

SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA

KZN KUJAWY I POMORZE SP. Z O. O.

GMINA LUBIEWO



SIM
Kujawy i Pomorze



CZYM JEST SIM ?

- Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa to alternatywa dla komercyjnego rynku nieruchomości i kredytów hipotecznych,
- Spółka typu *non-profit* - buduje mieszkania, nie nastawiając się na zysk, co pozwala utrzymać niższe koszty,
- Buduje mieszkania na wynajem o umiarkowanym czynszu,
- Jej celem jest zapewnienie nowoczesnych, bezpiecznych mieszkań osobom o średnich dochodach,
- Lokale oddawane są w standardzie „**pod klucz**”, co pozwala na zamieszkanie bez kredytu na remont.

PODSTAWOWE ŹRÓDŁA PRAWNE REGULUJĄCE NAJEM I PARTYCYPACJĘ W SIM

- Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa
- Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Ustawa Funduszu Dopłat)
- Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania

KTO TWORZY SIM KZN KUJAWY I POMORZE SP. Z O.O.?

➤ Gminy – główni udziałowcy

- Gmina Brodnica
- Gmina Miasta Brodnicy
- Gmina Chełmża
- Gmina Miasta Chełmża
- Gmina Lubiewo
- Gmina Łubianka
- Gmina Śliwice
- Gmina Zławieś Wielka

➤ Krajowy Zasób Nieruchomości

DLA KOGO SĄ MIESZKANIA SIM ?

Aby zostać najemcą, należy spełnić **dwa główne warunki ustawowe** wynikające z ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (z art. 7a ust. 1 pkt 2 lit. a i b):

- **Brak własnego mieszkania:** W dniu podpisania umowy najmu, najemca (ani osoby zgłoszone do wspólnego mieszkania) nie może posiadać tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej miejscowości.
- **Kryterium dochodowe:** Dochód gospodarstwa domowego musi mieścić się w określonych ustawowo "widełkach" – nie może być zbyt wysoki (limit zależny od liczby osób), ale musi pozwalać na terminowe opłacanie czynszu (tzw. zdolność czynszowa).*

* Wysokość dopuszczalnych dochodów oraz pozostałe kryteria doboru najemców określone są w ustawie o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych

KRYTERIA DOCHODOWE

➤ SIM może wynająć lokal mieszkalny osobie, która spełnia kryteria dochodowe określone w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych tj. średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:

- **75% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,**
- **105% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,**
- **145% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,**
- **170% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,**
- **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 1,4**

* Obecnie wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie kujawsko-pomorskim zgodnie z obwieszczeniem Prezesa GUS z dnia 19 listopada 2025 r. wynosi **7 322,89 zł**

** Kwota bazowa niezbędna dla wyliczenia powyższych stawek zgodnie z art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych wynosi **7 322,89 zł x 1,4 = 10 252,05 zł**

DLACZEGO MIESZKANIE WYNAJMOWANE Z ZASOBÓW SIM JEST ATRAKCYJNE?

- **Bezpieczeństwo:** Właścicielem budynku jest spółka z udziałem Gminy i Skarbu Państwa (KZN). Nie ma ryzyka, że właściciel nagle wypowie umowę, bo "sprzedaje mieszkanie" lub "podnosi czynsz,
- **Mieszkanie bez "pętli kredytowej":** Najemca nie musi mieć zdolności kredytowej w banku (którą obecnie trudno uzyskać). To SIM zaciąga kredyt na budowę, a najemca spłaca go w czynszu.
- Niższy czynsz niż na rynku komercyjnym,
- **Standard wykończenia:** Mieszkania są oddawane w standardzie „pod klucz”. Najemca unika kosztów ekipy remontowej, materiałów i stresu związanego z wykańczaniem stanu deweloperskiego. Wchodzi do czystego, pomalowanego mieszkania z ułożonymi podłogami i gotową łazienką.

GŁÓWNE ZASADY NAJMU I ICH ATRAKCYJNOŚĆ

- **Czynsz regulowany:** Stawka czynszu jest ograniczona ustawowo. Nie zależy od chciwości rynku, lecz od realnych kosztów budowy i eksploatacji,
- **Długoterminowość:** Umowa najmu na czas nieokreślony. Mieszkaniec może tam mieszkać całe życie i przekazać prawo najmu dzieciom,
- **Dodatki mieszkaniowe:** Najemcy SIM mogą ubiegać się o dopłaty do czynszu, co dodatkowo obniża miesięczne koszty.
- **Partycypacja** w kosztach budowy,
- Wymóg zamieszkiwania w lokalu,

FINANSOWANIE INWESTYCJI

- Preferencyjne kredyty BGK,
- Fundusz Dopłat,
- Partycypacja najemców – nie może przekroczyć 30% kosztów (Art. 29a. ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa) - w przypadku zakończenia najmu partycypacja podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

JAKIE BĘDĄ W SIM OPŁATY ZA MIESZKANIE?

- Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową,
- Poza opłatami czynszowymi najemca mieszkania ponosi opłaty związane z dostawą mediów oraz z tytułu wywozu nieczystości.

STANDARD MIESZKAŃ SIM - CO ZNAJDZIESZ W MIESZKANIU „POD KLUCZ”?

- Urządzenia sanitarne: wanna/prysznic, toaleta, umywalka,
- Kuchenne wyposażenie: kuchenka, zlewozmywak,
- Wykończone podłogi – panele w pokojach, płytki w kuchni i łazience,
- Pomalowane ściany i sufity,
- Zamontowane drzwi wewnętrzne, parapety i gniazda elektryczne.

INWESTYCJA W GMINIE LUBIEWO BYSŁAW



INWESTYCJA – GMINA LUBIEWO

- Budynek mieszkalny 2 – kondygnacyjny
- Liczba mieszkań: 15
 - 11 mieszkań: 2 sypialnie + salon z aneksem kuchennym
 - 3 mieszkania: 3 sypialnie + salon z aneksem kuchennym, spiżarnia
 - 1 mieszkanie: 1 sypialnia + salon z aneksem kuchennym
 - Komórki lokatorskie
- Dla każdego mieszkania indywidualne miejsce parkingowe oraz jedno miejsce dodatkowe, łącznie: 16 miejsc postojowych
- Teren ogrodzony
- Szlaban
- Plac zabaw

DODATKOWE KRYTERIA PIERWSZEŃSTWA UCHWALONE PRZEZ RADĘ GMINY LUBIEWO:

- Posiadanie przez najemcę wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r.
- Brak posiadania obecnie i w przeszłości nieruchomości mieszkalnej oraz brak praw spółdzielczych, przez którąkolwiek z osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego
- Najemca ukończył 65 lat
- Liczba dzieci w gospodarstwie domowym – przyznawanie dodatkowych punktów za każde dziecko
- Zobowiązanie do rozwiązania umowy przez osobę wchodzącą w skład rodziny na najem innego lokalu mieszkalnego w tej samej gminie
- Niepełnosprawność – punkty dla wnioskodawcy lub członka jego gospodarstwa domowego posiadającego orzeczenie o niepełnosprawności
- Osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma status repatrianta
- Najemca był w przeszłości właścicielem nieruchomości lub posiadał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lecz utracił je wskutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej

INNE DODATKOWE KRYTERIA PIERWSZEŃSTWA UCHWALONE PRZEZ RADĘ GMINY LUBIEWO:

- Wnioskodawca jest pełnoletni i nie przekroczył 40 roku życia
- Rozliczanie podatku dochodowego w danej gminie – promowanie osób, które przyczyniają się do dochodów gminy
- Osoba samotnie wychowując dziecko
- Osoba zamieszkująca i/lub zatrudniona na terenie Gminy Lubiewo
- Posiadanie zaświadczenia, które reguluje ustawa „Za życiem”
- W skład gospodarstwa wchodzi osoba, która ukończyła 60 rok życia
- Najemca zadeklaruje wpłacenie partycypacji w wysokości 10% kosztów budowy lokalu mieszkalnego

KAUCJA ZABEZPIECZAJĄCA UCHWALONA PRZEZ RADĘ GMINY LUBIEWO:

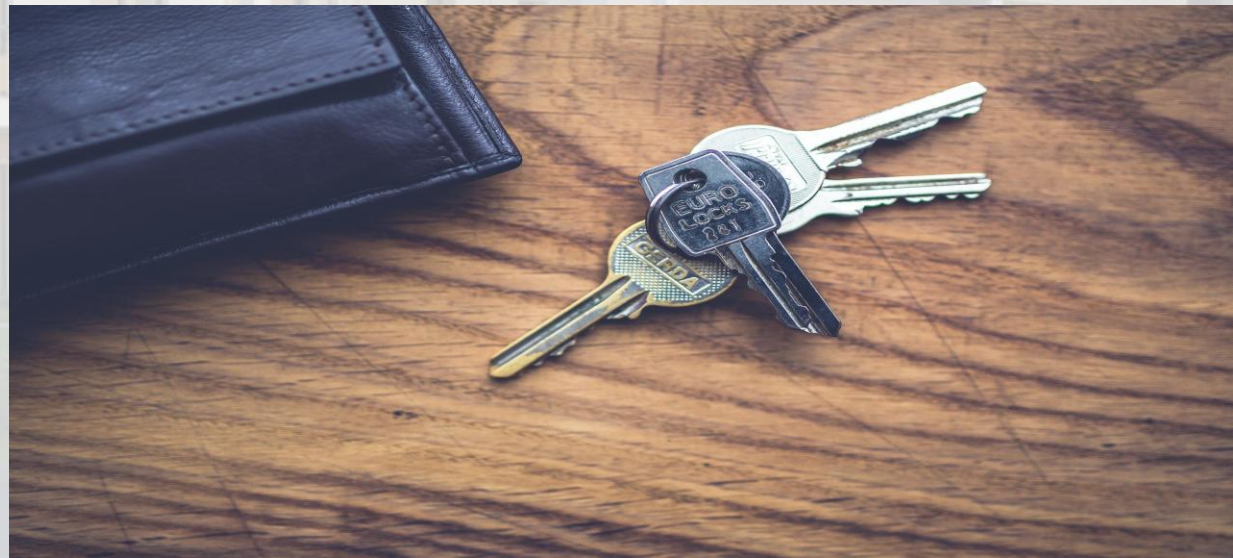
- Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu, w maksymalnej wysokości:
 - 3.750,00 zł dla lokalu 1 – pokojowego
 - 4.250,00 zł dla lokalu 2 – pokojowego
 - 4.750,00 zł dla lokalu 3 – pokojowego
 - 5.000,00 zł dla lokalu 4 - pokojowego

