

Informacja na temat programu pilotażowego „Mieszkanie Plus” na terenie Gminy Miejskiej Starogard Gdański.

1. Ogólne informacje o programie Mieszkanie Plus

Program Mieszkanie Plus jest częścią składową Narodowego Programu Mieszkaniowego, który Rada Ministrów przyjęła uchwałą 27 września 2016 roku. Jest to dokument strategiczno – programowy kompleksowo podchodzący do polityki mieszkaniowej państwa. Głównym założeniem programu jest zwiększenie dostępności mieszkań dla rodzin o przeciętnych i niskich dochodach. Główne instrumenty i działania, jakie zakłada Narodowy Fundusz Mieszkaniowy to m. in.:

- nowy kodeks urbanistyczny – budowlany mający na celu usprawnienie inwestycji,
- stworzenie na bazie gruntów Skarbu Państwa Narodowego Funduszu Mieszkaniowego,
- nowe regulacje rynku najmu w tym ochrony praw lokatorów,
- zwiększenie rządowego wsparcia dla społecznego budownictwa czynszowego,
- budowa mieszkań na wynajem z opcją dojścia do własności – Program Mieszkanie Plus,
- wsparcie oszczędzania w ramach indywidualnych kont mieszkaniowych,
- nowe regulacje dla spółdzielni mieszkaniowych i budownictwa lokatorskiego,
- wsparcie remontów, rewitalizacji oraz termomodernizacji,
- polityka senioralna.

Program Mieszkanie Plus ma się stać ważnym filarem strategii gospodarczej rządu, ponieważ w tej chwili istnieje ogromna potrzeba radykalnej poprawy sytuacji mieszkaniowej polskich rodzin, aby powstrzymać dramatycznie pogarszającą się sytuację demograficzną, które to zjawisko jest dużym zagrożeniem dla gospodarki państwa.

Program Mieszkanie Plus zakłada przede wszystkim budowę na zasadach rynkowych dostępnych cenowo mieszkań na wynajem, w tym z opcją dochodzenia do własności.

Program Mieszkanie Plus zakłada m. in. powołanie spółki celowej, której udziałowcami będą fundusz mieszkaniowy i Gmina Miejska Starogard Gdański.

2. Informacje dotyczące zakresu i lokalizacji inwestycji budowy mieszkań w ramach programu Mieszkanie Plus w Starogardzie Gdańskim.

Gmina Miejska Starogard Gdański wytypowała do udziału w Programie część działki o nr 22/6 o pow. ok 2,7 ha, zlokalizowaną przy ulicy Zachodniej w południowo – zachodniej części Starogardu Gdańskiego.

Jest to nieruchomość gruntowa niezabudowana. Działka posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych gminnych, położona w bezpośrednim sąsiedztwie mediów niezbędnych do uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną. Na terenie działek obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr LXIII/547/2010 Rady Miasta w Starogardzie Gdańskim z dnia 28 października 2010 r. Działka nr 22/6 znajduje się w planie w obszarze oznaczonym jako D2.34.MN2,MW.1. - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zgodnie z opracowanym przez firmę projektową „DOM” ze Starogardu Gdańskiego Projektem Koncepcyjnym, na obszarze ok. 2,7 ha zaprojektowano 7 budynków wielorodzinnych o zróżnicowanej ilości mieszkań o strukturze lokali od jedno- do czteropokojowych.

Strukturę mieszkań dla poszczególnych budynków przedstawia poniższa tabela

RODZAJ LOKALU /NR BUDYNKU	1 POK.	2 POK.	3 POK.	4POK.	RAZEM
BUD 1	-	16	8	-	24
BUD 2	3	10	5	3	21
BUD 3	3	10	5	3	21
BUD 4	2	24	10	2	38
BUD 5	2	28	14	2	46
BUD 6	2	24	10	2	38
BUD 7	2	16	10	2	30
RAZEM	14	128	62	14	218

Łącznie powstanie 218 mieszkań o sumarycznej powierzchni użytkowej (PUM) – 11.320,05 m².

