

UMOWA PARTYCYPACJI NR ____ /TBS/2022

zawarta w dniu czerwca 2022 r. pomiędzy Zarządem Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o.o. z siedzibą w Suwałkach przy ul. Wigierskiej 32, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000616330, NIP 8442356287, REGON 363369920 reprezentowaną przez Prezesa Zarządu....., zwaną dalej „Spółką”

a

Panią/-em _____, zamieszkałą/-ym w _____ (kod: ____ - ____)
przy ul. _____, legitymującą/-ym się dowodem osobistym /seria nr/: _____,
PESEL: _____, stan cywilny....., zwaną/-ym dalej „Partycypantem”.

i

Panią/-em _____, zamieszkałą/-ym w _____ (kod: ____ - ____)
przy ul. _____, legitymującą/-ym się dowodem osobistym /seria nr/: _____,
PESEL: _____, stan cywilny.....zwaną/-ym dalej „Partycypantem”.

Umowę zawiera się w związku z realizacją Listy najemców zatwierdzonej Zarządzeniem nr Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 2022 r. utworzonej w trybie i na zasadach określonych w Uchwale nr XLI/530/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej, obowiązkowej kaucji w ramach zawieranych przez Gminę Miasto Suwałki z inwestorem umów o finansowym jej udziale w budowie, zwaną dalej „Uchwałą”.

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest określenie zasad partycypowania (udziału) w kosztach budowy lokalu mieszkalnego nr _____ o powierzchni użytkowej _____ m² przy ul. Franciszkańskiej (Budynek A) w Suwałkach, który zostanie wybudowany przez Spółkę w standardzie określonym w załączniku nr 1 do niniejszej umowy, na działce nr 25802, obręb 0002 w Suwałkach, zwanego w dalszej części niniejszej umowy „lokałem”, którego Partycypant będzie najemcą z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 załącznika do Uchwały.
2. Umowa określa w szczególności wzajemne prawa i obowiązki stron umowy wynikające z wniesienia przez Partycypanta środków pieniężnych na pokrycie części kosztu budowy lokalu mieszkalnego nr przy ul. Franciszkańskiej w Suwałkach (Budynek A).
3. Podstawę naliczenia kwoty partycypacji stanowi powierzchnia wynikająca z projektu architektoniczno-budowlanego z uwzględnieniem inwentaryzacji powykonawczej

dokonanej po zakończeniu inwestycji oraz rzeczywistego kosztu inwestycji. Sposób rozliczenia partycypacji, uwzględniający rzeczywisty koszt inwestycji, wskazany jest w § 3 ust. 6 umowy.

4. Rzut poziomy lokalu – Karta lokalu mieszkalnego określonego w ust. 1 stanowi załącznik nr 2 do umowy.

§ 2

1. Spółka oświadcza, że inwestycja zrealizowana zostanie przy udziale preferencyjnego kredytu w ramach tzw. finansowania zwrotnego z Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie pozyskanego przez Miasto Suwałki z przeznaczeniem na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na finansowym udziale Miasta w budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz partycypacji przyszłych najemców w wysokości **25 %** kosztów budowy lokalu mieszkalnego.
2. Spółka oświadcza, że:
 - 1) jest właścicielem działki o nr. ewidencyjnym 25802, obręb 0002 M. Suwałki dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach prowadzi Księgę Wieczystą nr **SU1S/00071395/6**, na której będzie realizowane przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane,
 - 2) posiada prawomocne pozwolenie na budowę wydane przez Prezydenta Miasta Suwałk decyzją nr 210/2021 (znak: AGP.6740.449.2020.IG) z dnia 26 lipca 2021 r.
3. W skład przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego przy ul. Franciszkańskiej (budynek A) wchodzi: wielorodzinny budynek mieszkalny o V - VI kondygnacjach nadziemnych, 1 kondygnacji podziemnej z 53 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 2 436,66 m², w stanie technicznym i eksploatacyjnym "pod klucz" oraz ogólnodostępny garaż w kondygnacji podziemnej z 43 miejscami postojowymi i 32 miejsca postojowe na terenie zewnętrznym wraz z zagospodarowaniem terenu.
4. Przewidywany termin zakończenia budowy nastąpi w październiku/listopadzie 2023 r., natomiast oddanie najemcom lokalu do użytkowania przewidziane jest w listopadzie/grudniu 2023 r.
5. Termin określony w ust. 4 może ulec zmianie w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od Spółki.
6. W przypadku wystąpienia okoliczności wpływających na zmianę terminu zakończenia budowy lub oddania lokali do użytkowania, Spółka niezwłocznie poinformuje Partycypanta o tym fakcie pisemnie wyznaczając równocześnie nowy termin oddania lokalu do użytkowania.

