

## **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 m<sup>2</sup>

Mieszkania 2 pokojowe – metraż: 41 - 53 m<sup>2</sup>

Mieszkania 3 pokojowe – metraż: 54 - 68 m<sup>2</sup>

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 30 lipca 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 przedsięwzięć finansowych. **Czynsz za 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wynosi: 7 748,00 zł/m<sup>2</sup>.

Przykład:

dla lokalu mieszkalnego o pow. 37,88 m<sup>2</sup> czynsz będzie wynosił: 978,06 zł/m-c;

dla lokalu mieszkalnego o pow. 41,07 m<sup>2</sup> czynsz będzie wynosił: 1 060,43 zł/m-c;

dla lokalu mieszkalnego o pow. 45,60 m<sup>2</sup> czynsz będzie wynosił: 1 177,39 zł/m-c;

dla lokalu mieszkalnego o pow. 49,57 m<sup>2</sup> czynsz będzie wynosił: 1 279,90 zł/m-c;

dla lokalu mieszkalnego o pow. 68,89 m<sup>2</sup> czynsz będzie wynosił: 1 778,74 zł/m-c;

**Prognozowana max stawka czynszu to: 25,82 zł/m<sup>2</sup>.** 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 m<sup>2</sup> – 978,06 zł/m-c x 12 = 11 736,72 zł;

- o pow. 41,07 m<sup>2</sup> – 1 060,43 zł/m-c x 12 = 12 725,16 zł;

- o pow. 45,60 m<sup>2</sup> – 1 177,39 zł/m-c x 12 = 14 128,68 zł;

- o pow. 49,57 m<sup>2</sup> – 1 279,90 zł/m-c x 12 = 15 358,80 zł;

- o pow. 68,89 m<sup>2</sup> – 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.