

## INFORMATOR

**Zostań najemcą w nowoczesnym lokalu mieszkalnym!**  
**Nabór trwa od 18.08.2025 r. do 19.09.2025 r.**



W Lubaniu powstanie zespół dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Zawidowskiej na działce numer 1/29,1/30 obręb 2 – Lubań, który zapewni 20 lokali mieszkalnych.

- Budynek nr 1 posiada dwie kondygnacje nadziemne i mieści 12 mieszkań, z czego 8 mieszkań jest 2 – pokojowych, a 4 z nich 3 – pokojowych.
- Budynek nr 2 posiada dwie kondygnacje nadziemne i mieści 8 mieszkań, z czego 4 mieszkania są 2 – pokojowe, a 4 z nich 3 – pokojowe.

Pomiędzy budynkami przewidziano parking – 24 naziemne miejsca postojowe w tym 2 miejsca przeznaczone dla osób niepełnosprawnych i 2 przystosowane dla aut elektrycznych. Projekt obejmuje także budowę dwóch wiat na zewnętrzne komórki lokatorskie i pomieszczeń na rowery, wiaty na śmieci, drogi wewnętrznej i chodników wraz z oświetleniem.

Źródłem ciepła dla budynku będzie pompa ciepła typu „powietrze – woda”, panele fotowoltaiczne. Zaprojektowano ogrzewanie podłogowe. Lokale oddawane są w opcji „pod klucz” tj.

- panele podłogowe
- ściany i sufity malowane farbą
- łazienka – wykończone płytkami ceramicznymi i gresem
- kuchnia – zlewozmywak, kuchnia z piekarnikiem
- kompletna armatura sanitarna

– balkon – płytki oraz balustrada.

**Budynek zakłada:**

Ilość mieszkań: 20

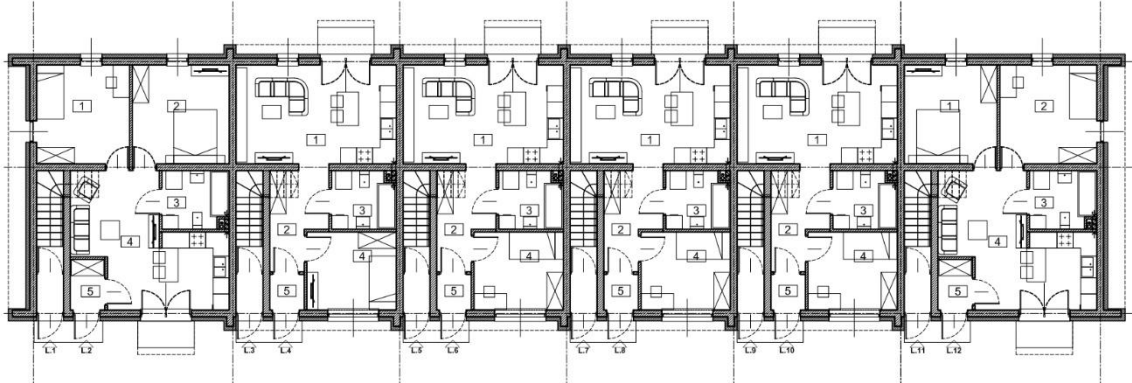
Mieszkania 2 – pokojowe: 12, metraż: 44,40 m<sup>2</sup> -50,24 m<sup>2</sup>

Mieszkania 3 – pokojowe: 8, metraż: 54,70 m<sup>2</sup> – 60,25 m<sup>2</sup>

**Szczegółowy wykaz powierzchni użytkowej:**

Numer Lokalu	Metraż (m2)	Ilość pokoi
<b>Budynek 1</b>		
1	60,25	3
2	54,70	3
3	50,24	2
4	44,40	2
5	50,24	2
6	44,40	2
7	50,24	2
8	44,40	2
9	50,24	2
10	44,40	2
11	60,25	3
12	54,70	3
<b>Budynek 2</b>		
1	60,25	3
2	54,70	3
3	50,24	2
4	44,40	2
5	50,24	2
6	44,40	2
7	60,25	3
8	54,70	3

