

UMOWA PARTYCYPACJI W KOSZTACH BUDOWY LOKALU MIESZKALNEGO

numer:

zwana w dalszej części „**Umową**”, zawarta w dniu roku we Włocławku, pomiędzy:

Spółką Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą we Włocławku, przy ul. Kazimierza Pułaskiego 6 lok. B2 (87-800 Włocławek), NIP 8882503309, REGON 910930708 wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000145626, kapitał zakładowy: 43.017.359,00 zł,

reprezentowaną przez: **Katarzynę Minett – Prezesa Zarządu,**

zwaną w dalszej części umowy **MTBS,**

a

[.....] zamieszkały/li w, przy ul., legitymujący się dowodem osobistym ad 1). seria, Pesel:, ad 2). seria, Pesel:,

zwanymi dalej: „**Partycypantem**”,

MTBS i Partycypant łącznie zwani są „**Stronami**” lub „**Stroną**” indywidualnie

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest ustalenie zasad i warunków partycypowania przez Partycypanta w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, w ramach realizowanego przez MTBS programu "Najem z dojściem do własności" (dalej: „**Program**”) i należącego do zasobów MTBS.
2. Umowa określa również uprawnienia i obowiązki stron wynikające z udziału Partycypanta w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

§ 2

OŚWIADCZENIA STRON

1. Partycypant i MTBS oświadczają, że zawierają umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego nr o powierzchni użytkowej m² (wraz z infrastrukturą towarzyszącą), mieszczącego się w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej położonym przy ul. Lisek we Włocławku (dalej **Lokal**”), w ramach programu "Najem z dojściem do własności" (dalej: „**Program**”) i należącego do zasobów MTBS.
2. Partycypant oświadcza, że zapoznał się z *REGULAMINEM PROGRAMU "NAJEM Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI"* realizowanego w ramach inwestycji przy ul. Lisek we Włocławku (dalej: „**Regulamin**”), stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Umowy, oraz że przyjmuje do wiadomości i akceptuje warunki w nim określone.

3. Partycypant oświadcza, iż będzie najemcą Lokalu i spełnia kryteria przydziału lokalu mieszkalnego przewidziane Regulaminem oraz właściwymi przepisami prawa.
4. Partycypant oświadcza, iż przyjmuje do wiadomości, że przez cały okres trwania niniejszej Umowy, Partycypant (będący jednocześnie najemcą Lokalu) musi spełniać warunki określone w Regulaminie.

§ 3

KWOTA PARTYCYPACJI

1. Partycypant jest zobowiązany do wpłacenia kwoty partycypacji w wysokości [•] zł (słownie: [•] złote 00/100), dalej jako „**kwota partycypacji**”.
2. Partycypant zobowiązany jest do wpłaty kwoty partycypacji, o której mowa w ust. 1 w terminie do dnia 31 marca 2026 r.
3. Wpłaty należności określonych w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, należy dokonać na konto bankowe Miejskiego TBS sp. z o.o. z siedzibą we Włocławku wskazane poniżej:
Bank: PKO BP S.A. Oddział WŁOCŁAWEK
Nr konta: **21 1020 5170 0000 1502 0113 6688**
4. MTBS oświadcza, iż kwota partycypacji wynosi 30% (trzydzieści procent) kosztów budowy Lokalu wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj. bez wartości udziału w nieruchomości gruntowej.
5. Partycypant i MTBS oświadczają, że kwota partycypacji wskazana w ust. 1 może ulec zmianie po ostatecznym rozliczeniu faktycznych kosztów inwestycji. Jednakże zgodnie z treścią § 3 ust. 4 Umowy kwota partycypacji nie przekroczy równowartości 30% kosztów Lokalu wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Gdy po ostatecznym rozliczeniu kosztów inwestycji wystąpi nadpłata nad kwotą ustaloną w ust. 1, MTBS zwróci Partycypantowi kwotę tej nadpłaty na rachunek bankowy wskazany przez Partycypanta. W przypadku wystąpienia niedopłaty Partycypant będzie obowiązany wnieść kwotę odpowiadającą równowartości niedopłaty na rachunek bankowy MTBS, o którym mowa w ust. 3 w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia Partycypanta o wysokości niedopłaty. W razie zmiany kwoty partycypacji po ostatecznym rozliczeniu faktycznych kosztów inwestycji Strony zobowiązują się podpisać niezwłocznie aneks do niniejszej Umowy uwzględniający tę zmianę.
6. Partycypant oświadcza, iż środki wpłacone na poczet kwoty partycypacji pochodzą z majątku wspólnego / majątku odrębnego małżonków / np. z kredytu zaciągniętego przez oboje małżonków / jednego z małżonków.

