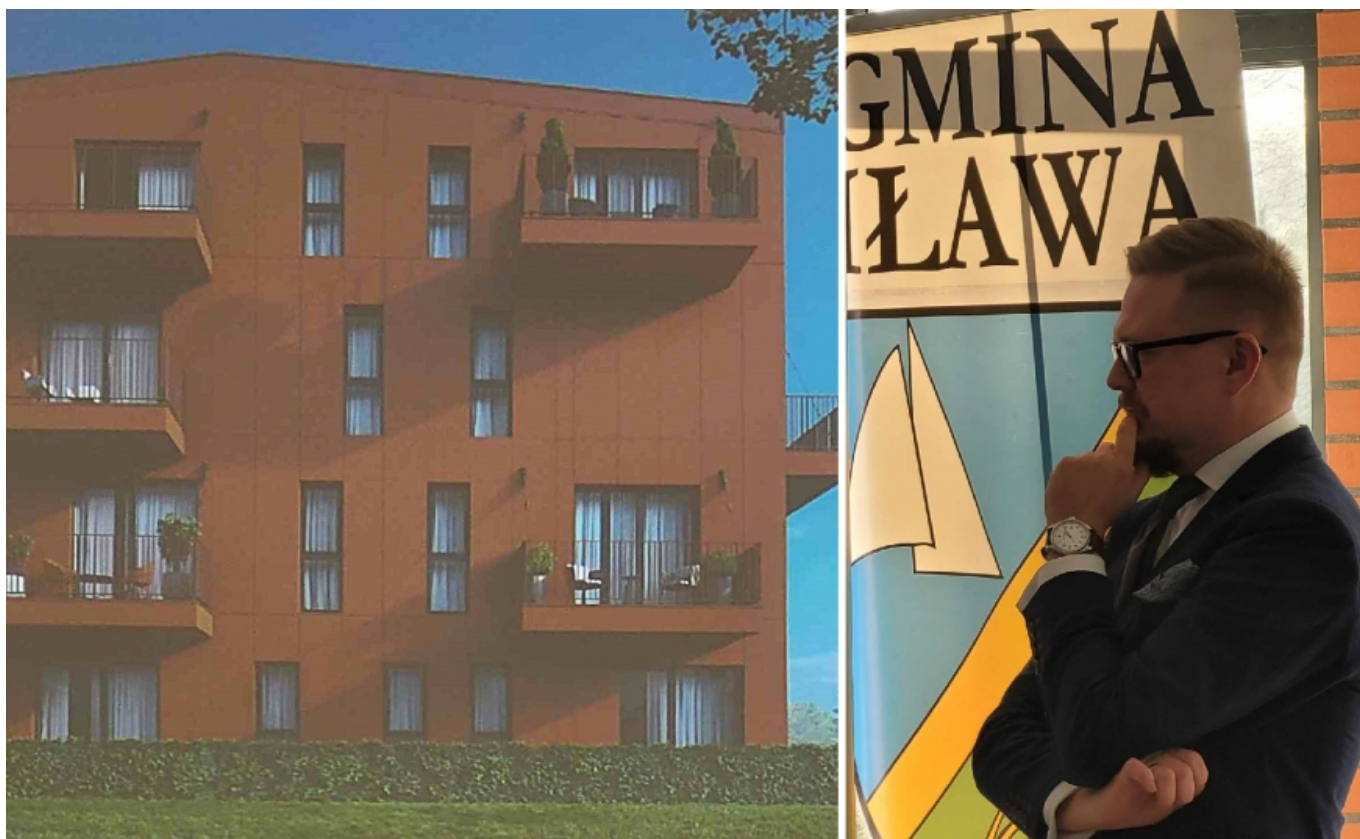




## **To zupełna NOWOŚĆ na lokalnym rynku mieszkaniowym. SIM rusza w Gminie Iława - dla kogo i za ile?**

data aktualizacji: 2024.12.18



**Ceny mieszkań biją kolejne rekordy; kredyty bankowe również są kosztowne i nie każdy w ogóle posiada zdolność kredytową. A przecież dachu nad głową potrzebujemy wszyscy. W tym kontekście - jeśli ktoś nie może sobie pozwolić na zakup mieszkania od dewelopera lub nie chce się zadłużać na wiele lat - warto się zapoznać ze szczegółami Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej. Przygotowanie pierwszej inwestycji SIM w Gminie Iława jest już zaawansowane.**