KIEDY BĘDZIE MOŻNA WPISAĆ SIĘ NA LISTĘ NAJEMCÓW?

- Nabór wniosków o zawarcie umowy najmu realizowany będzie przez Urząd Gminy
- Informacja o naborze będzie dostępna na stronie Urzędu, a także na stronie internetowej Spółki: www.simkip.pl
- Lista najemców będzie sporządzona w Urzędzie Gminy

KIEDY BĘDĄ PODPISYWANE UMOWY Z NAJEMCAMI?

- Po zakończonym naborze wniosków utworzona zostanie lista najemców
- Mieszkańcy z listy najemców zostaną zaproszeni przez SIM KZN Kujawy i Pomorze do zawarcia umów rezerwacyjnych oraz wniesienia opłaty partycypacyjnej
- Po zakończeniu inwestycji oraz uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie nastąpi podpisanie umowy najmu i odbiór kluczy



KARTY MIESZKAŃ



SIM
Kujawy i Pomorze



ZESTAWIENIE KART MIESZKAŃ
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
obręb **BYSŁAW**



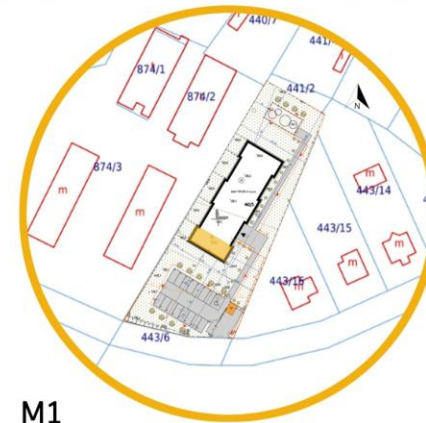


SIM
Kujawy i Pomorze



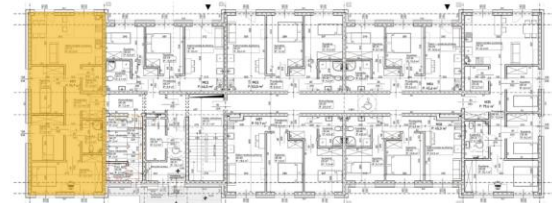
PARTER 1:100

76,56 m²



M1

SALON + ANEKS KUCHENNY	22,57 m ²
SPIŻARNIA	3,17 m ²
SYPIALNIA	9,89 m ²
SYPIALNIA	9,26 m ²
SYPIALNIA	14,73 m ²
ŁAZIENKA	4,25 m ²
PRZEDPOKÓJ	12,69 m ²



