**INFORMACJA DOTYCZĄCA NABORU WNIOSKÓW W RAMACH INWESTYCJI SIM LUBELSKIE
Lublin, 18.09.2023 r.**

 ****

**SIM Lubelskie** – Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa, założeniem działalności spółki jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, dzięki najmowi z umiarkowanym czynszem. Program kierowany jest do osób nieposiadających zdolności kredytowej, ale mających wystarczające dochody aby wynajmować mieszkanie. Program zakłada wynajem mieszkań przez zainteresowany osoby, z możliwością dojścia do własności już po 15 latach.

Od wniosku do odebrania kluczy.

1. **Złóż wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.**

Złożenie wniosku w urzędzie przez najemcę w wyznaczonym do tego miejscu. Najemca składa wypełniony wniosek wraz z wymaganymi załącznikami. Posiadamy obowiązkowe załączniki, które stanowią kryteria ustawowe oraz oświadczenia, które najemca musi dołączyć zgodnie z wybranymi dodatkowymi kryteriami. Wniosek musi być ostemplowany datą i godziną złożenia.

1. **Praca komisji weryfikującej wnioski oraz przygotowanie listy najemców.**

W trakcie spływania wniosków pracuje komisja weryfikacyjna. Jej praca będzie polegać na sprawdzaniu poprawności wniosków wraz z załącznikami. W razie jakiś uchybień będzie wzywać najemcę do uzupełnienia wniosku. Zgodnie z kryteriami będzie przyznawać punkty i na ich podstawie tworzyć listę najemców, którą później przekaże spółce. Jeśli wpłynie więcej wniosków niż dostępnych mieszkań, komisja stworzy listę rezerwową.

1. **Przydział mieszkań, zgodnie z preferencjami najemców.**

Po przekazaniu listy najemców przez urząd do spółki, zostanie powołana komisja, która na podstawie przekazanych list, zajmie się przydziałem mieszkań, wedle preferencji zawartych we wnioskach. W przypadku takiej samej liczby punktów na liście, decydować będzie kolejność złożenia wniosku.

1. **Podpisanie umowy partycypacyjnej oraz jej wpłata.**

Kiedy komisja zakończy przydział mieszkań, najemcy zostaną zaproszeni do podpisania umowy partycypacji. Umowy będą zawierane w siedzibie Spółki lub Urzędzie Miasta/Urzędzie Gminy. Partycypacja wyniesie 15% wartości mieszkania (patrz tabela szacunkowej wysokości partycypacji oraz czynszów). Najemca będzie zobowiązany wpłacić kwotę w wyznaczonym terminie. Przewidziane jest podzielenie płatności partycypacji na dwie części.

1. **Podpisanie umowy najmu oraz wpłata zaliczki.**

Po zakończeniu całego procesu budowy oraz oddaniu budynków do użytku, najemcy podpiszą ze spółką umowy najmu lokali mieszkalnych. Wraz z podpisaniem umowy zobowiązują się do wpłacenia kaucji zabezpieczającej, w wysokości nie większej niż wartość sześciomiesięcznego czynszu.

Umowa najmu z opcją dojścia do własności jest zawierana na okres 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej, z możliwością przeniesienia własności na najemcę najwcześniej po upływie 15 lat. Minimalny okres umowy wynosi 5 lat

1. **Odebranie kluczy do mieszkania.**

Po podpisaniu umowy najmu oraz wpłaceniu kaucji, najemca odbierze klucze do nowego mieszkania.

**Standard wykończenia**

Mieszkanie będzie wyposażone w urządzenia sanitarne (miska ustępowa, natrysk lub wanna, umywalka) i urządzenia kuchenne (zlewozmywak, bateria, kuchenka z piekarnikiem elektrycznym). Podłogi w pokojach wyłożone będą panelami podłogowymi, wydzielona część pokoi pod aneksy kuchenne i łazienki płytkami ceramicznymi, wszystkie pomieszczenia malowane farbami w kolorze białym, w łazienkach płytki ceramiczne na ścianach.

**Wymagane dokumentu do złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu.**

* 1. Wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego
	2. Klauzula RODO
	3. Oświadczenia odnośnie kryteriów dodatkowych, które zostały wskazane przez osobę wypełniającą wniosek.

**Informacje w zakresie czasu trwania naboru oraz miejsca składania wniosków.**

Nabór wniosków prowadzony będzie od 20 listopada 2023 roku do 29 grudnia 2023 roku.

