

**Informacja dla przyszłych najemców lokalu w budynku  
przy ul. Konradmirała Włodzimierza Steyera w Świnoujściu.**

W związku z realizowaną inwestycją, polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego czynszowego przy ul. Konradmirała Włodzimierza Steyera w Świnoujściu, Lokum sp. z o.o. (dalej jako „Lokum” lub „Spółka”) niniejszym przypomina wszystkim aktualnym i przyszłym partycypantom o zasadach przyznawania mieszkań oraz zasadach wynajmowania lokali, obowiązujących na ww. inwestycji.

Lokum sp. z o.o. dokonuje przydziału mieszkań oraz zawiera umowę najmu lokalu w oparciu o następujące akty prawne:

- 1) ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, dalej zwana „Ustawą”,
- 2) ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego,
- 3) „Kryteria i tryb przeznaczania mieszkań dla konkretnych najemców”, stanowiące załącznik nr 1 do Aktu Założycielskiego Spółki,
- 4) „Regulamin określający zasady, w tym kryteria i tryb przyznawania mieszkań stanowiących zasoby Spółki Lokum sp. z o.o. oraz zasady najmu tych lokali”, dalej zwany „Regulaminem”, opracowany na podstawie kryteriów, o których mowa w pkt 2 powyżej.

Przypominamy, że treść wszystkich opisanych powyżej aktów prawnych dostępna jest na stronie internetowej Spółki w zakładkach „Do pobrania”, „Akty prawne” i „O Spółce”.

Realizacja inwestycji przebiega zgodnie z harmonogramem, tym samym planowane jest, że najpóźniej do końca czerwca 2020 r. zostaną podpisane umowy najmu lokalu i nastąpi przekazanie lokali do zamieszkania.

Zgodnie z Regulaminem (§ 10 ust. 4) obowiązujące kryteria dochodowe muszą być spełnione **na dzień składania wniosku o najem mieszkania, jak i na dzień zawarcia umowy najmu**. Tym samym przed zawarciem umowy najmu Lokum ponownie będzie weryfikować dochody wszystkich partycypantów. Co istotne, przed zawarciem umowy najmu sprawdzane będą dochody całego gospodarstwa domowego osiągnięte w 2019 r.

Przypominamy, że przy przydziale i najmie lokalu obowiązują dwa kryteria dochodowe: minimalne i maksymalne. Aktualnie obowiązujące kryteria przedstawia tabela poniżej:

**Progi dochodowe za 2018 r. – obowiązują dla wniosków składanych w 2019 r.**

<b>Liczba osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania</b>	<b>Minimalny dochód na osobę</b>	<b>Maksymalny dochód na osobę</b>	<b>Maksymalny dochód na gospodarstwo domowe</b>
1	2 700,00 PLN	5 135,94 PLN	5 135,94 PLN
2	1 800,00 PLN	3 851,95 PLN	7 703,90 PLN
3	1 600,00 PLN	3 190,51 PLN	9 571,52 PLN
4	1 400,00 PLN	2 801,42 PLN	11 205,68 PLN
5	1 300,00 PLN	2 614,66 PLN	13 073,29 PLN
6	1 300,00 PLN	2 490,15 PLN	14 940,90 PLN

Spółka na dzień dzisiejszy nie planuje zmiany progów dochodu minimalnego. Natomiast dochód maksymalny zależy od wysokości przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej, **tym samym najprawdopodobniej ulegnie on zmianie**. Przypominamy, że średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego **w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu**, nie może przekroczyć:

- a) 110% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b) 165% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- c) 205% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
- d) 240% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
- e) 240% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% 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 1,2 (§ 10 ust. 1 pkt 1 Regulaminu i art. 30 ust. 1 pkt 2a Ustawy).

Stosowne obwieszczenie publikowane jest przez Główny Urząd Statystyczny do końca danego roku. Tym samym niezwłocznie po jej dokonaniu Spółka umieści informację o aktualnych progach dochodowych na swojej stronie internetowej. Jeszcze raz należy wyraźnie podkreślić - **przyszłe maksymalne progi dochodowe będą obowiązywały dla dochodów osiągniętych w 2019 r., które będą weryfikowane w 2020 r.**

**W przypadku niespełnienia wymaganych kryteriów dochodowych, Spółka nie będzie mogła podpisać umowy najmu, a wcześniej zawarta umowa partycypacji zostanie rozwiązana.**

Pozostałe, istotne informacje:

- 1) Przypominamy, że Spółka może wynająć należący do swojego zasobu lokal wyłącznie osobom, które w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Gminy Miasto Świnoujście (§ 9 ust. 1 Regulaminu i art. 30 ust. 1 pkt 1 Ustawy). Tym samym osoby, które w dniu składania wniosku o najem mieszkania były właścicielami lokalu, do dnia objęcia lokalu zobowiązane są do wyzbycia się prawa własności. Dotyczy to również sytuacji, w której osoby te miały inny niż własność tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, np. prawo najmu, użyczenia, spółdzielcze prawo do lokalu, służebność mieszkania. Umowy powinny zostać rozwiązane najpóźniej na dzień objęcia lokalu.
- 2) W przypadku, gdy liczba członków gospodarstwa domowego zmieniła się w stosunku do liczby osób podanych we wniosku o najem mieszkania (np. na skutek urodzenia dziecka), Lokum obliczy dochód w oparciu o nowe dane (które oczywiście trzeba do Spółki zgłosić). Powyższa informacja powinna mieć szczególne znaczenie dla osób, które z niewielkim marginesem spełniły minimalne kryteria dochodowe.
- 3) Wysokość czynszu najmu nie może przekroczyć 5 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa (§ 13 ust. 1 Regulaminu i art. 28 ust. 2 pkt 2 Ustawy). Na dzień dzisiejszy przykładowe kwoty czynszu wynoszą:
  - dla mieszkania o powierzchni 29 m<sup>2</sup> – 443,94 zł,
  - dla mieszkania o powierzchni 58 m<sup>2</sup> – 887,87 zł.Spółka jednocześnie przypomina, że oprócz czynszu najemcy zobowiązani będą do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. za dostawę prądu oraz wody i odbiór ścieków.
- 4) Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnione będzie od uprzedniego wpłacenia przez przyszłego najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, przysługujących Spółce w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu (§ 12 Regulaminu i art. 32 Ustawy). Na dzień dzisiejszy przykładowa wysokość kaucji wynosi:

- dla mieszkania o powierzchni 29 m<sup>2</sup> – 5 327,30 zł,
- dla mieszkania o powierzchni 58 m<sup>2</sup> – 10 654,46 zł.

- 5) Po zawarciu umowy najmu Spółka co 2 lata będzie weryfikować dochody najemców. Stosowne deklaracje o dochodach za ubiegły rok najemca zobowiązany będzie składać w terminie do dnia 31 maja danego roku (§ 14 ust. 1 Regulaminu i art. 30 ust. 3 Ustawy).
- 6) Najemcy zobowiązani będą do niezwłocznego informowania Lokum o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (§ 14 ust. 1 Regulaminu i art. 30 ust. 3 Ustawy).
- 7) W przypadku, gdy po zawarciu umowy najmu najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające ustalony maksymalny dochód na gospodarstwo domowe w danym roku, Lokum ma prawo wypowiedzieć umowę w części dotyczącej czynszu i odpowiednio go podnieść. Ponadto w ściśle określonych przypadkach Spółka będzie mogła również wypowiedzieć umowę najmu (§ 14 Regulaminu i art. 30 ust. 3-5 c Ustawy).
- 8) Przypominamy, że zgodnie z treścią umowy partycypacji w przypadku, gdy po rozliczeniu przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego okaże się, że istnieje konieczność uzupełnienia kwoty partycypacji, partycypant zobowiązany jest do jej uiszczenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania. Wpłata brakującej kwoty partycypacji również jest warunkiem zawarcia umowy najmu.
- 9) Spółka wskazuje, że od 1 stycznia 2019 r. zmieniła się definicja dochodu. Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego, zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomocie pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r., świadczenia pieniężnego i pomocy pieniężnej, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 marca 2015 r. o działaczach opozycji antykomunistycznej oraz osobach represjonowanych z powodów politycznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 690), świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz.U. z 2018 r. poz. 2134 i 2354), dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2018 r. poz. 998, 1076, 1544 i 2245), dopłaty do czynszu, o której mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U. poz. 1540), oraz świadczenia pieniężnego przyznawanego na podstawie art. 9 ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o grobach weteranów walk o wolność i niepodległość Polski (Dz.U. poz. 2529).

Dodatkowo informujemy, że o zasadach przydziału konkretnych lokali dla poszczególnych najemców oraz o zasadach wynajmowania miejsc parkingowych Spółka przekaże stosowną informację w późniejszym terminie.