

**ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU I PARTYCYPACJI W KOSZTACH BUDOWY  
LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU NIERUCHOMOŚCI  
SIM SMS SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W JĘDRZEJOWIE**

Spółka SIM SMS Sp. z o.o. z siedzibą w Jędrzejowie w związku z realizacją inwestycji budowlanych w ramach społecznej inicjatywy mieszkaniowej, powołanej celem realizacji inwestycji budowlanych polegających na budowie lokali mieszkalnych przeznaczonych dla najemców, przy wykorzystaniu partycypacji w kosztach budowy.

Niniejszy dokument obejmujący zasady zawierania umów najmu i partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu nieruchomości ma charakter informacyjny, nie może stanowić podstawy do wytaczania roszczeń przeciwko SIM SMS Sp. z o.o., szczegółowe postanowienia oraz obustronne zobowiązania zostaną ujęte każdorazowo w umowie najmu lokalu mieszkalnego, a także w Umowie Partycypacji w kosztach budowy lokali osób, które będą najemcami zawieranych pomiędzy Najemcami, a SIM SMS Sp. z o.o.

**§1.**

**Źródła prawa**

Zasady ujęte w niniejszym dokumencie zostały opracowane na podstawie przepisów:

1. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 z późn. zm.);
2. Ustawa 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 z późn. zm.);
3. Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2158 z późn. zm.).

**§2.**

**Zasady Przydziału Lokali Mieszkalnych**

1. SIM SMS sp. z o.o. z siedzibą w Jędrzejowie przydziela lokale mieszkalne zgodnie z Listą Najemców sporządzoną przez Gminę – Wspólnika spółki dla odpowiedniej inwestycji realizowanej przez spółkę, według kolejności w niej określonej.
2. Podstawą do wpisu na Listę Najemców jest złożenie uzupełnionego wniosku o zawarcie Umowy Najmu Lokalu, spełnienie kryteriów przydziału, warunków ustawowych oraz uzyskanie odpowiedniej liczby punktów, kwalifikującej do wpisu na Listę Najemców.
3. Lista Najemców ma charakter informacyjny i nie stanowi podstawy roszczenia do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu nieruchomości SIM SMS Sp. z o.o., ani też Umowy Partycypacji w kosztach budowy lokali osób, które będą najemcami.

**§3.**

**Uprawnieni do zawarcia Umowy Partycypacji**

1. SIM SMS Sp. z o.o. po opublikowaniu Listy Najemców przedstawi potencjalnemu Najemcy warunki partycypacji oraz umowę partycypacji w kosztach budowy lokali osób, które będą najemcami stanowiącą

podstawę do późniejszego zawarcia umowy najmu. Lista najemców będzie zakodowana numerami identyfikacyjnymi które otrzymali mieszkańcy przy składaniu wniosków.

2. Partycypantem może być wyłącznie osoba wpisana na Listę Najemców.
3. Partycypant może zawrzeć Umowę najmu Lokalu Mieszkalnego wyłącznie co do jednego Lokalu Mieszkalnego, przyznanego w sposób, o którym mowa w § 2 powyżej.

#### **§4**

##### **Zasady Partycypacji w kosztach budowy lokali**

1. Podstawą do zawarcia Umowy Partycypacji jest unormowanie wynikające z art. 29a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
2. Wysokość kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu.
3. Kwota partycypacji będzie wniesiona w dwóch równych ratach
4. Termin wniesienia kwot partycypacji i ich wysokość będą wynikać z Umowy Partycypacji w kosztach budowy lokali osób, które będą najemcami zawieranych pomiędzy Najemcami, a SIM SMS sp. z o.o.
5. Nie jest możliwe przeniesienie ogółu praw i obowiązków wynikających z Umowy Partycypacji na inną osobę.
6. Rozliczenie partycypacji następuje na zasadach określonych w zawartej między najemcą a SIM umowie najmu:
  - 1) uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji;
  - 2) uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji albo
  - 3) instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności, o której mowa w art. 19k ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uwzględniającej rozliczenie partycypacji.
7. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego, wpłacona przez najemcę kwota podlega zwrotowi w terminie 6 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
8. Szczegółowe zasady zwrotu partycypacji określać będzie Umowa Partycypacji.

#### **§5.**

##### **Umowa Najmu lokalu mieszkalnego**

1. Umowy Najmu lokalu mieszkalnego z zasobu nieruchomości SIM SMS Sp. z o.o. może zostać zawarta z osobą znajdującą się na Liście Najemców (dalej: najemca), która spełnia następujące warunki:
  - 1) Najemca został poinformowany o specyfikacji przydzielonego mu lokalu obejmującej: metraż, położenie, układ pomieszczeń (rzut poziomy) i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń;
  - 2) Najemca akceptuje termin zawarcia umowy najmu oraz przewidywany termin przekazania lokalu;
  - 3) W dniu zawarcia umowy najmu lokalu:
    - a) Najemca oraz wszystkie osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania oświadczają, że najpóźniej w dniu objęcia Lokalu nie będą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie miejscowości, w której znajduje się lokal z zasobu nieruchomości SIM SMS;
    - b) Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy, osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok zawierania Umowy najmu Lokalu Mieszkalnego nie przekracza górnego limitu dochodowego, określonego w art. 30 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;
    - c) Najemca wpłacił kaucję w wymaganej wysokości,

