



„KZN-TORUŃSKI” SP. Z O.O.

# SIM „KZN-TORUŃSKI” SP. Z O.O.

**Nabór najemców do zasobu  
SIM „KZN-Toruński” Sp. z o.o.**

Toruń, 27.10.2022 r.

## Dla kogo mieszkania w SIM?

- Dla osób, które nie mają zdolności kredytowej, a mają tzw. “zdolność czynszową” – **ustawa nie przewiduje minimalnego poziomu zarobków uprawniającego do skorzystania z najmu mieszkania. Na etapie weryfikacji wniosków o zawarcie umowy najmu istotne jest zbadanie potencjalnego najemnicy pod kątem – możliwości regularnego opłacania czynszu.**
- Dla osób, których dochody są zbyt wysokie, by przyznano im lokal komunalny;
- Dla osób, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości;

## Korzyści z bycia najemcą SIM:

- możliwość zamieszkania w SIM bez konieczności zaciągania wysokiego kredytu - umowa z SIM może jedynie obligować do wniesienia partycypacji w wysokości do 30% kosztów budowy lokalu mieszkalnego;
- niższe stawki czynszu niż na rynku komercyjnym;
- możliwość zmiany umowy najmu:  
na umowę najmu z dojściem do własności  
(uzyskanie własności mieszkania w perspektywie lat).

Źródło: [www.kzn.gov.pl](http://www.kzn.gov.pl)



# Atrakcyjny model finansowania

Model finansowania, dzięki któremu stawki czynszu w mieszkaniach SIM są niższe niż na rynku komercyjnym (do 4% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego), dzięki:

- preferencyjnemu kredytowi udzielanemu SIM przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) (odsetki od tych kredytów wykupuje Skarb Państwa, dzięki temu BGK może zaoferować niższe oprocentowanie);
- partycypacji (wkładowi) najemców – maksymalnie do 30%



(w przypadku zasobu SIM „KZN-Toruński” Sp. z o.o. – partycypacja na poziomie 15% lub 20 %)

## Partycypacja w kosztach inwestycji - § 11 ust 1, 2 Umowy SIM „KZN-Toruński” Sp. z o.o.

- Ust. 1 „W celu sfinansowania kosztów realizacji inwestycji Spółka może zawierać z osobami wyłonionymi w toku naboru, umowy w sprawie partycypacji.”
- Ust. 2 „Z wnioskiem o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającej rozliczenie partycypacji może wystąpić najemca będący osobą fizyczną i spełniający wymogi przepisów prawa, pod warunkiem, że partycypował w kosztach budowy lokalu w wysokości nie niższej niż:
  - 1) 15% (piętnaście procent) kosztów budowy w przypadku lokalu wybudowanego w ramach inwestycji zlokalizowanego poza obszarem miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa albo miasta na prawach powiatu liczącego powyżej 100 tys. (sto tysięcy) mieszkańców,
  - 2) 20% (dwadzieścia procent) kosztów budowy - w przypadku lokalu wybudowanego w ramach inwestycji zlokalizowanego w obszarze miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa albo miasta na prawach powiatu liczącego powyżej 100 tys. (sto tysięcy) mieszkańców.”

## Pierwszy krok – przygotowanie projektu uchwały dot. naboru wniosków.

Podjęcie uchwały w sprawie zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych położonych w danej miejscowości, utworzonych z udziałem Gminy, stanowiących własność SIM „KZN-Toruński” Sp. z o.o. przy udziale finansowego wsparcia Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach Funduszu Dopłat”.

## Uchwała powinna uwzględniać m.in. następujące zagadnienia:

- Tryb i zasady regulujące nabór wniosków (dowolne w każdej gminie);
- Kryteria i zasady przeprowadzenia oceny wniosków (kryteria ustawowe oraz opcjonalnie - kryteria lokalne).

W uchwale należy uwzględnić kryteria ustawowe wynikające z *Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszanych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2022 poz.377)* oraz warunki określone w *Ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r., poz. 2224, ze zm.)*.

