

Gmina Słubice wraz ze Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową spółką „KZN- Zachodni” przymierza się do budowy mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu. Poniżej odpowiedzi na pytania, które zadali nam mieszkańcy zainteresowani tą inwestycją.

- W jakich terminach jest przewidziana budowa bloku oraz czy będzie winda?

- Zgodnie z przyjętym planem inwestycyjnym, SIM „KZN-Zachodni” sp. z o.o. planuje zlecić, na początku 2022 roku, wykonanie koncepcji rozwiązań planistyczno-projektowych, dzięki której będziemy mogli uzyskać pozwolenie na budowę oraz rozpocząć prace budowlane w pierwszej połowie 2024 roku. Inwestycja powinna zakończyć się w drugiej połowie 2025 r. Budynki wyższe niż 2 kondygnacje będą wyposażone w windy, jednak na tym etapie nie ustalono ostatecznej liczby budynków i ich wysokości. Należy jednak pamiętać, że ze względu na złożony charakter inwestycji, zarówno pod względem projektowo-budowlanym oraz finansowym, terminy realizacji mogą ulec zmianie.

- Czy można się czegoś dowiedzieć na temat ustawy dotyczącej mieszkań. Jakie kryteria trzeba spełnić, gdzie składać wnioski?

- Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego reguluje zasady działalności SIM, a także kryteria jakie powinien spełniać przyszły najemca lokalu mieszkalnego z zasobu takiej spółki. Równocześnie ze względu na planowane pozyskanie bezzwrotnych środków z Funduszu Dopłat, konieczne jest zastosowanie zapisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (w zakresie kryteriów dochodowych i standardu wyposażenia budynków). Biorąc pod uwagę możliwość skorzystania przez przyszłych najemców z dopłat do czynszów, konieczne jest także zastosowanie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (kryteria pierwszeństwa).

Termin i miejsce składania wniosków zostaną wskazane po spełnieniu szeregu wymogów, w tym: uzyskania pozwolenia na budowę, podjęcia przez Radę Miejską uchwały dotyczącej kryteriów naboru, pozyskania przez SIM (przy współpracy z władzami Gminy) finansowania dla planowanej inwestycji, a także określenia kosztów budowy.

- Jakie kryteria, oprócz tych wymienionych na stronie internetowej, będą brane pod uwagę oraz kiedy będzie można składać wnioski na te mieszkania?

- Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego - reguluje zasady działalności SIM, a także kryteria jakie powinien spełniać

przyszły najemca lokalu mieszkalnego z zasobu takiej spółki. Równocześnie ze względu na planowane pozyskanie bezzwrotnych środków z Funduszu Dopłat, konieczne jest zastosowanie zapisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (w zakresie kryteriów dochodowych i standardu wyposażenia budynków). Biorąc pod uwagę możliwość skorzystania przez przyszłych najemców z dopłat do czynszów, konieczne jest także zastosowanie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (kryteria pierwszeństwa).

Kryterium dochodowe

- Najemca nie może przekraczać określonego w ustawie kryterium dochodowego określonego w tabeli poniżej (stan na dzień 01.12.2021 r.)

Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego - progi dochodowe

Nazwa województwa	Wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto	I osoba	II osoby	III osoby	IV osoby	V osób
lubuskie	4 576,02	6 246,27	9 220,68	11 902,77	13 384,86	15 466,96

W przypadku korzystania z bezzwrotnego grantu z Funduszu Dopłat najemcę obowiązują niższe kryteria dochodowe przedstawione poniżej.

Fundusz Dopłat - progi dochodowe

Nazwa województwa	Wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto	I	II	III	IV	V	VI
		osoba	osoby	osoby	osoby	osoby	osoby
lubuskie	4 576,02	4 158,40	5 766,79	7 662,27	9 595,08	11 217,01	13 178,94

Pozostałe kryteria

- Brak tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie tej samej miejscowości na dzień podpisania umowy najmu lokalu z zasobu Spółki. Przez tytuł prawny rozumie się własność, umowę najmu, lokal komunalny, itp. Ewentualne umowy należy wypowiedzieć ze skutkiem na dzień poprzedzający podpisanie umowy najmu lokalu SIM. Kryterium tym objęty jest najemca wraz z wszystkimi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania.

- Oprócz tego Rada Miejska może ustalić dodatkowe kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej wniosków na przykład za: posiadanie co najmniej jednego dziecka, ukończone 65 lat, legitymowanie się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności itd. (art. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania).

Termin i miejsce składania wniosków zostaną wskazane po spełnieniu szeregu uwarunkowań, w tym: uzyskaniu pozwolenia na budowę, podjęciu przez Radę Miejską uchwały dotyczącej kryteriów naboru, pozyskaniu przez SIM (przy współpracy z władzami Gminy) finansowania dla planowanej inwestycji, a także określenia kosztów budowy. Zgodnie z przyjętym planem inwestycyjnym SIM „KZN-Zachodni” sp. z o.o. planuje rozpoczęcie prac budowlanych w pierwszej połowie 2024 roku. Inwestycja powinna zakończyć w drugiej połowie 2025 r.

Przypomnijmy. W kwietniu ubiegłego roku burmistrz Mariusz Olejniczak, wspólnie z włodarzami 13 innych gmin z woj. wielkopolskiego i lubuskiego, podpisał w Poznaniu umowę o utworzeniu spółki SIM - „KZN - Zachodni”. Była to pierwsza taka inicjatywa mieszkaniowa w zachodniej Polsce. SIMy to pomysł rządu, który chce powszechnego dostępu Polaków do mieszkań w dobrej cenie.

- Mieszkania, które zamierzamy budować „pod klucz”, czyli gotowe do zamieszkania, będą dostępne w formule długoterminowego najmu - wyjaśnia burmistrz. - Najemcy muszą spełnić kilka warunków, które wynikają z ustawy o SIM. Nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego mieszkania na terenie gminy, a dochód z gospodarstwa domowego wszystkich osób mieszkających razem, bez względu na pokrewieństwo, nie może być wyższy niż przewiduje ustawa. Obecnie jest to ok. 4 tys. zł netto w przypadku gospodarstwa jednoosobowego, ok. 5,5 tys. zł netto w przypadku dwóch osób, ok. 7,6 tys. zł netto w przypadku trzech osób i ok. 9 tys. zł netto w przypadku czterech osób.

Przyszły najemca musi też wpłacić tzw. zwrotną partycypację - wkład własny w wysokości ok. 15 proc. kosztów budowy, który jest zwracany w momencie wyprowadzki z mieszkania, a także kaucję. W momencie zamieszkania płaci czynsz, na który składają się opłaty stałe oraz media.