

**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, wpisana 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. Przedmiotem niniejszej umowy jest partycypacja w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wykończonego “pod klucz” w budynku wielorodzinnym w Olsztynie przy ulicy w zamian za pozostawienie do dyspozycji PARTYCYPANTA tego lokalu mieszkalnego w przedmiotowym budynku.
2. Lokal mieszkalny określony w § 1 ust. 1, jest lokalem przydzielonym w wyniku rotacji mieszkań.
3. Określone 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 2021 r. poz. 2224 z późniejszymi zmianami).

§ 2

1. W związku z tym, iż lokal określony w § 1 ust. 1 jest lokalem z rotacji PARTYCYPANT przystępuje do partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego typu: + **aneks kuchenny** znajdującego się w budynku przy ul. 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 25 % kosztów inwestycji.
3. Wysokość kwoty partycypacji równa jest kwocie należnej do wypłaty poprzedniemu partycypantowi.
4. Zawarcie umowy najmu z Partycypantem, nastąpi w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty podpisania niniejszej umowy.
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, uwzględniający: koszty projektu budowy budynku, przyłączy infrastruktury, zagospodarowania terenu, dróg dojazdowych, placów, ulic itp.

Koszt partycypacji nie obejmuje kosztu budowy garaży/podziemnej hali garażowej.

§ 3

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

§ 4

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 tytułem kosztów budowy przez nowego PARTYCYPANTA wskazanego przez OTBS .

§5

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 wymogi określone w art.30 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2224), w szczególności:
 - osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Olsztynie;
 - średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, więcej niż:
 - a) o 5 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) o 55 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) o dalsze 35 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób,
3. **Dochód gospodarstwa domowego w chwili rozpatrywania wniosku, a także w chwili zawarcia umowy najmu nie może być mniejszy niż 25% kwot określonych na podstawie ust. 2 powyżej.**
4. Szczegółowe zasady obliczania dochodów, o których mowa w ust. 2 oraz wszelkie obowiązki najemców lokalu w zakresie wykazywania dochodów oraz prawne skutki zaniedbania tych obowiązków określają postanowienia art. 30 wskazanej wyżej ustawy.
5. Powierzchnia lokalu określona w umowie najmu lokalu będzie zgodna z powierzchnią wykazaną w inwentaryzacji powykonawczej lokali mieszkalnych.

§ 6

1. Kwota partycypacji, o której mowa w § 2 ust 2, zostanie zwrócona po zakończeniu umowy najmu i opuszczeniu wynajmowanego lokalu przez wszystkich jego lokatorów (za dzień opuszczenia lokalu uznaje się dzień przejęcia 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 Partycypanyntowi 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1779) 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, kosztów zużycia wyposażenia określonego zgodnie z umową najmu, kosztów remontu lokalu, niepokrytych przez PARTYCYPUJĄCEGO wpłatami pieniężnymi ani wpłaconą przez niego kaucją.

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zostaną zastosowane przepisy:

- Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224)
- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182)
- Kodeksu cywilnego

§ 10

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

§ 11

Inne postanowienia:

OTBS

PARTYCYPANT