Kryteria lokalne (opcjonalnie) – uwzględniające uwarunkowania przestrzenne, specyfikę lokalizacji oraz sytuację mieszkaniową w danej JST. Istotne jest zastosowanie kryteriów lokalnych w sytuacji – gdy liczba zainteresowanych najmem jest wyższa niż liczba mieszkań zaplanowanych do realizacji.

# Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych... (Dz. U. z 2022 poz.377)

Art. 7a. 1. „W przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy (SIM-GMINA), inwestor inny niż gmina albo związek międzygminny wynajmuje lokal mieszkalny utworzony z udziałem gminy albo związku międzygminnego osobie fizycznej, wskazanej przez gminę albo związek międzygminny, jeżeli:

1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,

2) 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.

2. Wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok 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.”



Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych... (Dz. U. z 2022 poz.377)

*Art. 5 ust. 3 „Szczegółowe kryteria wskazywania przez gminę albo związek międzygminny najemców lokali mieszkalnych spełniających warunki określone w art. 7a ust. 1, zapewniające pierwszeństwo w dostępie do lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego osobom będącym aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.”*

# Umowa SIM „KZN-Toruński Sp. z o.o. „Zasady najmu lokali mieszkalnych”

Zgodnie z zapisami umowy § 10 ust. 7, ust. 8. oraz ust. 9 Umowy SIM „KZN-Toruński” Sp. z o.o.:

- ust. 7 *„Przydział lokali mieszkalnych poprzedza przeprowadzenie naboru, dokonywane przez Gminę , na terenie której realizowana jest inwestycja. Po przeprowadzeniu naboru Gmina przekaze niezwłocznie Spółce listę najemców wraz z wnioskami o zawarcie umowy najmu.”*
- ust. 8 *„Szczególne kryteria przydziału lokali mieszkalnych w ramach inwestycji, jak również warunki i zasady naboru, uchwalone są przez Gminę, na terenie której realizowana jest inwestycja, w ramach przysługującego jej osobistego uprawnienia. W uchwaleniu szczególnych kryteriów przydziału lokali mieszkalnych w ramach inwestycji Gmina może uwzględnić przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551, ze zm.)”*
- ust. 9 *„Umowy SIM „KZN-Toruński” Sp. z o. o. : „W przypadku, gdy w wyniku naboru przeprowadzonego przez Gminę nie uda się zasiedlić wszystkich mieszkań w ramach inwestycji, nabór uzupełniający przeprowadza SIM. Dotyczy to też sytuacji wtórnego zasiedlenia lokali mieszkalnych.”*

## Wysokość czynszu w zasobie SIM KZN-Toruński Sp. z o.o.

- Wysokość czynszu wynika z wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.
- Na obecny moment jest szacowana na podstawie kosztorysów inwestycyjnych opartych na koncepcjach arch.-budowlanych.
- Na podstawie opracowanych projektów budowlanych, ponownie zostaną zlecone kosztorysy inwestorskie (styczeń 2023 r.) – przewidujemy wykazanie zbliżonych wartości z pierwszych kosztorysów.
- Dokładną wartość partycypacji dla każdego lokalu poznamy dopiero po rozstrzygnięciu postępowania przetargowego na roboty budowlane.

# Mieszkania w zasobie SIM „KZN-Toruński” Sp. z o.o.- wyposażenie

- Pokoje – podłogi wykończone panelami;
- Kuchnia – czteropaleniskowa kuchenka, zlewozmywak;
- Łazienka: - armatura łazienkowa: kabina natryskowa, umywalka, misa ustępowa, podłogi wykończone płytkami gresowymi.
- Ściany i sufity pokryte powłokami malarskimi – w kolorze białym.

Najemca będzie mógł zamieszkać w przedmiotowym zasobie mieszkaniowym bez konieczności przeprowadzenia prac wykończeniowych.

## Przewidywana procedura wyłonienia najemców

- Treść ogłoszenia o naborze;
- Wniosek;
- Deklaracja o dochodach lub oświadczenie o dochodzie;
- Informacja o nieprzekraczalnym dochodzie maksymalnym;
- Uchwała dot. naboru.

Dokumenty ww. wymienione są **jedynie przykładem** dla przedmiotowej procedury.



