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:
Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (01-471) przy ul. Gen. T. Pełczyńskiego 30, wpisana 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 177 563 000,00zł, reprezentowana przez:
_____ – _____,
_____ – _____,
zwana dalej „**Spółką”**
a
Panią/Panem _____, zamieszkałą/-ym w _____ przy ul. _____, legitymującą/-ym się dowodem osobistym /seria nr/: _____, PESEL: _____, zwaną/-ym dalej „**Partycypantem”**.

§ 1

1. Spółka oświadcza, że zrealizowała inwestycję polegająca 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.
2. Przedmiotem umowy jest określenie zasad partycypowania w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, znajdującego się w budynku _____, oznaczonego **nr ___ przy ul. Pełczyńskiego _____** w Warszawie, o powierzchni ____**m^2**, wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej, która stanowi załącznik nr 1 do umowy, składającego się z _____, zwanego w dalszej części umowy „lokalem”.
3. Podstawę naliczenia kwoty partycypacji stanowi powierzchnia wynikająca z inwentaryzacji powykonawczej, która stanowi załącznik nr 1 do umowy i rzeczywisty koszt inwestycji, o którym mowa w § 3 ust. 2 umowy.

§ 2

1. Spółka oświadcza, że inwestycja została 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 społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r., poz. 790 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) decyzję pozwolenie na użytkowanie nr IOT/25/U/2023 z dnia 08.03.2023 r. wydaną przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy.

§ 3

1. Partycypant zobowiązuje się do uczestniczenia (partycypowania) w kosztach budowy lokalu określonego w § 1 ust. 2 w kwocie _____ **PLN** (słownie: _____), 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 rzeczywisty koszt inwestycji w wysokości 7 309,63 zł/1 m^2.
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 ani prawa do wskazania innej osoby na najemcę lokalu.

§ 4

1. W zamian za partycypowanie w kosztach budowy lokalu, o którym mowa w §1 ust. 2, Spółka zobowiązuje się oddać Partycypantowi w najem przedmiotowy lokal.
2. Warunkiem zawarcia przez Spółkę z Partycypantem umowy najmu lokalu mieszkalnego, określonego w § 1 ust. 2, jest:
   a) spełnienie przez Partycypanta, jako przyszłego Najemcy lokalu, na dzień zawarcia umowy najmu, warunków i kryteriów, określonych w art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r., poz. 790 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." Weryfikacja spełnienia warunków dokonywana jest przez Spółkę dwukrotnie: przed zawarciem niniejszej umowy partycypacji oraz przed zawarciem umowy najmu.
   b) wpłata przez Partycypanta kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu, przysługujących Spółce w dniu opróżnienia lokalu,
   c) wpłata przez Partycypanta całej kwoty partycypacji, w terminie wskazanym w § 3 ust. 1.
3. 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).
4. 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. 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 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 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

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:

$$Pz = Pw * \frac{Cz * (100\% - 0{,}75\% * n/4)}{Cw}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:
Pz - kwota zwracanej partycypacji,
Pw - kwota wpłaconej partycypacji,
Cz - średnia arytmetyczna czterech kolejnych wartości wskaźnika ceny 1 m^2 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 2022 poz. 1202) dla kwartałów poprzedzających kwartał, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu,
Cw - średnia arytmetyczna wartości wskaźnika ceny 1 m^2 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 Partycypanta w lokalu o którym mowa w § 1 ust. 2, 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 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 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.
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. społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r., poz. 790 z późn. zm.) oraz przepisy ustawy Kodeks cywilny.

§ 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**

Załącznik:

Inwentaryzacja powykonawcza lokalu nr _____ w budynku przy ul. Pełczyńskiego _____.