

UMOWA PARTYCYPACJI NR _____

(na podstawie art. 29a ust 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa)

zawarta w dniu _____ roku w Warszawie pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (01-471) przy ul. Gen. T. Pełczyńskiego 30, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000019230, NIP: 522-25-92-920, o kapitale zakładowym _____, reprezentowaną przez: _____; zwaną dalej „**Spółką**”

a

Panią/-em _____, zamieszkałą/-ym w _____ (kod: ____ - ____)
przy ul. _____, legitymującą/-ym się dowodem osobistym /seria nr/:
_____, PESEL: _____, zwaną/-ym dalej „**Partycypantem**”.

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest określenie zasad partycypowania w kosztach budowy lokalu mieszkalnego nr _____ przy ul. _____ w _____, wybudowanego przez Spółkę, znajdującym się na działce nr _____, obręb _____, o powierzchni _____ m² zwanego w dalszej części niniejszej umowy „**lokalem**”, którego **Partycypant** będzie najemcą.
2. Powierzchnia wynikająca z inwentaryzacji powykonawczej, a w razie jej braku, z projektu architektoniczno-budowlanego stanowi podstawę naliczania kwoty partycypacji i kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

§ 2

1. **Spółka** oświadcza, że inwestycja zrealizowana została przy udziale preferencyjnego kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego, co obliguje Spółkę do zawarcia niniejszej umowy w oparciu o ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, dalej „ustawa”.
2. **Spółka** oświadcza, że posiada:
 - 1) tytuł prawny do nieruchomości;
 - 2) pozwolenie na budowę wydane decyzją _____ nr _____ z dnia _____;
 - 3) pozwolenie na użytkowanie budynku wydane decyzją _____ nr _____ z dnia _____.

§ 3

1. **Partycypant** zobowiązuje się do uczestniczenia (partycypowania) w kosztach budowy lokalu określonego w § 1 ust. 1 w kwocie _____ PLN (słownie: _____ złotych, ____/100) zwaną dalej „kwotą partycypacji” odpowiadającą _____% kosztów budowy tego lokalu, którą należy wpłacić w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 lit. d. Za datę wpłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Spółki.
2. Wpłaty należności, określonej w ust. 1, należy dokonać na rachunek bankowy **Spółki** o numerze (NRB) **51 1050 1025 1000 0022 7761 3200** prowadzony w ING Bank Śląski.

3. Brak wpłaty we wskazanym terminie, o którym mowa w ust. 1, powoduje natychmiastowe rozwiązanie niniejszej umowy z winy **Partycypanta** bez obowiązku wyznaczania przez **Spółkę** dodatkowego terminu do spełnienia świadczenia.
4. Wnosząc kwotę partycypacji **Partycypant** nie uzyskuje roszczenia o przeniesienie na niego własności lokalu ani prawa do wskazania innej osoby na najemcę lokalu.

§ 4

1. Warunkiem zawarcia przez **Spółkę** umowy najmu lokalu mieszkalnego, określonego w § 1 ust. 1, jest:
 - a) spełnienie przez **Partycypanta** warunków określonych w art. 30 ustawy,
 - b) wpłata przez **Partycypanta** kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności **Spółki** z tytułu najmu, przysługujących **Spółce** w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości 12-krotnego miesięcznego czynszu za lokal,
 - c) wpłata przez **Partycypanta** całej kwoty partycypacji, w terminie wskazanym w § 3 ust. 1,
 - d) w przypadku gdy lokal był zajmowany przez innego najemcę, opróżnienie lokalu przez poprzedniego najemcę i wniesienie przez **Partycypanta** kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.
2. **Spółka** zawiadamia **Partycypanta** o terminie podpisania umowy najmu listem poleconym wysłanym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres do korespondencji **Partycypanta**:
 - a) wskazany w niniejszej umowie,
 - b)(podać adres jeśli inny niż w komparycji).
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 nie podpisanie 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 ustępie poprzedzającym, **Partycypanta** obciążają koszty utrzymania lokalu, za okres od daty wyznaczonej przez **Spółkę** zgodnie z ust. 3.

§ 5

1. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, o której mowa w § 3 ust. 1 podlega zwrotowi 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:

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

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

Pz - kwota zwracanej partycypacji,

Pw - kwota wpłaconej partycypacji,

Cz - 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 (Dz.U. z 2016 r. poz. 1779, z 2018 r. poz. 2529 oraz z 2019 r. poz. 1622) dla kwartałów poprzedzających kwartał, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu,

Cw - 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 wkładu partycypacyjnego może nastąpić w terminie wcześniejszym niż określony w ust. 1, o ile wcześniej zostanie zawarta kolejna umowa partycypacji dla lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Spółce przysługuje prawo do jednostronnego rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem półrocznego okresu wypowiedzenia w razie zaistnienia następujących przyczyn:
 - a) z powodu niezamieszkiwania Partycypanta w lokalu o którym mowa w § 1 ust.1, przez okres dłuższy niż 6 miesięcy,
 - b) Partycypant uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w tej samej miejscowości.
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 przez Spółkę zwrotu 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 pisemnego aneksu podpisanego przez obydwie 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.

4. 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

Spółce przysługuje prawo potrącenia wierzytelności przysługujących jej wobec Partycypana z wierzytelnością Partycypana wobec Spółki o zwrot partycypacji.

§ 9

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:

- ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;
- odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 10

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

SPÓŁKA

PARTYCYPANT