**JST powinny dostosować dokumenty w naborze do własnych potrzeb mieszkaniowych.**

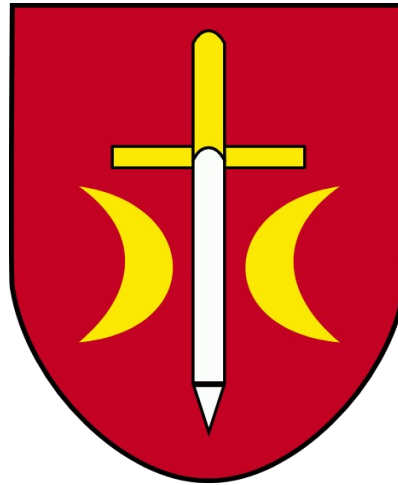
## Ogłoszenie o naborze

- W pierwszej kolejności nabory będą prowadzone przez gminy, na terenie których będą budowane nieruchomości.
- Ogłoszenie o naborze zostanie umieszczone na stronie internetowej gminy, stronie internetowej SIM „KZN-Toruński” Sp. z o.o. oraz na portalach społecznościowych.
- Zgodnie z zapisami umowy § 10 ust. 9 Umowy Spółki SIM „KZN-Toruński” z ograniczoną odpowiedzialnością: „W przypadku, gdy w wyniku naboru przeprowadzonego przez Gminę nie uda się zasiedlić wszystkich mieszkań w ramach inwestycji, nabór uzupełniający przeprowadza SIM. Dotyczy to też sytuacji wtórnego zasiedlenia lokali mieszkalnych.

# JST przystępujące do przekazania gruntu aportem



Jabłonowo Pomorskie



Świecie nad Osą

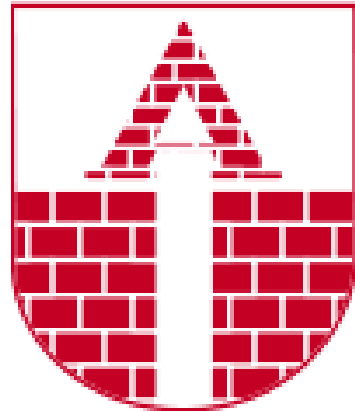


Lubraniec

2023 r. – rozpoczęcie procesu inwestycyjnego  
10 Wspólników SIM KZM-Toruński Sp. z o.o.



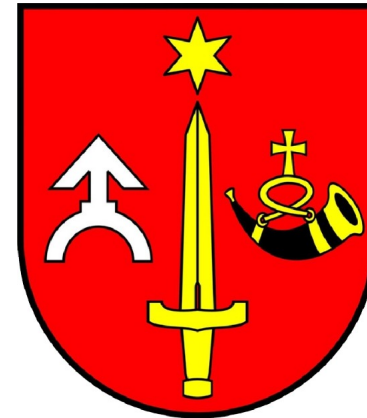
Lipno



g. Aleksandrów Kuj.



