

Umowa
o partycypacji w kosztach budowy Lokalu
zawierana w trybie art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r.

zawarta w Jędrzejowie w dniu 2023 r. pomiędzy

SIM SMS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Jędrzejowie ul. Reymonta 15, 28-300 Jędrzejów, zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Kielcach Wydział X Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000906265, kapitał zakładowy 32 142 500,00 zł w całości pokryty, NIP 6562343406 oraz REGON 388865699

reprezentowana przez Przemysława Cieleckiego – Prezes Zarządu uprawnionego do jednoosobowej reprezentacji spółki

zwaną dalej **SIM SMS**

a

2. ... zamieszkałą/ym w

PESEL, legitymująca/y się dowodem osobistym nr
....., wydanym przez

Zwana/ym dalej **Partycypującym**.

- zwani dalej łącznie „**Stronami**”

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Niniejsza umowa (zwana dalej **Umową**) zostaje zawarta na podstawie § 8 ust. 1 umowy spółki SIM SMS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Jędrzejowie, z dnia 30 kwietnia 2021 r. zwanej dalej **Umową Spółki** oraz art 29 a ustawy z dnia 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. Dz.U.2023.790 t.j. z późn.zm.) zwaną

dalej **Ustawą SIM**, w celu ustalenia zasad partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego (zwanego dalej **Lokalem**), wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, zrealizowanego zgodnie z § 6 Umowy Spółki (zwanego dalej **Inwestycją**).

2. Spółka oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w, składającej się z działki o numerze ewidencyjnym nr obręb, dla której Sąd Rejonowy w Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (zwana dalej **Nieruchomością**).
3. Na Nieruchomości Spółka realizuje Inwestycję polegającą na budowie budynków mieszkaniowych wielorodzinnych (zwanym dalej **Budynkami**), które położone będą w przy ulicy, w którym znajdować się będą Lokale mieszkalne.
4. SIM SMS oświadcza, że przewidywany termin realizacji Inwestycji, przez który rozumie się uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku - nastąpi w kwartale r. Zmiana tego terminu nie wymaga aneksu do umowy.
5. Planowana powierzchnia Lokalu mieszkalnego wynosi metrów kwadratowych. Lokal składać się będzie z Układ Lokalu określony jest w **załączniku nr 1 do Umowy**. Położenie lokalu w budynku przedstawiono na rzucie kondygnacji, która stanowi **załącznik nr 2 do Umowy**.

§ 2

Oświadczenia Stron

1. Partycypujący oświadcza, że w oparciu o zasady określone w uchwale Nr Rady Miejskiej w z dnia r. w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określania kryterium pierwszeństwa, dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz obowiązkowej kaucji dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach społecznej inicjatywy mieszkaniowej w, złożył wniosek o zawarcie umowy najmu Lokalu i został umieszczony przez Gminę na liście najemców.

2. Partycypujący oświadcza, że został poinformowany o warunkach określonych w ustawie SIM oraz w ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania z dnia 20 lipca 2018 r. (tj. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2158 z późn. zm.), jakie musi spełnić, aby została zawarta z nim umowa najmu Lokalu.
3. Partycypujący oświadcza, że znane są mu zasady najmu Lokalu określone w Ustawie SIM oraz w *Zasadach zawierania umów najmu i partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych budowanych przez spółkę SIM SMS sp. z o.o. z siedzibą w Jędrzejowie*, które stanowią **załącznik nr 3 do Umowy** oraz warunki wskazane w uchwale nr z dnia r. w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryterium pierwszeństwa, dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej oraz obowiązkowej kaucji dla lokali mieszkalnych budowanych w ramach społecznej inicjatywy mieszkaniowej w
4. SIM SMS oświadcza, że dokonał przydziału Partycypującemu Lokalu oznaczonego nr..., który to Lokal został przedstawiony na **załączniku nr 2 do Umowy**, a Partycypujący niniejszy przydział akceptuje.
5. *Partycypujący spełnia warunki do uzyskania Lokalu preferencyjnego, które określono w § 6 ust. 9 pkt 1 lub 2 Umowy Spółki.¹*

§ 3

Wysokość kwoty partycypacji

1. Partycypujący oświadcza, że wyraża zgodę na partycypację w kosztach budowy Lokalu, którego będzie najemcą, w kwocie (słownie:), (dalej **Kwota Partycypacji**), z zastrzeżeniem zapisów ust. 6 niniejszego paragrafu.
2. Koszt budowy Lokalu, o którym mowa w ust. 1 stanowi iloczyn całkowitych kosztów realizacji **Inwestycji**, w szczególności kosztów budowy Budynku wraz z częściami wspólnymi, kosztów infrastruktury znajdującej się na nieruchomości, kosztów

¹ Niepotrzebne skreślić.

projektowania oraz kosztów nadzoru inwestorskiego, z wyłączeniem wartości gruntów, obliczony na metry kwadratowe oraz powierzchni Lokalu.