§ 3

1. W zamian za prawo do najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy, Partycypant zobowiązuje się do uczestniczenia (partycypowania) w kosztach budowy lokalu określonego w § 1 ust. 1 w kwocie _____ PLN (słownie: _____ złotych, ____/100) zwanej dalej „kwotą partycypacji” odpowiadającą **25 %** kosztów budowy tego lokalu, którą należy wpłacić w terminie do 27 czerwca 2022 r. z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Na pisemny wniosek Partycypanta, kwota partycypacji może być wniesiona w trzech transzach w wysokości min. 60 % w terminie do 27 czerwca 2022 r., natomiast dwie pozostałe transze w terminie do 31 sierpnia 2022 r. i do 30 listopada 2022 r. **Za datę wpłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Spółki.**

3. Wpłaty należności, określonej w ust. 1 lub ust. 2, należy dokonać na rachunek bankowy Spółki o numerze 76 1240 6292 1111 0011 1195 5821 prowadzony w Banku Pekao SA **za pośrednictwem rachunku bankowego Partycypanta (przelew).**
4. Brak wpłaty we wskazanym terminie, o którym mowa w ust. 1 lub ust. 2, powoduje natychmiastowe rozwiązanie niniejszej umowy z winy Partycypanta bez obowiązku wyznaczania przez Spółkę dodatkowego terminu do spełnienia świadczenia.
5. Wnosząc kwotę partycypacji Partycypant nie uzyskuje roszczenia o przeniesienie na niego własności lokalu ani prawa do wskazania innej osoby na najemcę lokalu.
6. Ostateczne określenie kosztów budowy lokalu nastąpi po rozliczeniu całkowitych kosztów realizacji inwestycji. W przypadku gdy rzeczywiste koszty realizacji inwestycji będą większe w stosunku do planowanych, Partycypant zobowiązuje się, na żądanie Spółki, dopłacić kwotę partycypacji do wysokości **25 %** rzeczywistych kosztów budowy lokalu, w terminie 14 dni od powiadomienia przez Spółkę. W przypadku niewykorzystania pełnej kwoty partycypacji, podlega ona zaliczeniu na poczet wpłaty kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu mieszkalnego.
7. Wpłacone przez Partycypanta środki pieniężne nie podlegają oprocentowaniu i są zaliczone jedynie jako udział w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

§ 4

1. Warunkiem zawarcia przez Spółkę umowy najmu lokalu mieszkalnego, określonego w § 1 ust. 1, jest:
 - 1) spełnienie przez Partycypanta warunków określonych w § 3 umowy,
 - 2) wpłata przez Partycypanta kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności Spółki z tytułu najmu, przysługujących Spółce w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości 6-krotnego miesięcznego czynszu za lokal,
 - 3) spełnienie kryterium dochodowego – zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 1 załącznika do Uchwały.
 - 4) złożenia oświadczenia (wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania) o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miasto Suwałki – zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4 załącznika do Uchwały