Grudziądz



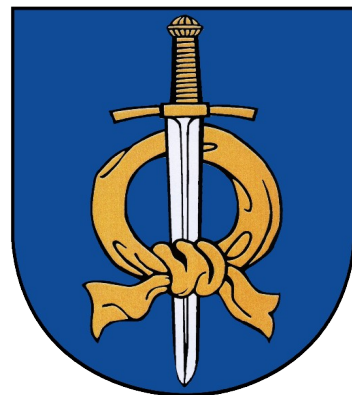
Wielgie



Skępe



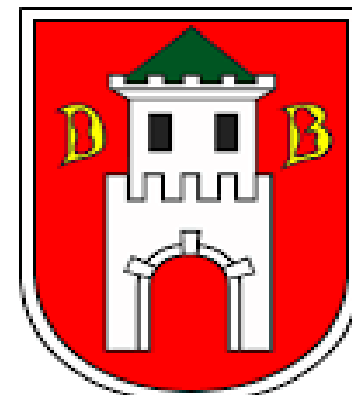
Kowalewo Pomorskie



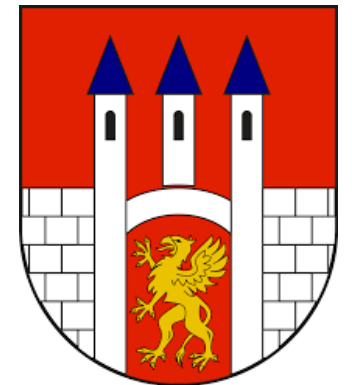
Fabianki



Gruta



Dobrzyń nad Wisłą



Lubień Kujawski





# Parametry planowanej inwestycji - Lipno

## LIPNO

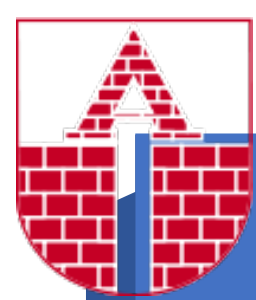
2 budynki 4-kondygnacyjne, częściowo podpiwniczone, o wymiarach zewnętrznych 46,50m x 16,000m i wysokości do 16,0m każdy.

- Liczba mieszkań: 96.

Mieszkania będą 2 i 3-pokojowe o następującym metrażu:

- Mieszkania 2 pokojowe – od 36,0 do 49,6 m<sup>2</sup>;
- Mieszkania 3 pokojowe – od 47,7 do 62,3 m<sup>2</sup>.

Wysokość czynszu lokali mieszkalnych wynajmowanych z opcją dojścia do własności - w granicach **15 zł za m<sup>2</sup>** (szacunki na podstawie koncepcji arch. – bud.).



# Parametry planowanej inwestycji – m. Aleksandrów Kujawski

## **ALEKSANDRÓW KUJAWSKI**

Budynek 4-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, o wymiarach zewnętrznych 45,86m x 12,40m i wysokości do 12,0m. Do każdego lokalu przypisana będzie komórka lokatorska.

- Liczba mieszkań: 33.

Mieszkania będą 1 i 2-pokojowe o następującym metrażu:

- Mieszkania 1 pokojowe – 30,2m<sup>2</sup>;
- Mieszkania 2 pokojowe – od 40,0m<sup>2</sup> do 53,2m<sup>2</sup>.

Wysokość czynszu lokali mieszkalnych wynajmowanych z opcją dojścia do własności - w granicach **17 zł za m<sup>2</sup>** (szacunki na podstawie koncepcji arch. – bud.).



# Parametry planowanej inwestycji- Grudziądz

## GRUDZIĄDZ

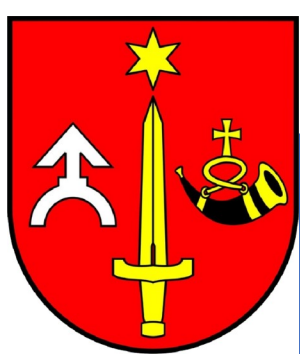
Dwa budynki 5-kondygnacyjne, z garażem podziemnym, o wymiarach zewnętrznych 37,0m x 14,0m i wysokości do 17,0m z komórkami lokatorskimi.

- Liczba mieszkań: 64.

Mieszkania będą 1 i 2-pokojowe o następującym metrażu:

- Mieszkania 1 pokojowe – 31,1 m<sup>2</sup>;
- Mieszkania 3 pokojowe – od 37,6 do 61,9 m<sup>2</sup>.

Wysokość czynszu lokali mieszkalnych wynajmowanych z opcją dojścia do własności - w granicach **20 zł za m<sup>2</sup>** (szacunki na podstawie koncepcji arch. – bud.).



# Parametry planowanej inwestycji- Wielgie

## WIELGIE

Budynek 3-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, o wymiarach zewnętrznych 36,57m x 15,54m i wysokości 11,0m.

- Liczba mieszkań: 22.

Mieszkania będą 1 i 3-pokojowe o następującym metrażu:

- Mieszkania 1 pokojowe – od 34,3 do 40,3 m<sup>2</sup>;
- Mieszkania 3 pokojowe – 61,1 m<sup>2</sup>.

Wysokość czynszu lokali mieszkalnych wynajmowanych z opcją dojścia do własności - w granicach **19 zł za m<sup>2</sup>** (szacunki na podstawie koncepcji arch. – bud.).



