

INFORMATOR

Zostań najemcą lokalu w nowobudowanym budynku wielorodzinnym!

Nabór trwa od 22.06.2026 do 28.08.2026



W Łądku-Zdroju powstanie 3 kondygnacyjny budynek mieszkalny z 27 mieszkaniami.

Budynek zakłada:

Mieszkania 1 pokojowe – metraż: 28 - 40 m²

Mieszkania 2 pokojowe – metraż: 41 - 53 m²

Mieszkania 3 pokojowe – metraż: 54 - 68 m²

Przed budynkiem znajdować się będzie 27 miejsc parkingowych, w tym 2 miejsca dla niepełnosprawnych.

I. NABÓR WNIOSKÓW

1. W jaki sposób można ubiegać się o mieszkanie z zasobu SIM Sudety?

Zgodnie z ustawą o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, nabór najemców do inwestycji SIM przeprowadza gmina na terenie, której ta inwestycja jest realizowana. Aby wziąć udział w naborze, trzeba złożyć wniosek o najem mieszkania wraz z koniecznymi załącznikami.

2. Jak wygląda proces naboru?

Rada Miejska w Łądku-Zdroju ustaliła w drodze uchwały zasady przeprowadzenia naboru, w tym dodatkowe kryteria. Informacja o rozpoczęciu naboru wniosków zostanie zamieszczona na stronie internetowej – <https://ladek.pl/>. Po zakończeniu naboru, powołana w tym celu komisja zweryfikuje

wnioski pod kątem formalnym i merytorycznym. Następnie, na podstawie sporządzonej przez Urząd listy rankingowej, najemcy wybrani w toku naboru będą zapraszani przez SIM do zawarcia umowy ws. Partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego oraz wstępnej umowy.

3. Jakie dokumenty należy złożyć, by wziąć udział w naborze?

Podstawowymi dokumentami wymaganymi do wzięcia udziału w naborze jest wniosek wraz z niezbędnymi załącznikami i oświadczeniami.

4. Niezbędne warunki jakie należy spełnić, aby zostać zakwalifikowanym do przydziału lokalu?

Kryterium dochodowe warunkujące zawarcie umowy najmu w zasobie SIM jest sprecyzowane w art. 7a ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Wysokość górnego limitu dochodowego jest zależna od corocznie ogłaszanego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w woj. Dolnośląskim oraz od liczby osób w gospodarstwie domowym. Zgodnie z Obwieszczeniem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 listopada 2025 r. przeciętne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w województwie dolnośląskim wynosi 8 359,59 zł.

W związku z powyższym maksymalna wielkość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego za rok poprzedni nie może przekroczyć:

- a) 75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym, tj. 8 777,57 zł
- b) 105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym, tj. 12 288,60 zł
- c) 145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym, tj. 16 969,97 zł
- d) 170% w czteroosobowym gospodarstwie domowym, tj. 19 895,82 zł
- e) 205% w pięcioosobowym gospodarstwie domowym, tj. 23 992,02 zł

iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie dolnośląskim oraz współczynnika 1,4.

Osoba oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie będą posiadały tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Łądku-Zdroju.

5. W jaki sposób i gdzie składać dokumenty?

Wniosek o najmem mieszkania wraz z załącznikami należy złożyć w Biurze Obsługi Klienta w Łądku-Zdroju ul. Rynek 31 w terminie do 28 sierpnia 2026 r. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba punktów przyznanych wnioskodawcy w oparciu o kryteria, a w przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej wnioskodawców tej samej liczby punktów, o pierwszeństwie decyduje kolejność oraz godzina złożenia wniosków.

6. Czy mogę złożyć wniosek, jeśli nie będę miał/a przyznanych punktów za dodatkowe kryteria?

TAK – możesz złożyć wniosek. Nieprzyznanie punktów za kryteria pierwszeństwa nie oznacza, że straciłeś szansę na mieszkanie.

7. Co, jeżeli nie zdążę złożyć wniosku w wyznaczonym terminie?

Twój wniosek nie zostanie rozpatrzony. Będziesz mógł/mogła złożyć wniosek w przypadku ogłoszenia naboru uzupełniającego.

8. Czy muszę do wniosku dołączyć dokumenty potwierdzające kryteria pierwszeństwa, które mnie dotyczą?

TAK, aby zostały przypisane punkty za poszczególne kryteria pierwszeństwa, należy dołączyć oświadczenia lub inne wymagane dokumenty.

9. Czy oświadczenie potwierdzające kryterium pierwszeństwa będzie weryfikowane?

TAK, SIM Sudety Sp. z o.o. może zażądać dodatkowych dokumentów potwierdzających spełnianie kryterium.

