

Katowice 13.08.2020 r.

INFORMATOR PROGRAMU MIESZKANIE PLUS W KATOWICACH UL. GÓRNICZEGO DOROBKU TZW. NOWY NIKISZOWIEC

1. Na czym polega Program Mieszkanie Plus

Mieszkanie Plus to zbiór działań podejmowanych przez rząd, zmierzających do zwiększenia inwestycji w dostępne cenowo mieszkania w sektorze prywatnym, samorządowym i rządowym. Istotnym elementem programu są zmiany w prawie, służące usprawnieniu realizacji inwestycji mieszkaniowych, zwiększeniu dostępności gruntów pod budowę mieszkań i pozyskaniu przez inwestorów dodatkowego kapitału.

Program zakłada m.in. budowę dostępnych cenowo mieszkań na wynajem, również z opcją dojścia do własności. Inwestycje mieszkaniowe są realizowane na zasadach rynkowych na gruntach pozyskanych od jednostek samorządu terytorialnego, inwestorów prywatnych i spółek skarbu państwa, z wykorzystaniem finansowania z funduszu zarządzanego przez PFR Nieruchomości S.A.

Komplementarnym narzędziem do realizacji inwestycji mieszkaniowych jest mechanizm dopłat do czynszów Mieszkanie na start. Dopłaty do czynszów to kierowane do rodzin wsparcie z budżetu państwa, które umożliwi im obniżenie kosztu wynajmu mieszkania na rynku komercyjnym. Aby inwestycja była objęta wsparciem, inwestor musi podpisać stosowną umowę z gminą, zaś gmina – określić zasady naboru.

2. Kto realizuje Mieszkanie Plus w Katowicach?

W Katowicach program jest realizowany przez spółkę celową – MDR Katowice Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – utworzoną przez PFR Nieruchomości oraz Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (KTBS). Katowickie TBS objęło udziały w spółce celowej poprzez aport terenu inwestycji.

3. Kto jest właścicielem mieszkań i z kim zostanie zawarta umowa najmu

Właścicielem mieszkań jest spółka celowa – MDR Katowice Sp. z o.o.
Umowa najmu zostanie zawarta ze spółką celową – MDR Katowice Sp. z o.o.

4. Gdzie jest realizowany program Mieszkanie Plus?

Program Mieszkanie Plus realizowany jest w Katowicach-Nikiszowcu (Mrówcza Górka) przy ul. Górniczego Dorobku/Gospodarczej – tzw. Nowy Nikiszowiec.

5. Projektant i Generalny Wykonawca inwestycji:

Projekt: 22Architekci
Generalny Wykonawca: IDS-BUD S.A.

6. Termin oddania mieszkań do użytkowania?

Mieszkania będą oddawane do użytkowania najemcom w IV kw. 2020 r. i I kw. 2021 r.

7. Ile będzie dostępnych mieszkań na Nowym Nikiszowcu?

Dostępnych będzie 513 mieszkań w 3 budynkach segmentowych.

8. Jaka będzie struktura i powierzchnia mieszkań

ZESTAWIENIE ZBIORCZE MIESZKAŃ WG TYPU										
typ	ZAKRES m2	BUD A [szt.]		BUD B [szt.]		BUD C [szt.]		SUMA [szt.]	%	
2P	35- 45 m2	58	80	68	90	62	66	188	236	46
	45,01 - 53,5 m2	22		22		4		48		
3P	52 - 70 m2	8	57	30	76	23	64	61	197	38,4
	70,01 - 81 m2	49		46		41		136		
4P	71,5 - 85 m2	6	21	19	32	17	27	42	80	15,6
	85,01 - 94,5 m2	15		13		10		38		
		158		198		157		513	100%	

9. Co będzie się znajdowało na terenie inwestycji

- Dostępnych będzie 572 miejsc postojowych w tym 16 dla osób niepełnosprawnych
- 12 lokali usługowych znajdujących się w parterach budynków
- 3 place zabaw dla dzieci.

10. Jaki będzie standard mieszkań?

W ramach osiedla będą dostępne budynki z mieszkaniami wykończonymi w standardzie podstawowym.

- Pokoje, przedpokój – panele z listwami wykończeniowymi
- Łazienka – biały montaż, kafelki na podłodze i na ścianach
- Kuchnia – kafelki na podłodze
- Drzwi wewnętrzne
- Ściany jednokrotnie malowane farbą białą.