# Parametry planowanej inwestycji- Skępe

## SKĘPE

19 budynków 2 kondygnacyjnych, powierzchnia zabudowy 1689 m<sup>2</sup>.

- Liczba mieszkań: 38.

Mieszkania będą 2 i 3-pokojowe o następującym metrażu:

- Mieszkania 2 pokojowe – 45,4 m<sup>2</sup>;
- Mieszkania 3 pokojowe – od 54,7 do 63,0 m<sup>2</sup>.

Wysokość czynszu lokali mieszkalnych wynajmowanych z opcją dojścia do własności - w granicach **17 zł za m<sup>2</sup>** (szacunki na podstawie koncepcji arch. – bud.).



# Parametry planowanej inwestycji – Kowalewo Pomorskie

## **KOWALEWO POMORSKIE**

Budynek 4-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, o wymiarach zewnętrznych 48,86m x 17,45m i wysokości do 15,0m.

- Liczba mieszkań: 33.

Mieszkania będą 1 i 2-pokojowe o następującym metrażu:

- Mieszkania 1 pokojowe – 32,4 m<sup>2</sup>;
- Mieszkania 2 pokojowe – 50,0 m<sup>2</sup>.

Wysokość czynszu lokali mieszkalnych wynajmowanych z opcją dojścia do własności - w granicach **18 zł za m<sup>2</sup>** (szacunki na podstawie koncepcji arch. – bud.).



# Parametry planowanej inwestycji- Fabianki

## **FABIANKI**

Budynek 4 kondygnacyjny, niepodpiwniczony z komórkami lokatorskimi.

- Liczba mieszkań: 36.

Mieszkania będą 2 i 3-pokojowe o następującym metrażu:

- Mieszkania 2 pokojowe – od 41,5 do 43,9 m<sup>2</sup>;
- Mieszkania 3 pokojowe – 54,8 m<sup>2</sup>.

Wysokość czynszu lokali mieszkalnych wynajmowanych z opcją dojścia do własności - w granicach **17 zł za m<sup>2</sup>** (szacunki na podstawie koncepcji arch. – bud.).



# Parametry planowanej inwestycji- Gruta

## GRUTA

10 budynków 2-kondygnacyjne, niepodpiwniczone, o wymiarach zewnętrznych 9,4m x 9,4m (segment A) lub 9,1m x 7,8m (segment B) i wysokości do 9,0m.

- Liczba mieszkań: 20.

Mieszkania będą 1, 2 i 3-pokojowe o następującym metrażu:

- Mieszkania 1 pokojowe – 34 m<sup>2</sup>;
- Mieszkania 2 pokojowe – od 45,4 do 45,9 m<sup>2</sup>;
- Mieszkania 3 pokojowe – 59,5 m<sup>2</sup>.

Wysokość czynszu lokali mieszkalnych wynajmowanych z opcją dojścia do własności - w granicach **22 zł za m<sup>2</sup>** (szacunki na podstawie koncepcji arch. – bud.).





# Parametry planowanej inwestycji - Dobrzyń nad Wisłą

## **DOBRZYŃ N/WISŁĄ**

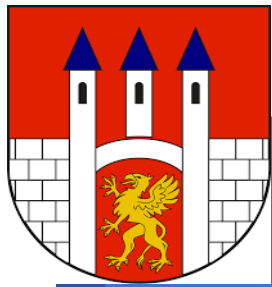
Budynek 3-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, o wymiarach zewnętrznych 41,82m x 16,94m i wysokości ok. 10m.

- Liczba mieszkań: 24.

Mieszkania będą 2 i 3-pokojowe o następującym metrażu:

- Mieszkania 2 pokojowe – od 39 do 43 m<sup>2</sup>;
- Mieszkania 3 pokojowe – od 54,8 do 61,1 m<sup>2</sup>.

Wysokość czynszu lokali mieszkalnych wynajmowanych z opcją dojścia do własności - w granicach **17 zł za m<sup>2</sup>** (szacunki na podstawie koncepcji arch. – bud.).



