**Przez SIM Nowy Dom rozumie się Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Nowy Dom
sp. z o. o. z siedzibą w Wąbrzeźnie.**

**• KAUCJA**

1. Najemca zobowiązany będzie do wpłaty obowiązkowej kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu mieszkalnego stanowiącej wielokrotność od 3 do 12 stawek miesięcznego czynszu za dany lokal mieszkalny, obliczanego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. Czynsz stanowi iloczyn wielkości powierzchni użytkowej mieszkania i stawki jednostkowej czynszu obowiązującej w dniu podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego określonej przez Walne Zgromadzenie Wspólników.

**• PARTYCYPACJA**

1. Partycypacja w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, czyli wniesienie wkładu finansowego w jego budowę, nie jest obowiązkowe, ale stanowi jedno z kryteriów pierwszeństwa w prawie do wynajmu mieszkania oraz - w późniejszym czasie – uprawnia do przejęcia lokalu mieszkalnego na własność.

**Dojście do własności, czyli wykup lokalu, możliwe jest – dla budynków wybudowanych przy wsparciu inwestycji z wykorzystaniem środków z Funduszu Dopłat – min. po 15 latach trwania Umowy najmu.**

2. Minimalna wysokość partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wynosi 15%.

3. Maksymalna wysokość partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wynosi 30%.

4. Umowę określającą szczegółowe warunki partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego Wnioskodawca zawiera z SIM Nowy Dom sp. z o.o. oraz wpłaca zadeklarowaną partycypację w wyznaczonych umową terminach, najpóźniej do dnia podpisania umowy najmu lokalu.

5. Wysokość partycypacji stanowi iloczyn projektowanej powierzchni użytkowej mieszkania
i planowanego kosztu budowy 1 m2. Ostateczne ustalenie wysokości partycypacji następuje po końcowym rozliczeniu inwestycji jako iloczyn rzeczywistej powierzchni użytkowej mieszkania i rzeczywistego kosztu budowy 1 m2.

6. Niewniesienie partycypacji we wskazanych wyżej terminach, powoduje wykreślenie Wnioskodawcy z listy najemców.

7. W przypadku niepodpisania umowy najmu bądź rozwiązania Umowy o partycypacji wpłacona kwota partycypacji podlega zwrotowi na warunkach określonych przedmiotową umową.

8. Kwotę partycypacji obliczamy wg wzoru:

 *powierzchnia lokalu w m2* x *planowany kosztu budowy 1 m2*x *procent partycypacji*

**Np.** dla przykładowego lokalu mieszkalnego o pow. 50 m2 minimalna kwota partycypacji
w wysokości 15% wynosi:

50 m2 x ……. zł/m2 netto x 15% = ………… zł netto + 8% VAT = ………… zł brutto

9. Zwrot partycypacji zgodnie z ustawą następuje w terminie 12 miesięcy od dnia rozwiązania umowy i zwrotu lokalu.

**• KOSZTY UTRZYMANIA LOKALU**

1. Wysokość czynszu określona będzie przez Walne Zgromadzenie Wspólników, w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych pozwalała na pokrycie pełnych kosztów eksploatacji, odpisów na fundusz remontowy oraz spłatę zobowiązań finansowych SIM Nowy Dom sp. z o.o. związanych z budową budynku.
2. Najemca będzie ponosił następujące miesięczne koszty z tyt. korzystania z lokalu mieszkalnego (płatne wynajmującemu, tj. SIM Nowy Dom sp. z o.o.) :
3. spłata lokalu;
4. fundusz remontowy;
5. koszty eksploatacyjne (zaliczki z tyt. zużycia ZW i CWu, CO, śmieci, utrzymania czystości i oświetlenia powierzchni wspólnych i zieleni, administracyjne)
6. Inne koszty, do których będzie zobowiązany Najemca na podstawie zawartych przez niego umów z dostawcami mediów (np. energia elektryczna, telewizja, telefon, Internet) będą wnoszone przez Najemcę bezpośrednio na rzecz tych dostawców.

**• DOPŁATY DO CZYNSZU**

 1. Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2021 r. poz. 2158) określa zasady stosowania dopłat pokrywających część czynszu w związku z najmem lokalu mieszkalnego, do którego mogą być stosowane dopłaty do czynszu.

 2. Na podstawie umowy zawartej pomiędzy inwestorem realizującym inwestycję (SIM Nowy Dom) a Gminą przyszły Najemca będzie miał możliwość uzyskania dopłat do czynszu najmu lokalu na warunkach określonych w ww. Ustawie.

 3. Po zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego Najemca, który spełnia warunki określone w Rozdziale 2 art. 4 pkt 1-3 oraz art. 5 przedmiotowej ustawy, będzie uprawniony do złożenia w Urzędzie wniosku o dopłatę do czynszu.

**• WYPOSAŻENIE LOKALU**

Lokal mieszkalny będzie wyposażony i wykończony w standardzie „pod klucz” tj.:

- okładziny podłogowe (panele, gres)

- okładziny ścienne (strefy mokre - glazura)

- tynki gipsowe (malowane dwukrotnie na biało)

- drzwi wewnętrzne

- biały montaż (umywalka, miska ustępowa, kabina prysznicowa, zlewozmywak + baterie)

- grzejniki

- włączniki i gniazda elektryczne

- parapety

- płytę indukcyjną lub kuchnię elektryczną z piekarnikiem