

UCHWAŁA NR III/25/2024
RADY GMINY SZCZECINEK
z dnia 23 czerwca 2024 r.

**w sprawie Regulaminu wynajmowania lokali mieszkalnych budowanych przez
Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Gmina Szczecinek Sp. z o.o.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz 8 ust. 1, 2, 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2024 r. poz. 506) Rada Gminy Szczecinek uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych budowanych przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Gmina Szczecinek Sp. z o.o. – stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Andrzej Usik

UZASADNIENIE

Przedstawione zasady będą mieć zastosowanie przy naborze wniosków o najem lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym zrealizowanym przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Gminę Szczecinek sp. z o.o. Jednym z głównych celów działalności Spółki jest budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy SIM. W ramach działań Spółki na terenie Gminy zostanie zrealizowane przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane „Przebudowa budynku szkoły na budynek mieszkalny wielorodzinny w m. Jelenino, gmina Szczecinek”.

Mieszkanie na wynajem w systemie SIM to oferta skierowana do rodzin o średnich dochodach, które przekraczają limit pozwalający ubiegać się o mieszkanie komunalne z zasobu gminnego, lecz jednocześnie nie posiadają zdolności kredytowej lub nie zamierzają zaciągać długoterminowego zobowiązania w banku. Każda rodzina starająca się o mieszkanie zobligowana jest do wpłaty opłaty partycypacyjnej. Istnieje konieczność uchwalenia przez Radę Gminy szczegółowych kryteriów przydziału lokali mieszkalnych w ramach inwestycji, jak również warunki i zasady naboru wniosków.

Dokument
podpisany
przez Ryszard
Jaśonas; UG
Szczecinek
Data:
2024.06.12
09:31:50
CEST

wąsk
Ryszard Jaśonas

Osoba przygotowująca projekt: *Przemysław Babiak*

SEKRETARZ GMINY

mgr inż. Adam Gonczaróu



REGULAMIN
wynajmowania lokali mieszkalnych budowanych
przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Gmina Szczecinek Sp. z o.o.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejszy Regulamin określa tryb naboru osób fizycznych zainteresowanych zawarciem ze Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową Gmina Szczecinek 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

Ilekcroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

1. **Akcie założycielskim** – należy przez to rozumieć akt notarialny - Umowę Spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Gmina Szczecinek Spółka z o.o.
2. **Czynszu** - należy przez to rozumieć czynsz najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Gmina Szczecinek Sp. z o.o.
3. **Dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 1335).
4. **Dochodzie gospodarstwa domowego** – należy przez to rozumieć sumę dochodów osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego.

5. **Dziecku** – oznacza to małoletnie dziecko własne, małżonka, przysposobione oraz małoletnie dziecko, w sprawie którego toczy się postępowanie o przysposobienie, lub małoletnie dziecko znajdujące się pod opieką prawną.
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 Gmina Szczecinek Spółka z o.o.
8. **Inwestycji** – należy przez to rozumieć budowę realizowaną przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Gmina Szczecinek 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 kwalifikacyjną 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 celem zawarcia umów partycypacji, a następnie umów najmu.
12. **Lokalu mieszkalnym lub lokalu** - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wybudowany przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Gmina Szczecinek Spółka z o.o.
13. **Najemcy** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która zawarła ze Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową Gmina Szczecinek 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 Gmina

Szczecinek 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 Gmina Szczecinek Spółka z o.o.
18. **Umowie najmu** – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Gmina Szczecinek Spółka z o.o. na czas nieoznaczony.
19. **Umowie partycypacji** – należy przez to rozumieć umowę w sprawie partycypowania w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.
20. **Urzędzie** – należy przez to rozumieć Urząd Gminy Szczecinek (78-400 Szczecinek, ul. Piłska 3)
21. **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, z późn. zm.)
22. **Wniosku** – należy rozumieć przez to wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Gmina Szczecinek Spółka z o.o.
23. **Wnioskodawcy** – osoba składająca wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Gmina Szczecinek Spółka z o.o.
24. **Zarządzie** – należy przez to rozumieć Zarząd Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej Gmina Szczecinek 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 Gmina Szczecinek Sp. z o.o. Informacja ta jest również zamieszczana przez Urząd na stronie BIP Urzędu Gminy Szczecinek.