Budynki będą czterokondygnacyjne bez podpiwniczenia. W budynkach powyżej dwóch klatek schodowych zainstalowane będą windy.

Budynki realizowane będą w technologii tradycyjnej – murowanej z dwuspadowym dachem. Zagospodarowanie terenu obejmować będzie wykonanie: dróg dojazdowych wraz z parkingami, trzech kompleksów placów zabaw i siłowni zewnętrznych, obiektów małej architektury oraz urządzonej zieleni.

3. Ramowy harmonogram czynności zmierzających do realizacji programu Mieszkanie Plus.

Realizacja Programu Mieszkanie Plus obejmuje następujące po sobie etapy:

- wypełnienie przez JST ankiety i przesłanie ogólnych informacji nt. gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
- analiza wstępna pod kątem spełnienia kluczowych kryteriów kwalifikacji do programu
- podpisanie listu intencyjnego pomiędzy JST a BGKN o współpracy w celu przeprowadzenia szczegółowych analiz
- dalsze analizy – uzyskanie zgody na finansowanie procesu audytu nieruchomości
- due diligence – badanie pod kątem prawnym, technicznym, podatkowym i komercyjnym
- term sheet – określenie warunków brzegowych potencjalnej transakcji inwestycyjnej
- warunkowa umowa inwestycyjna – konieczne uzyskanie przez Fundusz ostatecznej zgody inwestycyjnej

- zgoda inwestycyjna – Komitet Inwestycyjny oraz Zgromadzenie Inwestorów Funduszu
- założenie spółki celowej – SPV co do zasady nie będą zatrudniać pracowników, a praca w organach spółki będzie nieodpłatna
- podjęcie uchwały Rady Miasta w sprawie przystąpienia Gminy Miejskiej do spółki prawa handlowego i wniesienie do spółki wkładu niepieniężnego, w postaci prawa do własności nieruchomości położonej przy ul. Zachodniej.
- wybór wykonawcy w formule zaprojektuj i wybuduj w oparciu o konkurencyjne postępowania - realizacja budowy.

4. Informacje o istotnych zapisach zawartych w warunkowej umowie inwestycyjnej pomiędzy Gminą Miejską Starogard Gdański a Funduszem Sektora Mieszkań na Wynajem Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych, działającym w imieniu BGK Nieruchomości S.A. Z siedzibą w Warszawie

1. PRZEDMIOT UMOWY

1.1 Umowa reguluje zasady wspólnej realizacji Inwestycji przez Strony w ramach Spółki, w tym wniesienia wkładów do Spółki, zapewnienia finansowania Inwestycji, określenia ładu korporacyjnego Spółki, jak również procedurę ewentualnego wyjścia Gminy z Inwestycji przez umorzenie Udziałów Gminy.

1.2 Strony na zasadach i warunkach określonych niniejszą Umową zobowiązują się do wspólnej realizacji Inwestycji poprzez:

1.2.1 zawiązanie przez Fundusz Spółki,

1.2.2 wyposażenie Spółki przez Gminę w Nieruchomość, na terenie której ma zostać zrealizowana Inwestycja, poprzez wniesienie wkładów niepieniężnych na pokrycie udziałów w kapitale zakładowym Spółki w ramach Pierwszego Dokapitalizowania Spółki,

1.2.3 udzielenie przez Fundusz Spółce finansowania na zasadach określonych w Umowie,

1.2.4 budowę przez Spółkę na Nieruchomości osiedla domów wielorodzinnych,

1.2.5 Wyjście Gminy z Inwestycji.

1.3 Zaangażowanie Funduszu w realizację Inwestycji oraz udzielenie finansowania na poszczególnych etapach Inwestycji zależne będzie od spełnienia określonych w Umowie Warunków Zawieszających przewidzianych Umową.

