

**ZASADY DOTYCZĄCE
NAJMU I PARTYCYPOWANIA W KOSZTACH BUDOWY LOKALI
MIESZKALNYCH SPÓŁKI SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA
„KZN-WIELKOPOLSKA” SP. Z O.O. WYBUDOWANYCH W GMINIE
OSTROWITE**

§ 1. DEFINICJE

Ilekróć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1. **SIM** – należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „SIM KZN – Wielkopolska” sp. z o.o. z siedzibą w Rawiczu;
2. **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Ostrowite;
3. **ustawie o SIM** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;
4. **ustawa o finansowym wsparciu** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych;
5. **ustawie o dopłatach** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania;
5. **ustawie o najmie lokalu** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
6. **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych;
7. **dochodzie gospodarstwa domowego** – należy przez to rozumieć dochód uzyskany przez osobę ubiegającą się o najem lokalu oraz wszystkie osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania;
8. **dopłatach do czynszu** – dopłaty do czynszu, które może otrzymać najemca na podstawie ustawy o dopłatach;
9. **czynszu najmu** – należy przez to rozumieć wysokość czynszu dla danego lokalu ustaloną w drodze uchwały przez Zgromadzenie Wspólników SIM;
10. **kaucji** – należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez najemcę w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu;
11. **liście najemców** – należy przez to rozumieć listę, o której mowa w art. 11 ust. 3 ustawy o dopłatach, utworzoną przez Komisję, zawierającą wykaz osób ubiegających się o najem lokalu, spełniających warunki określone w *Uchwale Rady Gminy z dnia 27 września 2023 r. w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, budowanego w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN - Wielkopolska” Sp. z o. o., w tym określenia kryteriów i zasad przeprowadzenia oceny punktowej oraz wysokości kaucji ze zmianami.*
12. **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wybudowany przez SIM;
13. **najemcy** – należy przez to rozumieć osobę, która zawarła z SIM umowę najmu na podstawie prawa wskazania wynikającego z uprzednio zawartej umowy partycypacji;
14. **partycypacji** – należy przez to rozumieć udział finansowy partycypanta w kosztach budowy lokalu wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
15. **partycypancie** – należy przez to rozumieć osobę będącą na liście najemców, która zawarła z SIM umowę partycypacji;
16. **przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu** – należy przez to rozumieć wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto, w gospodarce narodowej

w województwie wielkopolskim, ogłaszana do końca IV kwartału każdego roku, w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”;

17. **uchwale Rady Gminy** – należy przez to rozumieć uchwałę Rady Gminy z dnia 27 września 2023 r. w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, budowanego w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN - Wielkopolska” Sp. z o. o., w tym określenia kryteriów i zasad przeprowadzenia oceny punktowej oraz wysokości kaucji ze zmianami;
18. **umowie najmu** – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu zawieraną pomiędzy SIM a najemcą na czas oznaczony nie dłuższy niż 15 lat, w której ustalone zostały prawa oraz obowiązki stron związane z korzystaniem przez najemcę z lokalu, z możliwością stosowania dopłat do czynszu.

ZASADY PRZYDZIAŁU LOKALU MIESZKALNEGO

§ 2.

Przydział lokalu

1. Przydział lokalu dokonuje Spółka na zasadach określonych w ustawie o SIM, ustawie o dopłatach oraz w uchwale Rady Gminy, z uwzględnieniem poniższych zasad.
2. Przydział lokali następuje z uwzględnieniem kolejności osób wpisanych na listę najemców przez Gminę.

ZASADY PARTYCYPOWANIA W KOSZTACH BUDOWY LOKALU

§ 3.

Podmioty uprawnione do zawarcia umowy partycypacji

1. Partycypantem może być wyłącznie osoba wpisana na listę najemców, z którą SIM zawrze umowę najmu.
2. Zawarcie umowy najmu poprzedza zawarcie przedwstępnej umowy partycypacji, na mocy której partycypant wpisany na listę najemców wpłaci na rzecz SIM zaliczkę na poczet kosztów wybudowania lokalu.
3. Kwota zaliczki podlega zaliczeniu na poczet kwoty partycypacji, w wysokości ustalonej w umowie partycypacji.
4. W razie uchylania się przez partycypanta od dokonania wpłaty na poczet umów w sprawie partycypowania w kosztach budowy lokalu, zawarte umowy ulegają rozwiązaniu, a partycypant zostaje skreślony z listy najemców.
5. Na podstawie zawartej umowy partycypacji, partycypantowi przyznaje się prawo do najmu lokalu określonego w umowie partycypacji.
6. Partycypant może zawrzeć umowę najmu wyłącznie jednego lokalu.

