

Zasady naboru najemców lokali mieszkalnych przy ul. Brzozowej 13a w Katowicach

Informacja o możliwości składania formularza dot. zawarcia umowy najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego z miejscem parkingowym w Katowicach przy ul. Brzozowej 13a na okres nie krótszy niż rok i nie dłuższy niż 10 lat (z możliwością przedłużenia) wraz z terminem rozpoczęcia ich przyjmowania zostanie zamieszczona na stronie www.sdsm.pl oraz www.brzozowa13a.pl.

Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym również osoby, które będą zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, mogą ubiegać się tylko o jeden lokal. W przypadku złożenia więcej niż jednego formularza rozpatrzeniu podlega tylko formularz złożony najwcześniej.

Formularze będą ewidencjonowane przez system według kolejności ich wpływu wraz z oznaczeniem daty i godziny (z uszczegółowieniem do minuty i sekundy) wpływu. Obowiązuje zasada pierwszeństwa. Wcześniejsze wysłanie formularza przez inną osobę uniemożliwi kolejnej osobie złożenia wniosku.

Formularz zawiera:

- informację o wybranym mieszkaniu (z listy dostępnych lokali, która będzie aktualizowana na bieżąco),
- dane osobowe, tj. imię, nazwisko, pesel, adres zamieszkania,
- oświadczenie o zapoznaniu się i zaakceptowaniu następujących zgód, oświadczeń oraz przyjęciu na siebie określonych zobowiązań:
 1. Zapoznanie się i zaakceptowanie warunków oraz zasad wynajmu lokali mieszkalnych przy ul. Brzozowej 13a.
 2. Potwierdzenie zapoznania się z kryteriami dochodowymi.*
 3. O braku posiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w zasobach ŚDSM lub zobowiązanie się do rozwiązania trwającej umowy najmu w terminie do 3 miesięcy od podpisania umowy najmu lokalu przy ul. Brzozowej 13a.
 4. O braku zaległości wobec ŚDSM oraz wyrażenie zgody na weryfikację złożonego oświadczenia.
 5. Zobowiązanie do dostarczenia w terminie do 7 dni od daty przesłania formularza zaświadczeń o dochodach, wskazania współnajemcy oraz listy osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkiwania.
 6. Potwierdzenie zapoznania się z informacją odnośnie konieczności zapłaty kaucji** zabezpieczającej.
 7. Zobowiązanie do dostarczenia wypisu aktu notarialnego z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 KPC i o przyjęciu do wiadomości, że w razie konieczności wykonania zobowiązania wydania lokalu mieszkalnego najemcy nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego.

*Kryteria dochodowe **dla gospodarstwa domowego (jednoosobowego i wieloosobowego)** - jednokrotność czynszu + minimum socjalne* na jedną osobę określone dla gospodarstwa pracowniczego.

Za aktualne wartości minimum socjalnego przyjmuje się ostatnie dane dla gospodarstwa pracowniczego na jedną osobę (bez względu na liczbę osób zamieszkujących w lokalu), opublikowane przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych, obliczane na podstawie danych z GUS, wg. stanu na dzień 19.12.2025 r. minimum socjalne wynosi 1 944,13 zł.

**Minimum socjalne* oznacza zaspokajanie potrzeb konsumpcyjnych na relatywnie niskim poziomie, ale uwzględniającym zalecenia nauki (np. w zakresie wyżywienia), odpowiadającym powszechnie przyjmowanym normom obyczajowym i kulturowym (rekreacja, uczestnictwo w kulturze) oraz obowiązującym normom prawnym (m.in. w zakresie oświaty, ochrony zdrowia). Minimum socjalne jest kategorią wyznaczającą próg, poniżej którego istnieje obszar niedostatku czy ubóstwa: stanowi górną granicę tego obszaru. Minimum socjalne jest szacowane kwartalnie i publikowane przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) na podstawie cen kwartalnych. Zakres i poziom zaspokajanych potrzeb na poziomie minimum socjalnego winien zapewnić takie warunki, aby umożliwić reprodukcję sił życiowych człowieka, wychowanie potomstwa oraz utrzymanie więzi społecznych w czasie pracy, nauki i wypoczynku.

