

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

Zawarta w dniu w Ciechanowie pomiędzy :

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. z siedzibą w Ciechanowie, ul. Okrzei 14, zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy KRS Nr 0000112949, NIP 566-16-15-623; REGON 130341967 reprezentowane przez:

Prezes Zarządu – **Łukasz Lewandowski**

Zwane w dalszej treści umowy **TBS**

a Panią/Panem:

.....

Zamieszkałą/tym:

PESEL:

zwany(m) w treści umowy **PARTYCYPANTEM**

§ 1

1. TBS oświadcza, że:

- 1) Jest właścicielem nieruchomości niezabudowanej położonej w Ciechanowie przy ul. Powstańców Wielkopolskich, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr ewid. 4301/33, 4301/34, 4301/37 i 4302/24 obręb Śródmieście, o powierzchni 0,97 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PL1C/00058709/3, PL1C/00060056/7 i PL1C/00060057/4.
- 2) Posiada prawomocne pozwolenie na budowę,
- 3) Na terenie w/w nieruchomości realizuje inwestycję w postaci budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w skład których będzie wchodzić 100 lokali mieszkalnych.

2. Lokale mieszkalne w budynkach, o których mowa w § 1 ust. 1 umowy powyższej zostaną wybudowane przy udziale kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego, bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa z KZN i z Funduszu Dopłat z Banku Gospodarstwa Krajowego.

§ 2

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest partycypacja w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wykończonego „pod klucz” w budynku wielorodzinnym w Ciechanowie przy ulicy Powstańców Wielkopolskich 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 20023r. poz. 790 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwałę Nr 645/LXV/2023 Rady Miasta Ciechanów „w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, budowanego w ramach inwestycji realizowanej przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Ciechanowie, w tym określenie dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz zasad przeprowadzania oceny punktowej dla dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz maksymalnej wysokości miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego”.

§ 3

1. PARTYCYPANT przystępuje do partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego typu: znajdującego się w budynku przy ul. Powstańców Wielkopolskich w Ciechanowie, nr bud nr lokalu o powierzchni użytkowej m². Uwaga: powierzchnia użytkowa mieszkania zgodna z opracowaną dokumentacją projektową.

2. PARTYCYPANT zobowiązuje się do partycypacji w kosztach inwestycji w wysokości: zł (słownie:/100 zł) i przelania w/w kwoty na konto TBS: PKO BP Nr **21 1020 1592 0000 2202 0015 4120** w terminie do dnia, co stanowi **20,01%** kosztów budowy w/w lokalu.
Koszt budowy wynosi **7000,00** za 1 m² p.u. lokalu. Łączna wartość kosztów budowy lokalu wynosi zł (słownie:/100 zł).

Na poczet partycypacji w kosztach budowy PARTYCYPANT wpłacił **zaliczkę** w wysokości zł zgodnie z zawartym Porozumieniem.

Przewidywany termin oddania do użytku budynku ustala się na **31.10.2025r.**

3. W przypadku opóźnienia oddania do użytku budynku, PARTYCYPANT nie przysługują z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia w stosunku do TBS.
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.

§ 4

1. W przypadku nie wpłacenia przez PARTYCYPANTA kwoty partycypacyjnej w terminie określonym w § 3 ust. 2 powyżej, TBS 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, TBS zwraca mu wpłaconą kwotę partycypacji w wysokości nominalnej.
2. Termin zwrotu należności ustala się na 30 dni od dnia wpłaty kwoty partycypacji przez nowego PARTYCYPANTA wskazanego przez TBS.

§ 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 645/LXV/2023 Rady Miasta Ciechanów z dnia 23 lutego 2023r. w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, budowanego w ramach inwestycji realizowanej przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Ciechanowie, w tym określenie dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz zasad przeprowadzania oceny punktowej dla dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz maksymalnej wysokości miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego.
3. Powierzchnia lokalu określona w umowie najmu lokalu będzie zgodna z powierzchnią wykazaną w inwentaryzacji powykonawczej lokali mieszkalnych.
4. TBS zobowiązuje się oddać PARTYCYPANCIEMU nieodpłatnie komórkę lokatorską.
5. Partycypującemu będzie przysługiwało wyznaczone przez TBS jedno miejsce parkingowe znajdujące się na terenie, na którym zlokalizowany będzie budynek mieszkalny (opłata za miejsce parkingowe będzie wliczona w opłatę czynszową).

6. Najemca może wystąpić z wnioskiem o przekazanie własności lokalu na zasadach, o których mowa w rozdziale 4b ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023r poz. 790).

§ 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 przejęcia przez TBS 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:

$$Pz = Pw \cdot \frac{Cz \cdot (100\% - 0,75\% \cdot \frac{n}{4})}{Cw}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- Pz – kwota zwracanej partycypacji,
 - Pw – kwota wpłaconej partycypacji,
 - Cz – średnia arytmetyczna czterech kolejnych wartości wskaźnika ceny 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 1446) dla kwartałów poprzedzających kwartał, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu,
 - Cw – średnia arytmetyczna wartości wskaźnika ceny 1m² 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 od dnia, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu.
4. Z wypłacanej kwoty partycypacji, TBS ma prawo potrącić zobowiązania PARTYCYPANTA wobec TBS 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 TBS 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 TBS zwrotu kwoty partycypacji stosownie do treści § 7 niniejszej umowy.

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

1. W sprawach nieregulowanych niniejszą umową zostaną zastosowane przepisy:

- Ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 788 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 790),
- Ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 1351 ze zm.),
- Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
- Kodeksu cywilnego.

§ 11

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

TBS

PARTYCYPANT

Załączniki:

- Załącznik nr 1. Standard wykończenia/wyposażenia mieszkania.