11. Na jakiej zasadzie odbędzie się przydział mieszkań? Czy najemcy będą mogli zapisać się na konkretne mieszkanie?

Zasady przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu, w tym kryteria pierwszeństwa i zasad przeprowadzenia oceny punktowej zostaną określone uchwałą Rady Gminy.

Od liczby przyznanych przez Gminę punktów będzie zależało, czy najemca będzie miał prawo wyboru mieszkania. Osoby z największą ilością punktów umieszczone na liście najemców, będą mogły w pierwszej kolejności wybrać mieszkanie we wskazanej przez siebie kategorii. Kolejne osoby będą miały ograniczony wybór do dostępnych (po przyznaniu mieszkań osobom z najwyższą punktacją) mieszkań w ramach kategorii.

12. Kto może skorzystać z programu Mieszkanie Plus w Katowicach? Jakie warunki trzeba spełniać?

Program jest skierowany do osób, których sytuacja finansowa uniemożliwia zakup mieszkania lub uzyskanie kredytu. O mieszkanie mogą ubiegać się wszyscy, którzy spełniają warunki ustawowe i mogą regularnie płacić czynsz (posiadają zdolność czynszową) za wynajem mieszkania lub wynajem z opcją dojścia do własności.

Zdolność czynszowa określa możliwości finansowe rodziny pod kątem terminowego opłacania czynszu za mieszkanie o określonym metrażu. Zdolność czynszowa jest badana w oparciu o dochody netto pomniejszone o wydatki rodziny, uwzględniając również przyszłą umowę najmu. Na zdolność czynszową pozytywnie wpływają świadczenia wynikające m.in. z liczby dzieci w gospodarstwie domowym (Program Rodzina 500+).

Osoby, które wpłacą 6-miesięczną kaucję za lokal nie będą podlegały badaniu zdolności czynszowej.

Zgodnie z zapisami w Ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, uchwałą Rady Miasta zostaną określone kryteria pierwszeństwa naboru. Będą one miały szczególne znaczenie w przypadku, gdy ubiegających się osób będzie więcej niż dostępnych mieszkań.

13. Jaka jest definicja „gospodarstwa domowego”?

Gospodarstwo domowe definiujemy jako niezależną, podstawową jednostkę gospodarczą, której celem jest zaspokojenie wspólnych i osobistych potrzeb jego członków. Może być to zarówno jednoosobowy, jak i wieloosobowy zespół osób spokrewnionych lub niespokrewnionych, wspólnie utrzymujących się i podejmujących decyzje o zagospodarowaniu środków w części lub w całości wniesionych do budżetu domowego. Jedną z kategorii wyróżniających gospodarstwo domowe jest mieszkanie – gospodarstwo domowe to zespół osób zamieszkujących jedno mieszkanie.

14. Czym się różni umowa najmu od umowy najmu z dojściem do własności?

W ramach programu Mieszkanie Plus najemcy mogą zdecydować się na zawarcie jednej z umów:

- umowy najmu niezwiązanej z prawem najemcy do nabycia prawa własności mieszkania – tzw. umowa najmu instytucjonalnego na czas oznaczony;
- umowy najmu związanej z prawem najemcy do nabycia prawa własności mieszkania – tzw. umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

Obie umowy są zawierane na czas określony. W zakresie inwestycji w Katowicach, przy ul. Górniczego Dorobku umowę najmu instytucjonalnego na czas oznaczony można zawrzeć na okres minimalny 24 miesiące, a umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności – na wybrany z czterech okresów: 30, 25, 20 bądź 15 lat.

Najemca będzie decydował o tym, czy zamierza dążyć do zakupu wynajmowanego mieszkania. Wysokość comiesięcznych opłat z tytułu umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest co do zasady wyższa niż w przypadku umowy najmu instytucjonalnego, bowiem poza czynszem najmu, opłatami eksploatacyjnymi oraz opłatami za media, najemca jest zobowiązany do poniesienia comiesięcznej raty za wykupienie mieszkania. Całkowity kapitał spłacany w ratach czynszu będzie równy nakładom inwestycyjnym. Wraz z kolejną zapłaconą ratą będzie malała wartość kapitału pozostała jeszcze do spłaty, a z nią wielkość miesięcznych odsetek. Dzięki temu, przy zachowaniu stałej kwoty czynszu, coraz większa jej część będzie przeznaczana bezpośrednio na wykup mieszkania.

