

## Planowana Inwestycja:

Budowa spółdzielczego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z mieszkaniami lokatorskimi wraz z garażem podziemnym i miejscami parkingowymi naziemnymi na działce nr ew. 4/45, obręb 3-01 Góra Kalwaria, przy zbiegu ulicy Budowlanych i ulicy Rybie w Górze Kalwarii



---

Inwestycja realizowana przez:

Spółdzielnię Mieszkaniową w Górze Kalwarii

## Spis treści

Spis treści.....	2
1. Opis Inwestycji.....	3
2. Czym są mieszkania lokatorskie i jakie mają zalety?.....	3
3. Model finansowania .....	4
4. Nabór .....	6
5. Warunki finansowe nabycia mieszkania lokatorskiego.....	7
6. estymacja opłat.....	7
7. rozliczenie inwestycji .....	7

# 1. Opis Inwestycji

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Górze Kalwarii ogłasza rozpoczęcie inwestycji polegającej na budowie spółdzielczego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z mieszkaniami lokatorskimi wraz z garażem podziemnym i miejscami parkingowymi naziemnymi na działce nr ew. 4/45, obręb 3-01 Góra Kalwaria, przy zbiegu ulicy Budowlanych i ulicy Rybie w Górze Kalwarii.

W ramach Inwestycji wybudowany zostanie jeden budynek wielorodzinny, dwuklatkowy. Budynek będzie składać się z części nadziemnej liczącej sześć kondygnacji, przeznaczonej na cele mieszkalne, z zaprojektowanymi 90 lokalami mieszkalnymi – po 15 na każdą z kondygnacji oraz części podziemnej, w której będą znajdować się: garaż z miejscami postojowymi w ilości 28 stanowisk oraz komórki lokatorskie o łącznej powierzchni 95,44m<sup>2</sup>, a także pomieszczenia techniczne. Na terenie działki zaprojektowano dodatkowo 62 miejsca postojowe oraz miejsce gromadzenia odpadów komunalnych oraz ciąg pieszo-jezdny pełniący jednocześnie funkcję drogi pożarowej. Budynek zostanie usytuowany niemal zgodnie z geograficzną osią północ-południe, dzięki czemu wszystkie mieszkania będą posiadały co najmniej część okien skierowanych na wschód lub zachód.

Planowane mieszkania będą składać się z jednej, dwóch lub trzech izb, przedpokoju i łazienki, a ich powieszenia na kondygnacjach od pierwszej do piątej będzie wynosić od 30,58 m<sup>2</sup> do 55,83 m<sup>2</sup>. W sześciu mieszkaniach usytuowanych na najwyższej 6 kondygnacji znajdować się będą dodatkowe, w pełni funkcjonalne antresole o powierzchni od 34,66 m<sup>2</sup> do 40,05 m<sup>2</sup>. Przez co powierzchnia tych mieszkań zwiększy się i wynosić będzie od 73,85 m<sup>2</sup> do 78,01 m<sup>2</sup>.

We wszystkich mieszkaniach usytuowanych na piętrach powyżej parteru znajdować się będzie balkon o powierzchni od 6,00 m<sup>2</sup> do 9,54 m<sup>2</sup> każdy. Do każdego z mieszkań będzie istniała możliwość dokupienia miejsca postojowego w garażu podziemnym lub miejsca postojowego na terenie inwestycji.

## 2. Czym są mieszkania lokatorskie i jakie mają zalety?

Mieszkania lokatorskie są regulowaną ustawowo formą nabywania prawa do mieszkań, której obecne funkcjonujące podwaliny usankcjonowane zostały w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Inwestycje realizowane w modelu mieszkań lokatorskich mają na celu przede wszystkim zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przyszłych lokatorów, a w dalszej perspektywie umożliwiają nabycie zamieszkiwanego lokalu. Jest to rozwiązanie, które stosować mogą niemal wyłącznie spółdzielnie mieszkaniowe, co jest uregulowane w przepisach prawa.

Z punktu widzenia Spółdzielni jest to inwestycja długoterminowa, zwykle trwająca 25 lub 30 lat. Budowa mieszkań lokatorskich jest działalnością statutową Spółdzielni, co

oznacza, że jest realizowana non-profit (bez zysku) i ma na celu zwiększenie zasobu mieszkaniowego spółdzielni i pozyskanie nowych spółdzielców.

