

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

**DEFINICJE**

**§ 1.**

Ilekcroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1. **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Strzelce Krajeńskie;
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 2024 roku, poz. 1440);
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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 506);
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 2024 r. poz. 304);
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 2023 r. poz. 725);
7. **kodeksie cywilnym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 września 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.);
8. **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 323 ze zm.);
9. **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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
10. **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;
11. **dopłatach do czynszu** – dopłaty do czynszu, które może otrzymać Najemca na podstawie ustawy o dopłatach;
12. **czynszu najmu** – należy przez to rozumieć wysokość czynszu dla danego lokalu ustaloną w drodze uchwały przez Zgromadzenie Wspólników SIM;
13. **kaucji** – należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Najemcę w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu;
14. **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;
15. **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wybudowany przez SIM, oddawany w najem osobom wskazanym przez Gminę, które zawarą z SIM umowę w sprawie umowy partycypacji w kosztach budowy tego lokalu;
16. **Najemcy** – należy przez to rozumieć Partycypanta, który zawarł z SIM umowę najmu;

17. **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;
18. **partycypacji** – należy przez to rozumieć udział finansowy Partycypanta w kosztach budowy lokalu wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
19. **Partycypancie** – należy przez to rozumieć osobę będącą na liście najemców, która zawarła z SIM umowę partycypacji.

## **ZASADY PRZYDZIAŁU LOKALU MIESZKALNEGO**

### **§ 2.**

#### **Przydział lokalu**

1. Przydziału 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**

Partycypantem 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. Partycypanant 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 przyznaje się 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 następujące wymogi:
    - a) Partycypant oraz wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkiwania nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej,
    - b) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok podpisania umowy najmu jest wyższy niż dolny limit dochodowy,
  - 2) zawarta została właściwa umowa partycypacji oraz wpłacono kaucję zabezpieczającą.
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 przejęcia przez Najemcę własności lokalu.

## **§ 9.**

### **Przymusowa wspólność najmu**

Małżonkowie są Najemcami lokalu bez względu na istniejące pomiędzy nimi stosunki majątkowe, zgodnie z treścią art. 680<sup>1</sup> 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 stanowi 3-krotność miesięcznego czynszu najmu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.
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 umowy 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.