- d) Najemca będący Partycypantem, wpłacił kwotę partycypacji, o której mowa w § 4.
- Objęcie lokalu z chwilą podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego pomiędzy najemcą, a przedstawicielem SIM SMS.
  - Protokół zdawczo-odbiorczy będzie obejmował stan techniczny oraz stopień zużycia instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.
  - SIM SMS wypowiada umowę najmu z winy najemcy bez terminu wypowiedzenia w przypadku złożenia przez Najemcę nieprawdziwych oświadczeń we wniosku.
  - SIM SMS wypowiada umowę najmu gdy Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
  - W przypadku wypowiedzenia umowy najmu z winy najemcy, kaucja nie podlega zwrotowi, a Najemca w przypadku dalszego zajmowania lokalu obowiązany jest do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za każdy kolejny rozpoczęty miesiąc kalendarzowy, w którym Najemca pozostaje we władaniu mieszkania, w wysokości dwukrotności czynszu miesięcznego jaki płaciłby gdyby umowa najmu nie została rozwiązana.
  - Każdorazowe wypowiedzenie, lub rozwiązanie umowy najmu powoduje wykreślenie Najemcy z Listy Najemców.

## §6.

### Nieprzystąpienie do zawarcia umowy najmu

- W przypadku nieprzystąpienia do zawarcia Umowy najmu Lokalu we wskazanym przez SIM SMS terminie, SIM SMS wyznaczy dodatkowy termin na zawarcie umowy, o którym najemca zostanie powiadomiony listem poleconym, a w przypadku bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek SIM SMS Najemca zostaje wykreślony z Listy Najemców. Gmina może w terminie 14 dni od wpłynięcia wniosku uzupełnić Listę Najemców, a w przypadku bezskutecznego upływu tego terminu prawo do uzupełnienia Listy Najemców przysługiwać będzie SIM SMS.
- Nieobjęcie Lokalu Mieszkalnego przez Najemcę w terminie wyznaczonym przez SIM SMS powoduje rozwiązanie umowy najmu lokalu oraz umowy partycypacji.

## §7.

### Ogólne zasady Najmu Lokalu

- Korzystanie z Lokalu Mieszkalnego jest odpłatne, a Najemca jest zobowiązany do płacenia Czynszu Najmu w wysokości ustalonej na zasadach określonych w art. 28 ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
- Stawka czynszu obejmuje koszty eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM SMS związanych z budową.
- Najemca oprócz czynszu, o którym mowa powyżej ponosi także opłaty z tytułu niepodlegających zwrotowi lub refundacji kosztów ponoszonych przez SIM SMS oraz kredytów zaciągniętych na te cele:
  - instalacja i konserwacja instalacji odnawialnych źródeł energii;
  - realizacja przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w rozumieniu mi. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków;
  - realizacja inwestycji, której celem jest zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami lub jej poprawy, w rozumieniu ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
  - realizacja przedsięwzięcia rewitalizacyjnego wpisanego na listę, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, lub przedsięwzięcia rewitalizacyjnego

zgodnego z charakterystyką, o której mowa w § 1 pkt 5 lit. b tej ustawy i realizowanego na obszarze rewitalizacji.

4. Najemca nie jest upoważniony do zawierania umów podnajmu, dzierżawy, użyczenia i innych umów dotyczących udostępnienia Lokalu Mieszkalnego osobom trzecim oraz nie jest upoważniony do udostępniania Lokalu Mieszkalnego osobom trzecim w stosunku bezumownym, pod groźbą wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym.

## **§8.**

### **Kaucja zabezpieczająca**

1. Zawarcie Umowy najmu Lokalu Mieszkalnego jest uzależnione od wpłacenia przez Najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycia zobowiązań przysługujących SIM SMS wobec Najemcy w dniu opróżnienia Lokalu, w szczególności celem zaspokojenia roszczeń odszkodowawczych.
2. Kaucja stanowi 6-krotność miesięcznego Czynszu Najmu za dany Lokal.
3. Kaucja podlega waloryzacji w przypadku zwiększenia wysokości czynszu poprzez dopłatę różnicy.
4. Zwrot kaucji następuje w kwocie jej ostatniej waloryzacji.
5. Kaucja zabezpiecza pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia Lokalu, w tym w szczególności należności z tytułu czynszu Najmu lub bezumownego korzystania z Lokalu, opłat związanych z korzystaniem z Lokalu Mieszkalnego niezależnych od SIM SMS w przypadku gdy Najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, oraz kosztów przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego poprzez naprawę szkód wyrządzonych w Lokalu oraz zużycia elementów wyposażenia Lokalu.
6. Kaucja podlega zwrotowi w terminie miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem prawa SIM SMS do potrącenia należności zgodnie z §8 ust. 5.
7. W przypadku niepokrycia z kaucji wszystkich należności powstałych na podstawie okoliczności z §8 ust. 5, SIM SMS przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania od Najemcy na zasadach ogólnych.
8. W przypadku wypowiedzenia umowy z winy Najemcy kaucja nie podlega zwrotowi.

## **§9.**

### **Wypowiedzenie umowy najmu**

1. Umowa najmu Lokalu może zostać wypowiedziana przez SIM SMS w sytuacjach przewidzianych przepisami prawa oraz w szczególności:
  - 1) W sytuacjach określonych w §5 ust. 4 oraz §5 ust. 5;
  - 2) W sytuacjach przewidzianych w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
  - 3) W przypadkach i na zasadach przewidzianych w umowie najmu.

## **§10.**

### **Postanowienia końcowe**

1. Niniejsze zasady obowiązują od dnia ogłoszenia .
2. Szczegółowe zasady zawierania umów najmu i partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu nieruchomości SIM SMS sp. z o.o. z siedzibą w Jędrzejowie określa umowa

najmu lokalu mieszkalnego, a także w Umowa Partycypacji w kosztach budowy lokali osób, które będą najemcami.

3. Zmiana zasad następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.