**Znamy najważniejsze szczegóły - kto może ubiegać się o takie mieszkanie, na jakich zasadach, no i przede wszystkim - za ile?**

**Przede wszystkim warto wiedzieć, kto wybuduje mieszkania SIM na działce w Dziarnach o powierzchni 4 145 m<sup>2</sup> - będzie to spółka SIM KZN - Warmia i Mazury, do której - obok innych samorządów z naszego regionu - przystąpiła Gmina Iława. Spośród członków tego SIM największe postępy są w Olsztynku - tutaj, jak informuje na swojej stronie KZN, budowa 49 mieszkań ruszyła 1 sierpnia br. Zainteresowanie najemców, jak przekazali przedstawiciele spółki, było bardzo duże.**

**Jak będzie w Gminie Iława? Tutaj przygotowania do realizacji inwestycji SIM nabierają tempa. We wtorek w sali wiejskiej w Nowej Wsi pod Iławą odbyło się spotkanie z przedstawicielami SIM, podczas którego udzielono konkretnych informacji na temat zasad realizacji tej inwestycji i**

kosztów dla najemców.

## KIEDY? JUŻ NIEDŁUGO! WBIECIE PIERWSZEJ ŁOPATY PLANOWO W KWIETNIU LUB MAJU

SIM KZN - Warmia i Mazury reprezentował na spotkaniu w Nowej Wsi m.in. prezes zarządu Ryszard Adamczak, który przekazał, że **na styczeń planowane jest ogłoszenie przetargu, który ma wyłonić generalnego wykonawcę budowy w Dziarnach. Natomiast w kwietniu - ewentualnie na początku maja ma nastąpić przekazanie placu budowy generalnemu wykonawcy** - wówczas też wymagane będzie wpłacenie pierwszej części partycypacji; jej całość powinna zostać uregulowana w trakcie roku od rozpoczęcia budowy. Ta potrwa około 10 miesięcy i będzie realizowana w systemie modułowym. Co ważne, mieszkania będą oddawane do użytku w stanie wykończonym - jedyne czego będzie brakowało, to meble.

## NOWOCZEŚNIE I ENERGOOSZCZĘDNI

Jak zapewniają przedstawiciele spółki i gminy, inwestycja w Dziarnach będzie realizowana w relatywnie wysokim standardzie. Atutem ma być nowoczesna bryła obiektu, zagospodarowany przyległy teren i zastosowanie energooszczędnych rozwiązań oraz odnawialnych źródeł energii. Na 4 kondygnacjach (parterze i trzech piętrach) powstaną **42 mieszkania o powierzchni od 33,25 m<sup>2</sup> do 70,15 m<sup>2</sup>**. Tyle samo będzie miejsc parkingowych, a komórek lokatorskich - 30. Mieszkania będą miały balkony (na parterze - ogródki), a budynek - windę. Na przyległym terenie ma powstać plac zabaw o powierzchni ponad 100 m<sup>2</sup>.

## DLA KOGO?

**O kryteriach przystąpienia do SIM i objęcia lokali decyduje gmina - i w Gminie Iława stosowna uchwała została już przez radę podjęta.** Ważnym warunkiem jest brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej; określono też kryterium dochodowe, które jest powiązane z przeciętnym wynagrodzeniem brutto w województwie i z liczbą mieszkańców danego gospodarstwa domowego. Są też określone kryteria pierwszeństwa, np. posiadanie wkładu na książeczce mieszkaniowej oraz dodatkowe kryteria pierwszeństwa, np. zamieszkiwanie na dzień złożenia wniosku na terenie gminy wiejskiej Iława czy rozliczanie tutaj swojego podatku dochodowego.

