



Warszawa, 23.11 2023 r.

## **OGŁOSZENIE O NABORZE**

Zarząd Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o., działając na mocy ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz Aktu założycielskiego Spółki ogłasza nabór uzupełniający wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy partycypacji i najmu lokalu mieszkalnego **nr 28** w budynku przy **ul. Pełczyńskiego 26B** w Warszawie o powierzchni **105,55 m<sup>2</sup>**.

Lokal składa się z następujących pomieszczeń:

1. pokoju – 16,70 m<sup>2</sup>;
2. pokoju – 12,22 m<sup>2</sup>;
3. pokoju – 16,79 m<sup>2</sup>;
4. pokoju – 27,55 m<sup>2</sup>;
5. aneks kuchenny – 6,43 m<sup>2</sup>;
6. holu – 16,85 m<sup>2</sup>;
7. łazienki – 6,74 m<sup>2</sup>;
8. WC – 2,27 m<sup>2</sup>.

**Kwota partycypacji jaką zobowiązany będzie wpłacić Partycypant wynosi 30 % wartości wybudowania lokalu, tj. 2 192,89 zł/m<sup>2</sup>.**

### **OPIS INWESTYCJI:**

Inwestycja przy ul. Pełczyńskiego 26, 26A, 26B to zespół trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi, trzema niezależnymi garażami podziemnymi oraz miejscami postojowymi naziemnymi. Generalnym Wykonawcą inwestycji jest firma UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim. Budowa zakończyła się w marcu 2023 r.

Inwestycja jest doskonale skomunikowana. W pobliżu znajduje się trasa szybkiego ruchu S-8, pętla autobusowa i tramwajowa Osiedle Górczewska oraz będąca w realizacji II linia metra (stacje Powstańców Śląskich i Lazurowa).

W bezpośredniej okolicy inwestycji znajduje się bogata infrastruktura społeczna, obejmująca usługi w zakresie oświaty i nauki, kultury, opieki społecznej i służby zdrowia, takie jak: żłobki, przedszkola, szkoły, przychodnie, instytucje administracji samorządowej. W sąsiedztwie zlokalizowane są centra i pasáže handlowe. W pobliżu znajdują się tereny rekreacyjne: Las Bemowski, Forty Bema, Park Górczewska, Kampinos.

Budynki mają dostęp do dróg publicznych z dwóch stron terenu inwestycji – dojazdy



od ul. gen. T. Pełczyńskiego oraz z wewnętrznej ulicy osiedla mieszkaniowego od strony zachodniej. Wejścia do części mieszkalnej znajdują się od strony wschodniej i zachodniej. Wejścia do lokali usługowych i zjazdy do garaży usytuowane są od strony wewnętrznej działki (dla budynku B i C), a dla budynku A, od ulicy gen. T. Pełczyńskiego.

