



INFORMACJA

DLA KANDYDATÓW NA NAJEMCÓW LOKALI MIESZKALNYCH Z ZASOBÓW SPÓŁKI

Chełmskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego działalność swoją rozpoczęło w 2000r. 100 % udziałów posiada Miasto Chełm. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Spółka posiada w swoich zasobach 9 wielorodzinnych budynków mieszkalnych z 310 mieszkaniami na wynajem.

Najemcą lokalu mieszkalnego z zasobów Spółki może zostać osoba, która:

- 1/** nie posiada własności mieszkaniowej lub innego tytułu prawnego do mieszkania na terenie Chełma;
- 2/** posiada udokumentowane dochody umożliwiające utrzymanie mieszkania;
- 3/** posiada związek z miastem (poprzez miejsce pracy, urodzenia, zamieszkania itp.);
- 4/** wymagane środki finansowe przeznaczone na udział w kosztach budowy lokalu mieszkalnego (kwota partycypacji w kosztach).

Stan prawny mieszkań budowanych przez Spółkę - najem z prawem dziedziczenia dla wszystkich osób tworzących wspólne gospodarstwo, zgłoszonych w umowie najmu zawartej z TBS, jako osoby uprawnione do zamieszkania. Jest to zagwarantowane w Ustawie o ochronie praw lokatorów.

Istnieje możliwość wykupu mieszkania po 5 latach od momentu odbioru kluczy. Wówczas Najemca może zwrócić się do Spółki o ustalenie warunków wykupu mieszkania - te kwestie reguluje umowa o współuczestniczenie w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, zawierana przez Spółkę z przyszłym najemcą mieszkania. Wykupić mieszkanie na własność oznacza spłatę pozostałego kapitału kredytu przypadającego na lokal mieszkalny (za zgodą BGK w Warszawie) oraz zwrot środków, które Spółka zaangażowała w budowę lokalu mieszkalnego. W poczet wykupu zostanie zaliczony udział w kosztach budowy wpłacony przez najemcę, kaucja zabezpieczająca oraz **kapitał kredytu** spłacony przez najemcę w czynszu (w czasie trwania umowy najmu).

Lokalizacja budynku: OSIEDLE ZACHÓD OKOLICE ul. SZARYCH SZEREGÓW W CHEŁMIE.

Założenia inwestycyjne nowego budynku TBS przy ul. Zachodniej:

- mieszkania o powierzchni użytkowej od 40m² do 64m².
- 7 kondygnacji nadziemnych – parter i 6 pięter
- 1 kondygnacja podziemna – piwnice, pomieszczenia techniczne i miejsca parkingowe;
- 1 klatka schodowa z 6 (7) mieszkaniami na poziomie, wyposażona w windę
- zagospodarowanie terenu - drogi wewnętrzne, ciągi piesze i miejsca parkingowe oraz plac zabaw.

Kondygnacje nadziemne:

- 1/ mieszkania typu **M-2** - salon z aneksem kuchennym, 1 sypialnia, łazienka z WC i przedpokój;
- 2/ mieszkania typu **M-3** - salon z aneksem kuchennym, 2 sypialnie, łazienka z WC i przedpokój;
- 3/ mieszkania typu **M-4** - salon z aneksem kuchennym, 3 sypialnie, łazienka z WC i przedpokój;

Kondygnacja podziemna – 10-15 miejsc parkingowych.

40 komórek lokatorskich, wymiennikownia, pomieszczenia techniczne.

Przygotowanie inwestycji (projekt, wniosek kredytowy, wyłonienie wykonawcy w drodze ustawy o zamówieniach publicznych) - 8-10 miesięcy. Budowa budynku 20-24 miesiące.

Planowana realizacja inwestycji – III kwartał 2025 – II kwartał 2027.

Planowane oddanie budynku do użytku – III kwartał 2027.

Finansowanie inwestycji:

1/ **50%** - kredyt inwestycyjny z BGK w Warszawie zaciągnięty przez Spółkę. **Kredytem obciążane jest mieszkanie a nie Najemca.** Okres kredytowania 30 lat. Kredyt jest spłacany w czynszu;

2/ **10%** - udział Chełmskiego TBS;

3/ udział w kosztach budowy przyszłych Najemców wyliczony jest w oparciu o wskaźnik Wojewody Lubelskiego i wyniesie ok. **40%**

***Udział w kosztach budowy lokalu ustalany jest** w oparciu o Obwieszczenie Nr 2 Wojewody Lubelskiego z dnia 24 września 2024r. opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego poz. 4610 z dnia 25 września 2024r. w sprawie wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie lubelskim. Wysokość wskaźnika, o którym mowa w ust. 2, dla województwa lubelskiego z wyłączeniem miasta Lublina w IV kwartale 2024r. i w I kwartale 2025r. wynosi 6.211,94 zł.*

Szacunkowe wyliczenie wartości odtworzeniowej lokalu i udziału w kosztach budowy zgodnie z poniższą tabelą:

Kategoria mieszkania	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	Wartość odtworzeniowa lokalu mieszkalnego	Udział w kosztach budowy 40,00% wartości odtworzeniowej lokalu
M-2	40	248.400,00 zł	99.400,00 zł
M-3	50	310.600,00 zł	124.300,00 zł
M-4	60	372.700,00 zł	149.100,00 zł

UWAGA:

Kwoty i udział w kosztach są szacunkowe i zostaną zaktualizowane na dzień zawarcia umowy o współfinansowanie kosztów budowy.