Wypełnione i podpisane wnioski wraz z niezbędnymi załącznikami należy:

- złożyć osobiście lub przez pełnomocnika w urzędzie

- złożyć za pomocą ePUAP

- przesłać pocztą tradycyjną na adres urzędu

**Partycypacja (wkład własny)** - Wysokość partycypacji wynosi 15% wartości mieszkania. Spełnia ona dwie podstawowe funkcje, po pierwsze; pozwala obniżyć wartość zaciąganego kredytu na budowę mieszkań, a co za tym idzie - zmniejsza stawkę czynszu. Po drugie; umożliwia najemcom dojście do własności po minimum 15 latach najmu. Wpłaty partycypacji należy dokonać w terminie określonym w zawartej umowie partycypacji.

**Czynsz** - 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.

Zgodnie z ustawą o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, czynsz pobierany od najemców będzie pokrywać koszty eksploatacji budynku, koszty remontów oraz spłaty zobowiązań SIM związanych z budową. Oprócz czynszu, najemcy będą zobowiązani do pokrycia opłat wynikających z bieżącego zużycia mediów (tj. za dostawę do mieszkania energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych). Opłaty będą szczegółowo określone w umowie najmu oraz w umowach z dostawcami mediów.

**Kaucja zabezpieczająca** – Kaucja wpłacana jest po podpisaniu umowy najmu pomiędzy wynajmującym a spółką. Jest to kwota sześciokrotności miesięcznego czynszu. W przypadku wypowiedzenia umowy najmu, po opuszczeniu mieszkania i sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego, kaucja zostaje zwrócona.

*WYSOKOŚĆ SZACUNKOWEJ PARTYCYPACJI I CZYNSZU PRZEDSTAWILIŚMY W ZAŁĄCZONEJ DO DOKUMENTU TABELI ( ostateczna wysokość czynszu oraz partycypacji zostanie ustalona po oddaniu budynku do użytku i wyliczeniu wszelkich kosztów związanych z inwestycją)*

**Kryteria ustawowe – obligatoryjne**

Poniższe kryteria muszę być spełnione na czas podpisywania umowy najmu.

1. Oświadczenie wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie danej gminy.

W rozumieniu prawa, tytułem prawnym do lokalu może być: własność, współwłasność, prawo użytkowania wieczystego, spółdzielcze własnościowe/lokatorskie prawo do lokalu, najem, podnajem, dzierżawa, umowa o dożywocie, użytkowanie, służebność mieszkania, tytuł prawny na podstawie ustawy Kodeks Prawny i Opiekuńczy, prawo do zakwaterowania na czas pełnienia służby wojskowej.

2. Deklaracja o wysokości dochodów wnioskodawcy i osób zgłodzonych do wspólnego zamieszkania o wysokości średniomiesięcznych dochodów w roku poprzedzającym rok, w którym jest składany wiosek

**Dochód maksymalny** – średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego nie przekracza wysokości, o której mowa w art. 7a ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkalnych.

**Dochód =** przychód – koszty uzyskania przychodu – podatek dochodowy od osób fizycznych – składki na ubezpieczenie społeczne niezaliczone do kosztów przychodu – składki na ubezpieczenie zdrowotne.

Za dochód uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 ze zm.), która definiuje go zgodnie z art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 390 ze zm.).

**Do dochodu wliczane są** alimenty na rzecz dzieci ( otrzymane), stypendia doktoranckie, ekwiwalent za deputat węglowy, zasiłki chorobowe.

**Do dochodu nie wlicza się**: 800+

Zgodnie z art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego 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 przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,4.

Przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto w gospodarce narodowej w województwie lubelskim wynosi 5069,14 ( obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 listopada 2022 r.).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Lp. | Liczba osób w gospodarstwie | Limit dochodu w gospodarstwie domowym  |
| 1 | 1 osoba  | 75% x 5069,14 zł x 1,4 = 5 322,60 zł  |
| 2 | 2 osoby | 105 % x 5069,14 zł x 1,4 = 7 451,64 zł  |
| 3 | 3 osoby | 145 % x 5069,14 zł x 1,4 = 10 290,35 zł |
| 4 | 4 osoby | 170 % x 5069,14 zł x 1,4 = 12 064,55 zł |
| 5 | 5 osób | ( 170 % + 35 % ) x 5069,14 zł x 1,4 = 14 548,43 zł |
| 6 | 6 osób | ( 170 % + 70 % ) x 5069,14 zł x 1,4 = 17 032,31 zł |
| 7 | 7 osób | ( 170 % + 105 % ) x 5069,14 zł x 1,4 =19 516,19 zł |

Maksymalny dochód będzie obliczany w momencie podpisywania umowy najmu za rok poprzedzający. Powyższe kwoty nie są wiążące jednak mogą być zbliżone.