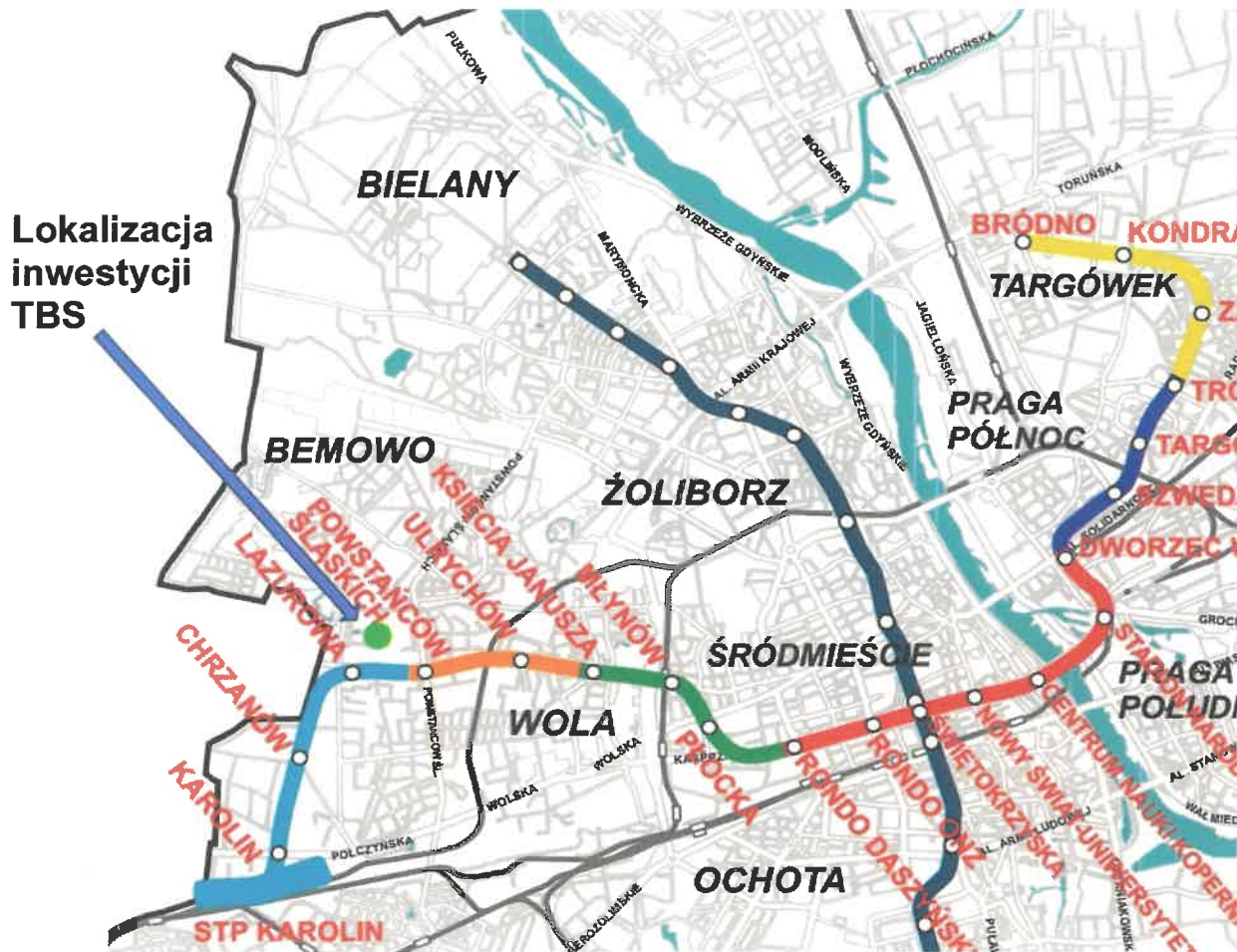
W budynkach znajduje się 235 lokali mieszkalnych i 4 lokale użytkowe. Budynki posiadają łącznie 148 miejsc postojowych w garażu podziemnym i 37 miejsc postojowych naziemnych.

W ramach inwestycji została wybudowana infrastruktura towarzysząca, w tym: zieleń, plac zabaw, mała architektura, komunikacja, zjazdy do garaży. W projekcie zastosowano zabezpieczenia akustyczne od strony trasy S-8, celem zminimalizowania poziomu hałasu w mieszkaniach w budynku C. Na terenie przed wejściami głównymi znajdują się elementy małej architektury takie jak: ławki, kosze, latarnie.

Każdy z budynków A, B i C ma kształt prostokąta o zmiennej ilości kondygnacji i posiada od 4 do 8 pięter. Najwyższe kondygnacje są w budynku A od strony ul. gen T. Pełczyńskiego oraz w budynku C od strony trasy S-8. W każdej klatce schodowej zainstalowana jest winda.



Wizualizacja 1 – lokalizacja inwestycji.



Wizualizacja 2 – lokalizacja inwestycji względem II linii metra.

