

UMOWA PARTYCYPACJI NR /TBS/.....

zawarta w dniu 2025 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 Tomasza Ostrowskiego, zwaną dalej „Spółką”

a, legitymującym się dowodem osobistym, PESEL, stan cywilny, zamieszkały: zwanym dalej „Partycypantem”.

Umowę zawiera się w związku z realizacją Listy najemców zatwierdzonej Zarządzeniem nr Prezydenta Miasta Suwałk z dnia r. w sprawie zatwierdzenia listy najemców utworzonej przez Komisję do zawarcia 39 umów partycypacji i najmu lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Rodziny Rylskich 2 w Suwałkach budynek realizowanego przez inwestora Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o. przy udziale finansowym Gminy Miasto Suwałki 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, określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej, obowiązkowej kaucji w ramach zawieranych przez Gminę Miasto Suwałki z inwestorem umów o finansowym jej udziale w budowie zmienionej Uchwałą nr XIII/139/2025 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 kwietnia 2025 r, 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. Rodziny Rylskich 2 (budynek B) w Suwałkach, który zostanie wybudowany przez Spółkę w standardzie określonym w załączniku nr 1 do niniejszej umowy, na działce nr 25801, obręb 0002 M. Suwałki, 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. Rodziny Rylskich 2 (budynek B) w Suwałkach.
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 została 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 **24,90 %** kosztów budowy lokalu mieszkalnego.
2. Spółka oświadcza, że:
 - 1) jest właścicielem działki o nr. ewidencyjnym 25801, obręb 0002 M. Suwałki, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach prowadzi Księgę Wieczystą nr, na której będzie realizowane przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane,
 - 2) posiada prawomocne pozwolenie na budowę wydane przez Prezydenta Miasta Suwałk decyzją nr 79/2023 (znak: AGP.6740.45.2023.IG) z dnia 23 maja 2023 r. zmienionej decyzją nr 57/2024 z dnia 13 maja 2024 r. (znak: AGP.6740.49.2024.IG).
3. W skład przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego przy ul. Rodziny Rylskich 2 (budynek B) wchodzi: wielorodzinny budynek mieszkalny o IV - V kondygnacjach nadziemnych, 1 kondygnacji podziemnej z 40 miejscami postojowymi, z 39 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 1988,21 m², w stanie technicznym i eksploatacyjnym "pod klucz" oraz ogólnodostępne 23 miejsca postojowe na terenie zewnętrznym wraz z zagospodarowaniem terenu.
4. Przewidywany termin zakończenia budowy oraz oddanie najemcom lokali do użytkowania nastąpi w II kwartale 2027 r.

§ 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: ... zł ../100**) zwanej dalej „kwotą partycypacji” odpowiadającą **24,90 %** kosztów budowy tego lokalu, którą należy wpłacić w terminie do 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Na pisemny wniosek Partycypanta, kwota partycypacji zostanie wniesiona w trzech transzach:
 - I transza w wysokości min. 60 % tj. zł (**słownie: zł ../100**) w terminie do 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy
 - II transza w wysokościzł (**słownie: ... zł ../100**) w terminie do 31 grudnia 2025 r.,
 - III transza w wysokości ... zł (**słownie: ... zł ../100**) w terminie do 28 lutego 2026 r.,

Za datę wpłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Spółki.

3. Wpłaty należności, określonej w ust. 2, należy dokonać na rachunek bankowy Spółki o numerze prowadzony w Banku Pekao SA **za pośrednictwem rachunku bankowego Partycypanta (przelew).**
4. Brak wpłaty we wskazanym terminie, o którym mowa w 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 **24,90 %** 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: przed zawarciem niniejszej umowy partycypacji i 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 - wskazany w niniejszej umowie,
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 w § 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:

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

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1776) 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.

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 partycypacji 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, po wniesieniu przez następnego najemcę kwoty partycypacji, jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

§ 9

Spółce przysługuje prawo do potrącenia wierzytelności należnych jej wobec Partycypanta z wierzytelności Partycypanta wobec Spółki z tytułu zwrotu partycypacji.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:

- 1) Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych;
- 2) Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania;
- 3) Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;
- 4) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 5) odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego;
- 6) 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, zmienionej Uchwałą nr XIII/139/2025 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 kwietnia 2025 r.

§ 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. Rodziny Rylskich 2 w Suwałkach.
Lokal usytuowany w klatce budynku napiętrze.

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

Instalacja teletechniczna	Instalacja domofonowa wraz z osprzętem. Instalacja telewizyjna przygotowana do odbioru telewizji naziemnej, satelitarnej i kablowej, gniazdo w salonie. Instalacja internetowa. Gniazdo telefoniczne w korytarzu.
Stolarka budowlana	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 . 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). Drzwi wewnętrzne płytowe z ościeżnicami regulowanymi obejmującymi. W jednym mieszkaniu przystosowanym dla osób poruszających się na wózkach wszystkie drzwi wewnętrzne szerokości 90 cm.
Ściany i stropy	Ściany i sufity otynkowane tynkiem gipsowym, malowane farbą emulsyjną na biało. Wzdłuż ciągu technologicznego w kuchni lub aneksie kuchennym pas płytek ceramicznych, ściany w łazience i wydzielonym wc wykończone płytkami ceramicznymi oraz tynkiem malowanym na biało. Stropy z żelbetowych płyt prefabrykowanych, istnieje możliwość pojawienia się mikrozarysowań pomiędzy płytami, co nie może być uznawane za usterkę tego elementu.
Posadzki	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. Na balkonach posadzka z gresu, w wydzielonych tarasach parteru podesty z deski kompozytowej i trawnik. W komórkach lokatorskich posadzka z zaprawy cementowej.