

## UMOWA PARTYCYPACJI NR \_\_\_\_\_

(na podstawie art. 29a 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 90.266.000,00 zł, reprezentowanym przez: .....; zwanym 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 \_\_\_\_\_m<sup>2</sup> 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 niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz 1020 z późn. zm.), 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) zwanej 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 wartości wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> 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) dla kwartału, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu oraz dla trzech poprzedzających ten kwartał okresów kwartalnych,

Cw - średnia arytmetyczna wartości wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> 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**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:

- ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

#### **§ 9**

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

**SPÓŁKA**

**PARTYCYPANT**