

# Regulamin

**finansowania przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego Opolskiego  
Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółki z ograniczoną  
odpowiedzialnością w Opolu, polegającego na budowie budynku  
mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz garażami  
wielostanowiskowymi na kondygnacji podziemnej,  
położonego w Opolu, ul. Oleska 35 wraz z zagospodarowaniem terenu,  
z dochodzeniem do własności używanych lokali mieszkalnych,  
w ramach programu *Moje Mieszkanie 50/50***

## § 1. Definicje

Jeżeli w Regulaminie finansowania przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Opolu, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz garażami wielostanowiskowymi na kondygnacji podziemnej, położonego w Opolu, ul. Oleska 35 wraz z zagospodarowaniem terenu, z dochodzeniem do własności używanych lokali mieszkalnych, w ramach programu *Moje Mieszkanie 50/50*, zwanego dalej Regulaminem jest mowa, o:

- 1) OTBS – należy przez to rozumieć Opolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Opolu;
- 2) Programie – należy przez to rozumieć program *Moje Mieszkanie 50/50*, który gwarantuje Użytkownikowi przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego po okresie używania lokalu, na warunkach określonych w Programie;
- 3) Użytkownikowi – należy przez to rozumieć osobę, która dobrowolnie zawiera z OTBS umowę uczestnictwa w Programie;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- 5) wkładzie budowlanym – należy przez to rozumieć kwotę stanowiącą 50% ceny lokalu mieszkalnego z komórką lokatorską i miejscem postojowym, przeznaczoną na udział w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w programie *Moje Mieszkanie 50/50*;
- 6) opłacie z tytułu używania lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć comiesięczne świadczenie obejmujące czynsz, opłaty niezależne od OTBS i spłatę kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na dany lokal mieszkalny;
- 7) czynszu – należy przez to rozumieć comiesięczne świadczenie należne OTBS z tytułu używania lokalu, które w czasie trwania umowy uczestnictwa w Programie uiszcza Użytkownik, równe iloczynowi powierzchni użytkowej lokalu i stawki za 1 m<sup>2</sup> tej powierzchni, ustalonej uchwałą zgromadzenia wspólników OTBS;
- 8) opłatach niezależnych od OTBS – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii cieplnej, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, opłatę za konserwację: domofonu, instalacji telewizyjnej, za korzystanie z windy i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym;
- 9) przedsięwzięciu inwestycyjno-budowlanym – należy przez to rozumieć budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz z garażem wielostanowiskowym na kondygnacji podziemnej, położonego w Opolu, ul. Oleska 35 wraz z zagospodarowaniem terenu,

- 10) powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom Użytkownika, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek;
- 11) kredyt – należy przez to rozumieć kredyt udzielony przez Bank Gospodarstwa Krajowego na współfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, na podstawie umowy kredytu budowlanego.

## **§ 2.**

### **Zasady dochodzenia do własności lokali mieszkalnych używanych w ramach Programu**

1. Udział w Programie gwarantuje Użytkownikowi, po ustalonym okresie używania lokalu mieszkalnego, przeniesienie przez OTBS prawa własności lokalu mieszkalnego na Użytkownika lub osobę fizyczną wskazaną przez Użytkownika, zgodnie z Programem.
2. W ramach Programu OTBS zawiera z Użytkownikiem:
  - a) umowę przedwstępną uczestnictwa w Programie określającą, między innymi, powierzchnię użytkową i cenę lokalu mieszkalnego, z przynależną do lokalu komórką i przypisanym do lokalu miejscem postojowym w garażu wielostanowiskowym do wyłącznego korzystania, a także termin zawarcia umowy uczestnictwa w Programie (umowy przyrzeczonej),
  - b) umowę uczestnictwa w Programie określającą, między innymi, opłatę z tytułu używania lokalu mieszkalnego i okres, po którego upływie OTBS przeniesie prawo własności lokalu na Użytkownika,
  - c) umowę przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego z udziałem w nieruchomości gruntowej i nieruchomości wspólnej, zawartą w formie aktu notarialnego.

## **§ 3.**

### **Przystąpienie do Programu**

1. Warunkiem przystąpienia do Programu jest:
  - a) złożenie w wyznaczonym terminie, w siedzibie OTBS, w Opolu, ul. Hallera 9A, wniosku o uczestnictwo w Programie, w którym osoba zadeklaruje zamiar używania konkretnego lokalu oraz zaakceptuje zaproponowaną przez OTBS cenę lokalu,
  - b) wpłata na wskazany rachunek bankowy OTBS kwoty 10.000,00 zł, tytułem opłaty rezerwacyjnej, zaliczonej w całości w dacie zawarcia umowy uczestnictwa w Programie na poczet wkładu budowlanego; w przypadku rezygnacji kwota zostanie w całości zwrócona na rachunek bankowy wpłacającego w nominalnej wysokości.
2. Przystępujący do Programu zawiera z OTBS umowę przedwstępną uczestnictwa w Programie, o której mowa w § 2 ust. 2 lit. a) Regulaminu.