2. WARUNKI ZAWIESZAJĄCE

Utworzenie Spółki oraz realizację postanowień Umowy nastąpi po spełnieniu warunków zawieszających określonych poniżej:

2.1 zawiązania przez Fundusz Spółki,

2.2 uzgodnienie przez Strony na piśmie warunków dotyczących wielkości, budżetu i sposobu realizacji Inwestycji,

2.3 uzyskania przez Fundusz pozytywnego w ocenie Funduszu wyniku due dilligence prawnego i finansowego zakładanej Inwestycji oraz Nieruchomości,

2.4 uzyskania przez Fundusz wszelkich niezbędnych zgód i decyzji organów statutowych i komitetów inwestycyjnych,

2.5 uzyskania przez Gminę wszelkich niezbędnych zgód w szczególności dotyczących objęcia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki, wniesienia aportu do Spółki oraz zbycia udziałów w celu umorzenia,

2.6 uzyskania przez Spółkę wszelkich niezbędnych zgód organów statutowych,

2.7 przeprowadzenie przez Spółkę w oparciu o uzgodnioną z Gminą koncepcję zagospodarowania terenu procedury wyboru i rozstrzygnięcie konkursu na wybór Generalnego Wykonawcy na zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych,

2.8 zrealizowania przez Gminę niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej, w tym skomunikowanie Nieruchomości, umożliwiające przeprowadzenie Inwestycji.

5. Informacja o chętnych i kryteria

Aby rozpoznać potrzeby mieszkańców i uzasadnić potrzebę realizacji Programu Mieszkanie Plus w naszym mieście Urząd Miasta - Referat Lokalowy stworzył wzór wniosku - deklaracji (w załączeniu projekt deklaracji).

Kryteria szczegółowe rozpatrywania wniosków będą stworzone przez komisję, która będzie powołana zarządzeniem Prezydenta Miasta Starogard Gdański. Na dzisiaj obowiązują ramowe kryteria ogłoszone przez stronę rządową, czyli m. in. wymóg nie posiadania na własność nieruchomości, kryterium dochodowe (widełki będą określone w regulaminie- górna granica, aby osoby które mają zdolność kredytową nie zabierały możliwości posiadania własnego lokum osobom bez takiej możliwości, dolne- aby zagwarantować ciągłość płacenia czynszu), a także preferowane będą rodziny posiadające dzieci.

6. Informacje określające szacowaną wartość projektu na terenie Gminy Miejskiej Starogard Gdański oraz szacowane, wyjściowe stawki czynszu w kilku wariantach w oparciu o analizy wykonane przez Bank Gospodarstwa Krajowego Nieruchomości S.A. Biuro Transakcyjne w Warszawie.

Szacowana wartość projektu z Gminą Miastem Starogard Gdański w programie pilotażowym Mieszkanie Plus

Założenia do analizy	Wartość netto [PLN]	Wartość jednostkowa netto [PLN/PUM]	VAT/PCC	Wartość brutto [PLN]	Wartość jednostkowa brutto [PLN/PUM]
Grunt	2 264 010 zł	200 zł	0%	2 264 010 zł	200 zł
Projekt budowlany + nadzór	1 112 337 zł	98 zł	23%	1 368 175 zł	121 zł
Budowa - koszty twarde	25 470 600 zł	2 250 zł	8%	27 508 248 zł	2 430 zł
Ubezpieczenie budowy	38 206 zł	3 zł	0%	38 206 zł	3 zł
Przyłącza	1 390 219 zł	123 zł	8%	1 501 436 zł	133 zł
Zagospodarowanie terenu	2 411 216 zł	213 zł	8%	2 604 114 zł	230 zł
Inspektor nadzoru	585 441 zł	52 zł	23%	720 092 zł	64 zł
Wykończenie mieszkań	5 094 023 zł	450 zł	8%	5 501 544 zł	486 zł
Pozostałe koszty, w tym rezerwa projektowa	-	-	-	323 239 zł	29 zł
Razem	-	-	-	41 829 063 zł	3 695 zł

* Powyższe wartości zostały obliczone dla sytuacji, kiedy Fundusz współpracuje bezpośrednio z Gminą. Wartości te ulegną zmianie o kwotę podatku VAT w momencie, gdy partnerem Funduszu będzie Spółka Gminna oraz gdy SPV będzie komercjalizować mieszkania we własnym zakresie.