# Parametry planowanej inwestycji -Lubień Kujawski

## LUBIEŃ KUJAWSKI

Budynek 4-kondygnacyjny, powierzchnia zabudowy budynków: 992,2 m<sup>2</sup>

- Liczba mieszkań: 62.
- Mieszkania będą 2 i 3-pokojowe o następującym metrażu:
- Mieszkania 2 pokojowe – od 41,2 do 47,4 m<sup>2</sup> Mieszkania 3 pokojowe – 60,3 m<sup>2</sup>.

Wysokość czynszu lokali mieszkalnych wynajmowanych z opcją dojścia do własności - w granicach **14 zł za m<sup>2</sup>** (szacunki na podstawie koncepcji arch. – bud.).

# Informacja i promocja zasobu SIM „KZN-Toruński” Sp. z o.o.

Rzuty kondygnacji oraz projekt zagospodarowania terenu (materiał wypracowany na podstawie koncepcji arch.-bud.) zostanie umieszczony na podstronach dedykowanych JST pod adresem: [www.kzn-toruński.pl](http://www.kzn-toruński.pl)



**Termin zamieszczenia ww. materiału – do 7 listopada br.**

## Projekty umów przygotowywane przez SIM „KZN-Toruński” Sp. z o.o.

- projekt umowy o najem mieszkania w ramach zasobów KZN-Toruński Sp. z o.o., uwzględnienie kaucji zabezpieczającej;
- projekt umowy partycypacyjnej dla przyszłych najemców (z zapisami wariantów dojścia do własności).



Stronami ww. umów będzie: SIM KZN-Toruński Sp. z o.o. oraz najemca mieszkania.



**Projekty ww. umów zostaną przekazane zainteresowanym JST do 10 listopada br.**



# Harmonogram prac

- październik 2022 r. - Spółka uruchamia procedurę przetargową na wyłonienie wykonawców projektów architektonicznych dla budynków w 10 lokalizacjach;
- listopad – grudzień 2022 r. – gminy podejmują uchwały sprawie zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych położonych w danej miejscowości;
- styczeń 2023 r. – odebranie projektów budowlanych dla 10 lokalizacji;
- styczeń 2023 r. – rozpoczęcie naborów wniosków o zawarcie umowy najmu;
- luty 2023 r. – uprawomocnienie decyzji o pozwoleniu na budowę;
- do kwietnia 2023 r. – podpisanie umów o partycypacje z osobami fizycznymi (wniesienie partycypacji do 12 miesięcy od podpisania umowy o partycypację, dodatkowo rozmowy indywidualne, w przypadku zdarzeń losowych).
- maj 2023 r. – podpisanie umowy z Generalnym Wykonawcą;
- maj 2025 r. – uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego;
- maj 2025 r. – podpisanie umowy o najem lokalu mieszkalnego;

**Strony umowy – SIM KZN-Toruński Sp. z o.o. a pracownik merytoryczny JST;**

• **Zlecone czynności:**

- a) Propagowanie i informowanie odnośnie możliwości najmu mieszkań w ramach zasobów SIM „KZN – Toruński” na terenie Gminy;
- b) Kwalifikowanie potencjalnych najemców do procesu zawarcia umowy;
- c) Zbieranie i przekazywanie do Zleceniodawcy SIM „KZN – Toruński” w uzgodniony sposób niezbędnych danych do zawarcia umowy najmu lub umowy o partycypację;
- d) Prowadzenie ewidencji osób zainteresowanych zasobem SIM „KZN -Toruński”;
- e) Utrzymywanie stałego kontaktu z pracownikami Spółki SIM „KZN-Toruński” w przedmiotowym zakresie;
- f) Koordynowanie etapu podpisywania umów o najmem i partycypację z poziomu Gminy;
- g) Realizację wszelkich niezbędnych czynności faktycznych i zadań związanych z ww. zakresem spraw;
- h) Przekazywanie do SIM „KZN-Toruński” sprawozdań z wykonanych czynności.

- **Proszę o zapoznanie się z treścią przedmiotowej umowy oraz podpisanie dwóch jednobrzmiących egzemplarzy, po jednej dla każdej ze Stron.**



„KZN-TORUŃSKI” SP. Z O.O.

**Wojciech Kwiatkowski**

Dyrektor ds. inwestycji  
SIM „KZN-Toruński” Sp. z o.o.

**Dziękuję za uwagę.**