

Regulamin

Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych budowanych przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Krapkowice w Krapkowicach Sp. z o.o.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejszy Regulamin określa tryb naboru osób fizycznych zainteresowanych zawarciem ze Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową Krapkowice w Krapkowicach Sp. z o.o. umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem oraz kryteria jakie winni spełniać przyszli Najemcy w dacie zawarcia umów najmu tych lokali.

§ 2

Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

1. **Akcie założycielskim** – należy przez to rozumieć akt notarialny - Umowę Spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Krapkowice w Krapkowicach Spółka z o.o.
2. **Czynszu** - należy przez to rozumieć czynsz najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Krapkowice w Krapkowicach Sp. z o.o.
3. **Dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021, poz. 2021, t.j.).
4. **Dochodzie gospodarstwa domowego** – należy przez to rozumieć sumę dochodów osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego.
5. **Dziecku** – należy przez to rozumieć osobę do ukończenia 18 roku życia pozostającą pod władzą rodzicielską bądź pod opieką prawną wnioskodawcy i stale z nim zamieszkującą.
6. **Gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną oraz osoby zgłoszone wraz z nią do wspólnego zamieszkania.
7. **Inwestorze** – należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Krapkowice w Krapkowicach Spółka z o.o.

8. **Inwestycji** – należy przez to rozumieć budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Miodowej, realizowaną przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Krapkowice w Krapkowicach Spółka z o.o.
9. **Kaucji** – należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Wnioskodawcę w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego.
10. **Komisji** – należy przez to rozumieć Komisję ds. przydziału mieszkań.
11. **Liście** – należy przez to rozumieć wykaz wyłonionych przez Komisję osób zakwalifikowanych do najmu i partycypacji w kosztach budowy, która zostaje przekazana do SIM Krapkowice celem zawarcia umów partycypacji, a następnie umów najmu.
12. **Lokalu mieszkalnym lub lokalu** - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wybudowany przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Krapkowice w Krapkowicach Spółka z o.o. w ramach realizacji inwestycji przy ul. Miodowej.
13. **Najemcy** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która zawarła ze Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową Krapkowice w Krapkowicach Spółka z o.o. umowę najmu lokalu mieszkalnego.
14. **Partycypacji** – należy przez to rozumieć udział finansowy Partycypanta w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.
15. **Partycypancie** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która zawarła z SIM umowę partycypacji.
16. **Regulaminie** – należy przez to rozumieć Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych budowanych przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Krapkowice w Krapkowicach Spółka z o.o. regulujący zasady zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem oraz zasad zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, a także kryteria, jakie winni spełniać przyszli Najemcy.
17. **SIM** – należy przez to rozumieć Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Krapkowice w Krapkowicach Spółka z o.o.
18. **Umowie najmu** – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Krapkowice w Krapkowicach Spółka z o.o. na czas nieoznaczony.
19. **Umowie partycypacji** – należy przez to rozumieć umowę w sprawie partycypowania w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

20. **Ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 790)
21. **Wniosek** – należy rozumieć przez to wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Krapkowice w Krapkowicach Spółka z o.o. przy ul. Miodowej w Krapkowicach.
22. **Wnioskodawca** – osoba składająca wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Krapkowice w Krapkowicach Spółka z o.o. przy ul. Miodowej w Krapkowicach.
23. **Zarządzie** – należy przez to rozumieć Zarząd Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej Krapkowice w Krapkowicach Spółka z o.o.

II. Tryb przyjmowania wniosków o zawarcie umowy najmu

§ 3

1. Informację o rozpoczęciu naboru przyjmowania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego Spółka SIM podaje do wiadomości poprzez zamieszczenie ogłoszenia w mediach lokalnych oraz na stronie internetowej Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej Krapkowice w Krapkowicach Sp. z o.o. Informacja ta jest również zamieszczana przez Urząd na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Krapkowice.
2. Wnioski są składane osobiście w siedzibie SIM Krapkowice przy ul. Rybackiej 9, 47-300 Krapkowice, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Krapkowicach przy ul. 3 Maja 17 w godzinach pracy Urzędu Miasta i Gminy w Krapkowicach tj. w poniedziałki w godz. od 7:30 do 17:00, wtorki, środy i czwartki w godz. od 7:30 do 15:30 oraz w piątki w godz. od 7:30 do 14:00 w Punkcie Obsługi Klienta w budynku I przy ul. 3 Maja 17, 47 – 303 Krapkowice, natomiast w SIM Krapkowice Sp. z o.o. od poniedziałku do piątku w godz. od 7:00 do 15:00 . Wnioski można przesyłać pocztą tradycyjną na adres ul. 3 Maja 17, 47 – 303 Krapkowice. Wnioski muszą zostać własnoręcznie podpisane. O dacie złożenia wniosku decyduje data wpływu wniosku do SIM lub do Urzędu (data i godzina wpływu).
3. Weryfikacja wniosków dokonywana jest przez Komisję.

