

DI.221.....

UMOWA PARTYCYPACJI Nr/2025

Zawarta w dniu 2025 roku pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego w Józefowie Spółka z o. o., ul. Zielona 2, 05-420 Józefów, NIP 532-16-09-500, REGON 013070619, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS 0000053212, o kapitale zakładowym w wysokości 49 561 000 zł, zwaną w dalszej treści „**TBS**”, którą reprezentuje:

..... – Prezes Zarządu

a,

Panią/Panem zamieszkałą/-ym przy ul. w (kod pocztowy), PESEL zwaną/-ym w dalszej treści „**Partycypantem**”,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”,

o następującej treści:

§1

1. Przedmiotem niniejszej Umowy, zwanej dalej „**Umową**”, jest ustalenie zasad i warunków partycypowania przez Partycypanta w kosztach budowy Lokalu opisanego w § 2 ust. 1 Umowy.
2. TBS oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Józefowie przy **ul. Rejtana**, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako dz. ew. nr 85 z obr. 23, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1O/00091137/9.
3. Na nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 2, TBS realizuje inwestycję polegającą na budowie dwóch budynków wielorodzinnych – Rejtana 7B oraz Rejtana 7C, z lokalami mieszkalnymi na wynajem, zwana dalej: „**Inwestycją**”. Planowany termin zakończenia Inwestycji to IV kwartał 2026/I kwartał 2027 r.
4. Lokale mieszkalne w budynkach, o których mowa w § 1 ust. 3, zostaną wybudowane z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz z udziałem środków z Funduszu Dopłat, a także ze środków pochodzących z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.

§ 2

1. TBS oświadcza, że wyraża zgodę na udział Partycypanta w kosztach budowy lokalu mieszkalnego nr ... w budynku przy ul. Rejtana 7... w Józefowie, o projektowanej powierzchni użytkowej m², zwany dalej „**Lokalem**”.
2. Faktyczna wielkość powierzchni użytkowej Lokalu określona zostanie w umowie najmu Lokalu w oparciu o dokonane pomiary powykonawcze, przy czym Strony ustalają iż różnica pomiędzy wielkością powierzchni wynikającą z tych pomiarów a określoną w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie spowoduje zmiany wysokości kwoty partycypacji.
3. Partycypant zobowiązuje się do partycypowania w kosztach budowy Lokalu mieszkalnego wskazanego w ust. 1 w kwocie (słownie:).
4. Kwotę określoną w ust. 3 Partycypant zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy TBS **43 8023 0009 2001 0008 7199 0001**, w terminie **14 dni** od daty podpisania niniejszej Umowy, przy czym za termin wpłaty Strony uznają dzień uznania rachunku bankowego TBS.
5. W przypadku niewpłacenia przez Partycypanta wymaganej kwoty, wymienionej w § 2 ust. 3, Umowa ulega rozwiązaniu pierwszego dnia po upływie terminu zapłaty.

6. Wysokość wynagrodzenia należnego Wykonawcy Inwestycji może podlegać waloryzacji, maksymalnie do poziomu 10%, dlatego w przypadku, gdy rzeczywiste koszty budowy Lokalu, na skutek m.in. ww. waloryzacji, ulegną zmianie, TBS w terminie 30 dni od dnia uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Inwestycji, poinformuje Partycypanta o tym fakcie oraz o przeliczonej w oparciu o te koszty kwoty partycypacji, o której mowa w § 2 ust. 3.
7. Jeżeli kwota partycypacji przeliczona na zasadach określonych w § 2 ust. 6, będzie większa aniżeli kwota partycypacji określona pierwotnie w § 2 ust. 3, wówczas Partycypant będzie zobowiązany do zapłaty różnicy z tego tytułu. Partycypant zobowiązuje się dokonać zapłaty kwoty stanowiącej różnicę, o której mowa w zdaniu pierwszym, na rachunek bankowy TBS i w terminie **21** dni od daty doręczenia mu pisemnego zawiadomienia. Kwota różnicy, o której mowa w zdaniu pierwszym, zostanie doliczona do kwoty partycypacji, o której mowa w § 2 ust. 3. Łączna kwota wpłaconej partycypacji nie może przekroczyć 30% rzeczywistych kosztów budowy Lokalu.
8. Na umotywowany wniosek Partycypanta kwota stanowiąca różnicę, o której mowa w § 2 ust. 7, może zostać rozłożona na raty według zasad określonych w odrębnym porozumieniu.
9. W przypadku, gdy Partycypant nie wpłaci kwoty stanowiącej różnicę, o której mowa w § 2 ust. 7, Umowa ulegnie rozwiązaniu pierwszego dnia po upływie terminu zapłaty, a TBS zwróci dotychczas wpłaconą kwotę partycypacji w wysokości nominalnej i w terminie do 60 dni od dnia rozwiązania Umowy.

