Społeczna inicjatywa mieszkaniowa czyli SIM to spółka realizująca budownictwo społeczne.

SIM SMS z siedzibą w Jędrzejowie jest spółką zawiązaną w dniu 30 kwietnia 2021 r. przez Skarb Państwa reprezentowany przez Krajowy Zasób Nieruchomości oraz 8 gmin województwa Świętokrzyskiego, Małopolskiego i Śląskiego: Gmina Jędrzejów, Gmina Klucze, Gmina Końskie, Gmina Małogoszcz, Gmina Sędziszów, Gmina Staszów, Gmina Zawiercie, Gmina Połaniec.

**Dla kogo będą dedykowane mieszkania budowane w ramach SIM**

Program jest dedykowany dla osób oraz rodzin, które nie posiadają własnego mieszkania, ale dysponują środkami finansowymi na regularne opłacanie czynszu.

Jeśli dochody są zbyt wysokie, aby móc ubiegać się o przydział lokalu z zasobu gminy, ale jednocześnie niewystarczające na zaciągnięcie kredytu hipotecznego na zakup własnego mieszkania najem mieszkania z SIM jest idealnym rozwiązaniem.

**Dostępne mieszkania**

W ramach SIM w Małogoszczu zaplanowano budowę 1 budynku mieszkalnego wielorodzinnego składającego się łącznie z 28 mieszkań.

Zaprojektowane mieszkania zostaną oddane z docelowym wykończeniem: podłóg, ścian i sufitów oraz wyposażeniem stałym kuchni i łazienki.

Wykaz mieszkań:

* 4 mieszkania 2-pokojowe z odrębną kuchnią o pow. od 42,62 m2 do 44,41 m2,
* 8 mieszkań 2-pokojowych z aneksem kuchennym o pow. od 45,79 m2 do 49,04 m2,
* 8 mieszkań 3-pokojowych z odrębną kuchnią o pow. od 57,40 m2 do 58,95 m2,
* 8 mieszkań 4-pokojowych z aneksem kuchennym o pow. od 60,50 m2 do 63,73 m2.

**Zasady naboru i kryteria**

Rada Miejska w Małogoszczu podjęła w dniu 23 lutego 2024 r. Uchwałę Nr LII/477/24 w sprawie określenia zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach zlokalizowanych w Małogoszczu wybudowanych w ramach inwestycji realizowanej przez SIM SMS Sp. z o.o. z siedzibą w Jędrzejowie, na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, zmienioną Uchwałą Nr II/11/24 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 28 maja 2024 r. oraz Uchwałą Nr IV/32/24 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 12 sierpnia 2024r. zawierają one m.in.:

* zasady przeprowadzenia naboru wniosków;
* ustalenie prawa do zawarcia umowy najmu;
* kryteria naboru;
* liczbę lokali gwarantowanych (wynikające z odrębnych przepisów);
* regulacje dotyczące partycypacji w kosztach budowy;
* wysokość obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu;
* przypadki wykreślenia z listy najemców.

Najemcą lokalu mieszkalnego może zostać osoba spełniająca łącznie poniższe kryteria:

* osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w gminie Małogoszcz, jednakże w przypadku posiadania przez wskazane osoby tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego poza gminą Małogoszcz, wnioskodawca może zostać najemcą lokalu, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy na terenie gminy Małogoszcz.
* średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego:

- w przypadku zawarcia umowy na wynajem lokalu z wyłączeniem partycypacji – nie przekracza wartości określonych w art. 30 ust. 1 pkt 2a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;

- w przypadku partycypacji w kosztach budowy lokalu nie przekracza wartości określonych w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

**Wniosek**

**Ogłoszenie** o naborze wraz z terminem składania wniosków oraz formularzem wniosku i wymaganymi załącznikami zostanie umieszczone:

* na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Małogoszczu,
* w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Małogoszcz [www.malogoszcz.eobip.pl](http://www.malogoszcz.eobip.pl)
* na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w Małogoszczu [www.malogoszcz.pl](http://www.malogoszcz.pl)
* na stronie internetowej [www.simsms.pl](http://www.simsms.pl)

Druki wniosku w wersji papierowej dostępne będą również do pobrania w siedzibie Urzędu przy ul. Jaszowskiego 3A, 28-366 Małogoszcz.

Wypełniony wniosek wraz z wszelkimi wymaganymi dokumentami potwierdzającymi spełnianie kryteriów, należy złożyć w siedzibie Urzędu lub przesłać pocztą tradycyjną na adres Urzędu (decyduje data wpływu do Urzędu) w terminie wskazanym w ogłoszeniu o naborze.

Dokumenty należy umieścić w zamkniętej kopercie z dopiskiem „Nabór wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego – inwestycja SIM SMS Sp. z o. o.”

**Lokale gwarantowane**

W ramach listy najemców, obligatoryjnie, zagwarantowane zostają:

1. 2 lokale mieszkalne, przeznaczone dla osób będących aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
2. 1 lokal mieszkalny, którego pierwszym najemcą będą rodziny z dzieckiem posiadającym orzeczenie o niepełnosprawności, a w przypadku dzieci od 16 do 18 roku życia – orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, wydanym na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;
3. 17 lokali mieszkalnych, których pierwszymi najemcami będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi;
4. 2 lokale mieszkalne, których pierwszymi najemcami będą osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych.