15. Gdzie można zobaczyć wzory umów - najmu oraz dojścia do własności?

Wzory umów zostaną udostępnione wraz z rozpoczęciem naboru wniosków o zawarcie umowy najmu. Zapraszamy do zapoznania się z istotnymi postanowieniami umowy najmu instytucjonalnego oraz najmu instytucjonalnego z dojściem do własności na stronie www.tbs.katowice.pl (dostępne wkrótce).

16. Na jaki okres będzie zawierana umowa najmu oraz umowa najmu z dojściem do własności?

Umowa najmu będzie zawierana na minimum 24 miesiące. Umowa najmu z dojściem do własności będzie mogła być zawarta na następujące okresy: 15, 20, 25, 30 lat. Najemca będzie dokonywał wyboru okresu podczas składania wniosku o zawarcie umowy najmu.

17. Ile będzie wynosiła stawka czynszu za najem lokalu

Typ Mieszkania	Najem instytucjonalny *
M2	20,70
M3	19,50
M4	19,50

*ceny orientacyjne wyliczone na bazie cen z 2017 roku.

Opłata eksploatacyjna

Opłata eksploatacyjna za 1 m2 wyniesie 5,50 zł. Jest ona opłatą zaliczkową uzależnioną od kosztów utrzymania i podlega rozliczeniu z najemcą. Obliczona jest jako udział najemcy we wszystkich kosztach i opłatach dotyczących nieruchomości jako całości. W szczególności obejmuje opłaty oraz koszty związane z utrzymaniem odpowiedniego stanu technicznego nieruchomości, sprzątnięciem, bieżącymi naprawami, a także uzasadnionymi inwestycjami dotyczącymi nieruchomości na rzecz wszystkich najemców lokali.

Opłata za media

Opłata za media (woda ciepła, zimna, kanalizacja, wywóz śmieci, ogrzewanie) płatne co miesiąc z dołu na podstawie zużycia. Umowę na dostawę prądu do lokalu podpisuje najemca samodzielnie.

Najemcy w ramach programu Mieszkanie Plus w Katowicach będą mogli ubiegać się o dopłaty do czynszu, zgodnie z Ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

18. Co to jest weryfikacja czynszowa?

W celu określenia dochodu rodziny zostanie obliczona tzw. zdolność czynszowa gospodarstwa domowego obliczana na podstawie dochodów każdego z jego członków. Zdolność czynszowa określa możliwości finansowe rodziny pod kątem terminowego opłacenia czynszu za mieszkanie o danym metrażu. Zdolność czynszowa będzie badana w oparciu o dochody netto pomniejszone o wydatki rodziny, uwzględniając również przyszłą umowę najmu. Na zdolność czynszową pozytywnie wpłyną świadczenia wynikające m.in. z liczby dzieci w gospodarstwie domowym (Program Rodzina 500+).

Osoby, które wpłacą 6-miesięczną kaucję za lokal nie będą podlegały badaniu zdolności czynszowej.

19. Czy stawka czynszowa może ulec zmianie?

Stawki czynszu będą podlegały waloryzacji. Wynajmujący dokona waloryzacji czynszu raz w roku. Szczegółowe zasady waloryzacji stawek czynszu są określone w umowie najmu.

20. Jakie opłaty oprócz czynszu i opłaty eksploatacyjnej, najemca będzie zobowiązany płacić?

Opłaty niezależne od właściciela tj:

- za ciepłą i zimną wodę
- za energię elektryczną
- za centralne ogrzewanie
- za odprowadzanie ścieków
- opłaty za wywóz odpadów i utylizację śmieci

Sposób rozliczania opłat reguluje umowa najmu.

21. Od kiedy można składać wnioski w programie Mieszkanie Plus w Katowicach i jak długo potrwa nabór?

Nabór wniosków o zawarcie umowy najmu rozpocznie się w II/III kwartale 2020 roku. Formularz wniosku będzie dostępny na stronie internetowej www.tbs.katowice.pl

22. Na czym polega program dopłat do czynszu „Mieszkanie na start”?

Celem programu Mieszkanie Plus jest zwiększenie dostępności mieszkań w Polsce. Dotyczy to w szczególności osób słabiej uposażonych, które nie mają możliwości zakupu mieszkania za gotówkę lub na kredyt, a jednocześnie nie kwalifikują się do zamieszkania w zasobie komunalnym. Istotnym wsparciem dla tych rodzin jest system dopłat do czynszów – „Mieszkanie na start”.