3. W dniu zawarcia niniejszej Umowy przewidywany koszt realizacji Inwestycji wynosi zł/m², a powierzchnia Lokalu m².
4. Kwota partycypacji stanowi 30 %, kosztów budowy Lokalu, obliczonych w sposób wskazany w ust. 2.
5. Kwota partycypacji winna zostać wpłacona w terminie do dnia r. na rachunek SIM SMS, bez odrębnego wezwania. Kwota partycypacji może zostać wpłacona w częściach, w sposób uzgodniony z SIM SMS.
6. Ostateczna wysokość Kwoty Partycypacji zostanie ustalona po zakończeniu Inwestycji w oparciu o:
 - 1) powierzchnię lokalu mieszkalnego wynikającą z projektu architektoniczno-budowlanego z uwzględnieniem inwentaryzacji powykonawczej lokalu, która będzie wyliczona na podstawie normy PN-ISO 9836:2015, stwierdzona w końcowym protokole odbioru podpisanym przez SIM SMS.
 - 2) rzeczywisty koszt realizacji Inwestycji ustalony przy końcowym rozliczeniu kosztów Inwestycji.
7. Partycypujący na żądanie ma prawo wglądu do wskazanych w ust. 6 dokumentów.
8. W przypadku, gdy ostateczna Kwota Partycypacji, o której mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu będzie
 - 1) przewyższać Kwotę Partycypacji wskazaną w ust. 1, Partycypujący zobowiązuje się do dopłaty różnicy w terminie 30 dni od daty poinformowania go o podwyższeniu Kwoty Partycypacji. Zastosowanie mają zapisy § 6 ust. 2 pkt 1 niniejszej Umowy.
 - 2) niższa od Kwoty Partycypacji wskazanej w ust. 1, SIM SMS zobowiązuje się do zwrotu nadpłaty, w terminie 30 dni od daty wyliczenia ostatecznej Kwoty Partycypacji.
9. Partycypujący oświadcza, że Kwota Partycypacji będzie pochodzić z jego majątku osobistego/z majątku wspólnego małżonków.
10. Partycypujący oświadcza, że jest świadomy, iż Kwota Partycypacji nie stanowi wpłaty na poczet czynszu, opłat eksploatacyjnych, kaucji, ani żadnych innych opłat należnych SIM SMS z tytułu najmu Lokalu.

§ 4

Zawarcie umowy najmu Lokalu

1. SIM SMS zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Partycypującego o uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku, a także o każdym wiadomym mu przesunięciu terminu wskazanego w §1 ust. 4 Umowy.
2. W ciągu 30 dni od daty uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku, SIM SMS zobowiązany jest powiadomić Partycypującego o terminie i miejscu zawarcia umowy najmu. W przypadku zaistnienia ważnych zdarzeń życiowych, o których Partycypujący informuje SIM SMS, możliwe jest wyznaczenie innego terminu zawarcia umowy.
3. Partycypujący zobowiązany jest do dnia zawarcia umowy najmu przedłożyć do SIM SMS dokumenty potwierdzające spełnienie przez niego warunków, o których mowa w § 2 ust. 2 i 3 Umowy.
4. Zawarcie umowy najmu nie jest możliwe, jeśli do dnia, wyznaczonego w celu zawarcia umowy, w sposób wskazany w ust. 2, Partycypujący nie uiszcza całej Kwoty Partycypacji oraz nie przedłoży dokumentów, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, w tak im przypadku zastosowanie będą miały zapisy § 6 ust. 1 pkt 1 lub § 6 ust. 1 pkt. 2 Umowy.

§ 5

Prawa Partycypującego po zawarciu umowy najmu

1. Po zawarciu umowy najmu, Partycypującemu przysługiwać będzie prawo do złożenia wniosku:
 - 1) o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu uwzględniającą rozliczenie partycypacji na zasadach określonych w rozdziale 4 aa Ustawy SIM,
 - 2) o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającej rozliczenie partycypacji na zasadach określonych w Rozdziale 4aa oddziale 4 Ustawy SIM,
 - 3) o przeniesienie na niego własności Lokalu w drodze umowy sprzedaży na zasadach określonych w rozdziale 4 b Ustawy SIM.
2. Partycypujący przyjmuje do wiadomości, że przepisy Ustawy SIM wskazane w niniejszym paragrafie mogą ulec zmianie.

§ 6

Rozwiązanie umowy

1. SIM SMS ma prawo odstąpić od Umowy, w przypadku gdy:
 - 1) Partycypujący nie wpłaci w terminie wskazanym w § 3 ust. 5 Kwoty Partycypacji.
 - 2) Partycypujący z przyczyn leżących po jego stronie, nie zawrze umowy najmu Lokalu w terminie wskazanym przez SIM SMS w sposób określony w § 4 ust. 3 Umowy.
 - 3) Zaistnieją okoliczności, niezależne od SIM SMS , które uniemożliwią realizację Inwestycji
 - 4) niespełnienie kryteriów obligatoryjnych określonych w art. 30 ust. 1 pkt 1) i 2) ustawy o SIM
 2. Partycypujący ma prawo odstąpić od Umowy, w przypadku gdy:
 - 1) ostateczna Kwota Partycypacji, będzie wyższa od Kwoty Partycypacji, o której mowa w § 3 ust. 1 Umowy, nie później jednak niż w terminie 2 tygodni od poinformowania go o zaistniałej podwyżce.
 - 2) nie zawarcia umowy najmu Lokalu w terminie wskazanym przez SIM SMS na warunkach określonych § 4 ust. 3 niniejszej Umowy, pomimo spełnienia wszystkich warunków przez Partycypującego.
- Celem skorzystania z możliwości odstąpienia w sposób wskazany w treści pkt. 1 lub pkt. 2 powyżej, Partycypujący składa SIM SMS pisemne oświadczenie o odstąpieniu od Umowy, zgodnie z wzorem stanowiącym **Załącznik nr 4**. Rozliczenie wpłaconej przez Partycypującego Kwoty Partycypacji, nastąpi na zasadach określonych w § 7 Umowy poniżej.
3. Partycypującemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy do czasu zawarcia umowy najmu Lokalu z SIM SMS. Aby skorzystać z prawa odstąpienia od Umowy, Partycypujący składa SIM SMS pisemne oświadczenie o odstąpieniu od Umowy, zgodnie z wzorem stanowiącym **Załącznik nr 5**. Rozliczenie wpłaconej przez Partycypującego Kwoty Partycypacji, nastąpi na zasadach określonych w § 7 Umowy poniżej.
 4. W przypadkach o których mowa w ust. 2 lub ust. 3 powyżej, odstąpienie od Umowy jest skuteczne na dzień doręczenia SIM SMS pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.
 5. Po zawarciu umowy najmu Lokalu, każda ze stron może rozwiązać niniejszą Umowę bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rozwiązania umowy najmu Lokalu.

6. W przypadku odstąpienia, rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, SIM SMS przysługuje prawo zawarcia umowy najmu Lokalu oraz umowy partycypacji z nowym najemcą lub partycypującym, wskazanym przez Gminę.

§ 7

Warunki zwrotu kwoty partycypacji

1. W przypadku odstąpienia od Umowy przed zawarciem umowy najmu i objęciem Lokalu, Partycypującemu przysługuje prawo zwrotu całej wpłaconej Kwoty Partycypacji przy uwzględnieniu zapisów ust. 4 niniejszego paragrafu.
2. Zwrot Kwoty Partycypacji w przypadku wskazanym w ust. 1 nastąpi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia złożenia drugiej stronie oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.
3. W przypadku rozwiązania umowy najmu Lokalu i opróżnienia Lokalu, SIM SMS zobowiązany jest do zwrotu Kwoty Partycypacji w wysokości zwaloryzowanej zgodnie ze wzorem określonym w art. 29 a Ustawy SIM, przy uwzględnieniu zapisów ust. 4 niniejszego paragrafu.
4. Przy zwrocie Kwoty Partycypacji, w przypadkach wskazanych w ust. 1 lub ust. 3 niniejszego paragrafu, SIM SMS jest uprawniony do naliczenia opłaty administracyjnej w wysokości **500 zł (słownie: pięćset złotych)** i potrącenia jej z Kwoty Partycypacji, na co Partycypujący wyraża zgodę. Opłaty nie nalicza się, w przypadkach Odstąpienia od Umowy przez Partycypującego z przyczyn o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 3 Umowy lub § 6 ust. 2 Umowy.
5. Zwrot Kwoty Partycypacji w przypadku wskazanym w ust. 3 niniejszego paragrafu, nastąpi dopiero po zawarciu umowy najmu z nowym najemcą, jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. w przypadku opóźnienia w opróżnieniu lokalu SIM SMS może potrącić stawkę miesięcznego czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc z należnej do zwrotu kwoty partycypacji.
6. SIM SMS uzależnia zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę Kwoty Partycypacji w wysokości wpłaconej poprzedniemu najemcy.

§ 8

Zmiany umowy

1. W razie zmiany przepisów ustawy SIM, mających zastosowanie do Umowy z mocy prawa, SIM SMS ma obowiązek poinformować o nich Partycypującego w formie pisemnej lub formie dokumentowej (poprzez wysłanie informacji na adres email wskazany w § 10 Umowy).
2. Pozostałe zmiany do Umowy, poza przypadkami wyraźnie wskazanymi w Umowie, wymagają zawarcia aneksu do Umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 9

Postanowienia RODO

1. Przetwarzanie danych osobowych Partycypującego następuje na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Ogólne rozporządzenie o ochronie danych zwane dalej **RODO**).
2. Administratorem danych osobowych jest SIM SMS sp. z o.o. z siedzibą w Jędrzejowie.
3. Dane osobowe Partycypującego są przetwarzane w celu wykonania niniejszej umowy. Podstawą prawną jest przetwarzanie niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy (art. 6 ust. 1 lit. b RODO).
4. Po rozwiązaniu Umowy, podstawą prawną przetwarzania danych Partycypującego będzie prawnie uzasadniony interes administratora, w postaci dochodzenia roszczeń i obrony przed nimi (art. 6 ust. 1 lit. f RODO).
5. Dane osobowe Partycypującego będą przechowywane przez okres niezbędny do wykonania Umowy. Po rozwiązaniu Umowy dane mogą być przechowywane przez okres przedawnienia roszczeń wynikających z niniejszej Umowy.
6. Partycypujący ma prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu, w zakresie w jakim przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody, prawo do

cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.

7. Partycypujący ma prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
8. Dane Partycypującego mogą być przekazywane podmiotom, które przetwarzają dane osobowe na zlecenie administratora (np. dostawcom usług informatycznych, podmiotom świadczącym usługi prawne, podmiotom świadczącym usługi pocztowe, bankom) oraz stosownym podmiotom takim jak organy administracji i sądy.

§10

Doręczenia

1. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń:
 - a) Partycypujący - adres korespondencyjny:,
email:
 - b) SIM SMS sp. z o.o. - adres korespondencyjny: ul. Reymonta 15, 28-300 Jędrzejów
email: biuro@simsms.pl, telefon:
2. Zmiana adresu nie wymaga zmiany Umowy. Strona, która zmienia powyższe dane, jest zobowiązana niezwłocznie powiadomić o tym drugą Stronę.
3. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 2, wszelka korespondencja kierowana na poprzedni adres korespondencyjny znany Stronie, będzie uznana za skutecznie doręczoną.
4. Ilekroć w Umowie mowa jest o powiadomieniach dla drugiej Strony, mogą one nastąpić zarówno w formie pisemnej jak i formie dokumentowej (drogą mailową), chyba, że Umowa zastrzega inaczej.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. Partycypujący nie ma prawa dokonywania cesji praw i obowiązków wynikających z Umowy na rzecz innego podmiotu bez zgody SIM SMS, w szczególności SIM SMS nie ma obowiązku zawrzeć umowy najmu z osobą wskazaną przez Partycypującego.
2. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie będą miały odpowiednie przepisy prawa polskiego, a w szczególności Ustawa SIM.
3. Sądem właściwym do rozstrzygania sporów wynikających z Umowy jest sąd właściwy dla siedziby SIM SMS.

§ 12

Załączniki do Umowy

Załączniki do Umowy, stanowiące jej integralną część:

- 1) Załącznik nr 1 – Układ Lokalu (rzut lokalu)
- 2) Załącznik nr 2 – Usytuowanie Lokalu w Budynku (rzut kondygnacji)
- 3) Załącznik nr 3 - Zasady zawierania umów najmu i partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych budowanych przez spółkę SIM Podkarpacie sp. z o.o. z siedzibą w Boguchwale
- 4) Załącznik nr 4 - Wzór Oświadczenia o odstąpieniu od Umowy (§ 6 ust. 2 Umowy)
- 5) Załącznik nr 5 - Wzór Oświadczenia o odstąpieniu od Umowy (§ 6 ust. 3 Umowy)

.....

SIM SMS

.....

Partycypujący

**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.

Źródła prawa

§1.

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.).

Zasady Przydziału Lokali Mieszkalnych

§2.

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 pełnego 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.

Uprawnieni do zawarcia Umowy Partycypacji

§3.

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.
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 Rozdziale II powyżej.