0 100

Daniel Sypniewski

administracja@simkip.pl

tel.: +48 698-799-291

PROJ · BUD



SIM
Kujawy i Pomorze

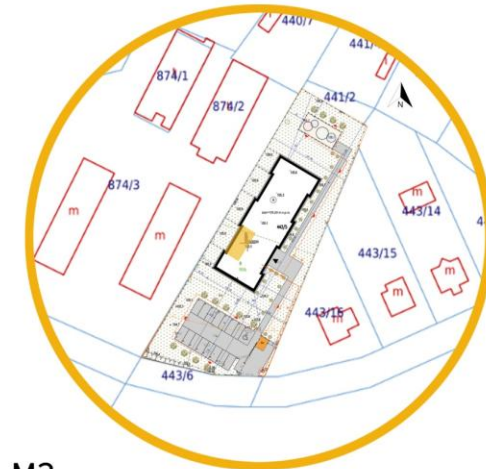


PARTER 1:100

46,75 m²

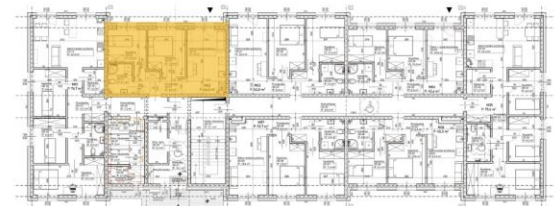


0 100



M2

SALON + ANEKS KUCHENNY	16,01 m ²
SYPIALNIA	10,89 m ²
SYPIALNIA	8,76 m ²
ŁAZIENKA	4,67 m ²
PRZEDPOKÓJ	6,42 m ²





SIM
Kujawy i Pomorze

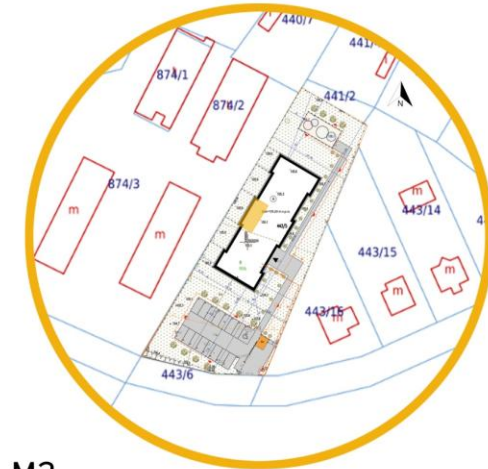


PARTER 1:100

53,89 m²

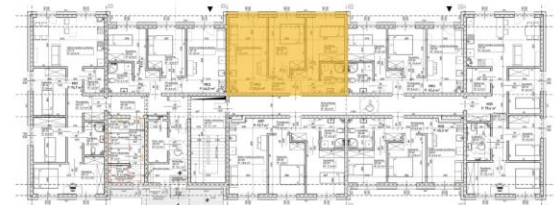


0 100



M3

SALON + ANEKS KUCHENNY	18,46 m ²
SYPIALNIA	13,03 m ²
SYPIALNIA	11,47 m ²
ŁAZIENKA	4,55 m ²
PRZEDPOKÓJ	6,38 m ²



Daniel Sypniewski

administracja@simkip.pl

tel.: +48 698-799-291

PROJ · BUD



SIM
Kujawy i Pomorze

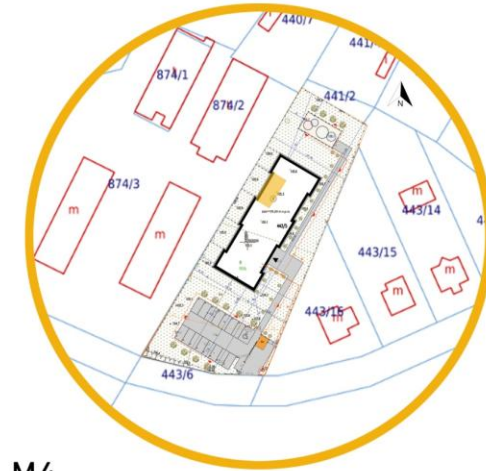


PARTER 1:100

45,63 m²

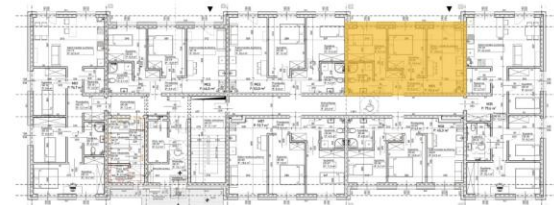


0 100



M4

SALON + ANEKS KUCHENNY	14,97 m ²
SYPIALNIA	10,80 m ²
SYPIALNIA	8,69 m ²
ŁAZIENKA	4,73 m ²
PRZEDPOKÓJ	6,44 m ²



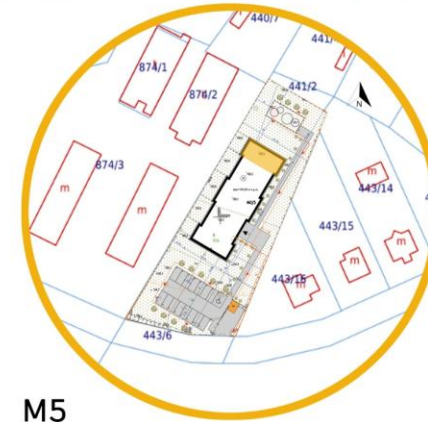
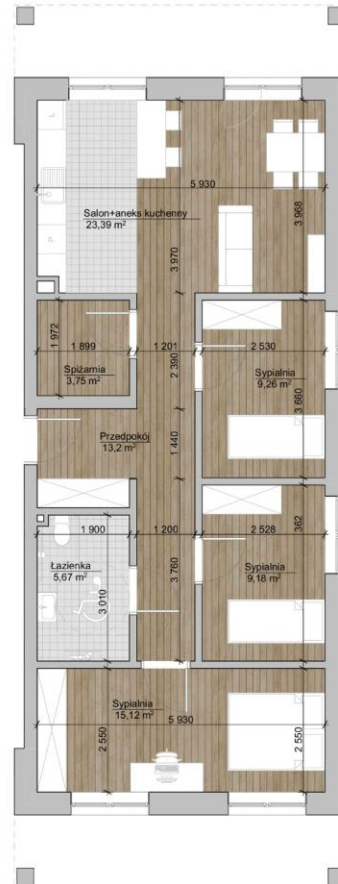


