

**WAŻNA INFORMACJA**  
**- dotyczy spraw związanych z cesją praw z umowy partycypacji**

W związku z docierającymi do nas licznymi informacjami dotyczącymi tzw. „odstępnego” - związanego z cesją praw z umowy partycypacji – nawet w kwotach 200 000 zł czy 250 000 zł , czujemy się w obowiązku podać do publicznej wiadomości niniejszą informację .

Lokale mieszkalne przy ul. Kościelniaka oraz przy ul. Grunwaldzkiej 39 E wybudowane zostały ze środków : preferencyjnego kredytu ( z tzw. Krajowego Funduszu Mieszkaniowego ) realizowanego do 2009 roku przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, środków UTBS , oraz ze środków osób zainteresowanych - tzw. partycypacji .

W zamian za wpłatę kwoty partycypacji , czyli za pokrycie tylko części kosztów wybudowania mieszkania wskazana przez partycypanta lub osoba wpłacająca **otrzymywała prawo najmu tego mieszkania**. Sprawy te pierwotnie regulowała Ustawa z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ( Dz. U. z 2019 r. poz. 2195) - a obecnie Ustawa z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. 807 i 1561) . W czasach budowy tych mieszkań ( tj. w latach 2001-2009 ) - kwoty partycypacji stanowiły ok. 20 % , 25 % lub 30 % faktycznych kosztów wybudowania mieszkania. Niezależnie od tego czy mieszkanie wybudowano z partycypacją czy bez, **od początku tego programu obowiązującą zasadą jest, że mieszkania te obejmować w najem powinny osoby nieposiadające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w danej miejscowości i nie powinny przekraczać określonych w ustawie dochodów.**

Pierwotnie nie można było dokonywać cesji praw z umowy partycypacji – później taką możliwość wprowadzono. Obecnie takiej czynności można dokonać wyłącznie za zgodą zarządu spółki .

Mieszkanie wybudowane z partycypacją, które najemcy stało się zbędne z powodu przeprowadzki albo np. zakupu innego mieszkania bądź wybudowania domu powinno być „ zwrócone ” do tbs-u lub może być dokonana cesja praw na inną osobę. Wyjaśniamy , że w przypadku zwrotu mieszkania do tbs-u jak i w przypadku gdy tbs podejmie decyzję o sprzedaży lokali na rzecz najemcy - kwota zwrotu partycypacji lub kwota zaliczenia wpłaconej partycypacji na poczet ceny nabycia lokalu, zostanie wyliczona na podstawie art. ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 1995 roku, Nr 133, poz. 654 z późn. zm.). Przykładowe wyliczenia zwrotu partycypacji w przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu (art.. 29a ust. 3 cytowanej ustawy)dokonane w naszej spółce były następujące :

1. Wyliczono na dzień 27 lipca 2020 roku: kwota zwracana 48 717,19 zł ,  
kwota wpłacona 28 656,75 zł w dniu 28.01.2005 r.



2. Wyliczono na dzień 5 sierpnia 2021 roku: kwota zwracana 38 067,24 zł,  
kwota wpłacona 21 323,56 zł w dniu 14.09.2005 r.
3. Wyliczono na dzień 14 kwietnia 2022 roku: kwota zwracana 82 507,36 zł,  
kwota wpłacona 62775,83 zł w dniu 17.02.2009 r.

**Dlatego, że lokale przy ulicy M. Kościelniaka i Grunwaldzkiej zostały wybudowane z pomocą preferencyjnego kredytu i mają służyć mieszkańcom do zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych – w imieniu Spółki Usteckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o. informuję, że będziemy wyrażali zgodę na dokonywanie cesji partycypacji na osoby :**

- **nie posiadające tytułu prawnego do lokalu w Ustce lub bliskiej okolicy,**
- **nie przekraczające określonych w ustawie dochodów,**
- **„ życiowo „ związane z Gminą Miasto Ustka lub najbliższą okolicą ( zamieszkiwanie, praca, prowadzenie działalności gospodarczej, uczęszczanie dzieci do szkoły, przedszkola itp.).**

Lokale zbędne powinny zostać zwrócone do UBTS lub przekazane cesją praw partycypacji ( za zgodą UTBS ) na osoby spełniające wyżej opisane warunki – na rozsądnych warunkach - uwzględniających aktualną wartość zwrotu kwoty partycypacji i wyposażenia mieszkania. Informuję, że różnica pomiędzy tzw. odstępnym a wyliczoną kwotą zwrotu partycypacji lub zaliczeniem tej kwoty w przyszłości na poczet wykupu mieszkania jest wyłącznym ryzykiem przyszłego najemcy ( nabywającego prawa z umowy partycypacji ) i wnoszenie roszczeń w tym zakresie do spółki będzie bezskuteczne.

**W związku z powyższym, informujemy, że wraz z wnioskiem o wyrażenie zgody na przeniesienie praw z umowy partycypacji, osoba ubiegająca się o bycie stroną umowy partycypacji i najmu powinna złożyć :**

- **oświadczenie, że nie posiada tytułu prawnego do lokalu w Ustce lub bliskiej okolicy,**
- **informacji o dochodach - przedstawienie PIT-u za ostatni rok kalendarzowy wszystkich osób dorosłych, które będą zamieszkiwać w lokalu,**
- **dokumenty potwierdzające, że „ życiowo „ jest związana z Gminą Miasto Ustka lub najbliższą okolicą ( zamieszkiwanie, praca, prowadzenie działalności gospodarczej, uczęszczanie dzieci do szkoły, przedszkola itp.).**

Ustka 28.08.2023r.

**USTECKIE TOWARZYSTWO  
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**  
Spółka z o.o.  
76-270 Ustka ul. Krótka 3  
Reg. 771240336, NIP 839-25-99-555  
tel. 59-8154-840 fax. 59-8154-841

**PREZES ZARZĄDU**  
mgr inż. Edward Rokosz