2. Wnioski są składane osobiście w siedzibie SIM przy Placu Zesłańców Sybiru 1, 78-400 Szczecinek lub przesyłane pocztą tradycyjną. Wnioski muszą zostać własnoręcznie podpisane. O dacie złożenia wniosku decyduje data wpływu wniosku do SIM (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 Kwalifikacyjna.
2. Komisję powołuje Wójt Gminy Szczecinek, w składzie 5 członków, w tym dwóch przedstawicieli SIM.
3. Członkami Komisji nie mogą być osoby wchodzące w skład Rady Nadzorczej SIM.
4. Komisja wybiera spośród swojego grona Przewodniczącego Komisji.
5. Pracami Komisji kieruje jej Przewodniczący.
6. Przewodniczący Komisji jest odpowiedzialny za merytoryczne i organizacyjne przygotowanie posiedzeń.
7. Przewodniczący ma obowiązek zawiadomienia o posiedzeniu wszystkich członków Komisji.
8. Posiedzenie Komisji jest ważne, jeżeli bierze w nim udział co najmniej trzech członków.
9. Posiedzenia Komisji są niejawne.
10. Posiedzenia Komisji są protokołowane. Protokół Komisji podpisują wszyscy obecni na posiedzeniu członkowie.

11. Komisja wyraża swoje stanowisko w postaci uchwał, które w jej imieniu podpisuje Przewodniczący.
12. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
13. W głosowaniu, przy równej ilości głosów za i przeciw, Przewodniczącemu przysługują dwa głosy.
14. Członkowie Komisji mają obowiązek zachowania w tajemnicy wszelkich wiadomości dotyczących kandydatów na najemców, które uzyskali w związku z udziałem w pracach Komisji.
15. Dokumenty Komisji oraz wnioski i dokumenty wnioskodawców są przechowywane w siedzibie Spółki 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:
 - o Osoba składająca wniosek posiada status najemcy lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecinek, o ile w wyniku zawarcia umowy najmu z SIM zwolnione zostanie aktualnie zajmowane mieszkanie - 5 punktów;
 - o osoba składająca wniosek lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest osobą, która w okresie ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przez SIM, składała wniosek o przydział lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który został negatywnie rozpatrzony z powodu niespełniania kryteriów określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecinek – 3 punkty;

- o osoba składająca wniosek lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania znajduje się na liście oczekujących na lokal mieszkalny w zasobie mieszkaniowym gminy – 3 punkty;
- o osoba do 16. roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 100, z późn. zm.) - 2 punkty, dotyczy każdej osoby w gospodarstwie domowym, która spełnia kryterium;
- o osoba powyżej 16. roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 100, z późn. zm.) – 4 punkty za znaczny stopień, 2 punkty za umiarkowany stopień, dotyczy każdej osoby w gospodarstwie domowym, która spełnia kryterium;
- o w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko - 2 punkty za każde dziecko;
- o osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą, która ukończyła 60 lat – 2 punkty, dotyczy każdej osoby w gospodarstwie domowym, która spełnia kryterium;
- o osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest osobą opuszczającą dom dziecka, rodzinny dom dziecka lub rodzinę zastępczą – 3 punkty, dotyczy każdej osoby w gospodarstwie, która spełnia kryterium;
- o osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest pracownikiem rekomendowanym przez przedsiębiorcę: prowadzącego działalność na terenie Gminy Szczecinek lub mającego siedzibę na terenie Gminy Szczecinek – 1 punkt, dotyczy każdej osoby w gospodarstwie, która spełnia kryterium;

- o osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego posiada wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. – 2 punkty, dotyczy każdej osoby w gospodarstwie, która spełnia kryterium;
 - o osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 10 lat przed złożeniem wniosku została absolwentem studiów wyższej uczelni – 2 punkty.
2. Punkty będą naliczane zgodnie ze stanem faktycznym ustalonym przez Komisję na podstawie dokumentacji dołączonej przez Wnioskodawcę.
 3. Wnioskodawca jest zobowiązany zgłaszać do SIM wszelkie zmiany mogące mieć wpływ na rozpatrzenie wniosku.
 4. Po opublikowaniu Listy Najemców nie dokonuje się zmian w ustalonej punktacji.
 5. Na mocy Aktu założycielskiego Spółki w zasobach Spółki SIM lokali przeznaczonych jest jako pierwszym najemcom, osobom wychowującym przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, oraz lokali przeznaczonych jako pierwszym najemcom, osobom starszym, które ukończyły 60 rok życia.

V. Wybór Najemców oraz przydział mieszkań

§ 6

1. Złożone w ramach naboru wnioski są wstępnie weryfikowane przez SIM, pod względem formalnym i ich kompletności oraz przedkładane Komisji dopiero po ich uzupełnieniu.
2. SIM 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. Komisja przystępuje do pracy po otrzymaniu od SIM zarówno kompletnych wniosków wraz z ich rejestrem jak i negatywnie zweryfikowanych wniosków.