SIM
Kujawy i Pomorze



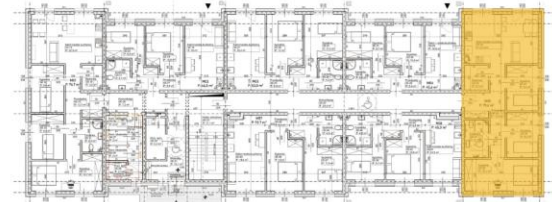
PARTER 1:100

79,57 m²



M5

SALON + ANEKS KUCHENNY	23,39 m ²
SPIŻARNIA	3,75 m ²
SYPIALNIA	9,26 m ²
SYPIALNIA	9,18 m ²
SYPIALNIA	15,12 m ²
ŁAZIENKA	5,67 m ²
PRZEDPOKÓJ	13,20 m ²



0 100

Daniel Sypniewski

administracja@simkip.pl

tel.: +48 698-799-291

PROJ · BUD



SIM
Kujawy i Pomorze

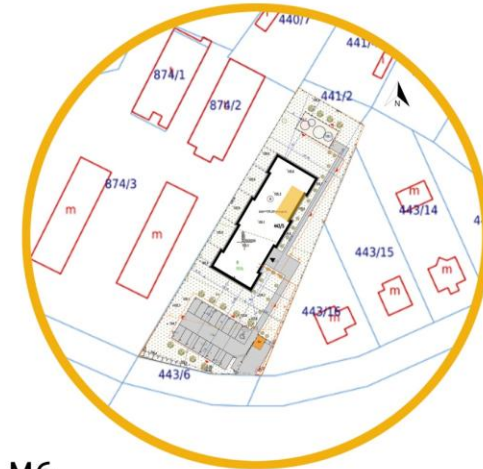


PARTER 1:100

45,02 m²

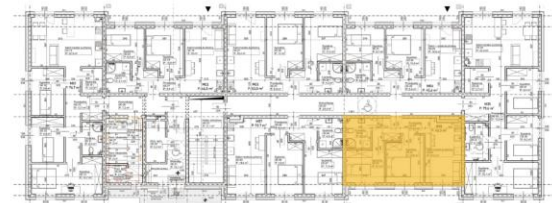


0 100



M6

SALON + ANEKS KUCHENNY	14,36 m ²
SYPIALNIA	10,80 m ²
SYPIALNIA	8,69 m ²
ŁAZIENKA	4,74 m ²
PRZEDPOKÓJ	6,43 m ²



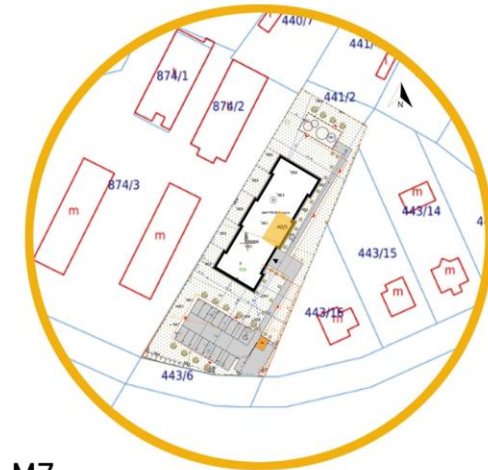


SIM
Kujawy i Pomorze



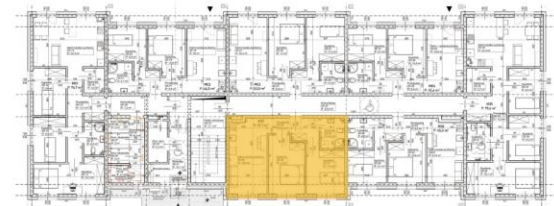
PARTER 1:100

53,52 m²



M7

SALON + ANEKS KUCHENNY	18,13 m ²
SYPIALNIA	13,03 m ²
SYPIALNIA	11,45 m ²
ŁAZIENKA	4,54 m ²
PRZEDPOKÓJ	6,37 m ²



Daniel Sypniewski

administracja@simkip.pl

tel.: +48 698-799-291

PROJ · BUD

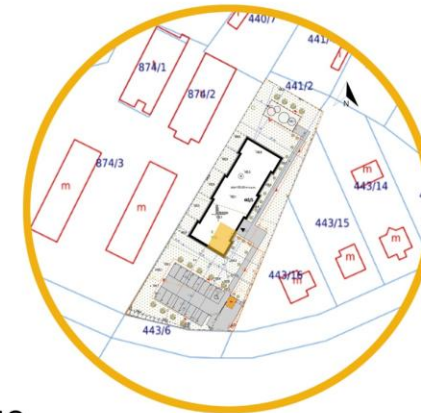


SIM
Kujawy i Pomorze



PIĘTRO 1:100

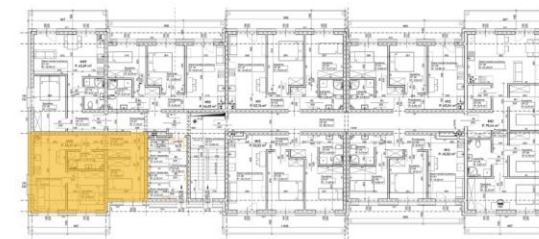
48,37 m²



0 100

M8