III. Komisja kwalifikacyjna ds. przydziału lokali mieszkalnych

§ 4

1. Wyłaniania kandydatów na Najemców lokali mieszkalnych dokonuje Komisja.
2. Komisję powołuje Burmistrz Krapkowic, w składzie 3 członków.
3. Członkami Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej SIM.
4. Pracami Komisji kieruje jej Przewodniczący.
5. Przewodniczący Komisji jest odpowiedzialny za merytoryczne i organizacyjne przygotowanie posiedzeń.
6. Przewodniczący ma obowiązek zawiadomienia o posiedzeniu wszystkich członków Komisji.
7. Posiedzenia Komisji są niejawne.
8. Posiedzenia Komisji są protokołowane. Protokół Komisji podpisują wszyscy obecni na posiedzeniu członkowie.
9. Komisja wyraża swoje stanowisko w postaci uchwał, które w jej imieniu podpisuje Przewodniczący.
10. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
11. W głosowaniu, przy równej ilości głosów za i przeciw, Przewodniczącemu przysługują dwa głosy.
12. Członkowie Komisji mają obowiązek zachowania w tajemnicy wszelkich wiadomości dotyczących kandydatów na najemców, które uzyskali w związku z udziałem w pracach Komisji.
13. Dokumenty Komisji oraz wnioski i dokumenty wnioskodawców są przechowywane w Urzędzie Miasta i Gminy zgodnie z zasadami bezpieczeństwa ochrony danych i przepisami powszechnie obowiązującymi.

IV. Zasady punktacji przy naborze Najemców

§ 5

1. Obowiązujące zasady punktacji, kryteria pierwszeństwa uwzględniane przy naborze Najemców:

a. Osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, który przedkłada zobowiązanie do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania w wyniku naboru. 10 pkt.

b. Wnioskodawca lub osoba stale z nim zamieszkująca jest zatrudniona na umowę o pracę na terenie Gminy, a miejscem zamieszkania tych osób nie jest teren Gminy 9 pkt.

c. W gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest co najmniej jedno dziecko:

a) uczęszczające do klubu dziecięcego, żłobka, przedszkola lub szkoły w Krapkowicach, 6 pkt.

b) dziecko uczące się 5 pkt.

d. W gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest co najmniej jedna osoba, która ukończyła 60 lat 5 pkt.

e. Wnioskodawca nie ukończył 35 lat 5 pkt.

f. Wnioskodawca jest osobą samotnie wychowującą dziecko 5 pkt.

g. W skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi co najmniej jedna osoba, która nie ukończyła 16 lat i legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573 ze zm.) 2 pkt.

h. W skład gospodarstwa domowego, na dzień złożenia wniosku, wchodzi co najmniej jedna osoba powyżej 16 roku życia legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573 ze zm.) 2 pkt.

i. Posiadanie przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. 1 pkt.

Uwaga: Punkty w kryterium wskazanym w Lp. 3 nie sumują się.

2. Punkty będą naliczane zgodnie ze stanem faktycznym ustalonym przez Komisję na podstawie dokumentacji dołączonej przez Wnioskodawcę.
3. Wnioskodawca jest zobowiązany zgłaszać do Gminy wszelkie zmiany mogące mieć wpływ na rozpatrzenie wniosku.
4. Po opublikowaniu Listy Najemców nie dokonuje się zmian w ustalonej punktacji.
5. Na mocy umowy pomiędzy Gminą Krapkowice a SIM Krapkowice Sp. z o.o. z dnia 22 września 2022r. Komisja uwzględnia zapisy umowy przy tworzeniu listy mieszkaniowej.