Dopłaty do czynszów to kierowane do rodzin wsparcie z budżetu państwa, które umożliwi im obniżenie kosztu najmu mieszkania na rynku komercyjnym. Aby inwestycja była objęta wsparciem, inwestor musi podpisać stosowną umowę z gminą, zaś gmina – określić zasady naboru.

Wniosek o dopłaty najemcy składają we właściwym urzędzie gminy. Gmina będzie przekazywała środki w imieniu najemcy bezpośrednio na rachunek inwestora. Najemca, dzięki stosowaniu wobec niego dopłat, wniesie opłaty czynszowe pomniejszone o wysokość przyznanej dopłaty.

23. Jakie warunki trzeba spełniać, aby ubiegać się o dopłaty? Jakie są limity dochodowe?

O dopłaty będzie mógł ubiegać się każdy, kto spełni warunki ustawowe (dochodowe, majątkowe, związane z użytkowaniem mieszkania czy brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego). Dopłaty dotyczą inwestycji, w ramach której inwestor podjął współpracę z gminą, a gmina określiła zasady naboru.

Program dopłat „Mieszkanie na start” dedykowany jest grupie osób precyzyjnie określonej pod względem poziomu dochodów. Limity dochodowe zostały ustalone w oparciu o szczegółowe analizy ekonomiczne. W ramach analiz uwzględniono możliwość najmu, także z opcją dojścia do własności, mieszkania o standardowej powierzchni, przy założeniu, że wydatki na mieszkanie nie powinny przekraczać 40% ogólnych wydatków gospodarstwa domowego.

Przy sprawdzaniu dochodów gospodarstwa domowego liczone są dochody, na zasadach określonych w art. 5 Ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Limity te, według danych za 2019 r., wynoszą:

Gospodarstwo domowe	Limit dochodów (netto)		
	%	w zł	w zł/os
1-osobowe	100	4 918,00	4 918,00
2-osobowe	140	6 885,00	3 442,50
3-osobowe	180	8 852,00	2 950,70
4-osobowe	220	10 820,00	2 705,05
5-osobowe	260	12 787,00	2 557,40
6-osobowe	300	14 754,00	2 459,00

WZÓR:

Limit dochodów (netto) = określony % * przeciętne wynagrodzenie (brutto, wg GUS).

24. Czy limity dochodowe podlegają zmianom?

W programie dopłat do czynszu wprowadzono ruchomy limit dochodowy, zmieniający się wraz z przeciętnym wynagrodzeniem w gospodarce (na podstawie wskaźnika GUS dot. przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej).

25. Jakie dokumenty musi złożyć zainteresowana osoba? Gdzie można je znaleźć?

Najemca zainteresowany otrzymywaniem wsparcia powinien, po zawarciu umowy najmu (lub umowy rezerwacyjnej) na mieszkanie w ramach inwestycji przy ul. Górniczego Dorobku, złożyć wniosek o dopłaty w Urzędzie Miasta Katowice (szczegółowe informacje o miejscu składania wniosków zostaną podane w późniejszym czasie). Do wniosku należy dołączyć: kopie umowy najmu/umowy rezerwacyjnej, oświadczenia i zobowiązania wskazane w ustawie, w tym o liczbie osób w gospodarstwie domowym, dochodach za rok wskazany w ustawie, spełnianiu warunków majątkowych itd. Gmina lub spółka wskazana przez gminę ma miesiąc na wydanie decyzji w sprawie dopłat. Najemca zostanie niezwłocznie poinformowany o rozstrzygnięciu.

26. Czy o dopłaty mogą ubiegać się również najemcy mieszkań na wynajem z opcją dojścia do własności?

O dopłaty będzie mógł ubiegać się zarówno najemca, który zdecydował się tylko na długoterminowy wynajem lokalu, jak i ten, który podpisze umowę najmu z opcją dojścia do własności.

27. Kto i na jakiej podstawie podejmuje decyzje o dopłatach? Czy każdy otrzyma wsparcie takiej samej wysokości?

Dopłaty będą przyznawane w drodze decyzji administracyjnej, wydawanej w terminie miesiąca od daty złożenia wniosku, na bazie dostarczonych przez wnioskodawców dokumentów. Decyzję w sprawie dopłat wydaje organ wykonawczy Urzędu Miasta Katowice. Wysokość dopłat będzie wyliczana zgodnie z zasadami zapisanymi w ustawie. Przy obliczaniu dopłat będzie brana pod uwagę m.in. wielkość mieszkania, liczebność gospodarstwa domowego oraz jego dochody.

