z naliczonymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie, kosztów zużycia wyposażenia określonego zgodnie z umową najmu, kosztów remontu lokalu przeprowadzonego zgodnie z umową najmu, kosztów dochodzenia należności OTBS wobec PARTYCYPANTA niepokrytych przez niego wpłatami pieniężnymi ani wpłaconą kaucją.
5. Strony zgodnie oświadczają, że niezależnie od przyczyn określonych w Umowie bądź wskazanych w przepisach powszechnie obowiązujących, niniejsza Umowa wygasa w razie zakończenia stosunku najmu lokalu, którego PARTYCYPANT był najemcą, ze skutkiem na dzień opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem obowiązku przez Spółkę zwrotu kwoty partycypacji stosownie do treści §7 niniejszej umowy.

§ 8

PARTYCYPANT nie ma prawa bez pisemnej zgody OTBS przekazać swoich uprawnień i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej.

§ 9

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla PARTYCYPANTA i OTBS.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zostaną zastosowane przepisy:

- ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 788 z późn. zm)
- ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 790)

- ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 1351 ze zm.)
- kodeksu cywilnego.

§ 11

Spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby OTBS.

OTBS

PARTYCYPANT

WZMÓR