Weryfikacja spełnienia warunków dokonywana jest przez Spółkę dwukrotnie: przed zawarciem niniejszej umowy partycypacji oraz przed zawarciem umowy najmu.
2. Spółka zawiadamia Partycypanta o terminie podpisania umowy najmu listem poleconym wysłanym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres do korespondencji Partycypanta:
 - 1) wskazany w niniejszej umowie,
 - 2)(podać adres jeśli jest inny niż w komparycji).
3. W przypadku, gdy Partycypant nie przystąpi do zawarcia umowy najmu w wyznaczonym przez Spółkę terminie, bądź zawarcie umowy najmu nie będzie możliwe z przyczyn leżących po stronie Partycypanta, w tym w razie niespełnienia warunków wskazanych w ust. 1, Spółka upoważniona jest do rozwiązania niniejszej umowy z winy Partycypanta bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym (bez wyznaczania dodatkowego terminu zawarcia umowy najmu).
4. W przypadku uzyskania przez Spółkę, przed upływem wyznaczonego terminu, pisemnej informacji o okolicznościach uniemożliwiających zawarcie umowy w dniu wyznaczonym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 2, i uprawdopodobnieniu tych okoliczności przez Partycypanta przed upływem wyznaczonego terminu, Spółka wyznaczy nowy termin podpisania umowy, z tym zastrzeżeniem iż niepodpisanie przez Partycypanta umowy

w terminie dodatkowym upoważnia Spółkę do rozwiązania niniejszej umowy z winy Partycypanta w trybie natychmiastowym (bez wyznaczania dodatkowego terminu zawarcia umowy najmu).

5. W przypadku zawarcia umowy najmu w dodatkowym terminie, o którym mowa w ust. 4, Partycypanta obciążają koszty utrzymania lokalu, za okres od daty wyznaczonej przez Spółkę zgodnie z ust. 2.
6. W sytuacji określonej w ust. 3, wpłacona kwota partycypacji, o której mowa § 3 ust. 1 niniejszej umowy, podlega zwrotowi Partycypantowi w wysokości nominalnej bez jej waloryzacji, po potrąceniu kary umownej w wysokości 5 % kwoty partycypacji, za wyjątkiem niespełnienia warunków określonych w ust 1 pkt 3, przy czym zwrot kwoty partycypacji nastąpi w terminie 30 dni od dnia zawarcia przez Spółkę nowej umowy partycypacji na przedmiotowy lokal, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy od dnia rozwiązania umowy.
7. W przypadku gdy Partycypant odstępuje od umowy partycypacji przed zakończeniem budowy lokalu, z przyczyn leżących po jego stronie, wpłacona kwota partycypacji, o której mowa § 3 ust. 1 niniejszej umowy, podlega zwrotowi Partycypantowi w wysokości nominalnej bez jej waloryzacji, po potrąceniu kary umownej w wysokości 5 % kwoty partycypacji, przy czym zwrot kwoty partycypacji nastąpi w terminie 30 dni od dnia zawarcia przez Spółkę nowej umowy partycypacji na przedmiotowy lokal, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy.

§ 5

1. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, o której mowa w § 3 ust. 1 podlega zwrotowi Najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Kwotę zwracanej partycypacji, ustaloną według stanu na dzień opróżnienia lokalu, oblicza się według wzoru:

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

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

Pz - kwota zwracanej partycypacji,

Pw - kwota wpłaconej partycypacji,

Cz - 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 2021 r. poz. 1286) dla kwartałów poprzedzających kwartał, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu,

Cw - 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.