V. Wybór Najemców oraz przydział mieszkań

§ 6

1. Złożone w ramach naboru wnioski są wstępnie weryfikowane przez komisję, pod względem formalnym i ich kompletności oraz przedkładane Komisji dopiero po ich uzupełnieniu.
2. Komisja wzywa do uzupełnienia wniosków niekompletnych w wyznaczonym terminie 7 dni od dnia odebrania przez kandydata na Najemcę wezwania do uzupełnienia, pod rygorem odrzucenia wniosku.
3. Po zakończeniu procedury kwalifikacyjnej Komisja tworzy Listę najemców. Lista zawiera imiona i nazwiska osób zakwalifikowanych do najmu i partycypacji, uszeregowanych w kolejności od największej do najmniejszej liczby uzyskanych punktów. Lista zostaje przekazana Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej Krapkowice Sp. z o.o.
4. Lista zostanie ogłoszona poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie SIM oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Krapkowice i Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Krapkowicach.
5. Przydział mieszkań oraz zawieranie umów partycypacji z osobami zakwalifikowanymi następuje w kolejności wynikającej z umieszczenia na Liście.
6. Partycypant jest uprawniony do partycypowania w kosztach budowy jednego lokalu mieszkalnego z zasobów SIM.

7. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów w ramach kolejności wpisu na Listę decyduje kolejność złożenia wniosku (data i godzina).
8. Przydziału lokali mieszkalnych osobom zakwalifikowanym na Listę dokonuje SIM zgodnie z kolejnością umieszczenia na Liście.
9. W przypadku rezygnacji najemcy z udziału w naborze, jest on zobowiązany do złożenia pisemnego oświadczenia o rezygnacji.

VI. Partycypacja w kosztach budowy

§ 7

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu zobowiązane są partycypować w kosztach budowy.
2. Wysokość wniesionej przez osoby fizyczne kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na wynajem wynosić będzie maksymalnie 20 % kosztów budowy tego lokalu.
3. Partycypacja płatna jest, w terminach i kwotach określonych w umowie partycypacji.
4. Zwrot partycypacji:
 - a. Partycypacja w kosztach budowy podlega zwrotowi w przypadku rozwiązania umowy partycypacji oraz w przypadku zakończenia najmu, opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego przez Najemcę i wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w wysokości określonej Ustawą. Za dzień opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego uznaje się dzień przejęcia lokalu przez SIM na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
 - b. Kwota partycypacji podlegająca zwrotowi zostanie pomniejszona o kwoty wynikające z tytułu umowy najmu zawartej z SIM (w szczególności zadłużenie z tytułu umowy najmu, koszty przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego w przypadku szkody wyrządzonej w lokalu, które nie zostaną pokryte z kaucji).

- c. Kwota partycypacji podlega zwrotowi Najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Kwotę zwracanej partycypacji, ustaloną według stanu na dzień opróżnienia lokalu, oblicza się według wzoru:

$$P_Z = P_W \frac{C_Z \times (100\% - 0,75\% \times \frac{n}{4})}{C_W}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

P_Z – kwota zwracanej partycypacji,

P_W – kwota wpłaconej partycypacji

C_Z – średnia arytmetyczna czterech kolejnych wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnej oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1202) dla kwartałów poprzedzających kwartał, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu,

C_W – średnia arytmetyczna wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla kwartału, w którym nastąpiło zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego oraz dla trzech poprzedzających ten kwartał okresów kwartalnych,

n- liczba pełnych kwartałów poprzedzających w okresie od dnia zawarcia umowy najmu lokalu do dnia, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu.

5. Rozliczenie partycypacji przy wykupie lokalu mieszkalnego.

Kwotę partycypacji w kosztach budowy lokalu, która odpowiada kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości rynkowej lokalu równy udziałowi wniesionej kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu, nie mniejszej jednak niż wartość nominalna wpłaconej partycypacji, zalicza się na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

6. Rozliczenie partycypacji w okresie najmu lokalu mieszkalnego.
 - a. Wpłacona przez osobę fizyczną partycypacja w kosztach budowy lokalu mieszkalnego podlega rozliczeniu. Rozliczenie partycypacji następuje na zasadach określonych w umowie najmu uwzględniającej rozliczenie partycypacji.
 - b. Rozliczenie partycypacji następuje na wniosek najemcy złożony nie wcześniej niż po dniu całkowitej spłaty kredytu przy wykorzystaniu którego wybudowano lokal mieszkalny.
 - c. Z wnioskiem o zmianę dotychczasowej umowy najmu lokalu mieszkalnego na umowę najmu uwzględniającą rozliczenie partycypacji może wystąpić do SIM najemca:
 - będący przez co najmniej 5 lat stroną obowiązującej umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu,
 - niezalegający z zapłatą czynszu i innymi opłatami pobieranymi przez SIM.

