

**ZASADY ZAWIERANIA UMÓW NAJMU I PARTYCYPACJI W KOSZTACH BUDOWY LOKALI
MIESZKALNYCH BUDOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ
SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA „KZN – BYDGOSKI” SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ W INOWROCŁAWIU**

Spółka Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Bydgoski” Sp. z o.o. (SIM „KZN – Bydgoski”) z siedzibą w Inowrocławiu w związku z realizacją inwestycji, polegających na budowie lokali mieszkalnych w ramach społecznej inicjatywy mieszkaniowej, przedstawia zasady zawierania umów najmu i partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych budowanych przez spółkę SIM „KZN – Bydgoski” Sp. z o.o. z siedzibą w Inowrocławiu.

Każda osoba składająca Wniosek o zawarcie Umowy najmu, powinna zapoznać się z treścią niniejszych zasad.

Spółka SIM „KZN – Bydgoski” Sp. z o.o. zaznacza, że niniejsze zasady mają charakter informacyjny. Szczegółowe postanowienia zostaną uregulowane w Umowie najmu lokalu mieszkalnego zawieranej między spółką SIM „KZN – Bydgoski” Sp. z o.o. oraz Najemcą oraz Umowie Partycypacji zawieranej między spółką SIM „KZN – Bydgoski” sp. z o.o. oraz Partycypantem, jak również w Regulaminie ustanowionym przez spółkę SIM „KZN – Bydgoski” Sp. z o.o. z siedzibą w Inowrocławiu.

I. PODSTAWA PRAWNA

Niniejsze zasady zostały sporządzone z uwzględnieniem przepisów:

- a) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172, z późn. zm.),
- b) Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 377, z późn. zm.),
- c) Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 2224 z późn. zm.),
- d) Ustawy 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 z późn. zm.),
- e) Ustawy z dnia 23 września 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.).

II. ZASADY PRYZDZIAŁU LOKALU MIESZKALNEGO

1. Spółka SIM „KZN – Bydgoski” Sp. z o.o. przydziela lokal mieszkalny osobie, która złożyła wniosek o zawarcie Umowy najmu lokalu mieszkalnego, spełnia wymagane kryteria i warunki, została zakwalifikowana na listę najemców zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym odpowiednimi przepisami prawa miejscowego.
2. Złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu, jak również umieszczenie Wnioskodawcy na liście najemców nie stanowi roszczenia Wnioskodawcy do zawarcia Umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz Umowy partycypacji.
3. Przydział lokalu mieszkalnego następuje według kolejności ustalonej na liście najemców.

III. ZASADY PARTYCYPOWANIA W KOSZTACH BUDOWY

1. Podmioty uprawnione do zawarcia Umowy partycypacji

- 1.1. Osoba wpisana na listę najemców zawiera ze spółką SIM „KZN – Bydgoski” Sp. z o.o. Umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie Najemcą.
- 1.2. Partycypant może zawrzeć Umowę najmu lokalu mieszkalnego wyłącznie co do jednego lokalu mieszkalnego, przyznanego w sposób, o którym mowa w Rozdziale II.

2. Podstawowe zasady partycypowania w kosztach budowy lokalu mieszkalnego

- 2.1. Umowa partycypacji zawierana jest na czas określony, na okres trwania Umowy najmu lokalu mieszkalnego.
- 2.2. Kwota partycypacji jest pobierana w wysokości ustalonej przez spółkę SIM „KZN – Bydgoski” Sp. z o.o. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i postanowieniami umowy partycypacji, przy czym w przypadku zawierania Umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego, nowy Najemca wnosi kwotę partycypacji w wysokości wypłaconej kwoty partycypacji poprzedniemu Najemcy. Szczegółowe postanowienia w tym zakresie określa Umowa partycypacji.
- 2.3. Termin wniesienia kwoty partycypacji i jej wysokość są ustalane w Umowie partycypacji zawieranej pomiędzy SIM „KZN – Bydgoski” Sp. z o.o. a Partycypantem.
- 2.4. Wysokość kwoty partycypacji wynosi do 30% kosztów budowy danego lokalu mieszkalnego, chyba że przepisy prawa stanowią inaczej.

3. Przeniesienie praw i obowiązków wynikających z Umowy partycypacji

3.1. Przeniesienie przez Partycypanta praw i obowiązków wynikających z Umowy partycypacji na inną osobę nie jest możliwe bez zgody spółki SIM „KZN – Bydgoski” Sp. z o.o.

4. Wygaśnięcie Umowy partycypacji

4.1. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego, wpłacona przez Najemcę kwota partycypacji podlega zwrotowi Najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu mieszkalnego.

