

# Budowa mieszkań na wynajem





# Czym jest SIM

- ▶ Społeczna inicjatywa mieszkaniowa, czyli SIM, to spółka realizująca budownictwo społeczne. Jej zadaniem jest budowanie mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu.

**KZN-PÓŁNOC**  
sp. z o.o.

# Cel

- ▶ Budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.
- ▶ Dla kogo:
  - ▶ Osoby, które nie mają zdolności kredytowej, a mają tzw. zdolność czynszową i jednocześnie ich dochody są zbyt wysokie, by przyznano im lokal komunalny. Czynsz w SIM nie może przekraczać określonych ustawowo wartości.

# Warunki wyboru najemców


- ▶ osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości;
- ▶ SIM może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów SIM, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega

# Warunki wyboru najemców

- ▶ średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:
  - ▶ a) 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - ▶ b) 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - ▶ c) 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
  - ▶ d) 170% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
  - ▶ e) 170% w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35% 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

# Dochód

- ▶ W rozumieniu art. 3 pkt 1 lit. a) ustawy o świadczeniach rodzinnych, m.in.
  - ▶ przychody podlegające opodatkowaniu na zasadach określonych w [art. 27](#), [art. 30b](#), [art. 30c](#), [art. 30e](#) i [art. 30f](#) ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128, z późn. zm.), pomniejszone o koszty uzyskania przychodu, należny podatek dochodowy od osób fizycznych, składki na ubezpieczenia społeczne niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu oraz składki na ubezpieczenie zdrowotne,
  - ▶ inne dochody niepodlegające opodatkowaniu na podstawie przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych, wymienione w tym przepisie



Budowa budynku mieszkalnego  
wielorodzinnego wraz z  
infrastrukturą techniczną w  
zabudowie mieszkaniowej w  
miejscowości Wydminy

KZN-POŁNOC  
sp. z o.o.





# Budynek nr 1

- budynek pięciokondygnacyjny, podpiwniczony, z dachem płaskim.
- na kondygnacji piwnicy zaprojektowane zostały komórki lokatorskie. Kondygnacja ta, dostępna jest wyłącznie z wewnątrz budynku za pośrednictwem klatki schodowej zapewniającej komunikację pionową w całości budynku. Dodatkowo zaprojektowana została winda osobowa zapewniająca dostęp osobom niepełnosprawnym.

KZN-PÓŁNOC  
sp. z o.o.

# Budynek nr 1 – zestawienie lokali

Zestawienia lokali mieszkalnych		
Kondygnacja	Nr mieszkania	pow. użytkowa [m2]
Parter	1	70,53
	2	57,35
	3	35,28
	4	53,79
	5	59,77
I Piętro	6	68,73
	7	57,20
	8	35,10
	9	53,66
	10	57,70
II Piętro	11	69,59
	12	54,70
	13	35,07
	14	53,59
	15	59,57
III Piętro	16	77,54
	17	57,15
	18	34,81
	19	53,33
	20	59,49
IV Piętro	21	96,67
	22	96,38
	SUMA PUM:	1 297,00

# Wykończenie

- ▶ Drzwi wewnętrzne lokalowe do pomieszczeń mieszkalnych;
- ▶ Wykończenie mieszkań ścian wewnętrznych międzylokalowych i konstrukcyjnych tynkami gipsowymi z warstwą gładzi gipsowej, malowane farbą emulsyjną akrylową w kolorze białym;
- ▶ W pomieszczeniach mieszkalnych podłogi wykończone panelami podłogowymi o klasie ścieralności AC-4 ze strukturą drewna. Listwy przyścienne drewniane w kolorze paneli;
- ▶ W łazienkach ściany wyłożone płytkami ceramicznymi do pełnej wysokości;
- ▶ Wykończenie sufitów w łazienkach i WC stanowi tynk gipsowy z gładzią gipsową, malowaną farbą emulsyjną koloru białego, wodoodporną o podwyższonej trwałości, zabezpieczające przed rozwojem pleśni i grzybów;
- ▶ Podłogi w łazienkach wykończone płytkami gresowymi antypoślizgowymi;
- ▶ Łazienka wyposażona w wannę lub brodzik\kabinę natryskową, WC oraz umywalkę.
- ▶ Pomieszczenia kuchenne i przedpokoje podłogi wykończone płytkami gresowymi antypoślizgowymi;
- ▶ Pomieszczenie kuchni wyposażone w kuchenkę z piekarnikiem zasilanym energią elektryczną.
- ▶ Wykończenie balkonów płytkami gresowymi mrozoodpornymi

# Finansowanie inwestycji

rodzaj finansowania	udział procentowy
RFRM	10,00%
Fundusz Dopłat 25% + wartość gruntu	33,11%
partycypacja	20,00%
pozostała kwota	
<b>finansowanie zwrotne</b>	<b>36,89%</b>
środki Spółki	0,01%

**Wysokość kredytu** – 4.909.000 PLN

Wartość Inwestycji – 15.635.779,74 PLN

# Czynsz

maksymalną stawkę czynszu, nie może przekraczać w skali roku 4% podstawie kosztu utworzenia lokalu mieszkalnego

## Prognoza:

Czynsz ( w zł / m <sup>2</sup> )- składniki	
Splata Kredytu	31,86
Koszty eksploatacji	2,6
Odpisy na remonty	0,40
Rezerwa	2
<b>RAZEM CZYNSZ</b>	<b>36,86</b>

- Odrębnie najemca ponosi opłaty za media

# Partycypacja/ wykup mieszkania

- ▶ 20% kosztów budowy -  $(20\% \times \text{wartość } 1 \text{ m}^2) \times \text{ilość m}^2$ ;
- ▶ z wnioskiem o przeniesienie własności lokalu najemca może wystąpić po upływie 15 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia;
- ▶ Cena lokalu mieszkalnego uwzględnia pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na ten lokal, w tym spłatę odpowiedniej części zadłużenia kredytowego SIM wraz z odsetkami i koszty wyceny nieruchomości;
- ▶ wysokość partycypacji w kosztach budowy lokalu, zalicza się na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego;
- ▶ Cena lokalu nie może być niższa niż jego wartość rynkowa ustalona zgodnie z przepisami ustawy gospodarce nieruchomościami.



Dziękujemy za uwagę  
SIK KZN-Północ sp. z o.o.