VII. Ostateczny wybór Najemców

§ 8

1. W terminie 60 dni przed planowaną datą oddania budynku do użytkowania SIM zawiadamia Partycypantów o terminie składania dokumentów uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
2. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przez SIM jest możliwe w przypadku osób fizycznych, będących poprzednio Partycypantami, które spełnią łącznie następujące warunki:
 - a. W dniu podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Krapkowic.

b. Wykazują średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego za rok poprzedzający rok, w którym zawierana jest umowa najmu, który nie przekracza górnego limitu dochodowego, tj.:

- 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
- 170% w czterosobowym gospodarstwie domowym,
- 170% w gospodarstwie większym niż czterosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto podanego dla województwa opolskiego oraz współczynnika 1,4 .

c. Przed podpisaniem umowy najmu złożą następujące dokumenty:

- Oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Krapkowic.
- Deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego za rok poprzedzający rok, w którym jest zawierana umowa najmu.
- Potwierdzenie wpłacenia pełnej kwoty partycypacji.

3. Warunek, o którym mowa w ust. 2 pkt a, zobowiązane są spełnić wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania.

4. Ciężar udowodnienia spełniania kryteriów, o których mowa w ust. 2 pkt b spoczywa na osobie podpisującej umowę najmu lokalu mieszkalnego.

5. W celu weryfikacji informacji i danych zawartych w deklaracji o dochodzie oraz w oświadczeniu, SIM może wezwać wnioskodawcę do przekazania dodatkowych dokumentów potwierdzających te informacje i dane.

6. Lista Najemców, zatwierdzona przez Komisję i zweryfikowana pod względem spełniania warunków uprawniających do zawarcia umowy najmu,

przedkładana jest Zarządowi Spółki SIM i stanowi podstawę do zawarcia umów najmu.

7. Nabór Najemców do lokali mieszkalnych wybudowanych przez SIM, zwalnianych w późniejszym okresie użytkowania budynku, po wyczerpaniu osób z Listy, przeprowadza SIM, z uwzględnieniem postanowień zawartych w niniejszym Regulaminie.

VIII. Kaucja zabezpieczająca

§ 9

1. Kaucja zabezpieczająca wpłacana jest zgodnie z umową najmu. Kaucja stanowi 6 - krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawki czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu. Opłata ta jest uiszczana przez przyszłego Najemcę przed odbiorem mieszkania.

Wyliczenie wielkości kaucji mieszkania: $6 \text{ miesięcy} \times A \times B = K$; gdzie:

A – powierzchnia mieszkania w m^2 ,
B – stawka czynszu obowiązująca w dniu podpisania umowy,
K – wartość kaucji za mieszkanie.

2. Kaucja zwracana jest w wartości nominalnej.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia i opuszczenia lokalu przez Najemcę lub nabycia jego własności przez Najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
4. SIM przysługuje prawo potrącenia z kwoty kaucji należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego lub z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w szczególności opłat związanych z korzystaniem z lokalu oraz kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego (w szczególności szkód wyrządzonych w lokalu i uszkodzeń, ponad zwykłe zużycie, w tym elementów wyposażenia lokalu).

IX. Zasady najmu lokali mieszkalnych

§ 10

1. Czysznz za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć w skali roku 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jeżeli koszt utworzenia lokalu mieszkalnego okaże się wyższy, maksymalną stawkę czynszu ustala się na podstawie kosztu utworzenia lokalu.
2. Najemca, oprócz czynszu, ponosi także opłaty z tytułu niepodlegających zwrotowi lub refundacji kosztów związanych z: instalacją i konserwacją odnawialnych źródeł energii, realizacją inwestycji, której celem jest zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.
3. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową.
4. Najemca lokalu będzie opłacał czynsz oraz ponosił opłaty za media: opłaty za dostawę do lokalu energii, wody, gazu oraz odbiór ścieków i zagospodarowanie odpadów komunalnych.
5. Najemca nie może wynajmować, podnajmować lub oddawać lokalu osobom trzecim do bezpłatnego używania.
6. Najemca w czasie trwania umowy może poczynić nakłady na lokal mieszkalny wyłącznie na własny koszt i ryzyko. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu SIM nie będzie zobowiązany do zwrotu Najemcy równowartości poczynionych nakładów, a Najemca może zostać zobowiązany do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

§ 11

1. W przypadku złożenia przez Najemcę w deklaracji danych i oświadczeń niezgodnych z prawdą, Spółka SIM wypowiada mu umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez

tytułu prawnego jest zobowiązana płacić SIM miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.