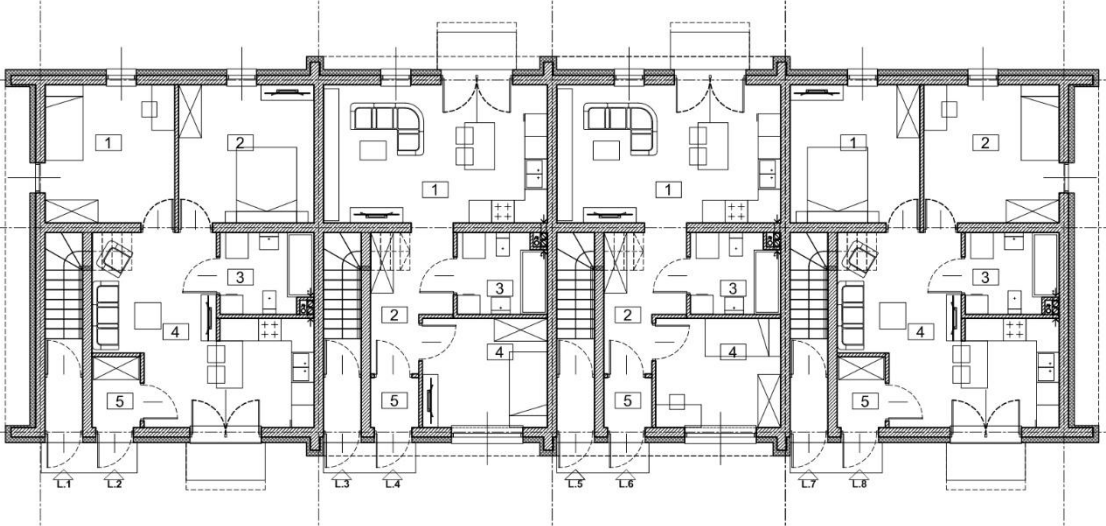
**RZUT PARTERU BUDYNEK NR 1**



**RZUT I PIĘTRA**



**RZUT PARTERU BUDYNEK NR 2**



**RZUT 1 PIĘTRA**



## I. NABÓR WNIOSKÓW

### 1. W jaki sposób można ubiegać się o mieszkanie z zasobu SIM KZN Łużyce?

Zgodnie z przepisami ustawy dotyczącej społecznych form rozwoju mieszkalnictwa, to gmina na której obszarze powstaje inwestycja SIM odpowiada za przeprowadzenie naboru najemców. Osoby zainteresowane wynajmem mieszkania muszą złożyć odpowiedni wniosek wraz z wymaganymi dokumentami w terminie ogłoszonym przez gminę.

### 2. Jak wygląda proces naboru?

Rada Miasta w Lubaniu ustaliła w drodze uchwały zasady przeprowadzenia naboru, w tym dodatkowe kryteria. Informacja o rozpoczęciu naboru wniosków zostanie zamieszczona na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Lubań. Potencjalni Najemcy składają wnioski i gmina kwalifikuje te osoby do przyszłego najmu. Po zakończeniu naboru wnioski zostaną zweryfikowane pod kątem formalnym i merytorycznym. Cały komplet dokumentów gmina przekazuje dla spółki SIM i na podstawie tych wniosków zostanie dokonany przydział mieszkań. Zgodnie z ustawą, nabór przeprowadza gmina, natomiast decyzja o przydziale lokali leży po stronie inwestora, tj. spółki SIM. Podczas przydziału brane są pod uwagę m.in. wiek wnioskodawców, liczba osób w gospodarstwie domowym oraz ewentualny stopień niepełnosprawności członków rodziny. Celem jest odpowiednie dopasowanie lokalu – pod względem wielkości, układu funkcjonalnego i położenia do potrzeb konkretnego gospodarstwa domowego. Po przydziale informujemy poszczególną osobę, wysyłając wzór umowy najmu, wzór umowy partycypacji, kartę lokalu wraz ze standardem wykończenia i umawiamy się w danej gminie do zawarcia umowy ws. partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

### 3. Jakie dokumenty należy złożyć, by wziąć udział w naborze?

Podstawowymi dokumentami wymaganymi do wzięcia udziału w naborze jest wniosek wraz z niezbędnymi załącznikami i oświadczeniami ogłoszonymi przez gminę.