3. W umowie przedwstępnej uczestnictwa w Programie zostanie określona:
  - 1) kwotowa wysokość wkładu budowlanego, stanowiąca 50% ceny lokalu mieszkalnego ustalonej w umowie;
  - 2) forma i termin wpłaty pełnej kwoty wkładu budowlanego, nie później niż przed zawarciem umowy uczestnictwa w Programie;
  - 3) warunki i termin oddania lokalu mieszkalnego do używania Użytkownikowi, oraz
  - 4) termin zawarcia umowy uczestnictwa w Programie (umowy przyrzeczonej).
4. Ponieważ budowa lokali mieszkalnych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego nie jest objęta preferencyjnym finansowaniem zwrotnym w programie wsparcia społecznego budownictwa mieszkaniowego lub innym programem rządowym, wniesiona przez Użytkownika kwota wkładu budowlanego, tytułem udziału w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nie podlega waloryzacji ani zwrotowi, na warunkach określonych w ustawie.

#### **§ 4.**

#### **Umowa uczestnictwa w Programie**

1. W celu realizacji Programu OTBS zawiera z Użytkownikiem, na czas określony, umowę uczestnictwa w Programie, o której mowa w § 2 ust. 2 lit. b) Regulaminu.
2. Umowa uczestnictwa w Programie może zostać zawarta z Użytkownikiem, który przedłoży w OTBS potwierdzenie zapłaty pełnej kwoty wkładu budowlanego, określonego w umowie przedwstępnej uczestnictwa w Programie, o której mowa w § 2 ust. 2 lit. a) Regulaminu.
3. Na wniosek Użytkownika, po ustalonym okresie używania lokalu mieszkalnego, OTBS przeniesie prawo własności używanego lokalu na Użytkownika, za cenę lokalu podaną w umowie przedwstępnej uczestnictwa w Programie.
4. Użytkownik może, za pisemną zgodą OTBS, dokonać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy uczestnictwa w Programie na osobę fizyczną, zawartą w formie pisemnej pod rygorem nieważności, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu OTBS.
5. W przypadku przeniesienia praw i obowiązków, o których mowa w ust. 4 okres używania lokalu przez dotychczasowego Użytkownika zostanie zaliczony do okresu używania, po upływie którego osoba wstępująca w prawa i obowiązki Użytkownika nabywa uprawnienia do nabycia lokalu.
6. W razie śmierci Użytkownika do jego praw i obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej uczestnictwa w Programie lub z umowy uczestnictwa w Programie, zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
7. Czas używania lokalu mieszkalnego, określony w umowie uczestnictwa w Programie, wynosi nie mniej niż 5 lat podatkowych i nie więcej niż 25 lat.
8. Użytkownik w okresie trwania umowy uczestnictwa w Programie może dokonywać nakładów na lokal mieszkalny. Pisemnej, uprzedniej zgody OTBS wymaga dokonywanie nakładów przez Użytkownika związanych z ingerencją w konstrukcję budynku, w którym położony jest lokal, drzwi zewnętrzne, stolarkę okienną lub w istniejące instalacje wewnętrzne: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i ogrzewania lub

związane ze zmianą układu pomieszczeń w lokalu mieszkalnym. Zabrania się wiercenia otworów w posadzkach i podłogach lokalu mieszkalnego ze względu na umiejscowienie instalacji.