2. Zwrot kwoty partycypacji może nastąpić w terminie wcześniejszym niż określony w ust. 1, o ile wcześniej zostanie zawarta kolejna umowa partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1 ust. 1.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. okres trwania umowy najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1 ust. 1. umowy.
2. Spółce przysługuje prawo do jednostronnego rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia w razie zaistnienia następujących przyczyn:
 - 1) z powodu niezamieszkiwania Partycypanta w lokalu, o którym mowa w § 1 ust.1, przez okres dłuższy niż 6 miesięcy,
 - 2) Partycypant oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania uzyskały tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miasto Suwałki.
3. 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 Partycypujący był najemcą, ze skutkiem na dzień opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem obowiązku zwrotu przez Spółkę kwoty partycypacji stosownie do treści § 5.
4. Spółce przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym, w przypadku, o którym mowa w § 7 ust. 2.
5. Wszelkie spory ewentualne powstałe na tle wykonywania niniejszej umowy, rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Spółki.

§ 7

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy, pod rygorem nieważności, wymagają formy pisemnej podpisanej przez Strony.
2. Partycypant jako osoba fizyczna zawierająca ze Spółką niniejszą umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu, którego będzie najemcą, nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Spółki dokonać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy pod jakimkolwiek tytułem pod rygorem bezskuteczności tej czynności wobec Spółki oraz braku obowiązku Spółki nawiązania stosunku najmu lokalu z osobą na rzecz której dokonano powyższego przeniesienia, a także pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy z winy Partycypanta bez wypowiedzenia.
3. Zmiana adresu korespondencyjnego lub innych danych, nie wymaga zmiany umowy. Strona, która zmienia powyższe dane, jest zobowiązana niezwłocznie powiadomić o tym pisemnie drugą Stronę podając nowe dane. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, wszelka korespondencja kierowana na poprzedni adres korespondencyjny znany Stronie, będzie uznana za skutecznie doręczoną.

§ 8

1. W razie śmierci Partycypanta w okresie pomiędzy zawarciem niniejszej umowy a objęciem przedmiotowego lokalu, którego dotyczy niniejsza umowa, kwotę stanowiącą nominalną równowartość wpłat faktycznie przez niego dokonanych, Spółka zwraca osobie lub osobom wskazanej/ym w prawomocnym postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku lub w notarialnym akcie poświadczenia dziedziczenia.

2. Spadkobierca osoby, która zmarła w okresie opisanym w ust. 1, może zawrzeć w miejsce zmarłego ze Spółką umowę o partycypację po uprzednim uregulowaniu wszystkich wynikających z niej zobowiązań.
3. W przypadku większej liczby spadkobierców osoby, która zmarła w okresie opisanym w ust. 1, spadkobiercy mogą spośród siebie wskazać osobę, z którą Spółka zawrze umowę o partycypację w miejsce zmarłego po uprzednim uregulowaniu wszystkich wynikających z niej zobowiązań.
4. W przypadku ustania najmu na skutek śmierci Partycypanta i opróżnienia lokalu mieszkalnego, kwota partycypacji podlega zwrotowi osobie lub osobom wskazanej/ym w prawomocnym postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku lub w akcie notarialnym poświadczenia dziedziczenia, z chwilą wniesienia przez następnego najemcę kwoty partycypacji, jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

§ 9

Spółce przysługuje prawo potrącenia wierzytelności przysyłających jej wobec Partycypanta z wierzytelności Partycypanta wobec Spółki o zwrot partycypacji.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:

- 1) Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń;
- 2) Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania;
- 3) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 4) odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego;
- 5) Uchwały nr XLI/530/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej, obowiązkowej kaucji w ramach zawieranych przez Gminę Miasto Suwałki z inwestorem umów o finansowym jej udziale w budowie.

§ 11

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

SPÓŁKA

PARTYCYPANT

Standard wykończenia

Lokal mieszkalny nr położony w budynku przy ul. Franciszkańskiej w Suwałkach.
Lokal usytuowany w klatce budynku napiętrze.

