

INFORMACJE DODATKOWE DO WNIOSKU O ZAWARCIE UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Przez SIM Nowy Dom rozumie się Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Nowy Dom sp. z o. o. z siedzibą w Wąbrzeźnie.

• KAUCJA

1. Najemca zobowiązany będzie do wpłaty obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowiącej wielokrotność od 3 do 12 stawek miesięcznego czynszu za dany lokal mieszkalny, obliczanego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
2. Czynsz stanowi iloczyn wielkości powierzchni użytkowej mieszkania i stawki jednostkowej czynszu obowiązującej w dniu podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego określonej przez Walne Zgromadzenie Wspólników SIM Nowy Dom sp. z o.o.

• PARTYCYPACJA

1. Partycypacja w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, czyli wniesienie wkładu finansowego w jego budowę, nie jest obowiązkowe, ale daje pierwszeństwo w prawie do wynajmu mieszkania oraz - w późniejszym czasie – uprawnia do przejęcia lokalu mieszkalnego na własność.

Dojście do własności, czyli wykup lokalu, możliwe jest – dla budynków wybudowanych przy wsparciu inwestycji z wykorzystaniem środków z Funduszu Dopłat – min. po 15 latach trwania Umowy najmu.

2. Minimalna wysokość partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wynosi 15%.
3. Maksymalna wysokość partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wynosi 30%.
4. Umowę określającą szczegółowe warunki partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego Wnioskodawca zawiera z SIM Nowy Dom sp. z o.o. oraz wpłaca zadeklarowaną partycypację w wyznaczonych umową terminach, najpóźniej do dnia podpisania umowy najmu lokalu.
5. Wysokość partycypacji stanowi iloczyn projektowanej powierzchni użytkowej mieszkania i planowanego kosztu budowy 1 m². Ostateczne ustalenie wysokości partycypacji następuje po końcowym rozliczeniu inwestycji jako iloczyn rzeczywistej powierzchni użytkowej mieszkania i rzeczywistego kosztu budowy 1 m².
6. Niewniesienie partycypacji we wskazanych wyżej terminach, powoduje rozwiązanie umowy o partycypacji i wykreślenie Wnioskodawcy z listy najemców.
7. W przypadku niepodpisania umowy najmu bądź rozwiązania Umowy o partycypacji wpłacona kwota partycypacji podlega zwrotowi na warunkach określonych przedmiotową umową.
8. Kwotę partycypacji obliczamy wg wzoru:

powierzchnia lokalu w m² x planowany kosztu budowy 1 m² x procent partycypacji

Np. dla przykładowego lokalu mieszkalnego o pow. 50 m² minimalna kwota partycypacji w wysokości 15% wynosi:

$$50 \text{ m}^2 \times \underline{5087,82 \text{ zł/m}^2 \text{ netto}} \times 15\% = \underline{38\,158,65 \text{ zł netto}} + 8\% \text{ VAT} = \underline{41\,211,34 \text{ zł brutto}}$$

INFORMACJE DODATKOWE DO WNIOSKU O ZAWARCIE UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

9. Zwrot partycypacji zgodnie z ustawą następuje w terminie 12 miesięcy od dnia rozwiązania umowy i zwrotu lokalu.

• KOSZTY UTRZYMANIA LOKALU

1. Wysokość czynszu określona będzie przez Walne Zgromadzenie Wspólników, w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych pozwalała na pokrycie pełnych kosztów eksploatacji, odpisów na fundusz remontowy oraz spłatę zobowiązań finansowych SIM Nowy Dom sp. z o.o. związanych z budową budynku.
2. Wysokość czynszu jest ustawowo regulowana i nie może przekroczyć w skali roku łącznie 4 % wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego publikowanego przez Wojewodę Kujawsko - Pomorskiego dla województwa kujawsko-pomorskiego z wyłączeniem miast Bydgoszczy i Torunia.
3. Najemca będzie ponosił następujące miesięczne koszty z tyt. korzystania z lokalu mieszkalnego (płatne wynajmującemu, tj. SIM Nowy Dom sp. z o.o.) :
 - 1) spłata lokalu;
 - 2) fundusz remontowy;
 - 3) koszty eksploatacyjne (utrzymanie czystości i oświetlenia powierzchni wspólnych, zieleni, administracyjne)
 - 4) zaliczki z tyt. zużycia ZW i CWu, CO, śmieci
4. Inne koszty, do których będzie zobowiązany Najemca na podstawie zawartych przez niego umów z dostawcami mediów (np. energia elektryczna, telewizja, telefon, Internet) będą wnoszone przez Najemcę bezpośrednio na rzecz tych dostawców.

• DOPŁATY DO CZYNSZU

1. Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2021 r. poz. 2158) określa zasady stosowania dopłat pokrywających część czynszu w związku z najmem lokalu mieszkalnego, do którego mogą być stosowane dopłaty do czynszu.
2. Na podstawie umowy zawartej pomiędzy inwestorem realizującym inwestycję (SIM Nowy Dom) a Gminą Lisewo przyszły Najemca będzie miał możliwość uzyskania dopłat do czynszu najmu lokalu na warunkach określonych w ww. Ustawie.
3. Po zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego Najemca, który spełnia warunki określone w Rozdziale 2 art. 4 pkt 1-3 oraz art. 5 przedmiotowej ustawy, będzie uprawniony do złożenia w Urzędzie wniosku o dopłatę do czynszu.

• WYPOSAŻENIE LOKALU

Lokal mieszkalny będzie wyposażony i wykończony w standardzie „pod klucz” tj.:

- okładziny podłogowe (panele, gres)
- okładziny ścienne (strefy mokre - glazura)
- tynki gipsowe (malowane dwukrotnie na biało)

INFORMACJE DODATKOWE DO WNIOSKU O ZAWARCIE UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

- drzwi wewnętrzne
- biały montaż (umywalka, miska ustępowa, kabina prysznicowa, zlewozmywak + baterie)
- grzejniki
- włączniki i gniazda elektryczne
- parapety
- płytę indukcyjną lub kuchnię elektryczną z piekarnikiem

Pytania i odpowiedzi:

1) Czy mogę złożyć wniosek, jeśli mój obecny dochód liczony dla gospodarstwa domowego przekracza limit wynikający z Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych?

Tak. Przepisy ustawy stanowią, że wnioskodawca i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania spełniają kryteria dochodowe dopiero w dniu objęcia lokalu, czyli podpisania umowy najmu.

Przed zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego zostanie dokonana weryfikacja powyższych kryteriów. Wnioskodawca zobowiązany będzie dostarczyć do SIM Nowy Dom sp. z o.o. deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzedzającym zasiedlenie. W deklaracji uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania.

2) Czy partycypacja jest obowiązkowa?

Nie. Jednak fakt jej wniesienia oraz jej wartość decyduje o pierwszeństwie w przydziale mieszkania. Partycypacja daje też uprawnienie do ubiegania się o prawo wykupu mieszkania na własność.

3) Czy mogę zrezygnować z mieszkania przed odbiorem lokalu?

Tak. Zarówno najemca bez partycypacji jak i najemca deklarujący wykup mieszkania może zrezygnować z przydzielonego mieszkania na każdym etapie realizacji inwestycji. W każdym przypadku rezygnacja składana jest do Urzędu Gminy.