10. Czy w razie niezłożenia kompletu wymaganych dokumentów, mój wniosek będzie odrzucony?

Jeżeli wnioskodawca nie złoży kompletu dokumentów zostanie poinformowany o konieczności ich uzupełnienia w wyznaczonym terminie. Po przekroczeniu terminu wniosek nie będzie rozpatrzony.

11. Czy warunek nieposiadania prawa własności do lokalu mieszkalnego w danej miejscowości, tj. Łądku-Zdroju, dotyczy tylko wnioskodawcy?

NIE, warunek o którym mowa muszą spełniać wszyscy członkowie gospodarstwa domowego ujęci we wniosku. Warunek ten, należy spełnić najpóźniej w dniu podpisania umowy najmu.

12. Co staje się z mieszkaniem w chwili śmierci głównego najemcy?

Pozostałe osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania mają prawo do dalszego wynajmowania lokalu.

13. Co stanie się w momencie mojej rezygnacji z wynajmowania mieszkania?

Jeżeli zmienią się Twoje plany życiowe, możesz wypowiedzieć umowę najmu. W takiej sytuacji Twoja partycypacja i kaucja zostaną zwrócone, a zwolniony lokal przekazany kolejnej osobie z listy.

14. Jak wykazać dochód gospodarstwa domowego, gdy nieruchomość zamieszkuje kilka rodzin?

Na dochód gospodarstwa domowego składają się dochody tylko tych osób, które zostaną ujęte do wspólnego zamieszkania we wniosku o najem lokalu.

15. Do 26 r. życia dochód jest bez podatku, świadczenie pielęgnacyjne nie jest opodatkowane, więc jak uzyskać zaświadczenie z urzędu skarbowego mimo stałego dochodu?

Niezależnie od opodatkowania, Krajowa Administracja Skarbowa dysponuje informacjami o przychodach zwolnionych z podatku, takich jak wynagrodzenie do 26 r.ż. czy też świadczeniu pielęgnacyjnym. Stąd też nie będzie to stanowiło przeszkody do wydania stosownego zaświadczenia.

16. Na jaki czas zawierane są umowy najmu w ramach SIM Sudety?

Umowa najmu z opcją dojścia do własności jest zawierana na okres 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej, z możliwością przeniesienia własności na najemcę najwcześniej po upływie 15 lat.

II. PARTYCYPACJA

1. Czy opłacenie partycypacji jest konieczne?

TAK. Opłacenie partycypacji jest obligatoryjne (w terminie określonym w umowie) i umożliwia dojście do własności mieszkania – zgodnie z ustawą o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. **Zwaloryzowana kwota partycypacji** zaliczana jest na poczet ceny wykupu mieszkania po min. 15 latach najmu. **W razie rezygnacji z najmu, partycypacja podlega zwrotowi.**

2. Jaka jest wysokość partycypacji?

Wysokość partycypacji ustalana jest odrębnie dla każdej z inwestycji. Zgodnie z ustawą, wysokość partycypacji wynosi od 10% do 30% kosztów budowy lokalu mieszkalnego. Aby obliczyć całkowitą wartość partycypacji, należy pomnożyć ustaloną dla danej inwestycji stawkę – aktualnie wynoszącą 8.433,00 zł, przez metraż wybranego przez siebie mieszkania – przykładowo kwota partycypacji dla mieszkania wyliczona jest na podstawie karty informacyjnej sporządzonej 31.08.2024 r.:

| Mieszkanie | Powierzchnia mieszkania | Przewidywana wysokość partycypacji | Wysokość partycypacji |
|------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| M-1 | 37,88 | 12% | 38 333,04 zł |
| M-1 | 38,90 | 12% | 39 365,24 zł |
| M-2 | 41,07 | 12% | 41 561,20 zł |
| M-2 | 41,86 | 12% | 42 360,65 zł |
| M-2 | 45,60 | 12% | 46 145,38 zł |
| M-2 | 46,35 | 12% | 46 904,35 zł |
| M-2 | 49,57 | 12% | 50 162,86 zł |
| M-2 | 64,37 | 12% | 65 139,87 zł |
| M-3 | 68,89 | 12% | 69 713,92 zł |

Przewidywana jest możliwość rozłożenia kwoty partycypacji na trzy raty.

3. Jak wygląda kwestia wykupu mieszkania po 15 latach najmu?

Wartość rynkowa mieszkania po 15 latach wyceniana jest przez rzeczoznawcę. Zgodnie z ustawą o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, cena lokalu przy wyodrębnieniu własności nie może być wyższa niż wartość z operatu.