Specyfika funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych oraz ustawowe zapisy dotyczące tego rodzaju budownictwa determinują główne cechy mieszkań lokatorskich, takie jak:

- niższy koszt nabywanego mieszkania – spółdzielnie mieszkaniowe mogą budować mieszkania lokatorskie wyłącznie w ramach swojej statutowej działalności, co oznacza, że inwestycja taka musi być zrealizowana non-profit, czyli bez marży (zysku) spółdzielni,
- budowanie w ramach finansowania uzyskiwanego przez spółdzielnie – pomimo faktu, że przyszli lokatorzy mieszkań lokatorskich zobowiązują się do pokrycia wszystkich kosztów wybudowania otrzymywanych mieszkań (proporcjonalnie do wielkości nabywanego mieszkania), w tym m.in. kosztów finansowych kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań, to sam kredyt budowlany zaciągany jest przez spółdzielnię, która swoim majątkiem poręcza spłatę finansowania.
- brak konieczności zaciągania kredytów hipotecznych przez nabywców mieszkań – nabywcy mieszkań partycypują w spłacie kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na budowę mieszkań, jednak nie są zmuszeni do zaciągania indywidualnych kredytów na zakup mieszkania, a jedynie spłacają proporcjonalną do ich mieszkania część kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię, w comiesięcznych ratach,
- możliwości nabycia mieszkania bez konieczności udokumentowania zdolności kredytowej. Jest to niezwykle istotne w obecnych czasach, gdyż to głównie ograniczona zdolność kredytowa powoduje, że część z osób jest wykluczona z możliwości nabycia mieszkania,
- mieszkania spłacane są przez nabywców przez długi okres – zwykle mieszkania lokatorskie budowane są z wykorzystaniem długoterminowych, dwudziestopięcioletnich lub trzydziestoletnich kredytów, dzięki czemu miesięczne obciążenie nabywców mieszkań jest jak najbardziej minimalizowane,
- mieszkania lokatorskie powiększają zasób mieszkaniowy spółdzielni – dzięki budowie mieszkań lokatorskich spółdzielnia powiększa swój zasób mieszkaniowy oraz ilość członków spółdzielni. Jest to bardzo korzystne dla samej spółdzielni, jak i przyszłych lokatorów mieszkań lokatorskich.

### 3. Model finansowania

Mieszkania lokatorskie jest to forma nabywania mieszkań polegająca na przystąpieniu przyszłego lokatora do Spółdzielni. Dobór przyszłych lokatorów następuje w drodze otwartego naboru, na warunkach wskazanych przez Spółdzielnię. W następstwie procesu naboru przyszły lokator zawiera ze Spółdzielnią umowę o wybudowanie lokalu mieszkalnego. W umowie tej Strony zobowiązują się do wzajemnych świadczeń. Spółdzielnia zobowiązuje się do wybudowania na warunkach określonych w umowie lokali mieszkalnych, a przyszli lokatorzy zobowiązują się do pokrycia kosztów budowy

tychże lokali. Jako koszt budowy należy rozumieć wszystkie bezpośrednie i pośrednie koszty budowy, w tym między innymi: nabycie nieruchomości, na której będzie realizowana budowa; koszty przygotowania budowy i projektu budowlanego; koszty robót budowlanych i ich nadzorów; koszty finansowe związane z finansowaniem budowy.

Pokrycie kosztów budowy lokali odbywa się w podziale na raty. Pierwszą ratę, tak zwany wkład mieszkaniowy w wysokości 25% przewidywanych kosztów budowy przyszły lokator wpłaca bezpośrednio po zawarciu w formie aktu notarialnego umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego. Po zebraniu wszystkich wpłat Spółdzielnia rozpoczyna prace budowlane. Po wykorzystaniu wpłat z wkładów mieszkaniowych Spółdzielnia uruchamia finansowanie bankowe. Przyszli lokatorzy zobowiązani są do comiesięcznego pokrywania odsetek od wykorzystanego na budowę kredytu, które w celu zmniejszenia obciążeń w końcowej fazie budowy zostaną uśrednione na podstawie estymowanego, wykorzystania kredytu. Po zakończeniu budowy i oddaniu budynku do użytkowania Spółdzielnia podpisuje z lokatorami umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu. Wraz z tym dokumentem nabywcy lokali uzyskują prawa do fizycznie istniejących mieszkań. Każdy lokator ma prawo zamieszkiwania swojego lokalu wraz z członkami swojego gospodarstwa domowego. Również od tego momentu lokatorzy rozpoczną spłatę nie tylko odsetek, ale także kapitału od zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu budowlanego. Spłata ta rozłożona jest na okres 25 lat, pomniejszony o okres trwania budowy. Po spłacie wszystkich przypadających na dany lokal kosztów budowy, lokal ten staje się własnością jego lokatora. Spłata przez lokatora jego zobowiązań z tytułu kosztów budowy będzie następować stopniowo w comiesięcznych ratach, jednakże lokator ma także prawo do wcześniejszej spłaty części lub całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. W takim wypadku, może stać się on właścicielem lokalu wcześniej niż po upływie 25 lat.