**Ważne:** wniosek składa się na konkretny lokal. SIM KZN ma już karty wszystkich mieszkań - tj. rozkład poszczególnych lokali na wszystkich kondygnacjach.

**Najlepiej, aby osoby poważnie zainteresowane zajrzały do uchwały,** gdzie wszystkie kryteria określone są w sposób precyzyjny. Dla ułatwienia załączamy ten dokument na końcu artykułu.

## NO I WRESZCIE - ZA ILE?

SIM-y mają być mieszkaniami o umiarkowanym czynszu, przeznaczonymi dla osób o właśnie takich dochodach. Gmina Iława realizuje tę inwestycję jako pierwsza w naszym powiecie, co stwarza okazję, aby po raz pierwszy przyjrzeć się bliżej finansowej konstrukcji tego modelu mieszkaniowego. Bowiem znacznie się on różni od opcji, które już mamy na rynku.

- Przede wszystkim - **takie mieszkanie można wynajmować lub zdecydować się na opcję dojścia do jego własności.** Tę kluczową decyzję podejmujemy na samym początku.
- I tak: koszt budowy 1 m<sup>2</sup> wykończonego mieszkania SIM w Dziarnach określono na **9 943 zł** - zostało to wyliczone na podstawie kosztorysu inwestorskiego i być może jeszcze ulegnie zmianie po rozstrzygnięciu przetargu.
- Od wartości wybranego lokalu liczymy partycypację - czyli wkład własny, który będą musiały

wnieść osoby zainteresowane dojściem do prawa własności. **Ten wkład to kwota od 10 do 30% wartości mieszkania** - jaki to będzie odsetek, decyduje sam najemca, w zależności od swoich możliwości finansowych. Partycypacja jest waloryzowana i - jeśli ktoś zmieni plany - może zostać zwrócona.

- **Taki lokal najszybciej będzie można wykupić po 15 latach** - jest to ustawowe minimum. Wówczas SIM zwraca się do Banku Gospodarstwa Krajowego, który wylicza, ile pozostaje do spłaty, uwzględniając wpłaconą na samym początku partycypację oraz część spłaconego wraz z czynszem kredytu (zaciąga go SIM, a stopniowo spłacają najemcy - w miesięcznych opłatach).
- **Miesięczny czynsz w tych mieszkaniach określono na 21,67 zł za m<sup>2</sup>** i nie zmieni się on przez co najmniej 3 lata. Z tego kwota 15,15 zł za m<sup>2</sup> przeznaczona jest na spłatę kredytu SIM, 3,50 zł to koszty eksploatacyjne, 1 zł - zaliczka na remonty i 2,02 - rezerwa. Media: woda, gaz i prąd będą płatne oddzielnie - każde mieszkanie będzie opomiarowane. Również opłata za śmieci zostanie jeszcze doliczona do miesięcznych kosztów utrzymania mieszkania.
- Przy tym jest **możliwość rządowej dopłaty do czynszu** (w wysokości około 5 zł od metra) - przy spełnieniu kryterium dochodowego.
- **Jest też obowiązkowa kaucja - 6-krotność miesięcznego czynszu.** W przypadku wyprowadzki zwracana będzie w całości - chyba że w mieszkaniu dojdzie do zniszczeń.

**"Nie jesteśmy deweloperem, nie zarabiamy na tym i nawet nie mamy prawa"**, mówili w Nowej Wsi przedstawiciele SIM.

O oficjalnym ogłoszeniu naboru wniosków - poinformujemy naszych Czytelników. Ale już teraz dla zainteresowanych jest czas, aby zapoznać się z dostępnymi materiałami - i podjąć decyzję.

Red. kontakt@infoilawa.pl.

Zdjęcia: Info Ilawa.

**Na spotkaniu w Nowej Wsi.**









***Wizualizacja budynku w Dziarnach.***







Źródło:

<https://www.infoilawa.pl/aktualnosci/item/76781-to-zupelna-nowosc-na-lokalnym-ryнку-mieszkaniowym-sim-rusza-w-gminie-ilawa-dla-kogo-i-za-ile>