4.2. Dniem opróżnienia lokalu mieszkalnego jest dzień przekazania lokalu mieszkalnego spółce SIM „KZN – Bydgoski” Sp. z o.o. na podstawie podpisanego protokołu zdawczo-odbiorczego.

4.3. W przypadku, gdy Umowa najmu lokalu mieszkalnego uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia Umowy najmu lokalu mieszkalnego z następnym najemcą, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy.

4.4. Szczegółowe zasady zwrotu partycypacji określa Umowa partycypacji.

IV. UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

1. Uprawnienie do zawarcia Umowy najmu, objęcie lokalu mieszkalnego

Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta, jeżeli na dzień jej podpisania osoba znajdująca się na liście najemców, spełnia poniższe warunki:

1.1. Osoba znajdująca się na liście najemców, akceptuje przydzielony jej lokal mieszkalny oraz jego lokalizację i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

1.2. Osoba znajdująca się na liście najemców akceptuje termin zawarcia Umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz termin objęcia lokalu mieszkalnego.

1.3. W dniu zawarcia Umowy najmu lokalu mieszkalnego:

a) osoba znajdująca się na liście najemców oraz wszystkie osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania, oświadczą że najpóźniej w dniu objęcia lokalu mieszkalnego, nie będą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie miejscowości, w której znajduje się lokal mieszkalny, będący przedmiotem Umowy najmu lokalu mieszkalnego.

b) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego osoby znajdującej się na liście najemców osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok zawierania Umowy najmu lokalu mieszkalnego nie przekracza górnego limitu dochodowego, określonego przez właściwy podmiot na podstawie obowiązujących przepisów prawa,

c) osoba znajdująca się na liście najemców wpłaciła kaucję w wymaganej wysokości,

- d) osoba znajdującą się na liście najemców, będąca równocześnie Partycypantem, wpłaciła kwotę partycypacji, o której mowa w Rozdziale III.

2. Objęcie lokalu mieszkalnego

- 2.1. Przez objęcie lokalu mieszkalnego należy rozumieć podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego pomiędzy Najemcą a spółką SIM „KZN – Bydgoski” Sp. z o.o.
- 2.2. Przed objęciem lokalu mieszkalnego przez Najemcę, strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu mieszkalnego.
- 2.3. Najemca jest obowiązany informować spółkę SIM „KZN – Bydgoski” Sp. z o.o. niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
- 2.4. W przypadku:
 - a) złożenia przez Najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, spółka SIM „KZN – Bydgoski” Sp. z o.o. wypowiada Umowę najmu lokalu mieszkalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu Umowy osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić spółce SIM „KZN – Bydgoski” sp. z o.o. miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu mieszkalnego w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby Umowa najmu lokalu nie została rozwiązana,
 - b) gdy Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, spółka SIM „KZN – Bydgoski” Sp. z o.o. wypowiada Umowę najmu lokalu mieszkalnego w części dotyczącej czynszu lub wypowiada Umowę najmu lokalu mieszkalnego.

3. Nieprzystąpienie do zawarcia Umowy najmu lokalu mieszkalnego

- 3.1. W przypadku nieprzystąpienia do zawarcia Umowy najmu lokalu mieszkalnego we wskazanym przez spółkę SIM „KZN – Bydgoski” Sp. z o.o. terminie, osoba wpisana na listę najemców może zostać z niej skreślona na pisemny wniosek spółki SIM „KZN – Bydgoski” Sp. z o.o.
- 3.2. Nieobjęcie lokalu mieszkalnego przez Najemcę w terminie wskazanym przez spółkę SIM „KZN – Bydgoski” Sp. z o.o. powoduje rozwiązanie Umowy najmu lokalu mieszkalnego i Umowy partycypacji, a także rozliczenie kwot wpłaconych tytułem kaucji oraz partycypacji. W takim przypadku osoba wpisana na listę najemców może zostać z niej skreślona na pisemny wniosek Spółki SIM „KZN – Bydgoski” Sp. z o.o.
- 3.3. W uzasadnionych przypadkach, w szczególności w sytuacji zmiany sytuacji życiowej osoby lub w przypadkach losowych (np. choroba, śmierć), spółka SIM „KZN – Bydgoski” Sp. z o.o.

może odstąpić od złożenia wniosku o wykreślenie z listy najemców, o którym mowa w pkt. 3.1. oraz 3.2.

