

**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 ponownie 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”.

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 2019 r. – obowiązują dla wniosków składanych w 2020 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	5 485,84 PLN	5 485,84 PLN
2	1 800,00 PLN	4 114,38 PLN	8 228,76 PLN
3	1 600,00 PLN	3 407,87 PLN	10 223,61 PLN
4	1 400,00 PLN	2 992,28 PLN	11 969,11 PLN
5	1 300,00 PLN	2 792,79 PLN	13 963,96 PLN
6	1 300,00 PLN	2 659,80 PLN	15 958,81 PLN

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 raz w roku. Zgodnie z aktualnym Obwieszczeniem Prezesa GUS z dnia 21 listopada 2019 r. przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto w gospodarce narodowej w województwie zachodniopomorskim wynosi **4 155,94 zł**.

**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 zmieniała 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 – przy założeniu maksymalnej stawki czynszu - wynoszą:
  - dla mieszkania o powierzchni 29 m<sup>2</sup> – 448,17 zł,
  - dla mieszkania o powierzchni 40 m<sup>2</sup> – 618,17 zł,
  - dla mieszkania o powierzchni 42 m<sup>2</sup> – 649,08 zł.
  - dla mieszkania o powierzchni 48 m<sup>2</sup> – 741,80 zł,
  - dla mieszkania o powierzchni 52 m<sup>2</sup> – 803,62 zł.
  - dla mieszkania o powierzchni 55 m<sup>2</sup> – 849,98 zł,
  - dla mieszkania o powierzchni 58 m<sup>2</sup> – 896,34 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 - przy założeniu maksymalnej stawki czynszu - wynosi:
  - dla mieszkania o powierzchni 29 m<sup>2</sup> – 5 378,05 zł,
  - dla mieszkania o powierzchni 40 m<sup>2</sup> – 7 418,00 zł,
  - dla mieszkania o powierzchni 42 m<sup>2</sup> – 7 788,00 zł.

- dla mieszkania o powierzchni 48 m<sup>2</sup> – 8 901,60 zł,
  - dla mieszkania o powierzchni 52 m<sup>2</sup> – 9 643,40 zł.
  - dla mieszkania o powierzchni 55 m<sup>2</sup> – 10 199,75 zł,
  - dla mieszkania o powierzchni 58 m<sup>2</sup> – 10 756,10 zł.
- 5) W celu zawarcia umowy najmu konieczne będzie przedłożenie następujących dokumentów:
- a) deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego za 2019 rok,
  - b) zaświadczenie z właściwego urzędu skarbowego o wysokości dochodów za 2019 r. uzyskanych przez przyszłego najemcę **oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania**, tj.:
    - jeśli dana osoba rozliczyła się w Urzędzie Skarbowym w Świnoujściu:
      - zaświadczenie z Urzędu Skarbowego w Świnoujściu,
    - jeśli dana osoba nie rozliczyła się w Urzędzie Skarbowym w Świnoujściu:
      - zaświadczenie z właściwego w 2019 r. Urzędu Skarbowego oraz dodatkowo
      - kopię właściwych zgłoszeń aktualizacyjnych wraz z potwierdzeniem ich złożenia, dokumentujących zmianę właściwego urzędu skarbowego na Urząd Skarbowy w Świnoujściu,
    - jeśli dana osoba osiągała dochód poza granicami Polski, należy dodatkowo przedłożyć:
      - zaświadczenie z właściwego miejscowo, zagranicznego urzędu skarbowego o wysokości dochodów w rok poprzednim.
  - c) Oświadczenie podpisane przez najemcę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miasto Świnoujście lub w razie posiadania takiego prawa do lokalu oświadczenia, iż najpóźniej do dnia poprzedzającego objęcie lokalu w LOKUM sp. z o.o. wyzbędą się one tytułu prawnego do innego lokalu na terenie Gminy Miasto Świnoujście.
- 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) Przypominamy, że zgodnie z treścią umowy partycypacji:
- a) w razie zaistnienia konieczności uzupełnienia kwoty partycypacji, partycypant zobowiązuje się do jej uiszczenia w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia,
  - b) 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/wejścia w życie umowy najmu.
- 8) Spółka wskazuje, że od 1 października 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 zapomódze 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 oraz z 2019 r. poz. 730, 752 i 992), 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 z późn.

zm. ), dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2019 r. poz. 1111, 924 i 1818), 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 z 2019 r. poz. 1309), 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) oraz świadczenia uzupełniającego przyznanego na podstawie ustawy z dnia 31 lipca 2019 r. o świadczeniu uzupełniającym dla osób niezdolnych do samodzielnej egzystencji (Dz.U. poz. 1622).

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

**Spółka informuje, że przywołano powyżej jedynie najistotniejsze warunki zasad najmu lokali, określone w Regulaminie. Tym samym brak ujęcia w niniejszej informacji innych kwestii nie zwalnia partycypana z obowiązku spełnienia innych warunków określonych w Regulaminie.**