Prócz możliwości nabycia lokali w formule mieszkań lokatorskich, przyszli lokatorzy mają także możliwość odrębnego nabycia miejsc postojowych w garażu podziemnym lub na parkingu naziemnym oraz komórek lokatorskich. Nabycie miejsca postojowego lub komórki lokatorskiej wiąże się z koniecznością zapłaty za ich nabycie. W przeciwieństwie do lokali mieszkalnych, nabycie miejsca postojowego lub komórki lokatorskiej nie będzie kredytowane, a cenę ich nabycia w wysokości:

- Miejsce postojowe w garażu podziemnym – 24 000 zł
- Miejsce postojowe na parkingu naziemnym - 12 000 zł
- 1m<sup>2</sup> komórki lokatorskiej – 5 000 zł

Lokator będzie musiał uiścić przed zawarciem umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu. Środki uzyskane ze sprzedaży miejsc postojowych i komórek lokatorskich stanowią fundusze rezerwowe związane z realizowaną inwestycją (na wypadek pojawienia się nieprzewidzianych kosztów budowy) a w przypadku ich niewykorzystania w trakcie budowy zostaną przeznaczone na częściową wcześniejszą

spłatę kredytu budowlanego i pomniejszą zobowiązanie każdego z lokatorów proporcjonalnie do powierzchni jego lokalu.

W celu zabezpieczenia spłat zobowiązań przez przyszłych lokatorów, każdy z lokatorów przystępujących do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu zobowiązany będzie do wpłaty kaucji na poczet przyszłych spłat w wysokości 5% przewidywanych kosztów budowy. Kaucja będzie zabezpieczała przyszłe regularne spłaty lokatorów i zostanie rozliczona z ostatnimi ratami należnymi od poszczególnych lokatorów.<sup>2</sup>

## 4. Nabór

Nabór przyszłych lokatorów będzie realizowany przez Spółdzielnię w formule wyłaniania przyszłych lokatorów w kolejności złożenia przez nich deklaracji o udziale w naborze. Kandydaci na lokatorów będą składali w siedzibie Spółdzielni deklaracje udziału w naborze, która będzie związana z koniecznością zawarcia umowy wstępnej na konkretne mieszkanie. Umowa wstępna będzie zawierana bezpośrednio po złożeniu deklaracji udziału w naborze.

Wraz z deklaracją udziału w naborze lub w terminie trzech dni od jej złożenia każdy kandydat na lokatora ma obowiązek dostarczyć do Spółdzielni dokumenty potwierdzające posiadanie źródła dochodu oraz braku prowadzonej wobec kandydata egzekucji zobowiązań, to jest:

- raportu kandydata na lokatora z Biura Informacji Kredytowej S.A. lub informacji z banku prowadzącego rachunek bieżący kandydata na lokatora o braku zajęć egzekucyjnych na rachunku.
- zaświadczenia o zatrudnieniu, wypisu z CEIDG lub innego dokumentu potwierdzającego posiadanie źródła dochodów kandydata na lokatora.

Przy zawieraniu umowy wstępnej kandydat na lokatora dokonuje wyboru preferowanego lokalu mieszkalnego oraz składa deklaracje nabycie miejsca postojowego i komórki lokatorskiej. Wybór lokali mieszkalnych, miejsc postojowych oraz komórek lokatorskich następuje w kolejności składania przez kandydatów ich deklaracji udziału w naborze. Oznacza to, że z każdą złożoną wcześniej deklaracją udziału w naborze pula mieszkań, miejsc postojowych oraz komórek lokatorskich zmniejsza się i niemożliwy będzie wybór lokalu mieszkalnego, miejsca postojowego lub komórki lokatorskiej wcześniej wskazanych przez innego kandydata. Zawarcie umowy wstępnej wiąże się z koniecznością uiszczenia opłaty wstępnej w kwocie 10.000 zł.

Kandydaci, którzy zgodnie z regulaminem naboru złożą komplet wymaganych dokumentów, podpiszą umowę wstępną i wpłacą opłatę wstępną oraz spełnią kryteria naboru opisane w regulaminie zostaną zaproszeni do zawarcia umów o wybudowanie budynku mieszkalnego.

## 5. Warunki finansowe nabycia mieszkania lokatorskiego

Finansowanie budowy mieszkań lokatorskich będzie dostosowane czasowo i cenowo do celu realizacji inwestycji jakim jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych ludzi. Zgodnie z przedłożoną przez Bank ofertą Spółdzielnia Mieszkaniowa w Górze Kalwarii może pozyskać finansowanie o następujących parametrach:

- kredyt na pokrycie 75% kosztów inwestycji,
- okres kredytowania 25,
- karencja w spłacie kredytu do momentu oddania budynku do użytkowania, maksymalnie 24 miesiące,
- prowizja 1,00 %,
- oprocentowanie WIBOR 1M + 2,90 p.p. marży Banku,
- prowizja administracyjna (płatna corocznie) 0,20%,
- brak opłat za wcześniejszą spłatę,
- zabezpieczenie – hipoteka na nieruchomości

warunkiem uzyskania finansowania jest konieczność pozyskania przyszłych lokatorów na wszystkie oferowane w ramach inwestycji lokale mieszkalne.

## 6. estymacja opłat

## 7. rozliczenie inwestycji

Rozliczenie faktycznych kosztów realizacji inwestycji nastąpi w terminie 6 miesięcy od oddania inwestycji do użytkowania zgodnie z regulaminem rozliczenia inwestycji