Szacunkowe, wyjściowe stawki czynszu w opcji trwania inwestycji **25 lat i 30 lat** – przy założeniu, że współnikiem SPV obok Funduszu jest Gmina

Opcja dzierżawy przez Gminę

(po zakończeniu inwestycji i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie)

Kalkulacja minimalnego czynszu mieszkań	25 lat	30 lat
Suma nakładów inwestycyjnych /PUM z marżą przy założonej odroczonej płatności za grunt	3 743 zł	3 730 zł
Czynsz efektywny zł/PUM	12,09 zł	11,92 zł
Dodatkowe koszty operacyjne*	2,88 zł	2,75 zł
Średnie obłożenie (zakładana dzierżawa wszystkich mieszkań)	100,00%	100,00%
Czynsz nominalny zł/PUM	14,97 zł	14,67 zł
Przychód miejsca postojowe zewnętrzne**	0,37 zł	0,37 zł
Przychód komórki lokatorskie***	0,00 zł	0,00 zł
Szacunkowa, wyjściowa stawka czynszu zł/PUM	14,60 zł	14,30 zł

* w tym PCC, CIT, całkowite koszty funduszu

** miejsce postojowe przydzielone do mieszkań z zastrzeżeniem, że założono 20% miejsc jako ogólnodostępne

*** komórki lokatorskie - brak

Założenia dotyczące struktury finansowania, przy których obliczono czynsz w wariantcie dzierżawy:

- 1) Obligacje SPV obejmuje tylko Fundusz
- 2) 100% dywidendy z SPV wpływa do Funduszu

Czynsz efektywny (w obu opcjach) obliczony w oparciu o nakłady i oczekiwaną stopę czynszu, która w przypadku braku dzierżawy powinna być wyższa (komercjalizacja własna to wyższe ryzyko, czyli wyższa oczekiwana stopa czynszu)

Opcja komercjalizacji we własnym zakresie przez SPV

Kalkulacja minimalnego czynszu mieszkań	25 lat	30 lat
Suma nakładów inwestycyjnych /PUM z marżą przy założonej odroczonej płatności za grunt	3 771 zł	3 763 zł
Czynsz efektywny zł/PUM	13,12 zł	13,04 zł
Dodatkowe koszty operacyjne*	3,25 zł	3,13 zł
Średnie obłożenie	94,44%	94,54%
Czynsz nominalny zł/PUM	16,37 zł	16,17 zł
Przychód miejsca postojowe zewnętrzne**	0,37 zł	0,37 zł
Przychód komórki lokatorskie***	0,00 zł	0,00 zł
Szacunkowa, wyjściowa stawka czynszu zł/PUM	16,00 zł	15,80 zł

* w tym PCC, CIT, całkowite koszty funduszu, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie, koszty komercjalizacji

** miejsce postojowe przydzielone do mieszkań z zastrzeżeniem, że założono 20% miejsc jako ogólnodostępne

*** komórki lokatorskie - brak

Wyższa kwota nakładów inwestycyjnych /PUM w przypadku braku dzierżawy wynika z konieczności pozyskania dodatkowych środków na komercjalizację i marketing oferty (wyższe nakłady całkowite na projekt).