Maksymalna wysokość dopłat do czynszu z uwzględnieniem wskaźników ustawowych, na podstawie wartości odtworzeniowej obowiązującej w IV kwartale 2019 r., wynosi:

Gospodarstwo domowe	Pow. Normatywna w m ²	Max. wartość dopłaty w zł
1-osobowe	20	130
2-osobowe	35	227
3-osobowe	50	324
4-osobowe	65	421
5-osobowe	80	518
6-osobowe	95	615

28. Kto będzie weryfikował informacje zawarte w oświadczeniach kandydatów?

Do weryfikacji danych zawartych w oświadczeniach upoważniony będzie organ wykonawczy gminy, bowiem to on wydaje decyzję dotyczącą przyznania dopłat. Inwestor będzie mógł weryfikować oświadczenia składane na etapie naboru najemców jedynie w ramach oceny zdolności czynszowej.

29. Na jaki okres przyznawane będą dopłaty?

Dopłaty będą przysługiwać maksymalnie na okres 15 lat. Najemcy będą podlegali corocznej weryfikacji, czy nadal spełniają warunki do ich otrzymywania.

30. Co z lokatorami, których po zakończeniu okresu dopłat nie będzie stać na zapłatę czynszu za najem mieszkania – czy umowy najmu będą wypowiedziane, a lokatorzy znajdą się w trudnej sytuacji?

Spełnienie kryterium zdolności czynszowej, czyli potwierdzenie przez przyszłego najemcę, że będzie mógł regularnie płacić czynsz, stanowi niezbędny warunek, aby stać się najemcą mieszkania. Dopłaty stanowią ułatwienie i pomoc w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu. Nie wpływają na zdolność czynszową.

Osoby, które znajdują się w trudnej sytuacji finansowej, mogą skorzystać z możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych tworzonej przez inne instrumenty polityki mieszkaniowej państwa, w tym wystąpić o dodatek mieszkaniowy lub po spełnieniu kryteriów finansowych, wynająć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

31. Czy osoby korzystające z dopłat do czynszu będą mogły jednocześnie ubiegać się o dodatek mieszkaniowy?

Tak, jeżeli spełniają warunki wskazane w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Dopłaty do czynszu nie zastępują tego systemu wsparcia.

32. Czy i w jaki sposób program dopłat uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych i rodzin wielodzietnych?

W ustawie o dopłatach do czynszów zapisano katalog kryteriów pierwszeństwa dla osób, które będą się ubiegać o dopłaty. W katalogu wymieniono m.in. osoby z niepełnosprawnościami czy osoby starsze. W przypadku rodzin wielodzietnych, ustawa przewiduje, że im liczniejsze będzie gospodarstwo domowe tym dopłaty mogą być wyższe. Ostateczne kryteria naboru do mieszkań w Katowicach zostaną określone uchwałą Rady Gminy.

33. Czy cudzoziemcy mogą skorzystać z dopłat?

Tak. Dopuszczono możliwość stosowania dopłat wobec cudzoziemców. Zasady udzielania dopłat cudzoziemcom reguluje art. 4 ustawy o dopłatach.

34. Jak można zgłosić się do Programu – I etap: Ankiety badające zainteresowanie przystąpieniem do Programu:

Każdy zainteresowany przystąpieniem do Programu powinien wypełnić Ankietę przystąpienia do programu. Ankieta ma formę elektronicznego formularza dostępnego na stronie internetowej: www.tbs.katowice.pl W przypadku braku możliwości wypełnienia Ankiety elektronicznie, można skorzystać z punktu konsultacyjnego znajdującego się w lokalu przy ul. Młyńskiej 2 w Katowicach, lub pod nr tel. (32)259-36-91; (32)259-39-27. Punkt czynny jest: pon. - pt. godz.: 07:30-15:30. Szczegóły dostępne na stronie internetowej: www.katowice.mdr.pl

35. Warunki przydziału lokali – II Etap – Zasady naboru wniosków

Kryteria naboru do programu Mieszkanie Plus zostaną ustalone uchwałą Rady Miasta.

Planowany termin składania wniosków to II/III kwartał 2020 r.

Weryfikacja wniosków odbywać się będzie na podstawie kryteriów przyjętych uchwałą Rady Miasta. Pierwszeństwo w wyborze mieszkania, a tym samym przystąpienia do programu będą miały osoby, które zgromadzą największą ilość punktów.