§ 4

PRAWO ZAWARCIA UMOWY NAJMU

MTBS oświadcza, że po spełnieniu warunków, o jakich mowa w Umowie, w tym po wypełnieniu obowiązków o których mowa w § 3 Umowy, zostanie podpisana umowa najmu z dojściem do własności Lokalu (zwana dalej: „**umową najmu**”).

§ 5

PRAWO WYKUPU LOKALU

1. Strony zgodnie ustalają, iż w razie spełnienia warunków określonych w umowie najmu oraz w Regulaminie, Partycypantowi jako najemcy będzie przysługiwało prawo wykupu Lokalu, przy czym:
 - a) Partycypant będzie uprawniony (lecz nie zobowiązany) do nabycia Lokalu;
 - b) skorzystanie z uprawnienia nabycia będzie wymagało złożenia przez Partycypanta dodatkowego oświadczenia woli nabycia Lokalu;
 - c) Partycypant będzie uprawniony do złożenia oświadczenia woli, o której mowa w lit. b), nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu Lokalu i nie później niż na 12 miesięcy przed upływem okresu obowiązywania umowy najmu Lokalu, okresie od dnia 1 kwietnia do dnia 31 lipca.
2. W przypadku złożenia przez Partycypanta oświadczenia o wykupie najmowanego Lokalu Mieszkalnego MTBS będzie zobowiązany do przeniesienia prawa własności Lokalu Mieszkalnego w ciągu 12 miesięcy od dnia otrzymania tych oświadczeń, jednak nie wcześniej niż po zapłacie ceny sprzedaży Lokalu Mieszkalnego oraz uregulowaniu wszystkich zobowiązań z tytułu umowy najmu.
3. Cena sprzedaży Lokalu Mieszkalnego zostanie ustalona zgodnie z następującą formułą:

cena sprzedaży Lokalu Mieszkalnego

= wartość rynkowa udziału w nieruchomości gruntowej przypadającego na dany Lokal na dzień podpisania umowy przenoszącej własność Lokalu, ustalona na podstawie aktualnego operatu szacunkowego (ale nie niższa niż wartość księgowa wynikająca z ewidencji MTBS)

+ kapitał zadłużenia przeznaczanego na finansowanie tej inwestycji w części przypadającej na dany Lokal Mieszkalny, w części niespłaconej w czynszu

+ Partycypacja

+ opłata dodatkowa tytułem zwrotu środków własnych zaangażowanych przez Spółkę w finansowanie realizacji tej inwestycji i marży zysku, w wysokości uzależnionej od terminu wykupu

+ kwota należnego podatku VAT lub podatku równoważnego (o ile wystąpi)

Na poczet ceny sprzedaży Lokalu Mieszkalnego zostanie zaliczona:

- a) kwota wniesionej Partycypacji w kwocie zwaloryzowanej,
 - b) pobrana Kaucja w kwocie zwaloryzowanej zgodnie z postanowieniami Regulaminu.
4. Ponadto Partycypant jest zobowiązany do zwrotu MTBS zapłaconych opłat i prowizji bankowych w związku z przedterminową spłatą części zadłużenia oraz bezciężarowym odłączeniem Lokalu Mieszkalnego w kwocie przypadającej na dany Lokal Mieszkalny.

§ 6

CZAS TRWANIA UMOWY, ROZLICZENIA STRON

1. Niniejsza Umowa zawarta zostaje na czas określony do dnia [•].
2. W przypadku zakończenia umowy najmu i opróżnienia Lokalu, kwota partycypacji, o której mowa w § 3 ust. 1 niniejszej Umowy, podlega zwrotowi w kwocie zwaloryzowanej.
3. Kwota partycypacji podlega zwrotowi nie później niż w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia opróżnienia Lokalu, jednak nie później niż w terminie miesiąca od objęcia Lokalu przez kolejnego najemcę. Za dzień opróżnienia Lokalu uznaje się dzień przejęcia Lokalu przez

MTBS na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, po jego opróżnieniu i opuszczeniu przez wszystkich jego lokatorów. Za dzień objęcia Lokalu uznaje się dzień przekazania Lokalu kolejnemu najemcy przez MTBS na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

4. W każdym przypadku kwota Partycypacji podlegająca zwrotowi zostanie pomniejszona o rozliczenia wynikające z tytułu zawartej ze Spółką umowy najmu lub z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu (w tym w szczególności opłat związanych z korzystaniem z Lokalu, koszty przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego, szkody wyrządzone w Lokalu, itp.), które nie zostaną pokryte z Kaucji.