### 4. Niezbędne warunki jakie należy spełnić, aby zostać zakwalifikowanym do przydziału lokalu.

1) Zdolność czynszowa - Ustala się następującą wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego jako warunku, którego spełnienie uznaje się za potwierdzenie posiadania przez najemcę zdolności czynszowej ( za poprzedni rok):

a) 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym, tj. 7 785,25 zł

b) 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym, tj. 10 899,34 zł

c) 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym, tj. 15 051,48 zł

d) 170% w czteroosobowym gospodarstwie domowym, tj. 17 646,56 zł

e) 170% w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

- wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,4.

Wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwach ustala się na podstawie obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wydanego na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Zgodnie z Obwieszeniem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 listopada 2024 r. przeciętne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w województwie dolnośląskim wynosi 7414,52 zł.

W przypadku, gdy dochód danego gospodarstwa domowego przekracza ustaloną górną granicę, zostanie ona umieszczona na liście rezerwowej, z uwagi na możliwość wystąpienia niewystarczającego obłożenia mieszkań. Na etapie podpisywania umów może się bowiem okazać, że obowiązujący wskaźnik uległ zmianie, co umożliwi zakwalifikowanie tych osób do najmu

2) osoba oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w dniu objęcia lokalu, nie będą posiadały tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Lubaniu.

#### **5. W jaki sposób i gdzie składać dokumenty?**

Wniosek o najem mieszkania wraz z załącznikami należy złożyć w Biurze Obsługi Interesanta Urzędu Miasta Lubań ul. 7 Dywizji 14, 59-800 Lubań, pocztą na adres Urzędu lub za pośrednictwem platformy ePUAP w terminie od 18.08.2025 r. do 19.09.2025 r., do godz. 14:00. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych wnioskodawcy w oparciu o kryteria, a w przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej wnioskodawców takiej samej liczby punktów o pierwszeństwie decyduje kolejność oraz godzina złożenia wniosku.

#### **6. Co się stanie, jeśli nie złożę wniosku w terminie?**

Twój wniosek nie będzie brany pod uwagę. Będziesz mieć jednak możliwość złożenia go ponownie, jeśli zostanie ogłoszony nabór uzupełniający.

#### **7. Czy muszę do wniosku dołączyć dokumenty potwierdzające kryteria pierwszeństwa, które mnie dotyczą?**

TAK, aby zostały przypisane punkty za poszczególne kryteria pierwszeństwa, należy dołączyć oświadczenia lub inne wymagane dokumenty.

#### **8. Czy oświadczenie potwierdzające kryterium pierwszeństwa będzie weryfikowane?**

TAK, SIM KZN Łużyce sp. z o. o. może zażądać dodatkowych dokumentów potwierdzających spełnianie kryterium.

#### **9. Czy w razie niezłożenia kompletu wymaganych dokumentów, mój wniosek będzie odrzucony?**

Jeżeli wnioskodawca nie złoży kompletu dokumentów zostanie poinformowany o konieczności ich uzupełnienia w wyznaczonym terminie. Po przekroczeniu terminu wniosek nie będzie rozpatrzony.

#### **10. Czy warunek nieposiadania prawa własności do lokalu mieszkalnego w danej miejscowości, tj. w Lubaniu, dotyczy tylko wnioskodawcy?**

NIE, warunek o którym mowa muszą spełniać wszyscy członkowie gospodarstwa domowego ujęci we wniosku. Warunek ten, należy spełnić najpóźniej w dniu podpisania umowy najmu.

#### **11. Co staje się z mieszkaniem w chwili śmierci głównego najemcy?**

Pozostałe osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania mają prawo do dalszego wynajmowania lokalu po spełnieniu kryteriów.

#### **12. Co stanie się w momencie mojej rezygnacji z wynajmowania mieszkania?**

Jeżeli zmienią się Twoje plany życiowe, możesz wypowiedzieć umowę najmu. W takiej sytuacji Twoja partycypacja i kaucja zostaną zwrócone, a zwolniony lokal przekazany kolejnej osobie z listy.