9. W przypadku zakończenia umowy uczestnictwa w Programie, OTBS nie jest zobowiązany do zwrotu Użytkownikowi dokonanych nakładów w lokalu mieszkalnym. OTBS zastrzega sobie prawo wezwania Użytkownika do przywrócenia stanu pierwotnego lokalu mieszkalnego na koszt Użytkownika.
10. Użytkownik z tytułu zawarcia z OTBS umowy uczestnictwa w Programie zobowiązuje się do uiszczania opłaty z tytułu używania lokalu mieszkalnego, w tym czynszu najmu, w wysokości ustalonej uchwałą zgromadzenia wspólników OTBS.
11. Oprócz miesięcznej opłaty z tytułu używania lokalu mieszkalnego Użytkownik zobowiązuje się uiszczać także opłaty niezależne od OTBS, w sposób i w terminach określonych w umowie uczestnictwa w Programie.
12. Opłata z tytułu używania lokalu składa się, z:
  - 1) czynszu, przeznaczonego na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynku, w którym położony jest lokal oraz kosztów zarządu tego budynku;
  - 2) części przeznaczonej na spłatę kredytu: kapitału i odsetek, zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.
13. W przypadku wniesienia przez Użytkownika wkładu budowlanego w kwocie wyższej niż 50% ceny lokalu mieszkalnego, opłata z tytułu używania lokalu zostanie pomniejszona w części dotyczącej spłaty kredytu przypadającego na dany lokal wraz z odsetkami.
14. Oprocentowanie kredytu zaciągniętego przez OTBS na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę bazową WIBOR 3M i będzie ono równe stawce bazowej, powiększonej o marżę Banku Gospodarstwa Krajowego, w którym kredyt został zaciągnięty.
15. Opłata tytułem używania lokalu mieszkalnego ulegnie zmianie w razie zmiany oprocentowania kredytu, o którym mowa w ust. 14, co spowoduje zmianę wysokości rat kredytu spłacanego przez OTBS.
16. Weryfikacja stawki czynszu ze względu na zmianę oprocentowania kredytu, jeżeli będzie ona wymagana, nastąpi co najmniej w okresach kwartalnych.
17. Oprócz opłaty tytułem używania lokalu mieszkalnego Użytkownik ponosi także na rzecz OTBS opłaty niezależne od OTBS z tytułu dostaw do lokalu mediów i usług niezależnych od OTBS, zgodnie z umową uczestnictwa w Programie i obowiązującym w OTBS Regulaminem rozliczeń finansowych.

## **§ 5.**

### **Zakończenie umowy uczestnictwa w Programie**

1. OTBS nie może wypowiedzieć umowy uczestnictwa w Programie w czasie jej trwania, chyba że Użytkownik naruszy umowę skutkującą jej wypowiedzeniem.

2. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać OTBS odszkodowanie w wysokości czynszu jaki OTBS mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu oraz opłat niezależnych od OTBS. Jeśli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat OTBS może żądać od osoby, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego odszkodowania uzupełniającego.
3. W przypadku zakończenia umowy uczestnictwa w Programie, jeżeli nie dojdzie do nabycia lokalu przez Użytkownika, wniesiony przez Użytkownika wkład budowlany i spłacona część kredytu (kapitał bez odsetek), przypadającego na lokal mieszkalny, zostaną zwrócone Użytkownikowi w wysokości nominalnej, bez waloryzacji.
4. W razie zwrotu Użytkownikowi kwot: wkładu budowlanego i części kredytu spłaconej w czasie trwania umowy uczestnictwa w Programie (kapitał bez odsetek) przypadającej na dany lokal mieszkalny, zostaną one pomniejszone o wzajemne rozliczenia OTBS i Użytkownika wynikające z umowy uczestnictwa w Programie, w związku, z: zadłużeniem Użytkownika z tytułu umowy uczestnictwa w Programie, zużycia wyposażenia lokalu, naprawienia szkód wyrządzonych w lokalu oraz kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.
5. OTBS zwróci Użytkownikowi kwoty, o których mowa w ust. 4 niezwłocznie, po dokonaniu wpłaty kwoty wkładu budowlanego oraz kwoty stanowiącej spłaconą część kredytu (kapitał bez odsetek), który przypada na dany lokal przez nowego Użytkownika, o którym mowa w ust. 6 lub sprzedaży lokalu, w przypadku, o którym mowa w ust. 7, ale nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez dotychczasowego Użytkownika.
6. W przypadku zakończenia umowy uczestnictwa w Programie przed upływem 5 lat od zawarcia umowy z Użytkownikiem, OTBS może zawrzeć umowę o używanie lokalu z nowym Użytkownikiem, który jest zobowiązany wnieść kwotę wkładu budowlanego oraz kwotę stanowiącą spłaconą część kredytu (kapitał bez odsetek), który przypada na dany lokal, na dzień zawarcia umowy z nowym Użytkownikiem.
7. W przypadku zakończenia umowy uczestnictwa w Programie po upływie 5 lat podatkowych od zawarcia umowy z Użytkownikiem, OTBS przysuguje prawo sprzedaży lokalu mieszkalnego.
8. W przypadku zakończenia umowy uczestnictwa w Programie i nie zgłoszenia się w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia o wolnym lokalu mieszkalnym osoby zainteresowanej zawarciem umowy uczestnictwa w Programie, OTBS może sprzedać lokal.