§ 4.

Podstawowe zasady partycypowania określone w umowie partycypacji

1. Umowa partycypacji zawierana jest na czas nieokreślony.
2. Umowa partycypacji nie może zostać wypowiedziana przez partycypanta w okresie trwania umowy najmu lokalu.
3. Umowa partycypacji wygasa w przypadku odmowy zawarcia umowy najmu przez SIM lub Najemcę albo w sytuacji nieprzystąpienia przez Najemcę do jej zawarcia w wyznaczonym przez SIM terminie.
4. Partycypantowi nie przysługuje prawo wskazania najemcy innego niż on sam zgodnie z art. 29a z ustawy o SIM.
5. Kwota partycypacji jest pobierana w wysokości ustalonej przez SIM, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy czym w przypadku zawierania kolejnej

umowy partycypacji w odniesieniu do lokalu opróżnionego i opuszczonego przez najemcę, kwota partycypacji pobrana od kolejnego partycypanta nie może być niższa niż kwota partycypacji zwracana poprzedniemu partycypantowi.

6. Termin wniesienia kwoty partycypacji i jej wysokość są ustalane w umowie partycypacji zawieranej pomiędzy SIM a partycypantem.
7. Wysokość kwoty partycypacji nie będzie wyższa niż 10 % kosztów budowy lokalu wraz z infrastrukturą towarzyszącą (bez wartości udziału w nieruchomości gruntowej przypadającej na dany lokal).
8. Partycypant jest zobowiązany do wniesienia pełnej kwoty partycypacji przed dniem zawarcia umowy najmu.
9. Kwota wniesionej partycypacji podlega waloryzacji na warunkach określonych w ustawie o SIM.

§ 5.

Umowa partycypacji

1. Przeniesienie przez partycypanta praw i obowiązków wynikających z umowy partycypacji na inną osobę nie jest możliwe bez zgody Spółki i może dotyczyć wyłącznie przeniesienia na rzecz osób zgłoszonych przez partycypanta do wspólnego zamieszkiwania.
2. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy partycypacji kwota partycypacji podlega zwrotowi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia i opuszczenia lokalu przez najemcę. Dniem opróżnienia i opuszczenia lokalu jest dzień przekazania lokalu do dyspozycji SIM na podstawie podpisanego protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Szczegółowe zasady zwrotu partycypacji określa umowa partycypacji.
4. Kwota partycypacji może podlegać rozliczeniu na zasadach określonych w ustawie o SIM, po spłacie zobowiązań związanych z budową lokalu.

UMOWA NAJMU

§ 6.

Uprawnienie do zawarcia umowy, wydanie lokalu, odmowa zawarcia umowy najmu

1. Umowa najmu zawierana jest na czas określony, nie dłuższy niż 15 lat.
2. Zawarcie umowy najmu z partycypantem następuje, gdy:
 - 1) partycypant przyjął propozycję SIM dotyczącą lokalu,
 - 2) w dniu zawarcia umowy najmu spełniony został wymóg nieposiadania przez partycypanta oraz wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkiwania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej,
 - 3) wpłacona została kaucja i pełna kwota partycypacji.
3. Przed upływem okresu trwania umowy, partycypant może wystąpić do SIM o zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu, jeżeli spełniony zostanie wymóg nieposiadania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej wskazany w ust. 2 pkt. 2) powyżej, innego aniżeli lokal wynajmowany od SIM.
4. Wydanie lokalu następuje w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy najmu. Przez objęcie lokalu należy rozumieć podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego pomiędzy najemcą a SIM.
5. W przypadku nieprzystąpienia do zawarcia umowy najmu w wyznaczonym terminie osoba wpisana na listę najemców podlega skreśleniu z listy na wniosek SIM.

6. Nieobjęcie lokalu przez najemcę w terminie wskazanym przez SIM powoduje rozwiązanie zawartych umów, rozliczenie wpłaconych kwot i skreślenie z listy.
7. W uzasadnionych przypadkach, można odstąpić od skreślenia z listy.

§ 7.