§ 3

1. W zamian za wniesienie udziału, o którym mowa w § 2 ust. 3 oraz **po zakwalifikowaniu do zawarcia umowy najmu**, Partycypujący nabywa prawo do zawarcia umowy najmu na warunkach określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U.2024.304), ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U.2024.1440), akcie założycielskim TBS oraz „Zasadach gospodarowania lokalami mieszkalnymi TBS w Józefowie Sp. z o.o.”.
2. TBS zawiadomi Partycypującego o terminie składania dokumentów koniecznych do przeprowadzenia procedury kwalifikacji do podpisania umowy najmu Lokalu.
3. W dniu zawarcia umowy najmu Lokalu Partycypant jest obowiązany spełniać warunki określone w art. 7a ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U.2024.304).
4. Partycypant oraz osoby uprawnione do wspólnego z nim zamieszkiwania są zobowiązane do przedstawienia dokumentów umożliwiających TBS dokonanie oceny spełnienia warunków określonych w § 3 ust. 3, w tym w szczególności deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana będzie umowa najmu Lokalu.
5. W przypadku niezawarcia przez Partycypanta umowy najmu Lokalu w wyznaczonym przez TBS terminie, w tym w przypadku niespełnienia przez Partycypanta warunków, o których mowa w § 3 ust. 3-4, niniejsza Umowa ulegnie rozwiązaniu pierwszego dnia po upływie wyznaczonego terminu na zawarcie umowy najmu Lokalu. TBS zwróci kwotę, o której mowa w § 2 ust. 3 w wysokości nominalnej i w terminie do 60 dni od dnia rozwiązania Umowy.

§ 4

TBS przysługuje prawo potrącenia wierzytelności wynikających z zawartej z Partycypantem umowy najmu Lokalu mieszkalnego, w tym zaległości z tytułu czynszu i opłat niezależnych od

Wynajmującego oraz kosztów wykonanego przez TBS remontu Lokalu (tj. kosztów obciążających najemcę) ze zwracanej Partycypantowi kwoty partycypacji. Partycypant wyraża zgodę na powyższe.

§ 5

1. Umowa jest zawarta na czas nieokreślony.
2. Umowa ulega rozwiązaniu w razie zakończenia stosunku najmu Lokalu, którego Partycypant był Najemcą, ze skutkiem na dzień opróżnienia Lokalu, z zastrzeżeniem obowiązku zwrotu przez TBS na rzecz Partycypanta kwoty partycypacji stosownie do treści § 5 ust. 3.
3. W przypadku zakończenia stosunku najmu i opróżnienia Lokalu kwota partycypacji, o której mowa w § 2 ust. 3, podlega zwrotowi Partycypantowi w terminie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U.2024.1440).
4. Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze Stron. Umowa ulega rozwiązaniu z upływem 3 miesięcy od dnia doręczenia drugiej stronie oświadczenia o wypowiedzeniu ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. W przypadku wypowiedzenia niniejszej Umowy przez Partycypanta lub TBS, kwota partycypacji, o której mowa w § 2 ust. 3, podlega zwrotowi Partycypantowi na warunkach określonych w § 5 ust. 3.

§ 6

1. Strony zgodnie oświadczają, że spory wynikłe z niniejszej Umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby TBS.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące zobowiązań oraz w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U.2024.304) i ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U.2024.1440).

§ 7

Zmiana niniejszej Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8

Umowę sporządzono w dwóch jednakowo brzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony.

Partycypant:

TBS: