

Umowa nr 1/SIM/2024

określająca zasady współdziałania między Gminą Kędzierzyn-Koźle a SIM Opolskie Południe Sp. z o.o. z siedzibą w Prudniku oraz warunki kryteria i trybu przeznaczania mieszkań dla najemców lokali mieszkalnych w położonych w Kędzierzynie-Koźlu budynkach stanowiących własność SIM Opolskie Południe Sp. z o.o. z siedzibą w Prudniku

W dniu 1 marca 2024 r. pomiędzy :

Gminą Kędzierzyn-Koźle, z siedzibą przy ul. Grzegorza Piramowicza 32 w Kędzierzynie-Koźlu, zwaną dalej „Gminą”, reprezentowaną przez **Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle Sabinę Nowosielską**,

a

SIM Opolskie Południe sp. z o.o. z siedzibą w Prudniku przy ul. Ratuszowej 9, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000945873, posługującą się numerami NIP: 755-19-39-343 oraz REGON: 389979347, zwaną dalej „SIM”, reprezentowaną przez **Prezesa Zarządu Arkadiusza Karbowiaka**,

w związku z:

- 1) zawartą przez Gminę i SIM umową nr 1/09 z dnia 26.09.2022 r. określającą udział Gminy w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem w ramach planowanego przez SIM przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jasnej w Kędzierzynie-Koźlu, zwanego dalej „Przedsięwzięciem”;
- 2) planowanym zawarciem przez Gminę i Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowy nr BSK/23/24/0003347 o udzielenie bezzwrotnego wsparcia z Funduszu Dopłat na pokrycie części kosztów Przedsięwzięcia;

na podstawie:

- a) art. 31 ust.1 w związku z art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz.790 z późn.zm.), zwanej dalej „U.s.f.r.m”;
- b) art. 7a ust.1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz.788 z późn.zm.) zwanej dalej „U.f.w.n.p.m.”;
- c) art. 7 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2023 r. poz. 1351 z późn.zm.) zwanej dalej „U.p.w.m.p.l.n.”;
- d) § 3 ust.1 uchwały nr XLIX/573/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 30 sierpnia 2022 r. w sprawie zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych położonych w Kędzierzynie-Koźlu w budynkach stanowiących własność SIM Opolskie Południe Sp. z o.o. z siedzibą w Prudniku, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej tych kryteriów oraz wysokości miesięcznego dochodu i obowiązku wnoszenia kaucji zabezpieczającej umowę najmu (Dz. Urz. Woj. Opolskiego poz. 2370), zwanej dalej „uchwałą RMKK nr XLIX/573/22”;
- e) umowy nr BSK/23/24/0003347 o udzielenie bezzwrotnego wsparcia z Funduszu Dopłat na pokrycie części kosztów Przedsięwzięcia, jaką Gmina zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, zwanej dalej „umową nr BSK/23/24/0003347”;

zawiera się umowę następującej treści:

§ 1

1. Gmina zobowiązuje się do udziału w kosztach Przedsięwzięcia poprzez wniesienie w formie wkładu pieniężnego na pokrycie objęcia nowych udziałów w SIM w zamian za wniesiony wkład, sumy

pieniężnej w kwocie 4.117.453,61 (cztery miliony sto siedemnaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt trzy i 61/100) zł, które Gmina otrzyma w ramach finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 U.s.f.r.m., z Funduszu Dopłat, na podstawie zawartej z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowy nr BSK/23/24/0003347.

2.Strony wskazują, że określone w ust. 1 wsparcie stanowi pomoc publiczną, w postaci rekompensaty spełniającej kryteria zwolnienia z wymogu zgłoszenia określonego w art. 108 ust. 3 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, o której mowa w Decyzji Komisji Europejskiej z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym - rozliczaną na podstawie zawartej przez Strony umowy rekompensaty.

3.Wartość wsparcia wskazanego w ust. 1 może ulec zwiększeniu w razie aktualizacji wsparcia, jakie Gmina otrzyma z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego na podstawie umowy nr BSK/23/24/0003347 w wypadku określonym w tejże umowie – o kwotę równą wzrostowi otrzymanego przez Gminę wsparcia.

4.Gmina dopuszcza, w miarę posiadanych środków finansowych, partycypację finansową w kosztach realizacji przedsięwzięcia, poprzez podniesienie kapitału SIM w wysokości i terminie określonymi odrębną umową, w sytuacji gdy podniesienie kapitału SIM będzie konieczne do prawidłowego i terminowego zakończenia Przedsięwzięcia.

§ 2

Planowana liczba 32 lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji Przedsięwzięcia określona została w umowie z dnia 26.09.2022 r.

§ 3

Lokal mieszkalny utworzony w wyniku realizacji Przedsięwzięcia w położonych w Kędzierzynie-Koźlu budynkach stanowiących własność SIM z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 U.s.f.r.m., SIM wynajmuje osobie fizycznej, jeżeli jednocześnie spełnione zostały następujące warunki :

1) osoba ta oraz osoby zgłoszone z nią do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, w szczególności wymienionego w § 3 ust. 2 uchwały RMKK nr XLIX/573/22,;

2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego tej osoby fizycznej w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:

- a) 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b) 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- c) 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
- d) 170% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
- e) 170% w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego na podstawie art. 30 ust.2 U.s.f.r.m przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie opolskim, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,4;

3) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego jest:

- a) w jednoosobowym gospodarstwie domowym: nie mniejszy niż 65% i nie większy niż 100% iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego, na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2023

r. poz. 1251 z późn.zm.), zwanej dalej „U.f.u.s.” przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej,

- b) w dwuosobowym gospodarstwie domowym: nie mniejszy niż 90 % i nie większy niż 140 % iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego, na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a U.f.u.s, przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej,
 - c) w trzyosobowym gospodarstwie domowym nie mniejszy niż 110 % i nie większy niż 178% wysokości ostatnio ogłoszonego, na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a U.f.u.s, przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej,
 - d) w czterosobowym gospodarstwie domowym: nie mniejszy niż 150 % i nie większy niż 205 % wysokości ostatnio ogłoszonego, na podstawie art. 20 pkt 1 lit. U.f.u.s przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej,
 - e) w gospodarstwie większym niż czterosobowe: nie mniejszy niż 150 % i nie większy niż 205 % wysokości ostatnio ogłoszonego, na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a U.f.u.s przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej, powiększony o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym,
- określonych w § 4 ust.1 uchwały RMKK nr XLIX/573/22;

- z zastrzeżeniem § 4.

§ 4

1.Gmina ma prawo wskazania najemców lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji Przedsięwzięcia, spełniających warunki określone w § 3 niniejszej umowy, z zastrzeżeniem ust.2.

2. Pierwszeństwo w najmie lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji Przedsięwzięcia przysługuje osobie, które oprócz spełniania warunków określonych w § 3 :

1) uzyskały ocenę punktową kwalifikującą do zawarcia umowy najmu, zgodnie z określonymi w § 5 uchwały RMKK nr XLIX/573/22 następującymi kryteriami pierwszeństwa:

- a) w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko (2 punkty),
- b) co najmniej jedna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie ukończyła 35 lat w dniu składania wniosku o najem (2 punkty),
- c) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki poza miejscem obecnego zamieszkania (3 punkty),
- d) wnioskodawca oraz jego współmałżonek lub partner są zatrudnieni na umowę o pracę, prowadzą działalność gospodarczą, lub pobierają emeryturę lub rentę (3 punkty);

lub

2) będąc aktualnie najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, z przyczyn leżących po stronie Gminy zobowiązała się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu, w terminie miesiąca od dnia zawarcia z nią umowy najmu lokalu mieszkalnego utworzonego w wyniku realizacji Przedsięwzięcia.

§5

1.Osoba fizyczna może zawrzeć z SIM umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą - zgodnie z art. 29a U.s.f.r.m.

2.Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, o których mowa w ust. 1, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu.

3. Gmina i SIM zobowiązują się do podjęcia wszelkich dopuszczalnych czynności prawnych oraz działań informacyjnych, służących zawarciu przez wszystkich najemców lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji Przedsięwzięcia umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego o których mowa w ust. 1, z kwotą partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego nie niższą niż 20%.

§6

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Prawa i obowiązki stron wynikające z niniejszej umowy nie mogą być przeniesione na rzecz osób trzecich bez zgody stron.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, U.s.f.r.m, U.f.w.n.p.m, U.p.w.m.p.l.n oraz uchwały RMKK nr XLIX/573/22.
4. Sądem właściwym do rozstrzygnięcia sporów z niniejszej umowy będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby SIM.

§7

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
2. Umowę zawiera się na czas wykonania zobowiązań w niej określonych.

§8

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

GMINA

PREZYDENT MIASTA


Sabina Nowosielska

SEKRETANZ MIASTA


Zbigniew Romanowicz

SKARBNIK MIASTA


Joanna Hariasz

01.03.2014

SIM

Prezes Zarządu


Arkadiusz Karbowski

SIM Opolskie Południe Sp. z o.o.
ul. Ratuszowa 9, 48-200 Prudnik
NIP 7551939343