

Sierpc dn. 15 maja 2025r.

BURMISTRZ MIASTA SIERPCA

WO.0003.14.2025

Sz. P.

Krzysztof Skrzyński

Radny Rady Miejskiej w Sierpcu

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 23 kwietnia 2025 roku (data wpływu 24 kwietnia 2025 roku) w zakresie realizacji inwestycji mieszkaniowej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową SIM Północne Mazowsze (zwaną dalej SIM) wyjaśniam, że zgodnie z delegacją ustawową Rada Miejska Sierpca podjęła stosowny akt prawa lokalnego określający zasady naboru i warunki niezbędne do spełnienia przez osoby zainteresowane najmem lokali z zasobu SIM.

W konsekwencji tejże uchwały powołano komisję ds. naboru, która przeprowadziła cztery nabory, od dnia 19 maja br. rozpoczęto piąty nabór osób zainteresowanych najmem lokali. Nabór potrwa do 14 lipca 2025 roku.

Procedowanie umów o partycypację czyli przekazanie wkładu finansowego w budowę lokalu wykonuje niezależnie ode mnie i pracowników Urzędu Miejskiego Prezes Spółki SIM.

Odnosząc się do treści pytania w zakresie kosztów ponoszonych przez najemcę mieszkania w ramach SIM, wyjaśniam iż zgodnie zapisami Uchwały nr 20/II/2024 Rady Miejskiej Sierpca z dnia 15 maja 2024 r. w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, budowanego w ramach inwestycji realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Północne Mazowsze Sp. z o. o., w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej dla dodatkowych kryteriów pierwszeństwa oraz dla kryterium pierwszeństwa (Dz.U. Woj. Maz. poz. 5388) wkład partycypacyjny najemcy określono na 20 % kosztów budowy lokalu, wg informacji przekazanych przez SIM na dzień zawierania umów partycypacyjnych wartość ta wynosiła 1 688,94 złotych za 1m². Pozostałe koszty ponoszone przez przyszłych najemców tj. czynsz oraz opłaty eksploatacyjne niezależne od właściciela będą określone przez Spółkę SIM.

W odniesieniu do pytania w zakresie wsparcia (dopłat i ulg) dla mniej zamożnych osób, proszę o doprecyzowanie swego zapytania. Czy dotyczy ono

dopłat i ulg w zobowiązaniach czynszowych czy wsparcia w zapewnieniu wkładu partycypacyjnego.

Ponadto informuje, iż odpowiedzi na Pana zapytania oznaczone kolejno nr 2, nr 3, nr 4 zostaną Panu przekazane odrębnym pismem, gdyż w tym zakresie zwróciłem się do biura spółki SIM Północne Mazowsze z siedzibą w Ciechanowie o przygotowanie wyczerpujących wyjaśnień.

BURMISTRZ
/-/
Jarosław Perzyński

Otrzymują:

1. Adresat
2. A/a

Sierpc dn. 6 czerwca 2025r.

BURMISTRZ MIASTA SIERPCA

WO.0003.14.2025

Sz. P.

Krzysztof Skrzyński

Radny Rady Miejskiej w Sierpcu

W uzupełnieniu do odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 23 kwietnia 2025 roku (data wpływu 24 kwietnia 2025 roku) w zakresie realizacji inwestycji mieszkaniowej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową SIM Północne Mazowsze (zwaną dalej SIM) poniżej przekazuję informacje uzyskane ze Spółki SIM:

1. Jakież dokładnie koszty (w tym wkład partycypacyjny, opłaty eksploatacyjne, czynsz itp.) ponosi przyszły najemca mieszkania w zasobach SIM

Odp. Planowana wysokość czynszu i innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego objętym finansowaniem zwrotnym wynosi ok. 21,04 zł za 1m².

1	Administrowanie	4,00 zł
2	Eksploatacja*	6,00 zł
3	Fundusz remontowy	0,52 zł
4	Rezerwa	0,98 zł
5	Koszt kredytu	9,5 zł
6	Domofon	0,02 zł
7	Wodomierz	0,02 zł
	łącznie	21,04 zł

* Energia elektryczna wspólna, ubezpieczenie budynku, zarządzanie, utrzymanie porządku i czystości + pielęgnacja zieleni, deratyzacja, Inne materiały i usługi, usługi kominiarskie, przegląd budowlany roczny, inne przeglądy (5-letni bud., elektryczny, itp.), pogotowie awaryjne, monitoring (opłata stała), OZE, utrzymanie dźwigów osobowych.

Dodatkowo w skład czynszu wchodzi:

- opłaty zaliczkowe (mogą ulec zmianie):
 - zaliczka c.o. i c.w.u. 55 zł/m³ (zakładamy 2m³/os.)
 - zaliczka za zimną wodę 4,74 zł/m³ (zakładamy 2m³/os.)
 - zaliczka za odprowadzanie ścieków 5,96 zł/m³ (zakładamy 2m³/os.)
- opłaty niezależne od SIM
 - wywóz nieczystości 29 zł/os.

- podatek od gruntu 0,15 zł/m² (3973 zł za grunt/12 m-cy/ PUM 2169)
- podatek od nieruchomości 0,08 zł/m² (0,98 zł/m²/ 12 m-cy)

2. Jak wygląda struktura finansowania inwestycji SIM – ile wynosi udział mieszkańca ile pokrywa miasto, rząd , BGK i inne źródła?

Odp.: Po rozstrzygnięciu procedury przetargowej montaż finansowy inwestycji w Sierpcu przy ul. Dworcowej:

- 10% RFRM – 1 746 161,06 zł;
- Fundusz Dopłat 7 091 042,62 zł (+OZE 209 947,16 zł);
- Kredyt SBC 6 800 000 zł
- Partycypacje ok. 3 600 000 zł

3. Czy przewiduje się możliwość przekształcenia najmu w prawo własności? Jeśli tak to na jakich zasadach?

Odp.: Warunki przekształcenia najmu na prawo własności są następujące. Wartość rynkowa mieszkania po 15 latach wyceniana jest przez rzeczoznawcę. Zgodnie z ustawą o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, cena lokalu przy wyodrębnieniu własności nie może być wyższa niż wartość z operatu, a partycypacja wpłacona na początku jest waloryzowana tak, aby jej wartość procentowa była niezmienna. Przykładowo, jeżeli na początku 20% partycypacji wynosi 100 tys. zł, to przy wykupie mieszkania wartość partycypacji dalej będzie wynosić 20%, tylko zmieni się jej wartość pieniężna. W przypadku chęci wykupu mieszkania na własność po 15 latach najmu najemca zobowiązany będzie do spłaty pozostałej części kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na dany lokal mieszkalny oraz wykupu mieszkania po cenie rynkowej (wycena na dzień wykupu mieszkania). Co ważne, zgodnie z ustawą - do ceny zaliczamy spłatę kredytu wraz z odsetkami, co wpływa na obniżenie kwoty, którą należy dopłacić przy wykupie.

4. Jaki jest przewidywany termin oddania mieszkań do użytkowania?

Odp.: Termin ten wyznaczony jest na I kw. 2026r. (zgodnie z Umową z Głównym Wykonawcą - 02.2026r.)

BURMISTRZ
/-/
Jarosław Perzyński

Otrzymują:

1. Adresat
2. A/a