4. Zasady naliczania Czynszu Najmu, ogólne zasady najmu Lokalu Mieszkalnego

- 4.1. Korzystanie z lokalu mieszkalnego następuje odpłatnie, a Najemca jest zobowiązany do płacenia czynszu najmu w wysokości ustalonej zgodnie z Ustawą o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników spółki SIM „KZN-Bydgoski” Sp. z o.o.
- 4.2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych spółki SIM „KZN-Bydgoski” sp. z o.o. są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM „KZN-Bydgoski” Sp. z o.o. pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM „KZN-Bydgoski” Sp. z o.o. związanych z budową.
- 4.3. Pozostałe opłaty do których zobowiązany jest Najemca, reguluje Umowa najmu lokalu mieszkalnego.
- 4.4. Najemca nie jest upoważniony do zawierania Umów podnajmu, dzierżawy, użyczenia i innych umów dotyczących udostępniania Lokalu Mieszkalnego osobom trzecim oraz nie jest upoważniony do udostępniania Lokalu Mieszkalnego osobom trzecim bezumownie.

5. Kaucja zabezpieczająca

- 5.1. Zawarcie Umowy najmu Lokalu Mieszkalnego jest uzależnione od wpłacenia przez Najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, przysługujących spółce SIM „KZN-Bydgoski” Sp. z o.o. w dniu opróżnienia lokalu mieszkalnego.
- 5.2. Kaucja stanowi ustaloną w danej gminie krotność miesięcznego czynszu najmu za dany lokal mieszkalny, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia Umowy najmu lokalu mieszkalnego.
- 5.3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana, z uwzględnieniem postanowień ust. 5.4.
- 5.4. Kaucja zabezpiecza pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu mieszkalnego, w tym w szczególności należności, z tytułu czynszu najmu lub bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego, opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego niezależnych od SIM „KZN-Bydgoski” Sp. z o.o., w przypadku gdy Najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług oraz kosztów przywrócenia lokalu mieszkalnego do stanu pierwotnego (w tym równowartości szkód wyrządzonych

w lokalu mieszkalnym i zużycia elementów wyposażenia lokalu mieszkalnego). Spółce SIM „KZN-Bydgoski” Sp. z o.o. przysługuje prawo zatrzymania kwoty pobranej kaucji, na poczet pokrycia ww. należności oraz innych powstałych kosztów z tytułu najmu.

5.5. Kaucja, po potrąceniu należności zgodnie z ust. 5.4. z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, podlega zwrotowi w terminie miesiąca od dnia opróżnienia lokalu mieszkalnego przez Najemcę oraz przez wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania oraz przekazania lokalu mieszkalnego spółce SIM „KZN-Bydgoski” Sp. z o.o. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

5.6. Zwrot zwaloryzowanej kaucji w przypadku wypowiedzenia przez SIM „KZN-Bydgoski” Sp. z o.o. Umowy najmu lokalu mieszkalnego w części dotyczącej czynszu na podstawie art. 30 ust. 5 pkt 4 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana i nie wyższej niż 150% kaucji pobranej.

5.7. W przypadku nie pokrycia z kaucji wszystkich należności przysługujących SIM „KZN-Bydgoski” Sp. z o.o., SIM „KZN-Bydgoski” Sp. z o.o. przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

6. Wypowiedzenie Umowy najmu Lokalu Mieszkalnego

6.1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może zostać wypowiedziana przez SIM „KZN-Bydgoski” Sp. z o.o. w sytuacjach przewidzianych przepisami prawa, w szczególności:

- a) w przypadku złożenia przez Najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, SIM „KZN-Bydgoski” Sp. z o.o. wypowiada Umowę najmu lokalu mieszkalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu Umowy najmu Lokalu Mieszkalnego osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić spółce SIM „KZN-Bydgoski” Sp. z o.o. miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu mieszkalnego w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby Umowa najmu lokalu mieszkalnego nie została rozwiązana.
- b) w przypadku gdy Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, spółka SIM „KZN-Bydgoski” Sp. z o.o. wypowiada Umowę najmu lokalu mieszkalnego, w SIM „KZN-Bydgoski” Sp. z o.o. dotyczącej czynszu lub wypowiada Umowę najmu lokalu mieszkalnego.
- c) w razie spełnienia przesłanek wskazanych w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

6.2. Szczegółowe postanowienia w zakresie możliwości wypowiedzenia Umowy reguluje Umowa najmu lokalu mieszkalnego.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Szczegółowe zasady dotyczące zawierania Umów najmu lokalu mieszkalnego i partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego reguluje Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana między spółką SIM „KZN-Bydgoski” Sp. z o.o. i Najemcą, a także Umowa partycypacji zawierana między spółką SIM „KZN-Bydgoski” Sp. z o.o. i Partycypantem.
2. Zmiana niniejszych zasad następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.