### **13. Jak wykazać dochód gospodarstwa domowego, gdy nieruchomości zamieszkuje kilka rodzin?**

Na dochód gospodarstwa domowego składają się dochody tylko tych osób, które zostaną ujęte do wspólnego zamieszkania we wniosku o najem lokalu.

### **14. Na jaki czas zawierane są umowy najmu w ramach SIM KZN Łużyce?**

Umowa najmu jest zawierana na okres oznaczony nie krótszy niż 5 lat.

### **15. Czy mieszkanie w SIM to mieszkanie komunalne lub socjalne?**

Mieszkania budowane przez SIM to nowoczesne, niskoczynszowe lokale na wynajem, przeznaczone dla osób, które zarabiają zbyt dużo by otrzymać lokal komunalny, ale jednocześnie nie mogą sobie pozwolić na kredyt hipoteczny. To nie są mieszkania komunalne ani socjalne. Nie trafiają do osób w najtrudniejszej sytuacji życiowej, lecz do tych, którzy mają regularne dochody, są w stanie opłacać czynsz oraz wnieść wkład własny (tzw. partycypację).

## **II. PARTYCYPACJA**

### **1. Czy opłacenie partycypacji jest konieczne?**

TAK. Opłacenie partycypacji jest obligatoryjne (w terminie określonym w umowie) – wg. aktualnej ustawy przy chęci wykupu mieszkania kwota partycypacji zaliczana jest na poczet ceny wykupu wg. wzoru z ustawy po min. 15 latach najmu. W razie rezygnacji z najmu, partycypacja podlega zwrotowi – zwaloryzowana.

### **2. Jaka jest wysokość partycypacji?**

Oszacowaliśmy, że partycypacja będzie wynosić 12%. Z taką przeliczoną partycypacją został złożony wniosek do banku. Na ten moment będą to kwoty na podstawie oszacowanych kosztów budowy, nie jest to kwota stała. Kiedy budowa będzie zakończona, przeliczamy na nowo partycypację. Jeżeli koszt będzie niższy to zwracamy o tą różnicę, a jeżeli wyższy to najemcy będą musieli dopłacić. Aby ułatwić przyszłym najemcą dokonywanie wpłat partycypacji została podzielona na 3 raty.

### **3. Jak wygląda kwestia wykupu mieszkania po 15 latach najmu?**

Wykup lokalu, zgodnie z ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, będzie dokonywany po wartości rynkowej na dzień wykupu wg operatu szacunkowego.

### **4. Co dzieje się z wniesioną partycypacją w przypadku śmierci głównego najemcy?**

Jeżeli spadkobiercy nie wstąpili w stosunek najmu po zmarłym najemcy i stosunek najmu wygaśnie ze śmiercią najemcy, to spadkobiercy mogą domagać się zwrotu partycypacji. Kwota partycypacji może wchodzić w skład spadku po zmarłym. Prawa i obowiązki majątkowe zmarłego regulują przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.

## **III. KOSZTY**

### **1. Ile będzie wynosić czynsz najmu?**

Wysokość czynszu określa art. 7c ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Zgodnie z przepisami, roczna stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania nie może przekroczyć 4% wartości odtworzeniowej lokalu, ustalonej na podstawie art. 9

ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Prognozowana stawka czynszu na dzień 07.2025 r. to: 25,10 zł/m<sup>2</sup>.

Obowiązek opłacania czynszu rozpoczyna się z dniem przekazania najemcom kluczy do mieszkania.

## **2. Czy będziemy wymagać kaucje?**

Tak, kaucja jest wymagana na etapie podpisania umowy najmu. Ustawa dopuszcza maksymalnie 12 – miesięczną wysokość czynszu. Decyzję o wysokości kaucji podejmują Wspólnicy.

## **3. Jakie dodatkowe opłaty wiążą się z najmem?**

Poza opłatą czynszową, najemca musi pokrywać również koszty związane z użytkowaniem mieszkania, takie jak: energia elektryczna, ogrzewanie, zimna i ciepła woda, wywóz nieczystości.