4. Co się dzieje z wniesioną partycypacją w przypadku śmierci głównego najemcy?

Jeżeli spadkobiercy nie wstąpili w stosunek najmu po zmarłym najemcy i stosunek najmu wygaśnie ze śmiercią najemcy, to spadkobiercy mogą domagać się zwrotu partycypacji. Kwota partycypacji może wchodzić w skład spadku po zmarłym, ale może też pozostać „wkładem własnym”. Prawa i obowiązki majątkowe zmarłego regulują przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

III. KOSZTY

1. Jaka będzie wysokość czynszu?

Kwestię czynszu reguluje art. 7c ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsiębiorstw finansowych. **Czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie może przekraczać w skali roku 4% wartości odtworzeniowej lokalu**, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie

praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wysokość czynszu zostaje obliczona na podstawie Obwieszczenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 30 marca 2026 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wynosi: 7 748,00 zł/m².

Przykład:

dla lokalu mieszkalnego o pow. 37,88 m² czynsz będzie wynosił: 978,06 zł/m-c;

dla lokalu mieszkalnego o pow. 41,07 m² czynsz będzie wynosił: 1 060,43 zł/m-c;

dla lokalu mieszkalnego o pow. 45,60 m² czynsz będzie wynosił: 1 177,39 zł/m-c;

dla lokalu mieszkalnego o pow. 49,57 m² czynsz będzie wynosił: 1 279,90 zł/m-c;

dla lokalu mieszkalnego o pow. 68,89 m² czynsz będzie wynosił: 1 778,74 zł/m-c;

Prognozowana max stawka czynszu to: 25,82 zł/m². Ostatecznie czynsz zostanie ustalony przez Walne Zgromadzenie Wspólników.

Obowiązek opłacania czynszu rozpoczyna się z dniem przekazania najemcom kluczy do mieszkania.

2. Jaka będzie wysokość kaucji?

Kaucja nie może wynosić więcej niż dwunastokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal obowiązującego w dniu zawarcia umowy. Prognozowana maksymalna jednorazowa kaucja za lokal mieszkalny:

- o pow. 37,88 m² – 978,06 zł/m-c x 12 = 11 736,72 zł;

- o pow. 41,07 m² – 1 060,43 zł/m-c x 12 = 12 725,16 zł;

- o pow. 45,60 m² – 1 177,39 zł/m-c x 12 = 14 128,68 zł;

- o pow. 49,57 m² – 1 279,90 zł/m-c x 12 = 15 358,80 zł;

- o pow. 68,89 m² – 1 778,74 zł/m-c x 12 = 21 344,88 zł.

3. Jakie są inne koszty najmu?

Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów: prądu, ogrzewania, dostawy wody zimnej i ciepłej, odbioru nieczystości, internetu itp.

IV. INNE PYTANIA

1. Co będzie w sytuacji, kiedy moja sytuacja materialna się poprawi?

Każdy z najemców zakwalifikowanych do wynajęcia lokalu, przed podpisaniem umowy najmu, będzie zobowiązany złożyć oświadczenie potwierdzające, że jego sytuacja uległa, bądź nie uległa zmianie i jeśli tak, to w jakim zakresie w stosunku do tego, co oświadczał we wniosku.

2. Czy w trakcie zamieszkiwania, jeśli ktoś się wzbogaci i kupi sobie inną nieruchomość, kaucja zostanie mu zwrócona, a koszty partycypacji również?

W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego kwota partycypacji podlega waloryzacji i zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

3. Z czego wynikają zasady i kryteria dostępu oraz warunki naboru?

Zasady i kryteria dostępu oraz warunki naboru wynikają z:

- Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych;
- Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

4. W przypadku związku nieformalnego, na kogo będzie zawarta umowa najmu? Czy istnieje możliwość zawarcia umowy na 2 osoby?

Tak. Umowa najmu może być zawarta na dwie osoby tworzące gospodarstwo domowe, jednak nie będące w związku formalnym.

5. Kiedy będą zawierane pierwsze umowy najmu?

Po dokonaniu wszelkich odbiorów i oddania budynku do użytkowania.

6. Jaki będzie standard mieszkań?

Mieszkania wykończone będą w standardzie „pod klucz”:

- wanna lub kabina natryskowa w łazience,
- umywalka w łazience,
- miska ustępowa – w łazience lub wydzielonym ustępie,
- zlewozmywak,
- czteropaleniskowa kuchenka elektryczna/indukcyjna.

7. Czy kaucja oraz partycypacja będą waloryzowane?

Partycypacja będzie waloryzowana zgodnie z art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Kwota kaucji nie będzie waloryzowana.