SALON + ANEKS KUCHENNY	15,65 m ²
SYPIALNIA	9,44 m ²
SYPIALNIA	9,66 m ²
ŁAZIENKA	4,18 m ²
PRZEDPOKÓJ	9,44 m ²
BALKON	9,76 m ²



Daniel Sypniewski

administracja@simkip.pl

tel.: +48 698-799-291

PROJ · BUD



SIM
Kujawy i Pomorze

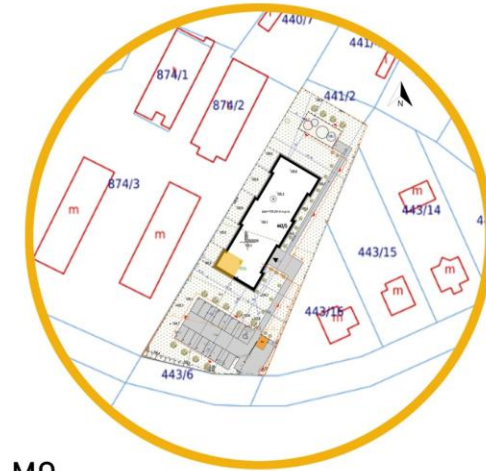


PIĘTRO 1:100

42,69 m²

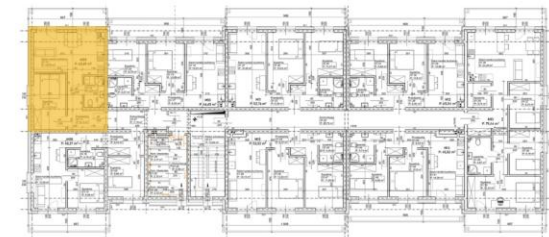


0 100



M9

SALON + ANEKS KUCHENNY	18,76 m ²
SYPIALNIA	11,73 m ²
ŁAZIENKA	4,07 m ²
PRZEDPOKÓJ	8,13 m ²
BALKON	9,46 m ²



Daniel Sypniewski

administracja@simkip.pl

tel.: +48 698-799-291

PROJ · BUD

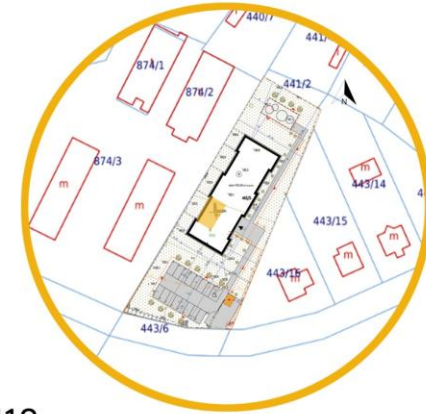


SIM
Kujawy i Pomorze



PIĘTRO 1:100

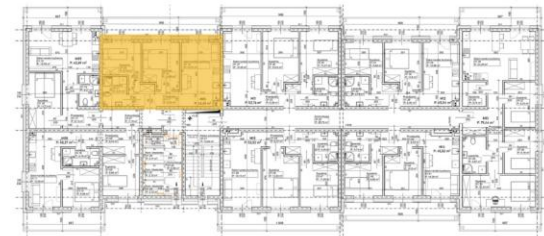
46,65 m²



0 100

M10

SALON + ANEKS KUCHENNY	15,91 m ²
SYPIALNIA	10,89 m ²
SYPIALNIA	8,76 m ²
ŁAZIENKA	4,67 m ²
PRZEDPOKÓJ	6,42 m ²
BALKON	13,74 m ²



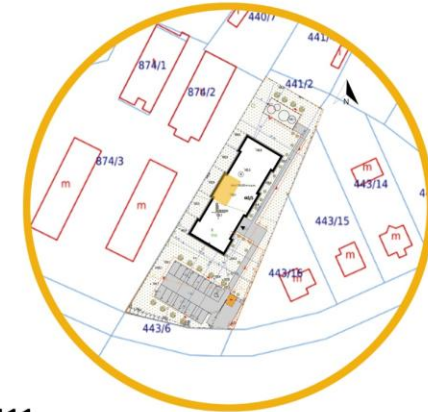


SIM
Kujawy i Pomorze



PIĘTRO 1:100

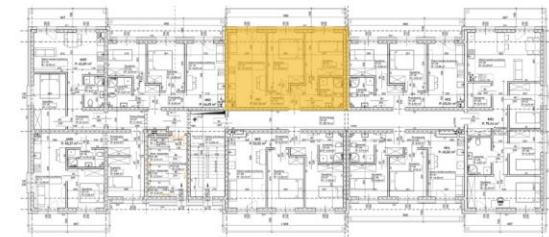
53,76 m²



0 100

M11

SALON + ANEKS KUCHENNY	18,35 m ²
SYPIALNIA	13,03 m ²
SYPIALNIA	11,47 m ²
ŁAZIENKA	4,53 m ²
PRZEDPOKÓJ	6,38 m ²
BALKON	14,55 m ²