§ 7

ROZWIĄZANIE I ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. MTBS może rozwiązać Umowę bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym:
 - a) w przypadku rozwiązania umowy najmu Lokalu,
 - b) w przypadkach wskazanych w Regulaminie,
 - c) w przypadkach wskazanych w obowiązujących przepisach prawa.
2. Odstąpienie od niniejszej Umowy może nastąpić do czasu objęcia Lokalu przez Partycypanta jako najemcę.
3. W razie odstąpienia od Umowy, Partycypantowi zostanie zwrócona kwota partycypacji w wysokości kwoty rzeczywiście wpłaconej przez Partycypanta, w terminie 30 dni od dnia odstąpienia.
4. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze Stron, MTBS przysługuje prawo do odstąpienia od umowy najmu.

§ 8

CESJA PRAW I OBOWIĄZKÓW

1. Cesja praw i obowiązków z Umowy jest możliwa po uzyskaniu zgody MTBS, przy czym zgoda będzie udzielana w przypadku spełnienia przez nowego Partycypanta kryteriów przydziału lokalu mieszkalnego przewidzianych Regulaminem oraz właściwymi przepisami prawa.
2. Strony postanawiają, iż w przypadku cesji okres najmu dotychczasowego Partycypanta nie zostanie zaliczony do 5-letniego okresu najmu uprawniającego do nabycia Lokalu Mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. Okres najmu Lokalu przez dotychczasowego Partycypanta zostanie zaliczony do 5-letniego okresu najmu uprawniającego do nabycia Lokalu Mieszkalnego przez osobę wstępującą w prawa i obowiązki z Umowy Partycypacji gdy dotychczasowy Partycypant oraz nabywca praw i obowiązków z Umowy Partycypacji z umowy najmu należą do I lub II grupy podatkowej w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, albo pozostają we wspólnym pożyciu, o którym jest mowa w art. 691 § 1 kodeksu cywilnego.
4. Do wstępowania spadkobierców Partycypanta w prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu i Umowy Partycypacji zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 9

UTRATA PRAWA WYKUPU

Partycypant traci uprawnienie do wykupu najmowanego Lokalu Mieszkalnego w następujących przypadkach:

- a) w przypadku rozwiązania umowy najmu;
- b) braku zmiany właściwości urzędu skarbowego na urząd skarbowy we Włocławku najpóźniej w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu przez Partycypanta lub osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania;
- c) w przypadku wynajmowania, podnajmowania albo oddania do bezpłatnego używania Lokalu Mieszkalnego lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody MTBS;
- d) w przypadku gdy Partycypant lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w okresie, w którym zajmowały Lokal, nie rozliczały podatku dochodowego we Włocławku (z wyłączeniem sytuacji, o której mowa w § 3 ust. 3 Regulaminu).

§ 10

ZBYCIE LOKALU MIESZKALNEGO NA WOLNYM RYNKU

W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu i Umowy Partycypacji, MTBS przysługuje:

- a) prawo sprzedaży tego Lokalu na wolnym rynku;
- b) prawo zawarcia kolejnej umowy najmu i Umowy Partycypacji z tym samym najemcą lub partycypantem;
- c) prawo zawarcia umowy najmu i Umowy Partycypacji z nowym najemcą lub partycypantem.

§ 11

KLAUZULA SALWATORYJNA

W przypadku, gdy którekolwiek postanowienie niniejszej Umowy jest albo stanie się nieskuteczne, nie ma to wpływu na skuteczność pozostałych jej postanowień. W takim przypadku Strony zobowiązują się zastąpić nieskuteczne postanowienia takimi postanowieniami, które w swej treści najbardziej będą odpowiadać zamierzonym celom Umowy. Dotyczy to również sytuacji, gdy w Umowie ujawni się luka prawna albo gdy postanowienie Umowy okaże się nieważne lub niewykonalne.

§ 12

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 1. Zmiana Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 2. Załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy.
- 3. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń:
 - a) Partycypant -,
 - b) MTBS - ul. Kazimierza Pułaskiego 6 lok. B2, 87-800 Włocławek.
- 4. Partycypant oświadcza, iż adres podany w niniejszej Umowie jest adresem właściwym dla doręczenia wszelkich oświadczeń przez MTBS.
- 5. Partycypant zobowiązuje się do pisemnej (pod rygorem nieważności) aktualizacji danych podanych w Umowie, przy czym uznaje się za skuteczne doręczenia korespondencji na ostatni adres wskazany MTBS jako adres doręczeń.

6. Partycypant nie może jednostronnie potrącić wierzytelności z tytułu Umowy z wzajemną wierzytelnością MTBS. W takim przypadku Strony mogą dokonywać potrącenia umownego.
7. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie postanowienia Regulaminu oraz przepisy Kodeksu Cywilnego, jak również inne odpowiednie przepisy prawa.
8. Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sądy powszechne, właściwe miejscowo dla siedziby MTBS.
9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

1. Regulamin Programu "Najem z dojściem do własności" realizowanego w ramach inwestycji przy ul. Lisek we Włocławku.
2. Oświadczenie Partycypanta o akceptacji Regulaminu w wersji [...].

PARTYCYPANT

MTBS
