

1. Kto może zawrzeć umowę najmu mieszkania z SIM Sulechów?

Mieszkanie należące do zasobów SIM Sulechów sp. z o.o. może być wynajęte osobom fizycznym, jeżeli:

- a) osoby te oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, tj. w Sulechowie,
- b) posiadają zdolność czynszową,
- c) nie przekraczają progów dochodowych określonych w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, tj. średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:
 - 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - 170% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - 170% w gospodarstwie 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 lubuskim oraz współczynnika 1,4,
- d) podpiszą umowę partycypacyjną i wpłacą partycypację w wysokości 18% kosztów budowy lokalu (w przypadku rozwiązania umowy najmu, partycypacja jest waloryzowana i zwracana).

2. Co to jest partycypacja?

To jednorazowa wpłata przyszłego najemcy, pokrywająca część kosztów wybudowania lokalu, w którym będzie mieszkał. W przypadku rozwiązania umowy najmu, partycypacja jest waloryzowana i zwracana.

3. Jaka jest maksymalna wielkość partycypacji w kosztach budowy? Kiedy należy ją wpłacić? Kiedy będzie znany koszt wybudowania 1 m² lokalu który będzie uwzględniany przy wyliczeniu partycypacji?

Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu (dotyczy to tylko osób fizycznych).

W przypadku budowy mieszkań przy ul. Północnej 8 w Sulechowie, SIM Sulechów sp. z o.o. ograniczył wysokość partycypacji do 18% wartości kosztu budowy lokalu.

4. Jak wyliczana jest kwota partycypacji?

Wartość partycypacji (dla lokalu o metrażu 43 m² i partycypacji w wysokości 18%) wylicza się w sposób następujący:

$$\text{koszt wybudowania 1 m}^2 \text{ lokalu} \times 43 \text{ m}^2 \times 18\% = \text{kwota partycypacji}$$
$$\text{np. } 7000 \text{ zł/m}^2 \times 43 \text{ m}^2 \times 18\% = 54\,180 \text{ zł}$$

5. W jakim terminie opłata partycypacyjna jest zwracana najemcy opuszczającemu lokal mieszkalny?

W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu, kwota partycypacji wniesiona przez najemcę podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

6. Jakie miesięczne opłaty ponosi najemca z tytułu najmu?

Najemca lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do uiszczania czynszu oraz opłat związanych z użytkowaniem lokalu, tj. z tytułu dostaw i usług niezależnych od wynajmującego (zaopatrzenie w wodę ciepłą i zimną, odprowadzanie ścieków bytowych, zaopatrzenie w ciepło i energię elektryczną, wywóz odpadów komunalnych itp.). W opłacie czynszowej ujęte będą koszty utrzymania nieruchomości i budynku.

7. Kto ustala wysokość czynszu?

Wysokość czynszu ustala Zgromadzenie Wspólników SIM Sulechów sp. z o.o., przy czym nie może być on wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej.

8. Jak wyliczana jest wysokość czynszu?

Przykładowa wysokość czynszu dla lokalu o metrażu 43 m²:

$$\frac{\text{stawka czynszu} \times 43 \text{ m}^2}{\text{np. } 19 \text{ zł/m}^2 \times 43 \text{ m}^2} = \text{kwota czynszu} = 817 \text{ zł}$$

9. Czym jest kaucja? Dlaczego muszę ją wpłacać?

Kaucja to jednorazowa wpłata, która stanowi zabezpieczenie należności z tytułu najmu lokalu. Od jej wpłacenia uzależnione jest uruchomienie procedury najmu.

10. Jaka jest wysokość kaucji?

Wysokość kaucji będzie wynosiła 6-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal mieszkalny, jednak nie przekroczy kwoty 8000 zł.

11. Jak wyliczana jest kaucja?

Wartość kaucji wylicza się w sposób następujący:

$$\frac{\text{obowiązująca stawka czynszu} \times \text{powierzchnia lokalu} \times 6}{\text{np. } 19 \text{ zł/m}^2 \times 43 \text{ m}^2 \times 6} = \text{kwota kaucji} = 4902 \text{ zł}$$

12. Kiedy należy wpłacić kaucję?

Kaucję należy wpłacić w terminie 14 dni od podpisania umowy najmu.

13. Czy kaucja jest zwracana?

Tak. W przypadku zakończenia umowy najmu kaucja zabezpieczająca jest nie tylko zwracana, ale również poddawana waloryzacji o aktualną wysokość stawki czynszowej.

14. W jakim terminie zwracana jest kaucja zabezpieczająca?

Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje najpóźniej w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu i spisania protokołu zdawczo odbiorczego, po potrąceniu należności z tytułu najmu lokalu oraz ewentualnych kosztów uszkodzenia elementów wyposażenia lub wykończenia lokalu.

15. W jakim standardzie będą lokale mieszkalne w chwili oddawania budynku do użytkowania?

Mieszkania będą przygotowane w standardzie do zamieszkania (ściany gładkie, pomalowane na biało, na podłogach panele i płytki, w łazience armatura sanitarna, w kuchni zlewozmywak i kuchenka elektryczna).

W budynku będzie 28 lokali mieszkalnych, z czego: 12 mieszkań o pow. ok. 43 m² i 16 mieszkań o pow. ok. 62 m².

Budynek mieszkalny będzie czterokondygnacyjny i wyposażony w windę.

16. Jakie dochody muszą osiągać, żeby starać się o najem mieszkania w SIM Sulechów?

Miesięczne progi dochodowe (zarówno **dochód minimalny netto**, jak i **dochód maksymalny netto**), które należy osiągnąć w stosunku do liczby osób gospodarstwa domowego, określa poniższa tabela.

Kategoria mieszkania	Wysokość dochodu w gospodarstwie domowym w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 323 z późn. zm.)				
	1 osoba (zł)	2 osoby (zł)	3 osoby (zł)	4 osoby (zł)	5 osób (zł)
2-pokojowe	nie dotyczy	min. 4647,64 ⁽¹⁾ maks. 9570,11 ⁽²⁾	min. 5720,18 ⁽¹⁾ maks. 13 215,87 ⁽²⁾	min. 6792,71 ⁽¹⁾ maks. 15 494,47 ⁽²⁾	nie dotyczy
3-pokojowe	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	min. 6792,71 ⁽¹⁾ maks. 15 494,47 ⁽²⁾	min. 7865,24 ⁽¹⁾ maks. 18 684,50 ⁽²⁾

(1) Kwoty ulegają aktualizacji zgodnie z ostatnią, ogłoszoną przez ZUS, wysokością średniej emerytury dla województwa lubuskiego.

(2) Kwoty ulegają aktualizacji zgodnie z ostatnią, ogłoszoną przez GUS, informacją o wysokości przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto, w gospodarce narodowej w województwie lubuskim.

17. Czy w przyszłości będę mógł wykupić mieszkanie, które najmuje od SIM Sulechów?

Zgromadzenie Wspólników SIM Sulechów sp. z o.o. nie przewiduje takiej możliwości.