### **STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALI:**

Mieszkania zaprojektowano w sposób zapewniający optymalne wykorzystanie powierzchni użytkowej, w jednolitym standardzie wykończenia dostosowanym do funkcji pomieszczeń.

- Ściany wykończone tynkiem gipsowym, pomalowane na biało.
- W łazienkach ściany wyłożone glazurą do wysokości 150 cm z obudową wanny włącznie.
- W kuchni wyłożony glazurą pas ochronny, szer. ok 60 cm pomiędzy szafkami oraz ścianą przy zlewozmywaku.
- Na podłogach w kuchniach, przedpokojach i łazienkach gres (klasa ścieralności 4 wg normy PN-EN 14411).
- W pokojach panele podłogowe (klasa ścieralności AC4 wg PN-EN 13329).
- Łazienki wyposażone w wannę lub w brodzik, umywalkę i misę ustępową typu kompakt, zawory do podłączenia pralki.
- Kuchnia lub aneks kuchenny wyposażone w czteropalnikową kuchenkę elektryczną z piekarnikiem oraz zlewozmywak z szafką.
- W kuchni i łazience zamontowane baterie z głowicą standardową.



- Stolarka drzwiowa wewnętrzna: drzwi standardowe płycinowe w okleinie drewnopodobnej z ościeżnicami oraz drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych, antywłamaniowe klasy C z zamkiem patentowym, ocieplane, zaopatrzone w sztywny rygiel oraz wizjer szerokokątny.
- Centralne zaopatrzenie w ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę.
- Stolarka okienna PCV szklona szkłem zespolonym, parapety wewnętrzne z konglomeratów.
- We wszystkich pomieszczeniach zamontowany osprzęt elektryczny: wyłączniki, przełączniki, gniazda 230V, wypusty trójfazowe 400V do kuchenki elektrycznej, z zabezpieczeniem różnicowo – prądowym, gniazdo telefoniczne, instalacja RTV, szerokopasmowy Internet, instalacja dzwonekowa, domofon.

**WARUNKI PARTYCYPACJI W KOSZTACH BUDOWY LOKALI:**

Koszt budowy m<sup>2</sup> powierzchni lokalu wynosi **7 309,63 zł.**

Procentowy udział partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego ustalony został na **30%.**

**Kwota partycypacji w kosztach budowy wynosi 231 459,54 zł**

**Czynsz najmu dla nieruchomości przy ul. Pelczyńskiego 26, 26A, 26B wynosi 27,19 zł/m<sup>2</sup>.**

**Kwota miesięcznego czynszu dla lokalu nr 28, ul. Pelczyńskiego 26B wynosi 2 869,90 zł.**

Najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany będzie do uiszczania miesięcznego czynszu oraz opłat poza-czynszowych tzw. „zaliczki na media”, tj. na: centralne ogrzewanie, koszty stałe ciepła, podgrzanie wody, wywóz nieczystości, dostawę wody i odprowadzenie ścieków, naliczanych według ilości osób, powierzchni lokalu i stawek dostawców.

**Przykładowa wysokość miesięcznych zaliczek na media dla lokalu nr 28, ul. Pelczyńskiego 26B wynosi 707,83 zł (dla 4 osób).**

Przyszły Najemca, w związku z zawarciem umowy najmu lokalu, zobowiązany będzie do wpłaty **kaucji zabezpieczającej w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu.** Wzór umowy najmu stanowi załącznik do niniejszego ogłoszenia.