Daniel Sypniewski

administracja@simkip.pl

tel.: +48 698-799-291

PROJ · BUD

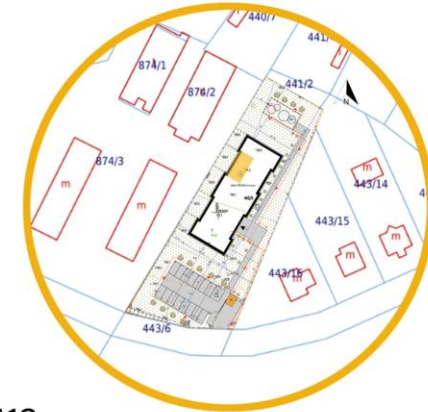


SIM
Kujawy i Pomorze



PIĘTRO 1:100

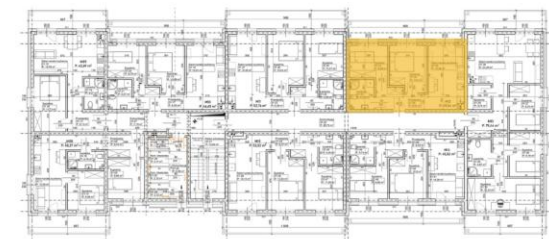
45,54 m²



0 100

M12

SALON + ANEKS KUCHENNY	14,86 m ²
SYPIALNIA	10,80 m ²
SYPIALNIA	8,69 m ²
ŁAZIENKA	4,74 m ²
PRZEDPOKÓJ	6,45 m ²
BALKON	13,83 m ²



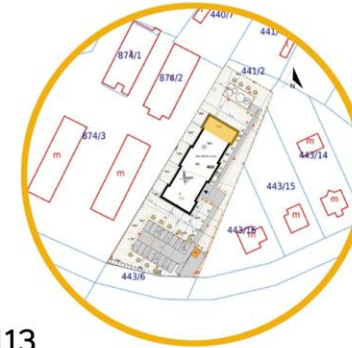


SIM
Kujawy i Pomorze



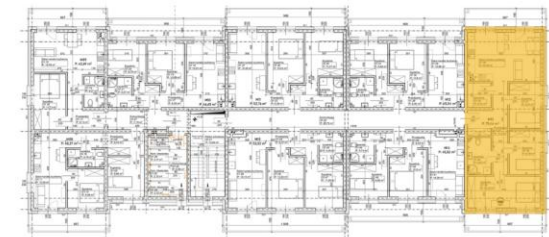
PIĘTRO 1:100

79,44 m²



M13

SALON + ANEKS KUCHENNY	23,28 m ²
SPIŻARNIA	3,74 m ²
SYPIALNIA	9,25 m ²
SYPIALNIA	9,18 m ²
SYPIALNIA	15,12 m ²
ŁAZIENKA	5,67 m ²
PRZEDPOKÓJ	13,20 m ²
BALKONY	9,76x2 = 19,52 m ²



0 100

Daniel Sypniewski

administracja@simkip.pl

tel.: +48 698-799-291

PROJ · BUD

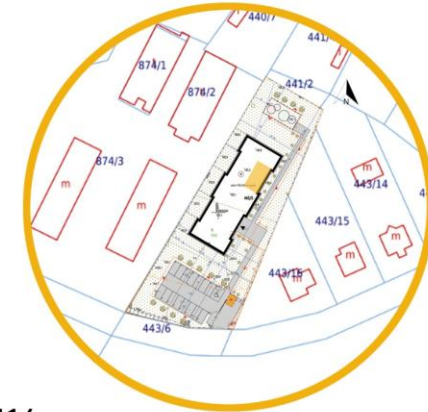


SIM
Kujawy i Pomorze



PIĘTRO 1:100

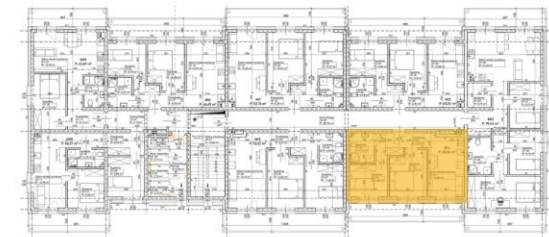
45,02 m²



0 100

M14

SALON + ANEKS KUCHENNY	14,36 m ²
SYPIALNIA	10,80 m ²
SYPIALNIA	8,69 m ²
ŁAZIENKA	4,74 m ²
PRZEDPOKÓJ	6,43 m ²
BALKON	13,78 m ²