2. Uzyskanie przez Najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Krapkowic skutkować będzie wypowiedzeniem przez SIM umowy najmu lokalu w części dotyczącej czynszu lub wypowiedzeniem umowy najmu.

X. Umowa najmu lokalu

§ 12

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zostaje zawarta z SIM po wpłaceniu całkowitej kwoty partycypacji.
3. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zostaje zawarta, jeżeli w dniu jej podpisania osoba wpisana na listę Najemców oraz wszystkie osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkiwania spełniają łącznie kryteria, o których mowa w § 8 ust. 2 niniejszego Regulaminu.
4. Wydanie lokalu następuje w terminie do 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu.
5. Przez wydanie lokalu należy rozumieć podpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego.
6. Nieobjęcie lokalu przez Najemcę, w terminie podanym w ust. 4 powoduje rozwiązanie umów, o ile zostały zawarte, a także rozliczenie kaucji i partycypacji oraz wykreślenie z Listy.

XI. Przydział lokali mieszkalnych zwalnianych w wyniku rotacji

§ 13

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu mieszkania w okresie obowiązywania Umowy:

- a. Wybór kolejnego Najemcy dokonywany będzie poprzez nabór uzupełniający przeprowadzony przez SIM Krapkowice.
- b. Przydział mieszkania może nastąpić wyłącznie na rzecz Wnioskodawców spełniających warunki określone w niniejszym Regulaminie.
- c. Zapisy dotyczące ustalania kolejności na Liście stosuje się odpowiednio z zastrzeżeniem, że w przypadku równej ilości punktów, decyduje termin złożenia wniosku o przydział mieszkania.

XII. Wykup lokalu mieszkalnego

§ 14

1. Najemca będzie uprawniony do nabycia najmowanego lokalu mieszkalnego.
2. Skorzystanie z uprawnienia nabycia będzie wymagało złożenia przez Najemcę wniosku o nabycie najmowanego lokalu mieszkalnego.
3. Najemca będzie uprawniony do złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 2 nie wcześniej niż po upływie 15 lat od dnia rozliczenia kosztów Inwestycji.
4. W przypadku złożenia przez Najemcę wniosku o wykup najmowanego lokalu mieszkalnego i wyrażenia zgody przez Zgromadzenie Wspólników Spółki SIM, SIM będzie zobowiązany do przeniesienia praw własności lokalu mieszkalnego w ciągu 12 miesięcy od dnia otrzymania wniosku, jednak nie wcześniej niż po zapłacie ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz uregulowaniu wszystkich zobowiązań z tytułu umowy najmu.
5. Cena lokalu mieszkalnego nie może być niższa niż jego wartość rynkowa ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
6. Cena lokalu mieszkalnego będzie uwzględniać pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na ten lokal, w tym spłatę odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami i koszty wyceny nieruchomości.
7. Na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego zalicza się kwotę wpłaconej partycypacji oraz pobraną kaucję zabezpieczającą.

8. Najemca traci uprawnienie do wykupu najmowanego lokalu mieszkalnego w następujących przypadkach:
- a. w przypadku rozwiązania umowy najmu,
 - b. w przypadku nabycia przez Najemcę lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w okresie najmu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Krapkowic, o ile osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nadal zajmują lokal mieszkalny wraz z Najemcą,
 - c. w przypadku wynajmowania, podnajmowania albo oddania do bezpłatnego użytkowania lokalu mieszkalnego lub jego części.

XIII. Postanowienia końcowe

§ 15

Umieszczenie na Liście nie rodzi zobowiązania SIM do zawarcia umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem oraz umowy najmu po wybudowaniu lokali mieszkalnych.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem, przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 790) stosuje się odpowiednio przepisy:

- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
- ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 788),
- Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360),
- uchwały Rady Miejskiej w Krapkowicach Nr XL/505/2022 z dnia 24 listopada 2022 r. oraz uchwały Rady Miejskiej w Krapkowicach Nr XLVIII/589/2023 z dnia 22 czerwca 2023r.