Możliwość wpłaty udziału w kosztach budowy w dogodnych ratach. Pierwsza rata po rozpoczęciu prac budowlanych. Ponadto przed odbiorem kluczy należy wpłacić kaucję zabezpieczającą w wysokości 6-krotności miesięcznego czynszu regulowanego.

TABELA NR 1

Kategoria mieszkania	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	Szacunkowa stawka czynszu ze spłatą kredytu	Miesięczny wymiar czynszu ze spłatą kredytu	Szacunkowa kwota spłaty kredytu zawarta w stawce czynszu	Szacunkowa wartość kaucji zabezpieczającej 6-krotność czynszu
	m ²	zł za 1 m ² pow. użytkowej		zł za 1 m ² pow. użytkowej	
M-2	40	26,00 zł	1.040,00 zł	800,00 zł	6.240,00 zł
M-3	50	26,00 zł	1.300,00 zł	1.000,00 zł	7.800,00 zł
M-4	60	26,00 zł	1.560,00 zł	1.200,00 zł	9.360,00 zł

Wartość kaucji zabezpieczającej oraz stawka czynszu jest szacunkowa i zostanie wyliczona przed zawarciem umowy najmu w oparciu o zatwierdzoną stawkę czynszu regulowanego.

Do kosztów utrzymania mieszkania oprócz czynszu regulowanego należy doliczyć opłaty licznikowe (zimna woda, ciepła woda, centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości stałych, sprzątanie klatki schodowej), naliczane zaliczkowo w zależności od liczby osób zgłoszonych do zamieszkania.

STAWKI OBOWIAZUJĄCE NA DZIEŃ 1.10.2024R. - ul. Zachodnia 53

Opłata za zimną wodę i odprowadzenie ścieków	11,51	zł/m ³
Opłata zmienna za podgrzanie wody	33,00	zł/m ³
Opłata stała za podgrzanie wody	0,20	zł/m ² (pow. użytkowej)
ZALICZKA - centralne ogrzewanie styczeń - grudzień	4,20	zł/m ² (pow. użytkowej)
Opłata za wywóz nieczystości stałych	19,00	zł/na osobę
Sprzątanie klatki schodowej	14,76	zł za mieszkanie

Opłaty licznikowe przy założeniu zużycia na jedną osobę: 2 m³ zimnej wody i 1 m³ ciepłej wody

TABELA NR 2

Przybliżona powierzchnia mieszkania	1 OSOBA	2 OSOBY	3 OSOBY	4 OSOBY	5 OSÓB
40 m²	270,00 zł	342,00 zł	420,00 zł	492,00 zł	x
50 m²	310,00 zł	385,00 zł	460,00 zł	535,00 zł	610,00 zł
60 m²	x	430,00 zł	504,00 zł	579,00 zł	654,00 zł

Mieszkania opomiarowane oddzielnie – liczniki ciepła oraz liczniki zimnej i ciepłej wody (usytuowane w szachtach na klatkach schodowych). Zaliczki rozliczane do zużycia. Zaliczka na centralne ogrzewanie rozliczana na koniec roku kalendarzowego (grudzień) natomiast zaliczki na wodę 2 razy w roku (czerwiec i grudzień) oraz przy zmianie ceny.

KOSZTY UTRZYMANIA MIESZKANIA: czynsz ze spłatą kredytu (zgodnie z tabelą nr 1) + opłaty licznikowe (zgodnie z tabelą nr 2).

Standard wykończenia mieszkań:

Mieszkania w stanie deweloperskim , do samodzielnego wykończenia i własnej aranżacji tj:

1. Tynki gładkie bez malowania i gruntowania;
2. Okna i drzwi balkonowe PCV wraz z parapetami;
3. Balkon zakończony balustradą, posadzka – gres mrozoodporny;
4. Lokal mieszkalny - posadzka zatarta na gładko bez okładzin podłogowych;
5. Instalacja elektryczna zakończona kontaktami, włącznikami i gniazdami, zabezpieczone wyłącznikami różnicowo-prądowymi;
6. Instalacja domofonowa zakończona unifonem;
7. Instalacja telewizyjna – zakończona gniazdem;
8. Instalacja sanitarna zakończona trójnikiem na pionie umożliwiającym podłączenie instalacji kanalizacyjnej w lokalu;
9. Instalacja zimnej i ciepłej wody użytkowej poprowadzona w posadzkach, zaślepiona w łazience i kuchni, jako podejście do urządzeń odbiorczych (zlewozmywak, ustęp itp.), zakończona zaworami i wodomierzami na klatce schodowej;
10. Instalacja centralnego ogrzewania – ułożona w posadzkach zakończona grzejnikami płytowymi a w łazience łazienkowym (drabinka) zakończona zaworem i ciepłomierzem na klatce schodowej;
11. Drzwi wejściowe.
12. Pomieszczenie przynależne w piwnicy, nie tynkowane z drzwiami ażurowymi bez kłódki.

W przypadku rezygnacji z najmu udział w kosztach budowy i kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi. Udział w kosztach budowy jest waloryzowany w na podstawie wskaźnika wojewody lubelskiego obowiązującego w dniu zwrotu mieszkania. Kaucja zabezpieczająca jest waloryzowana na podstawie obowiązującej stawki czynszu i pomniejszana o koszty amortyzacji mieszkania. Z kaucji zabezpieczającej oraz kwoty udziału w kosztach budowy Spółka ma prawo potrącić należności z tytułu najmu (np. zaległe czynsze i inne należności).

W przypadku z rezygnacji przed odbiorem kluczy wszystkie kwoty wpłacone przez przyszłego Najemcę lokalu są zwracane w nominalnej wartości (bez waloryzacji i potrącania jakiegokolwiek opłat).