Zasady Partycypacji w kosztach budowy lokali

§4.

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 wynosi co najmniej 20% kosztów budowy danego lokalu, przy czym nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu.
3. Termin wniesienia kwoty partycypacji i jej wysokość będą wynikać z Umowy Partycypacji w kosztach budowy lokali osób, które będą najemcami zawieranych pomiędzy Najemcami, a SIM SMS sp. z o.o.
4. Nie jest możliwe przeniesienie ogółu praw i obowiązków wynikających z Umowy Partycypacji na inną osobę.
5. 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.
6. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego, wpłacona przez najemcę kwota podlega zwrotowi w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
7. Szczegółowe zasady zwrotu partycypacji określać będzie Umowa Partycypacji.

Umowa Najmu lokalu mieszkalnego

§5.

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 wpłaciła kaucję w wymaganej wysokości,
 - d) Najemca będący Partycypantem, wpłacił kwotę partycypacji, o której mowa w Rozdziale III.
2. Objęcie lokalu z chwilą podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego pomiędzy najemcą, a przedstawicielem SIM SMS.
3. Protokół zdawczo-odbiorczy będzie obejmował stan techniczny oraz stopień zużycia instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.
4. SIM SMS wypowiada umowę najmu z winy najemcy bez terminu wypowiedzenia w przypadku złożenia przez Najemcę nieprawdziwych oświadczeń we wniosku.
5. SIM SMS wypowiada umowę najmu gdy Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
6. 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.
7. Każdorazowe wypowiedzenie, lub rozwiązanie umowy najmu powoduje wykreślenie Najemcy z Listy Najemców.

Nieprzystąpienie do zawarcia umowy najmu

§6.

1. 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.
2. Nieobjęcie Lokalu Mieszkalnego przez Najemcę w terminie wyznaczonym przez SIM SMS powoduje rozwiązanie umowy najmu lokalu oraz umowy partycypacji.

Ogólne zasady Najmu Lokalu

§7.

1. 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.
2. Stawka czynszu obejmuje koszty eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM SMS związanych z budową.
3. 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:
 - 1) instalacja i konserwacja instalacji odnawialnych źródeł energii;
 - 2) 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;
 - 3) 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;
 - 4) 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 art. 15 ust. 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.

Kaucja zabezpieczająca

§8.

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.

Wypowiedzenie umowy najmu

§9.

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.

Postanowienia końcowe

§10.

1. Niniejsze zasady obowiązują od dnia 1 marca 2023 r.
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.

Załącznik numer 4 – Wzór Oświadczenia o odstąpieniu od Umowy (§ 6 ust. 2 Umowy)

.....

(imię i nazwisko, adres)

.....

(data, miejscowość)

SIM SMS sp. z o.o.

ul. Reymonta 15

28-300 Jędrzejów

OŚWIADCZENIE O ODSTĄPIENIU OD UMOWY

W związku z łączącą mnie ze spółką SIM SMS sp. z o.o. z siedzibą w Jędrzejowie umową partycypacji z dnia, na podstawie § 6 ust. 2 pkt. 1 / § 6 ust. 2 pkt. 2 * niniejszym składam oświadczenie o odstąpieniu od umowy partycypacji, z uwagi na fakt, iż:

- 1) ostateczna Kwota Partycypacji, będzie wyższa od Kwoty Partycypacji, o której mowa w § 3 ust. 1 Umowy Partycypacji. *

- 2) nie zawarcia umowy najmu Lokalu mieszkalnego przez SIM SMS sp. z o.o. w terminie wskazanym przez SIM SMS sp. z o.o. na warunkach określonych § 4 ust. 3 umowy partycypacji, pomimo spełnienia wszystkich warunków przez Partycypującego w mojej osobie. *

Wpłaconą dotychczas kwotę partycypacji należy zwrócić na rachunek:

.....

.....

(podpis)

* niepotrzebne skreślić

Załącznik numer 5 – Wzór Oświadczenia o odstąpieniu od Umowy (§ 6 ust. 3 Umowy)

.....

(imię i nazwisko, adres)

.....

(data, miejscowość)

SIM SMS sp. z o.o.

ul. Reymonta 15

28-300 Jędrzejów

OŚWIADCZENIE O ODSZKODOWANIU OD UMOWY

W związku z łączącą mnie ze spółką SIM SMS sp. z o.o. z siedzibą w Jędrzejowie umową partycypacji z dnia, na podstawie § 6 ust. 3 niniejszym składam oświadczenie o odstąpieniu od umowy partycypacji.

Wpłaconą dotychczas kwotę partycypacji należy zwrócić na rachunek:

.....

.....

(podpis)