Szacunkowe, wyjściowe stawki czynszu w opcji wyjścia Gminy z inwestycji po zakończeniu budowy i oddaniu mieszkań do użytkowania – przy założeniu, że współnikiem SPV obok Funduszu jest Gmina

Opcja dzierżawy przez Gminę

(po zakończeniu inwestycji i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie)

Kalkulacja minimalnego czynszu mieszkań	25 lat	30 lat
Suma nakładów inwestycyjnych /PUM z marżą	3 861 zł	3 861 zł
Czynsz efektywny zł/PUM	12,72 zł	12,56 zł
Dodatkowe koszty operacyjne*	2,95 zł	2,91 zł
Średnie obłożenie (zakładana dzierżawa wszystkich mieszkań)	100,00%	100,00%
Czynsz nominalny zł/PUM	15,67 zł	15,47 zł
Przychód miejsca postojowe zewnętrzne**	0,37 zł	0,37 zł
Przychód komórki lokatorskie***	0,00 zł	0,00 zł
Szacunkowa, wyjściowa stawka czynszu zł/PUM	15,30 zł	15,10 zł

* w tym PCC, CIT, całkowite koszty funduszu

** miejsce postojowe przydzielone do mieszkań z zastrzeżeniem, że założono 20% miejsc jako ogólnodostępne

*** komórki lokatorskie - brak

Założenia dotyczące struktury finansowania, przy których obliczono czynsz w wariantcie dzierżawy:

- 1) Obligacje SPV obejmuje tylko Fundusz
- 2) 100% dywidendy z SPV wpływa do Funduszu

Czynsz efektywny (w obu opcjach) obliczony w oparciu o nakłady i oczekiwaną stopę czynszu, która w przypadku braku dzierżawy powinna być wyższa (komercjalizacja własna to wyższe ryzyko, czyli wyższa oczekiwana stopa czynszu)

Opcja komercjalizacji we własnym zakresie przez SPV

Kalkulacja minimalnego czynszu mieszkań	25 lat	30 lat
Suma nakładów inwestycyjnych /PUM z marżą	3 889 zł	3 894 zł
Czynsz efektywny zł/PUM	13,85 zł	13,68 zł
Dodatkowe koszty operacyjne*	3,32 zł	3,29 zł
Średnie obłożenie	94,44%	94,54%
Czynsz nominalny zł/PUM	17,17 zł	16,97 zł
Przychód miejsca postojowe zewnętrzne**	0,37 zł	0,37 zł
Przychód komórki lokatorskie***	0,00 zł	0,00 zł
Szacunkowa, wyjściowa stawka czynszu zł/PUM	16,80 zł	16,60 zł

* w tym PCC, CIT, całkowite koszty funduszu, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie, koszty komercjalizacji

** miejsce postojowe przydzielone do mieszkań z zastrzeżeniem, że założono 20% miejsc jako ogólnodostępne

*** komórki lokatorskie - brak

Wyższa kwota nakładów inwestycyjnych /PUM w przypadku braku dzierżawy wynika z konieczności pozyskania dodatkowych środków na komercjalizację i marketing oferty (wyższe nakłady całkowite na projekt).

Szacunkowe, wyjściowe stawki czynszu w opcji trwania inwestycji **25 lat i 30 lat** – przy założeniu, że współnikiem SPV obok Funduszu jest Spółka Gminna

Opcja dzierżawy przez Spółkę Gminną

(po zakończeniu inwestycji i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie)

Kalkulacja minimalnego czynszu mieszkań	25 lat	30 lat
Suma nakładów inwestycyjnych /PUM z marżą przy założonej odroczonej płatności za grunt	3 791 zł	3 778 zł
Czynsz efektywny zł/PUM	12,25 zł	12,08 zł
Dodatkowe koszty operacyjne*	2,92 zł	2,79 zł
Średnie obciążenie (zakładana dzierżawa wszystkich mieszkań)	100,00%	100,00%
Czynsz nominalny zł/PUM	15,17 zł	14,87 zł
Przychód miejsca postojowe zewnętrzne**	0,37 zł	0,37 zł
Przychód komórki lokatorskie***	0,00 zł	0,00 zł
Szacunkowa, wyjściowa stawka czynszu zł/PUM	14,80 zł	14,50 zł

* w tym PCC, CIT, całkowite koszty funduszu

** miejsce postojowe przydzielone do mieszkań z zastrzeżeniem, że założono 20%

miejsz jako ogólnodostępne

*** komórki lokatorskie - brak

Założenia dotyczące struktury finansowania, przy których obliczono czynsz w wariantach dzierżawy:

- 1) Obligacje SPV obejmuje tylko Fundusz
- 2) 100% dywidendy z SPV wpływa do Funduszu

Czynsz efektywny (w obu opcjach) obliczony w oparciu o nakłady i oczekiwaną stopę czynszu, która w przypadku braku dzierżawy powinna być wyższa (komercjalizacja własna to wyższe ryzyko, czyli wyższa oczekiwana stopa czynszu).