W przypadku niespełnienia przez osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu kryteriów dochodowych określonych w lit. a) i b) powyżej, dopuszcza się możliwość zastosowania poręczenia osoby trzeciej, która spełnia określone kryteria dochodowe z notarialnym poświadczeniem podpisu, zgodnego ze wzorem stanowiącym załącznikiem nr 1 do niniejszych zasad naboru.

Dochód = przychód pomniejszony o koszty uzyskania przychodu, składki na ubezpieczenia społeczne, składka na ubezpieczenie zdrowotne i podatek.

Za dochód uznaje się zarobki uzyskiwane z następujących źródeł: stosunek zatrudnienia (pracowniczy i niepracowniczy), działalność gospodarcza, emerytura bądź renta. Spółka dopuszcza uwzględnianie świadczeń socjalnych, takich jak: świadczenie wychowawcze (tzw. 800+), zasiłki pielęgnacyjne, inne świadczenia rodzinne i opiekuńcze jako **dochodu uzupełniającego**, pod warunkiem, że przynajmniej jeden z Wnioskodawców osiąga stałe dochody uzyskiwane z następujących źródeł: stosunek pracy, działalność gospodarcza, emerytura bądź renta.

****Kaucja** zabezpieczająca w wysokości stanowiącej 1-krotność miesięcznego czynszu za przedmiotowy lokal mieszkalny, obliczony według czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego

Po wysłaniu formularza osoba ubiegająca się o lokal mieszkalny otrzyma potwierdzenie o zarezerwowaniu lokalu mieszkalnego i zostanie poinformowana o konieczności dostarczenia w terminie do 7 dni do siedziby Spółki:

- ✓ zaświadczenia o dochodach (załącznik do pobrania) lub inny dokument potwierdzający uzyskiwane w gospodarstwie domowym dochody z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających wypełnienie formularza (np. odcinek bądź decyzja o przyznaniu renty lub emerytury, zaświadczenie z Urzędu Skarbowego),
- ✓ wskazania danych ewentualnego współnajemcy oraz listy osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

W przypadku wysyłki dokumentów pocztą o dochowaniu wskazanego terminu decyduje data wpływu dokumentów do siedziby Spółki, a nie data nadania dokumentów na pocztę.

WAŻNE! W przypadku nieprzedłożenia w wymaganym terminie niezbędnych dokumentów wraz z załącznikami lub wystąpienia innych braków, zgłoszenie pozostanie odrzucone, rezerwacja zostanie zwolniona a wybrane mieszkanie wróci do puli dostępnych lokali. W takim wypadku nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Po pozytywnej weryfikacji otrzymanych dokumentów Pracownik Spółki zaprosi osoby ubiegające się o lokal mieszkalny do podpisania umowy najmu.

Po podpisaniu umowy najmu w terminie do 10 dni najemca zobowiązany jest do:

- ✓ wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości stanowiącej 1-krotność miesięcznego czynszu za przedmiotowy lokal mieszkalny, obliczonej według czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego,
- ✓ dostarczenia wypisu aktu notarialnego z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 KPC i o przyjęciu do wiadomości, że w razie konieczności wykonania zobowiązania wydania i opróżnienia lokalu, najemcy nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego.

W przypadku:

- niewpłacenia lub wpłacenia w niepełnej wysokości kaucji przez Najemcę w wyznaczonym terminie,
- niedostarczenia przez Najemcę wypisu aktu notarialnego stanowiącego załącznik do niniejszych Zasad lub jego dostarczenia, ale o treści niezgodnej z otrzymanym załącznikiem, umowa najmu ulega rozwiązaniu bez potrzeby składania osobnych oświadczeń woli w tym zakresie.

Następnie, po spełnieniu powyższych wymogów, pracownik Administracji dokona protokolarnego przekazania mieszkania wraz ze wskazaniem miejsca postojowego.

Śląsko – Dąbrowska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo do odwołania lub zmiany warunków naboru najemców, zamknięcia naboru bez wybrania którejkolwiek z osób zgłaszających lub jego unieważnienia w całości lub w części, bez podania przyczyny.