RODZAJ URZĄDZENIA	OPIS URZĄDZENIA
Instalacja wodociągowo - kanalizacyjna	<p>Instalacja wodna prowadzona w warstwach posadzkowych, podejścia pod baterie stojące, baterie stojące (zlewozmywakowa, umywalkowa i wannowa), sedes kompakt, wanna, umywalka w wc i łazience.</p> <p>Przyłącze wody do pralki, odpływ z syfonem, przyłącze zmywarki wspólne ze zlewozmywakiem, odpływ ze zmywarki w syfonie zlewozmywaka.</p> <p>Dwa mieszkania przystosowane dla osób poruszających się na wózkach wyposażone będą w kabinę prysznicową, dostosowaną armaturę i poręczę przy urządzeniach sanitarnych.</p> <p>Instalacje wodne i kanalizacyjne w miejscach pod zabudowy i na ścianach międzymieszkaniowych będą montowane po wierzchu ścian.</p> <p>Wodomierze zw i cw w szachcie na klatce schodowej.</p>
Instalacja cieplna	<p>Instalacja prowadzona w warstwach posadzkowych wraz z grzejnikami stalowymi płytowymi i grzejnikami łazienkowymi.</p> <p>Grzejniki wyposażone w zawory i głowice termostatyczne.</p> <p>Licznik ciepła w szachcie na klatce schodowej.</p>
Instalacja elektryczna	<p>Instalacja oświetleniowa z wyłącznikami bez opraw oświetleniowych, instalacja gniazd wtykowych.</p> <p>W dwóch mieszkaniach przystosowanych dla osób poruszających się na wózkach osprzęt obniżony.</p> <p>Kuchenka elektryczna z płytą ceramiczną i piekarnikiem.</p>

Instalacja teletechniczna	<p>Instalacja domofonowa wraz z osprzętem.</p> <p>Instalacja telewizyjna przygotowana do odbioru telewizji naziemnej, satelitarnej i kablowej, gniazdo w salonie.</p> <p>Instalacja internetowa.</p> <p>Gniazdo telefoniczne w korytarzu.</p>
Stolarka budowlana	<p>Okna PCV z nawiewnikami wentylacji higrosterowanej z pakietem trzyszybowym zespolonym, współczynnik $U \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, wewnątrz białe. Parapety z PCV lub konglomeratu .</p> <p>Drzwi wejściowe antywłamaniowe klasy RC3 – kompletne, wyposażone w wizjer, o izolacyjności akustycznej $R_w \geq 35\text{dB}$, część drzwi w klasie odporności ogniowej EI30 (z samozamykaczem).</p> <p>Drzwi wewnętrzne płytowe z ościeżnicami regulowanymi obejmującymi.</p> <p>W dwóch mieszkaniach przystosowanych dla osób poruszających się na wózkach wszystkie drzwi wewnętrzne szerokości 90 cm.</p>
Ściany i stropy	<p>Ściany i sufity otynkowane tynkiem gipsowym, malowane farbą emulsyjną na białe.</p> <p>Wzdłuż ciągu technologicznego w kuchni lub aneksie kuchennym pas płytek ceramicznych, ściany w łazience i wydzielonym wc wykończone płytkami ceramicznymi oraz tynkiem malowanym na białe.</p> <p>Stropy z żelbetowych płyt prefabrykowanych, istnieje możliwość pojawienia się mikrozarysowań pomiędzy płytami, co nie może być uznawane za usterkę tego elementu.</p>
Posadzki	<p>Podłogi: w sypialniach z paneli podłogowych drewnopochodnych; w salonie z aneksem kuchennym gres lub panele podłogowe; w kuchniach, aneksach kuchennych, korytarzach, łazienkach i wydzielonych wc gres lub terakota.</p> <p>Na balkonach posadzka z gresu, w wydzielonych tarasach parteru podesty z deski kompozytowej.</p> <p>W komórkach lokatorskich posadzka z zaprawy cementowej.</p>

Załącznik nr 2
do umowy z dnia

Rzut
poziomy lokalu mieszkalnego nr położonego w budynku przy
ul. Franciszkańskiej w Suwałkach