W niniejszym wariantcie uwzględniono wydatek w postaci podatku VAT 23% na początku inwestycji, tj. na etapie aportu nieruchomości do SPV.

Opcja komercjalizacji we własnym zakresie przez SPV

Kalkulacja minimalnego czynszu mieszkań	25 lat	30 lat
Suma nakładów inwestycyjnych /PUM z marżą przy założonej odroczonej płatności za grunt	3 819 zł	3 811 zł
Czynsz efektywny zł/PUM	13,36 zł	13,20 zł
Dodatkowe koszty operacyjne*	3,31 zł	3,17 zł
Średnie obciążenie	94,44%	94,54%
Czynsz nominalny zł/PUM	16,67 zł	16,37 zł
Przychód miejsca postojowe zewnętrzne**	0,37 zł	0,37 zł
Przychód komórki lokatorskie***	0,00 zł	0,00 zł
Szacunkowa, wyjściowa stawka czynszu zł/PUM	16,30 zł	16,00 zł

* w tym PCC, CIT, całkowite koszty funduszu, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie, koszty komercjalizacji

** miejsce postojowe przydzielone do mieszkań z zastrzeżeniem, że założono 20% miejsc jako ogólnodostępne

*** komórki lokatorskie - brak

Wyższa kwota nakładów inwestycyjnych /PUM w przypadku braku dzierżawy wynika z konieczności pozyskania dodatkowych środków na komercjalizację i marketing oferty (wyższe nakłady całkowite na projekt).

Szacunkowe, wyjściowe stawki czynszu w opcji wyjścia Spółki Gminnej z inwestycji po zakończeniu budowy i oddaniu mieszkań do użytkowania – przy założeniu, że współnikiem SPV obok Funduszu jest Spółka Gminna

Opcja dzierżawy przez Spółkę Gminną

(po zakończeniu inwestycji i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie)

Kalkulacja minimalnego czynszu mieszkań	25 lat	30 lat
Suma nakładów inwestycyjnych /PUM z marżą	3 910 zł	3 910 zł
Czynsz efektywny zł/PUM	12,88 zł	12,72 zł
Dodatkowe koszty operacyjne*	2,99 zł	2,95 zł
Średnie obciążenie (zakładana dzierżawa wszystkich mieszkań)	100,00%	100,00%
Czynsz nominalny zł/PUM	15,87 zł	15,67 zł
Przychód miejsca postojowe zewnętrzne**	0,37 zł	0,37 zł
Przychód komórki lokatorskie***	0,00 zł	0,00 zł
Szacunkowa, wyjściowa stawka czynszu zł/PUM	15,50 zł	15,30 zł

* w tym PCC, CIT, całkowite koszty funduszu

** miejsce postojowe przydzielone do mieszkań z zastrzeżeniem, że założono 20% miejsc jako ogólnodostępne

*** komórki lokatorskie - brak

Założenia dotyczące struktury finansowania, przy których obliczono czynsz w wariantach dzierżawy:

- 1) Obligacje SPV obejmuje tylko Fundusz
- 2) 100% dywidendy z SPV wpływa do Funduszu

Czynsz efektywny (w obu opcjach) obliczony w oparciu o nakłady i oczekiwaną stopę czynszu, która w przypadku braku dzierżawy powinna być wyższa (komercjalizacja własna to wyższe ryzyko, czyli wyższa oczekiwana stopa czynszu).