## **§ 6.**

### **Przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego**

1. Użytkownikowi, który nie utracił tytułu prawnego do używania lokalu mieszkalnego przysuguje prawo nabycia prawa własności używanego lokalu wraz z przynależną do lokalu komórką lokatorską i przypisanym do lokalu miejscem postojowym w garażu wielostanowiskowym.
2. Skorzystanie z prawa do nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego wymaga

złożenia przez Użytkownika oświadczenia woli nabycia lokalu wraz z przynależną do lokalu komórką lokatorską i przypisanym do lokalu miejscem postojowym w garażu wielostanowiskowym, nie wcześniej niż po upływie minimum 5 lat podatkowych od dnia zawarcia umowy uczestnictwa w Programie lokalu i nie później niż 12 miesięcy przed upływem okresu na jaki została zawarta umowa uczestnictwa w Programie.

3. Pierwsze wnioski o przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego składane po upływie 5 lat podatkowych, od daty podpisania umów o uczestnictwo w Programie, zostaną zrealizowane wtedy, jeżeli będą one dotyczyły minimum 10 lokali.
4. W przypadku złożenia przez Użytkownika oświadczenia woli nabycia lokalu mieszkalnego wraz z przynależną do lokalu komórką lokatorską i przypisanym do lokalu miejscem postojowym w garażu wielostanowiskowym, OTBS jest zobowiązany, do:

- 1) przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem w gruncie w ciągu 12 miesięcy od dnia otrzymania oświadczenia woli Użytkownika, jednakże nie wcześniej niż po zapłacie przez Użytkownika ceny lokalu oraz uregulowaniu wszystkich zobowiązań z tytułu umowy uczestnictwa w Programie;

- 2) zabezpieczenia wyłącznego prawa korzystania z przynależnej do lokalu mieszkalnego komórki lokatorskiej i przypisanego do lokalu miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym oraz wpisu do księgi wieczystej lokalu, odpowiedniego udziału w nieruchomości gruntowej i części wspólnej nieruchomości.

5. W celu nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego Użytkownik musi:

- 1) zapłacić wartość rynkową ułamkowej części gruntu przypadającej na dany lokal mieszkalny i udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu, ustalone na dzień zawarcia umowy, o której mowa w § 2 ust. 2 lit. c) Regulaminu. Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej zostanie określona zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali wraz z obowiązującym podatkiem od towarów i usług (VAT);

- 2) zapłacić pozostałą część ceny lokalu mieszkalnego, w tym części kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w części przypadającej na dany lokal;

- 3) ponieść koszty bezciężarowego odłączenia lokalu mieszkalnego i wpisania lokalu do nowej księgi wieczystej, w kwocie przypadającej na dany lokal, w tym koszty:

- a) sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej,

- b) prowizji i opłat bankowych, związanych z wyodrębnieniem lokalu na własność z opłatą za wydanie dokumentu o wyrażeniu zgody na bezciężarowe wyłączenie lokalu, przy czym w przypadku jednoczesnego ubiegania się o wyodrębnienie lokalu własność przez więcej niż jednego Użytkownika, dopuszcza się stosunkową partycypację w kosztach,

- c) prowizji i opłat bankowych w związku z przedterminową spłatą części zadłużenia,
  - d) zapłaty podatków i opłat związanych z przeniesieniem prawa własności lokalu na Użytkownika,
  - e) sporządzenia aktu notarialnego umowy, o której mowa w § 2 ust. 2 lit. c) Regulaminu,
  - f) podatku od czynności cywilnoprawnych;
- 3) zawrzeć (podpisać) umowę, o której mowa w § 2 ust. 2 lit. c) Regulaminu,
6. Na poczet zapłaty ceny za kupiony przez Użytkownika lokal mieszkalny, zalicza się:
- a) kwotę zapłaconego przez Użytkownika wkładu budowlanego,
  - b) kwotę zapłaconą przez Użytkownika w ramach opłaty za używanie lokalu mieszkalnego do dnia zawarcia umowy, o której mowa w § 2 ust. 2 lit. c) Regulaminu.

### § 7.

#### Postanowienia końcowe

1. Szczegółowe warunki Programu określają umowy, o których mowa w § 2 ust. 2 lit. a-b) Regulaminu.
2. W sprawach nieuregulowanych Regulaminem zastosowanie mają właściwe przepisy prawa, w tym: ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali oraz Kodeks cywilny.

Prezes Zarządu  
  
Tomasz Macias

**Opolskie Towarzystwo  
Budownictwa Społecznego**  
-1- Spółka z o.o. w Opolu  
ul. Hallera 9A, 45-867 Opole  
NIP 754-24-90-151, tel. 77 454 57 12