Informujemy, że zgodnie z zapisami §5 ust. 7 obowiązujących „Zasad i tryb zawierania umów partycypacji w kosztach budowy mieszkań przeznaczonych na wynajem w zasobie mieszkaniowym Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. o.o.”, przyszły Najemca może złożyć przed wyznaczoną przez Spółkę datą podpisania umowy najmu, wniosek o rozłożenie kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu na raty. Pierwszą ratę stanowiącą **20%** wartości



kaucji Najemca zobowiązany jest wpłacić przed zawarciem umowy najmu. Drugą ratę stanowiącą **50%** wartości kaucji Najemca zobowiązany jest wpłacić w ciągu 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu, zaś trzecią ratę stanowiącą **30%** wartości kaucji Najemca zobowiązany jest wpłacić w ciągu 18 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu. Terminy wpłat zostaną wskazane przez Spółkę w umowie najmu. Wzór umowy najmu z wpłatą kaucji na raty stanowi załącznik do niniejszego ogłoszenia. **Decyzja o uwzględnieniu wniosku należy każdorazowo do Spółki, co oznacza, że wniosek nie ma dla Spółki charakteru wiążącego.**

**Kwota kaucji zabezpieczającej dla lokalu nr 28 przy ul. Pełczyńskiego 26B wynosi 34 438,80 zł  
(kaucja na raty: 20% – 6 887,76 zł; 50% – 17 219,40 zł; 30% – 10 331,64 zł)**

### **MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA WNIOSKÓW:**

**Wnioski o zawarcie umowy partycypacji i najmu przyjmowane są w terminie od 29.11.2023 r. do 28.12.2023 r. wyłącznie na wzorze załączonym do ogłoszenia.**

Wnioski można składać za pomocą formularza dostępnego na stronie internetowej Spółki, osobiście w siedzibie Spółki lub za pośrednictwem poczty. Wnioski przesłane po upływie wyżej wskazanego terminu zostaną odrzucone. Za datę wpływu uznaje się datę dostarczenia wniosku do siedziby Spółki, co oznacza, że wnioski wysłane do Spółki przed upływem terminu, a dostarczone do siedziby TBS po terminie, zostaną odrzucone.

Informujemy również, że złożenie wniosku o zawarcie umowy partycypacji i najmu lokalu mieszkalnego nie zobowiązuje Spółki do zawarcia umowy w zakresie zgodnym ze złożonym wnioskiem.

Wszelkie informacje dostępne są w siedzibie Spółki, ul. Gen. T. Pełczyńskiego 30, od poniedziałku do piątku, w godzinach 8:00 - 16:00 lub pod numerem telefonu: (22) 304-11-11 (-12; -13) oraz na stronie internetowej Spółki TBS: [www.tbspolnoc.pl](http://www.tbspolnoc.pl) w zakładce Informacje i ogłoszenia.

### **DOKUMENTY:**

Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia Wniosku osoby ubiegającej się o lokal mieszkalny z zasobów TBS Warszawa Północ Sp. z o.o. z załącznikami w postaci:

- 1) Zaświadczenia z właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego o wysokości dochodu uzyskanego w roku ubiegłym przez wszystkie osoby, które będą tworzyć gospodarstwo



domowe (pomocniczo prosimy załączyć do wniosku deklarację PIT za 2022 r., np. PIT-37, PIT-28 lub PIT-36 oraz dokument potwierdzający wysokość składki zdrowotnej, np. PIT-11 lub zaświadczenie z ZUS);

- 2) Oświadczenia o dochodzie uzyskanym w roku ubiegłym, dotyczącego dochodów wszystkich pełnoletnich osób, które będą tworzyć gospodarstwo domowe;
- 3) Oświadczeń o braku tytułu prawnego do lokalu, złożonych przez wszystkie pełnoletnie osoby, które będą tworzyć gospodarstwo domowe.

Ponadto stosownie do zapisów § 11 „Zasad i trybu zawierania umów partycypacji w kosztach budowy mieszkań przeznaczonych na wynajem w zasobie mieszkaniowym Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.” Wnioskodawca zobowiązany jest dołączyć do wniosku dokumenty umożliwiające Komisji jednoznaczną weryfikację kwalifikacji do kryteriów wskazanych w § 11 ust. 1, z zastrzeżeniem, że w przypadku, o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt 1 – 2 należy dołączyć stosowne oświadczenie wskazujące na spełnienie kryterium.

