

UMOWA PARTYCYPACJI NR _____

(na podstawie art. 29 ust 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego)

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, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000019230, NIP: 522-25-92-920, o kapitale zakładowym 105.966.000,00 zł, reprezentowanym przez: _____;

zwanym dalej „Spółką”

a

_____ zwaną/-ym dalej „Partycypantem”.

§ 1

1. Spółka oświadcza, że realizuje inwestycję polegającą na budowie **zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Pełczyńskiego na terenie Dzielnicy Bemowo m. st. Warszawy**, dz. nr 103/3, obręb 6-11-02 dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1M/00541641/3, oraz dz. nr 102/7, obręb 6-11-02, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1M/00541640/6.
2. Przedmiotem niniejszej umowy jest określenie zasad partycypowania w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, znajdującego się w budynku _____, oznaczonego nr _____ przy ul. **Pełczyńskiego w Warszawie**, o projektowanej powierzchni _____ m², składającego się z _____, który będzie wybudowany przez Spółkę w ramach realizacji inwestycji określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu, zwanego w dalszej części umowy „lokałem”.
3. Podstawę naliczania kwoty partycypacji stanowi powierzchnia wynikająca z projektu architektoniczno-budowlanego z uwzględnieniem inwentaryzacji powykonawczej dokonanej po zakończeniu inwestycji oraz rzeczywisty koszt inwestycji. Dopłata bądź zwrot części partycypacji związana z różnicą w powierzchni lokalu, wynikającą z projektu architektoniczno – budowlanego i inwentaryzacji powykonawczej, nastąpi w terminie 14 dni od przedstawienia stosowanego rozliczenia przez Spółkę, nie później niż w ciągu 12 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Sposób rozliczenia partycypacji, uwzględniający rzeczywisty koszt inwestycji, wskazany jest w § 3 ust. 6 niniejszej umowy.

§ 2

1. Spółka oświadcza, że inwestycja zostanie zrealizowana 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 niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.), dalej „ustawa”.

2. Spółka oświadcza, że posiada:
 - 1) tytuł prawny do nieruchomości;
 - 2) ostateczną decyzję nr 68/BEM/2020 z dnia 17.03.2020 r. wydaną przez, Prezydenta m. st. Warszawy w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na budowę.
3. Zakończenie realizacji inwestycji określonej w §1 umowy, zgodnie z harmonogramem, planuje się na I kwartał 2023 r. Spółka zastrzega sobie prawo przedłużenia lub skrócenia terminu realizacji inwestycji.

§ 3

1. Partycypant zobowiązuje się do uczestniczenia (partycypowania) w kosztach budowy lokalu określonego w § 1 ust. 2 w kwocie _____ PLN (słownie: _____ złotych, ____/100), zwanej dalej „kwotą partycypacji”, odpowiadającą 30 % kosztów budowy tego lokalu, którą należy wpłacić w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy. Za datę wpłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Spółki.
2. Do obliczenia kwoty partycypacji przyjmuje się przewidywany koszt budowy lokalu mieszkalnego w wysokości _____/1 m².
3. 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 Banku Śląskim.
4. Brak wpłaty w 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.
5. Wnosząc kwotę partycypacji Partycypant nie uzyskuje roszczenia o przeniesienie na niego własności 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 30 % rzeczywistych kosztów budowy lokalu, w terminie 14 dni od powiadomienia przez Spółkę. W przypadku niewykorzystania pełnej kwoty partycypacji, podlega ona zwrotowi w ciągu 12 miesięcy od dnia powiadomienia przez Spółkę.

§ 4

1. W zamian za partycypowanie w kosztach budowy lokalu, o którym mowa w §1 ust. 2, Spółka zobowiązuje się oddać osobie wskazanej przez Partycypanta w najem przedmiotowy lokal, niezwłocznie po uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny oraz przekazaniu budynku przez Generalnego Wykonawcę Spółce protokołem odbioru końcowego. Partycypant jako przyszłego Najemcę wskazuje _____ zam. _____, zwanego dalej „Najemcą”.
2. Warunkiem zawarcia przez Spółkę z Najemcą wskazanym przez Partycypanta w ust. 1, umowy najmu lokalu mieszkalnego, określonego w § 1 ust. 2, jest:
 - a) spełnienie przez Najemcę lokalu, na dzień zawarcia umowy najmu, warunków i kryteriów, określonych w art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.) oraz „Zasadach i trybie zawierania umów partycypacji w kosztach budowy mieszkań przeznaczonych na wynajem w zasobie mieszkaniowym

Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego Warszawa Północ Sp. z o.o.” stanowiących załącznik do uchwały Zarządu Spółki nr 3/08/2020 z dnia 11.08.2020 r. Weryfikacja spełnienia warunków dokonywana jest przez Spółkę dwukrotnie: przed zawarciem niniejszej umowy partycypacji oraz przed zawarciem umowy najmu.

- b) wpłata przez Najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności Spółki z tytułu najmu, przysługujących Spółce w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości 12-krotnego miesięcznego czynszu za lokal, obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.
 - c) wpłata przez Partycypanta całej kwoty partycypacji, w terminie wskazanym w § 3 ust. 1.
3. Spółka zawiadamia Najemcę o terminie podpisania umowy najmu listem poleconym wysłanym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres do korespondencji Najemcy:
- a) wskazany w niniejszej umowie,
 - b)(podać adres jeśli inny niż wskazany w ust.1).
4. W przypadku, gdy Najemca nie przystąpi do zawarcia umowy najmu w wyznaczonym przez Spółkę terminie, bądź zawarcie umowy najmu nie będzie możliwe z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w tym w razie niespełnienia warunków wskazanych w ust. 2, Spółka upoważniona jest do rozwiązania niniejszej umowy z winy Partycypanta, bez wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym (bez wyznaczania dodatkowego terminu zawarcia umowy najmu). W powyższej sytuacji 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, 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.
5. W przypadku gdy Partycypant odstępuje od umowy partycypacji przed zakończeniem budowy lokalu lub zawarciem umowy najmu, z przyczyn leżących po jego stronie, ust. 4 zd. 2 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio.
6. 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.3, i uprawdopodobnieniu tych okoliczności przez Najemcę przed upływem wyznaczonego terminu, Spółka wyznaczy nowy termin podpisania umowy, z tym zastrzeżeniem, iż nie podpisanie przez Najemcę umowy w terminie dodatkowym upoważnia Spółkę do rozwiązania niniejszej umowy z winy Partycypanta w trybie natychmiastowym (bez wyznaczania dodatkowego terminu zawarcia umowy najmu).

§ 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. 2.

§ 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 Najemcy w lokalu o którym mowa w § 1 ust.2, przez okres dłuższy niż 6 miesięcy,
 - b) Najemca 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, 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 ewentualne spory 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 będący osobą fizyczną zawierający ze Spółką niniejszą umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu, 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. Pracodawca, a także osoba prawna, zawierający ze Spółką umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, mogą bez zgody Spółki dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie Najemcy.

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.
4. Strony potwierdzają, że niniejsza umowa jest efektem ich negocjacji i indywidualnego ustalania warunków.

§ 8

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 9

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

§ 10

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

SPÓŁKA

PARTYCYPANT