

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

DEFINICJE

§ 1.

Ilekróć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1. **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Powidz;
2. **SIM** – należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN – Zachodni” sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu;
3. **ustawie o SIM** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U. z 2021 roku, poz. 2224);
4. **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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2158);
5. **ustawa o finansowym wsparciu** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 377);
6. **ustawie o ochronie praw lokatorów** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172.);
7. **kodeksie cywilnym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 września 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
8. **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 615);
9. **górnym limicie dochodowym** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego (rozumiany jako suma średnich miesięcznych dochodów uzyskanych przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz wszystkie osoby zgłoszone przez tę osobę do wspólnego zamieszkania), określony w art. 7a ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu;
10. **dolnym limicie dochodowym** – należy przez to rozumieć kryterium dochodowe, o którym mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021);
11. **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;
12. **dopłatach do czynszu** – dopłaty do czynszu, które może otrzymać Najemca na podstawie ustawy o dopłatach;
13. **czynszu najmu** – należy przez to rozumieć wysokość czynszu dla danego lokalu ustaloną w drodze uchwały przez Zgromadzenie Wspólników SIM;
14. **kaucji** – należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Najemcę w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu;
15. **liście najemców** – należy przez to rozumieć listę, o której mowa w art. 11 ust. 3 ustawy o dopłatach, utworzoną przez komisję kwalifikacyjną działającą przy Gminie, zawierającą wykaz osób ubiegających się o najem lokalu wraz z przydzielonym im konkretnym lokalem;

16. **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wybudowany przez SIM, oddawany w najem osobom wskazanym przez Gminę, które zawrą z SIM umowę w sprawie umowy partycypacji w kosztach budowy tego lokalu;
17. **Najemcy** – należy przez to rozumieć Partycypanta, który zawarł z SIM umowę najmu;
18. **umowie najmu** – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu zawieraną pomiędzy SIM a Najemcą, w której ustalone zostały prawa oraz obowiązki stron związane z korzystaniem przez Najemcę z lokalu, z możliwością stosowania Dopłat do czynszu;
19. **partycypacji** – należy przez to rozumieć udział finansowy Partycypanta w kosztach budowy lokalu wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
20. **Partycypancie** – należy przez to rozumieć osobę będącą na liście najemców, która zawarła z SIM umowę partycypacji;
21. **przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu** – należy przez to rozumieć wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto, w gospodarce narodowej w województwie wielkopolskim, ogłaszany do końca IV kwartału każdego roku, w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”.

ZASADY PRZYDZIAŁU LOKALU MIESZKALNEGO

§ 2.

Przydział lokalu

1. Przydział lokalu dokonuje Gmina na zasadach określonych w ustawie o SIM, ustawie o finansowym wsparciu oraz ustawie o dopłatach, z uwzględnieniem poniższych postanowień.
2. Przydział lokalu uprawnia do zawarcia przedwstępnej umowy partycypacji z SIM, na podstawie której osoba zakwalifikowana do najmu lokalu wpłaci kwotę zaliczki na poczet przyszłych kosztów wybudowania lokali.
3. Przedwstępna umowa partycypacji zawierana jest co najmniej na okres realizacji przedsięwzięcia, w ramach którego budowane są przez SIM lokale mieszkalne.

ZASADY PARTYCYPWANIA W KOSZTACH BUDOWY LOKALU

§ 3.

Podmioty uprawnione do zawarcia umowy partycypacji

Partycypatem w kosztach budowy lokalu może być:

- 1) osoba fizyczna wskazana przez Gminę do zawarcia umowy najmu (wpisana na listę najemców przez Gminę),
- 2) pozostałe podmioty, o których mowa w ustawie o SIM.

§ 4.

Przedwstępna umowa partycypacji

1. W przedwstępnej umowie partycypacji przyznaje się prawo do zawarcia umowy właściwej, pod warunkiem wpłaty ustalonej w tej umowie zaliczki.
2. Kwota zaliczki wpłacona na podstawie przedwstępnej umowy partycypacji nie podlega waloryzacji i zostaje zaliczona w kwocie nominalnej na poczet właściwej umowy partycypacji.
3. W razie uchylania się przez Partycypanta od dokonania wpłaty kwoty zaliczki, zawarta umowa ulega rozwiązaniu, a Partycypant zostaje skreślony z listy najemców.

§ 5.