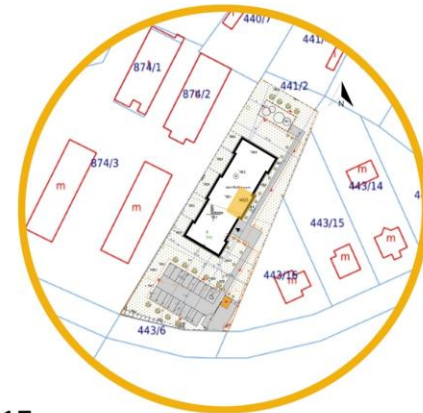


SIM
Kujawy i Pomorze



PIĘTRO 1:100

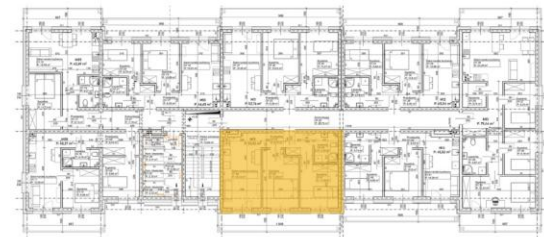
53,52 m²



0 100

M15

SALON + ANEKS KUCHENNY	18,13 m ²
SYPIALNIA	13,03 m ²
SYPIALNIA	11,45 m ²
ŁAZIENKA	4,54 m ²
PRZEDPOKÓJ	6,37 m ²
BALKON	14,89 m ²



Daniel Sypniewski

administracja@simkip.pl

tel.: +48 698-799-291

INWESTYCJE PLANOWANE PRZEZ SIM KZN KUJAWY I POMORZE SP. Z O.O.



PARAMETRY PLANOWANEJ INWESTYCJI GMINA ŚLIWICE

- 10 budynków dwulokalowych w zabudowie szeregowej
- Liczba mieszkań: 20
 - 10 mieszkań: 2 sypialnie + salon z aneksem kuchennym o powierzchni 57,2 m²
 - 10 mieszkań: 2 sypialne + salon z aneksem kuchennym o powierzchni 61 m²
- Miejsca parkingowe



PARAMETRY PLANOWANEJ INWESTYCJI GMINA CHEŁMZA

- 2 budynki dwukondygnacyjne
- Liczba mieszkań: 22
- Powierzchnie mieszkań od 42,92 do 79,66 m²
- Miejsca parkingowe
- Plac zabaw



PARAMETRY PLANOWANEJ INWESTYCJI GMINA MIASTA CHEŁMŻA

- 4 budynki 3 i 4 – kondygnacyjne
- Liczba mieszkań: 200
 - Powierzchnie mieszkań od 45 do 65 m²
- Miejsca parkingowe
- Plac zabaw



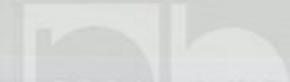
PARAMETRY PLANOWANEJ INWESTYCJI GMINA BRODNICA

- 10 budynków wielorodzinnych w dwóch typach – budynki na planie zbliżonym do prostokąta oraz na planie litery „L”, budynki zróżnicowane wysokościowo, inwestycja podzielona na etapy
- Liczba mieszkań: 216
- Powierzchnie mieszkań od ok. 45 do ok. 70 m²
- Miejsca parkingowe
- Plac zabaw



PARAMETRY PLANOWANEJ INWESTYCJI GMINA MIASTA BRODNICY

- 10 budynków wielorodzinnych w dwóch typach – budynki na planie zbliżonym do prostokąta oraz na planie litery „L”, budynki zróżnicowane wysokościowo
- Liczba mieszkań: 508
- Powierzchnie mieszkań od ok. 45 do ok. 70 m²
- Miejsca parkingowe
- Plac zabaw



PARAMETRY PLANOWANEJ INWESTYCJI GMINA ZŁAWIEŚ WIELKA

- 2 budynki 4 – kondygnacyjne, z usługami w kondygnacji parteru
- Liczba mieszkań: 66
- Miejsca parkingowe
- Plac zabaw



PARAMETRY PLANOWANEJ INWESTYCJI GMINA ŁUBIANKA

- 12 budynków 2 – kondygnacyjnych w zabudowie szeregowej, realizacja inwestycji w 2 etapach
- Liczba mieszkań: 24
- Powierzchnie mieszkań od ok. 55 do ok. 61 m²
- Miejsca parkingowe
- Plac zabaw



DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ



SIM
Kujawy i Pomorze



Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN Kujawy i Pomorze Sp. z o. o.

ul. Mazurska 13,

87-300 Brodnica

e-mail: biuro@simkip.pl

telefon: 782 609 208