4. 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 inwestorowi.
5. Lista zostanie ogłoszona poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie SIM oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Szczecinek.
6. Przydział mieszkań oraz zawieranie umów partycypacji z osobami zakwalifikowanymi następuje w kolejności wynikającej z umieszczenia na Liście.
7. Partycypant jest uprawniony do partycypowania w kosztach budowy jednego lokalu mieszkalnego z zasobów SIM.
8. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów w ramach kolejności wpisu na Listę decyduje kolejność złożenia wniosku.
9. Przydziału lokali mieszkalnych osobom zakwalifikowanym na Listę dokonuje SIM zgodnie z kolejnością umieszczenia na Liście.
10. W przypadku rezygnacji najemcy z udziału w naborze, jest on zobowiązany do złożenia pisemnego oświadczenia o rezygnacji.

§ 7

1. Mieszkania należące do zasobu mieszkaniowego SIM mogą być również przedmiotem umowy partycypacji i następnie umowy najmu przez:
 1. Gminę, Powiat w celu:
 - podnajmowania tego lokalu osobie fizycznej lub,
 - prowadzenia w nim mieszkania chronionego, o którym mowa w przepisach o pomocy społecznej,
 2. Organizację Pożytku Publicznego w celu:
 - prowadzenia w nim mieszkania chronionego, o którym mowa w przepisach o pomocy społecznej lub

- udostępnienia tego lokalu mieszkalnego osobie fizycznej w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w ramach działalności prowadzonej przez te organizacje pożytku publicznego, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt. 1, 1a, 2, 5a, 7, 24, 28, 31 i 32 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 571).
2. W przypadku zawarcia umowy najmu z Gminą, Powiatem lub Organizacją Pożytku Publicznego nie mają zastosowania warunki, o których mowa w § 9 niniejszego Regulaminu.

VI. Partycypacja w kosztach budowy

§ 8

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu zobowiązane są partycypować w kosztach budowy na zasadach określonych w art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995r o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 790, z późn. zm.).
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 w kosztach budowy podlega zwrotowi i rozliczeniu w sytuacjach i na zasadach określonych w art.33da do art.33dm ustawy z dnia 26 października 1995r o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 790, z późn. zm.).

VII. Ostateczny wybór Najemców

§ 9

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:
 1. W dniu podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Szczecinek.
 2. 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 czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - 170% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym - iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto podanego dla województwa zachodniopomorskiego oraz współczynnika 1,2.
 3. Przed podpisaniem umowy najmu złożą następujące dokumenty:
 - Oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Szczecinek.
 - 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 1, zobowiązane są spełnić wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkania.
4. Ciężar udowodnienia spełniania kryteriów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 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

§ 10

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

§ 11

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 (t.j. Dz.U. z 2023r. poz.725). 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, 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.

§ 12

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 Gminy Szczecinek skutkować będzie wypowiedzeniem przez SIM umowy najmu lokalu w części dotyczącej czynszu lub wypowiedzeniem umowy najmu.

X. Umowa najmu lokalu

§ 13

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 § 9 ust. 2 niniejszego Regulaminu.
4. Wydanie lokalu następuje w terminie 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

§ 14

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

1. Wybór kolejnego Najemcy dokonywany będzie spośród Wnioskodawców będących na Liście Najemców, utworzonej przez Komisję kwalifikacyjną.
2. Przydział mieszkania może nastąpić wyłącznie na rzecz Wnioskodawców spełniających warunki określone w niniejszym Regulaminie.
3. 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

§ 15

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. Z wnioskiem o wykup lokalu mieszkalnego będzie mógł wystąpić Najemca będący przez co najmniej 5 lat stroną umowy partycypacji w kosztach budowy najmowanego lokalu mieszkalnego.
4. Najemca będzie uprawniony do złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 2 nie wcześniej niż po upływie 15 lat od dnia rozliczenia kosztów Inwestycji.
5. 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.
6. 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 (t.j. Dz. U. z 2023r. poz.344, z późn. zm.).

7. 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.
8. Na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego zalicza się kwotę wpłaconej partycypacji oraz pobraną kaucję zabezpieczającą.
9. Najemca traci uprawnienie do wykupu najmowanego lokalu mieszkalnego w następujących przypadkach:
 1. w przypadku rozwiązania umowy najmu,
 2. w przypadku nabycia przez Najemcę lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w okresie najmu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Szczecinek, o ile osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nadal zajmują lokal mieszkalny wraz z Najemcą,
 3. w przypadku wynajmowania, podnajmowania albo oddania do bezpłatnego użytkowania lokalu mieszkalnego lub jego części.

XIII. Postanowienia końcowe

§ 16

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.

§ 17

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, z późn. zm.) 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, z późn. zm.),
- Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, z późn. zm.).