#### **KRYTERIA:**

Komisja Kwalifikacyjna wyłoni przyszłego Partycypanta i Najemcę lokalu w oparciu o „Zasady i tryb zawierania umów partycypacji w kosztach budowy mieszkań przeznaczonych na wynajem w zasobie mieszkaniowym Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.” oraz w oparciu o zapisy ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

TBS może wynająć lokal mieszkalny osobie fizycznej, przy spełnieniu następujących warunków:

1. Osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie m. st. Warszawy.
2. Dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, **nie przekracza** 1,4 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, więcej niż o:
  - a) 100% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - b) 145% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - c) 175% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
  - d) 205% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
  - e) 205% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym.



LICZBA OSÓB W GOSPODARSTWIE DOMOWYM	1 OSOBA	2 OSOBY	3 OSOBY	4 OSOBY	5 OSÓB	6 OSÓB
DOCHÓD GOSPODARSTWA DOMOWEGO NIE PRZEKRACZA 1,4 PRZECIĘTNEGO MIESIĘCZNEGO WYNAGRODZENIA WIĘCEJ NIŻ O:	100%	145%	175%	205%	240%	275%
<b>MAKSYMALNY DOCHÓD GOSPODARSTWA DOMOWEGO PLN</b>	<b>10 511,98</b>	<b>15 242,38</b>	<b>18 395,97</b>	<b>21 549,57</b>	<b>25 228,76</b>	<b>28 907, 96</b>

3. Łączny dochód gospodarstwa domowego przed dniem zawarcia umowy najmu **nie jest niższy niż:**

- a) 100% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b) 145% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- c) 175% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
- d) 205% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
- e) 205% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym,

- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim, o którym mowa w art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz współczynnika 0,4.

LICZBA OSÓB W GOSPODARSTWIE DOMOWYM	1 OSOBA	2 OSOBY	3 OSOBY	4 OSOBY	5 OSÓB	6 OSÓB
DOCHÓD GOSPODARSTWA DOMOWEGO NIE JEST MNIEJSZY NIŻ 0,4 PRZECIĘTNEGO MIESIĘCZNEGO WYNAGRODZENIA, POWIĘKSZONEGO O:	100%	145%	175%	205%	240%	275%
<b>MINIMALNY DOCHÓD GOSPODARSTWA DOMOWEGO PLN</b>	<b>3 003,42</b>	<b>4 354,96</b>	<b>5 255,99</b>	<b>6 157,02</b>	<b>7 208,22</b>	<b>8 259,42</b>

Kwota średniego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej przypadającego na gospodarstwo domowe w województwie mazowieckim w 2022 roku wyniosła **7 508,56 zł brutto**.





4. Spółka może wynajmąć lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów Spółki, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.
5. **Kolejność osób fizycznych na Liście Podstawowej i Liście Rezerwowej ustalana jest poprzez losowanie, przeprowadzone zgodnie z zapisami § 12 „Zasad i trybu zawierania umów partycypacji w kosztach budowy mieszkań przeznaczonych na wynajem w zasobie mieszkaniowym Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. o.o.”, na podstawie sumy punktów wynikających z kryteriów wskazanych w § 11 „Zasad”.**

Prezes Zarządu  
TBS Warszawa Północ Sp. z o.o.

Piotr Jaworski

Członek Zarządu  
TBS Warszawa Północ Sp. z o.o.

Eliza Prędzicz

**ZAŁĄCZNIKI DO OGŁOSZENIA:**

- Wzór wniosku osoby ubiegającej się o lokal mieszkalny z zasobów Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.;
- Zasady i tryb zawierania umów partycypacji w kosztach budowy mieszkań przeznaczonych na wynajem w zasobie mieszkaniowym Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. o.o.;
- Wzór umowy partycypacji;
- Wzór umowy najmu (wersja – wpłata całości kaucji);
- Wzór umowy najmu (wersja – wpłata kaucji na raty);
- Wzór oświadczenia o dochodzie;
- Wzór oświadczenia o braku tytułu prawnego do lokalu.