Zasady naliczania czynszu najmu

1. Korzystanie z lokalu jest odpłatne.
2. Najemca jest zobowiązany płacić czynsz najmu w wysokości ustalonej w uchwale Zgromadzenia Wspólników SIM na podstawie art. 28 ustawy o SIM.
3. Wysokość czynszu najmu ustalana jest przez SIM w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową.
4. Oprócz czynszu najmu w okresie najmu najemca jest zobowiązany ponosić opłaty niezależne od SIM, o których mowa w art. 2 ust 1 pkt 8 ustawy o najmie m.in. opłaty za dostawę energii, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.
5. Za zapłatę czynszu i innych opłat niezależnych odpowiadają solidarnie wszystkie osoby pełnoletnie, które stale zamieszkują z najemcą w okresie wspólnego zamieszkiwania.
6. Najemca będzie miał możliwość złożenia wniosku o dopłaty do czynszu na warunkach określonych w ustawie o dopłatach, w miejscu i na zasadach określonych przez Gminę.

§ 8.

Przymusowa wspólność najmu

Małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące pomiędzy nimi stosunki majątkowe, zgodnie z treścią art. 680¹ kodeksu cywilnego, jeśli zawarcie umowy najmu nastąpiło w czasie trwania małżeństwa, a lokal służy zaspokojeniu potrzeb rodziny.

§ 9.

Nakłady

1. Najemca może poczynić nakłady na lokal wyłącznie na własny koszt i ryzyko, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody SIM.
2. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu SIM nie będzie zobowiązany do zwrotu najemcy równowartości poczynionych nakładów. W takim przypadku SIM, według własnego uznania, będzie mógł albo zatrzymać wszelkie zmiany i ulepszenia dokonane w lokalu, albo żądać przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.
3. Za zgodną wolą SIM i najemcy można ustalić inny sposób rozliczeń z tytułu zmian i ulepszeń lokalu, aniżeli wskazany w ustępie 2 powyżej.

§ 10.

Kaucja zabezpieczająca

1. Najemca jest zobowiązany do wpłacenia kaucji przed zawarciem umowy najmu.
2. Kaucja stanowi 3- krotność miesięcznego czynszu najmu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Kaucja będzie podlegała zwrotowi w kwocie równej 3-krotności czynszu obowiązującego w dniu jej zwrotu, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
4. SIM przysługuje prawo potrącenia z kwoty kaucji należności z tytułu czynszu najmu albo bezumownego korzystania z lokalu, opłat niezależnych od SIM, w przypadku, gdy najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą usług, oraz kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego (w tym równowartości szkód wyrządzonych w lokalu i zużycia elementów wyposażenia lokalu).

5. Kaucja, po potrąceniu należności zgodnie z ust. 4, podlega zwrotowi w terminie – 60 dni od dnia opuszczenia i opróżnienia lokalu przez najemcę oraz przez wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania, a także oddania lokalu do dyspozycji SIM. Podstawą zwrotu jest protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 11.

Wypowiedzenie umowy najmu

1. Umowa najmu może zostać wypowiedziana przez SIM w sytuacjach:
 - 1) określonych w art. 11 ust. 2 ustawy o najmie ;
 - 2) określonych w art. 30 ust. 5 pkt. 1 i 4 ustawy o SIM.
2. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu w każdym czasie, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Po rozwiązaniu umowy najmu osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłacenia SIM miesięcznego odszkodowania za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu najmu, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana. Podwyższanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu następuje na zasadach analogicznych do podwyższania czynszu.
4. W uzasadnionych przypadkach, SIM może odstąpić od naliczenia miesięcznego odszkodowania w wysokości 200% czynszu najmu i przewidzieć odszkodowanie w wysokości odpowiadającej równowartości czynszu najmu, jaki płaciłaby osoba, gdyby umowa nie została wypowiedziana.

§ 12.

Rozwiązanie lub wygaśnięcie umowy partycypacji

1. W przypadku rozwiązania albo wygaśnięcia umowy partycypacji kwota partycypacji podlega zwrotowi, o ile opróżniony i opuszczony lokal zostanie zdany do SIM.
2. Zwrot kwoty partycypacji, zgodnie z ust. 1 powyżej następuje nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia i opuszczenia lokalu, ze środków pozyskanych przez SIM od kolejnego partycypanta.
3. Dniem opróżnienia i opuszczenia lokalu jest dzień przekazania do SIM lokalu na podstawie podpisanego protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 13.

Postanowienia końcowe

1. W zakresie nieuregulowanym zastosowanie mają odpowiednio przepisy prawa oraz ustawy o finansowym wsparciu, ustawy o SIM, ustawy o najmie lokali, oraz przepisy kodeksu cywilnego.
2. Szczegółowe zasady dotyczące najmu i partycypowania określone zostaną w umowie najmu lokalu i umowie partycypacji.
3. Odstąpienie od niniejszych zasad nie może stać w sprzeczności z uchwałą Rady Gminy i wymaga uchwały Zarządu. Decyzje Zarządu są ostateczne.