Do przydziału w/w lokali uprawnione będą osoby znajdujące się na najwyższej pozycji listy najemców, które jednocześnie spełniają kryteria wskazane w pkt 1-4.

**Partycypacja**

**Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego będzie możliwe w przypadku, gdy partycypacja będzie wynosić, co najmniej 10% kosztów budowy.**

Partycypacja w kosztach budowy lokali osób, które będą najemcami polega na wkładzie pieniężnym osoby wyłonionej w postępowaniu naboru wniosków. Osoba wpisana na listę najemców zawiera z SIM SMS Sp. z o.o. z siedzibą w Jędrzejowie umowę partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.

Za partycypację w wysokości 10%, 20% i 30% kosztów budowy zgodnie z „dodatkowymi kryteriami pierwszeństwa” przyznaje się określoną ilość punktów.

Wysokość partycypacji stanowi iloczyn projektowanej powierzchni użytkowej mieszkania, kosztów budowy 1m2 oraz deklarowanej wysokości udziału w kosztach przez wnioskodawcę. Termin wniesienia kwoty partycypacji i jej wysokość wynikać będą z umowy partycypacji w kosztach budowy lokali osób, które będą najemcami zawieranych pomiędzy najemcami, a SIM SMS Sp. z o.o.

Wzór umowy partycypacji znajduje się w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem [www.malogoszcz.eobip.pl](http://www.malogoszcz.eobip.pl) zakładka SIM SMS.

Najemca, który uzyska wpis na listę najemców i zadeklarował partycypację będzie pokrywał koszty partycypacji względem lokalu, który został mu przypisany. Zgodnie z informacją uzyskaną od SIM SMS z siedzibą w Jędrzejowie koszt budowy m2 lokalu jest szacowany na poziomie **7 762 zł/m2**.

Zakładana kwota partycypacji przy wkładzie 10% to 776 zł/m2.

Zakładana kwota partycypacji przy wkładzie 20 % to 1 552 zł/m2.

Zakładana kwota partycypacji przy wkładzie 30% to 2 328 zł/m2.

Poniżej przedstawiamy przykładową kalkulację 30 % partycypacji dla 4 typów mieszkań, które znajdują się w projektowanym budynku:

Lokal 2-pokojowy z odrębną kuchnią o powierzchni 44,41 m2 składający się z następujących pomieszczeń:

* przedpokój 6,10 m2
* łazienka 4,65 m2
* kuchnia 6,42 m2
* pokój dzienny 16,19 m2
* pokój 11,05 m2

44,41 m2 \* 2 328,00 zł = 103 386,48 zł

Lokal 2-pokojowy z aneksem kuchennym o powierzchni 49,03 m2 składający się z następujących pomieszczeń:

* przedpokój 5,39 m2
* łazienka 4,35 m2
* pokój dzienny z an. kuch. 25,61 m2
* pokój 13,68 m2

49,03m2 \* 2 328,00 zł = 114 141,84 zł

Lokal 3-pokojowy z odrębną kuchnią o powierzchni 58,72 m2 składający się z następujących pomieszczeń:

* przedpokój 7,34 m2
* łazienka 4,22 m2
* kuchnia 7,38 m2
* pokój dzienny 17,47 m2
* pokój 12,08 m2
* pokój 10,23 m2

58,72m2 \* 2 328,00 = 136 700,16 zł

Lokal 4-pokojowy z aneksem kuchennym o powierzchni 63,73 m2 składający się z następujących pomieszczeń:

* przedpokój 7,33 m2
* łazienka 4,83 m2
* pokój dzienny z an. kuch. 19,84 m2
* pokój 11,66 m2
* pokój 10,04 m2
* pokój 10,03 m2

63,73m2 \* 2 328,00 zł = 148 363,44 zł

**Ważne! Ostateczna kwota partycypacji zostanie ustalona po całkowitym zakończeniu inwestycji.**

**Kaucja**

Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego uzależnione jest od wpłacenia kaucji zabezpieczającej umowę najmu. Wysokości kaucji stanowi 6-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy.

**Czynsz**

Stawka czynszu miesięcznego w pierwszym roku najmu planowana jest na poziomie 19,37 zł/m2 na co będzie się składać:

* koszty ogólnego zarządu 3,50 zł/m2;
* koszty eksploatacji 4,69 zł/m2;
* fundusz remontowy + rezerwa 1,80 zł/m2;
* spłata kapitału kredytu 5,36 zł/m2;
* spłata odsetek kredytu 4,02 zł/m2.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od SIM SMS z siedzibą w Jędrzejowie górna granica czynszu w następnych latach nie powinna przekraczać 25,18 zł/m2.

**Lista najemców**

Po zakończeniu naboru wniosków powołana Komisja przystąpi do ich weryfikacji oraz oceny przyznając odpowiednią liczbę punktów zgodnie z przyjętymi kryteriami. W ten sposób sporządzona zostanie tzw. „lista najemców”.

Najemcy wyłonieni w toku naboru zostaną zaproszeni do podpisania umowy partycypacji w kosztach budowy. Po zakończeniu budowy lokali kolejnym etapem będzie wpłata kaucji zabezpieczającej oraz zawarcie umowy najmu.