Kwota partycypacji

1. Kwota partycypacji jest pobierana w wysokości i terminach ustalonych przez SIM, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Wysokość kwoty partycypacji wnoszonej przez osoby fizyczne nie będzie wyższa niż 30% kosztów budowy lokalu wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
3. Partycypant jest zobowiązany do wniesienia pełnej kwoty partycypacji przed dniem zawarcia umowy najmu.
4. Kwota wniesionej partycypacji podlega waloryzacji na warunkach określonych w ustawie o SIM.
5. 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.
6. W przypadku zasiedlenia wtórnego lokalu, po opróżnieniu i opuszczeniu lokalu przez dotychczasowego Najemcę, SIM może zawrzeć kolejną umowę partycypacji, a kwota pobierana od kolejnego Partycypanta odpowiada kwocie wypłaconej poprzedniemu.
7. Szczegółowe zasady zwrotu partycypacji określa umowa partycypacji.
8. Szczegółowe zasady rozliczania partycypacji określa ustawa o SIM.

§ 6.

Umowa partycypacji zawierana przez osoby fizyczne

1. Na podstawie zawartej umowy partycypacji Partycypantowi przysługuje prawo do najmu wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego.
2. Umowa partycypacji zawierana jest na okres odpowiadający okresowi trwania stosunku najmu z konkretnym Najemcą.
3. Przeniesienie przez Partycypanta praw i obowiązków wynikających z umowy partycypacji na inną osobę nie jest możliwe bez zgody Spółki.

UMOWA NAJMU

§ 7.

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

1. Zawarcie umowy najmu z osobą fizyczną będącą Partycypantem następuje, gdy:
 - 1) w dniu zawarcia umowy najmu spełnione są wymogi, o których mowa w art. 7a ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu tj.:
 - a) Partycypant oraz wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkiwania nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie Gminy,
 - b) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok podpisania umowy najmu jest wyższy niż dolny limit dochodowy i jednocześnie nie przekracza górnego limitu dochodowego,
 - 2) zawarta została właściwa umowa partycypacji oraz wpłacono kaucję zabezpieczającą.
2. W razie niespełniania kryteriów, o których mowa w art. 7a ust. 1 ustawy o finansowym, SIM odmawia zawarcia umowy najmu.

3. W przypadku nieprzystąpienia do zawarcia umowy najmu w wyznaczonym terminie osoba wpisana na listę najemców podlega skreśleniu z listy.
4. Wydanie lokalu następuje niezwłocznie po zawarciu umowy najmu i podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego pomiędzy Najemcą a SIM.
5. Nieobjęcie lokalu przez Najemcę w ustalonym terminie skutkuje rozwiązaniem zawartych umów, rozliczeniem wpłaconych kwot i skreśleniem z listy najemców.
6. W uzasadnionych przypadkach, można odstąpić od skreślenia z listy najemców.

§ 8.

Zasady naliczania czynszu najmu

1. Korzystanie z lokalu jest odpłatne.
2. Najemca jest zobowiązany do płacenia czynszu 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 Spółki związanych z budową.
4. SIM ma prawo do podwyższania stawki czynszu najmu w celu pokrycia wszystkich ponoszonych kosztów, o których mowa w ust. 3 powyżej w razie ich zwiększenia.
5. Osoba zajmująca lokal jest zobowiązana ponosić opłaty niezależne od SIM, o których mowa w art. 2 ust 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, m.in. opłaty za dostawy energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości stałych.
6. Za zapłatę czynszu i innych opłat niezależnych odpowiadają solidarnie wszystkie osoby pełnoletnie, które stale zamieszkują z Najemcą.
7. 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. Spłata w czynszu przez Najemcę kosztów finansowania zewnętrznego budowy lokalu, o których mowa w ust. 3 powyżej nie powoduje przejścia przez Najemcę własności lokalu.

§ 9.

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.

§ 10.

Nakłady

Najemca może poczynić nakłady na lokal wyłącznie na własny koszt i ryzyko, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody SIM. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu SIM nie będzie zobowiązany do zwrotu Najemcy równowartości poczynionych nakładów, a SIM, według własnego uznania, będzie mógł albo zatrzymać wszelkie zmiany i ulepszenia dokonane w lokalu, albo żądać przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego. Strony mogą jednak ustalić inny sposób rozliczeń z tytułu dokonanych zmian i ulepszeń lokalu.

§ 11.

Kaucja zabezpieczająca

1. Najemca jest zobowiązany do wpłacenia kaucji przed zawarciem umowy najmu.
2. Kaucja wynosi 3-krotność miesięcznego czynszu.
3. Kaucja będzie podlegała zwrotowi w kwocie równej 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 mediów lub 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 ciągu miesiąca po opuszczeniu i opróżnieniu lokalu przez Najemcę oraz przez wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania i zdaniu lokalu do dyspozycji SIM na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 12.

Wypowiedzenie umowy najmu

1. Umowa najmu może zostać wypowiedziana przez SIM w sytuacjach:
 - 1) określonych w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów;
 - 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.

§ 13.

Postanowienia końcowe

W zakresie nieuregulowanym w zastosowanie mają odpowiednie przepisy.



Prezes Zarządu – Bogna Narożna