W niniejszym wariantach uwzględniono wydatek w postaci podatku VAT 23% na początku inwestycji, tj. na etapie aportu nieruchomości do SPV.

Opcja komercjalizacji we własnym zakresie przez SPV

Kalkulacja minimalnego czynszu mieszkań	25 lat	30 lat
Suma nakładów inwestycyjnych /PUM z marżą	3 938 zł	3 943 zł
Czynsz efektywny zł/PUM	14,00 zł	13,84 zł
Dodatkowe koszty operacyjne*	3,37 zł	3,33 zł
Średnie obciążenie	94,44%	94,54%
Czynsz nominalny zł/PUM	17,37 zł	17,17 zł
Przychód miejsca postojowe zewnętrzne**	0,37 zł	0,37 zł
Przychód komórki lokatorskie***	0,00 zł	0,00 zł
Szacunkowa, wyjściowa stawka czynszu zł/PUM	17,00 zł	16,80 zł

* w tym PCC, CIT, całkowite koszty funduszu, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie, koszty komercjalizacji

** miejsce postojowe przydzielone do mieszkań z zastrzeżeniem, że założono 20% miejsc jako ogólnodostępne

*** komórki lokatorskie - brak

Wyższa kwota nakładów inwestycyjnych /PUM w przypadku braku dzierżawy wynika z konieczności pozyskania dodatkowych środków na komercjalizację i marketing oferty (wyższe nakłady całkowite na projekt).

Szacunkowe, wyjściowe stawki czynszu

Scenariusz współpracy z Gminą Miastem Starogard Gdański	Okres najmu	Czynsz bazowy**	Miejsce postojowe*
Gmina Miasto Starogard Gdański po zakończeniu inwestycji wydierżawia budynki od SPV (wyjście Gminy po 25 latach)	25 lat	14,60 zł	20,00 zł
SPV wynajmuje na ryzyko własne (wyjście Gminy po 25 latach)	25 lat	16,00 zł	20,00 zł
Gmina Miasto Starogard Gdański po zakończeniu inwestycji wydierżawia budynki od SPV (wyjście Gminy po 30 latach)	30 lat	14,30 zł	20,00 zł
SPV wynajmuje na ryzyko własne (wyjście Gminy po 30 latach)	30 lat	15,80 zł	20,00 zł
Gmina Miasto Starogard Gdański po zakończeniu inwestycji wydierżawia budynki od SPV (wyjście Gminy po zakończeniu budowy i oddaniu mieszkań do użytkowania)	25 lat	15,30 zł	20,00 zł
SPV wynajmuje na ryzyko własne (wyjście Gminy po zakończeniu budowy i oddaniu mieszkań do użytkowania)	25 lat	16,80 zł	20,00 zł
Gmina Miasto Starogard Gdański po zakończeniu inwestycji wydierżawia budynki od SPV (wyjście Gminy po zakończeniu budowy i oddaniu mieszkań do użytkowania)	30 lat	15,10 zł	20,00 zł
SPV wynajmuje na ryzyko własne (wyjście Gminy po zakończeniu budowy i oddaniu mieszkań do użytkowania)	30 lat	16,60 zł	20,00 zł

* miejsce postojowe przydzielone do mieszkania z zastrzeżeniem, że założono 20% miejsc jako ogólnodostępne

** koszty eksploatacyjne (zaliczki na media, fundusz remontowy, ubezpieczenie, podatek od nieruchomości, koszty zarządzania, koszty utrzymania części wspólnych) szacowane są dodatkowo na kwotę nie większą niż 5,5 PLN/PUM

Szacunkowe, wyjściowe stawki czynszu

Scenariusz współpracy z Gminą Miastem Starogard Gdański	Okres najmu	M1	M2	M3	M4
Średnia powierzchnia mieszkania [mkw.]	-	28,9	45,7	61,9	87,8
Gmina Miasto Starogard Gdański po zakończeniu inwestycji wyzierżawia budynki od SPV (wyjście Gminy po 25 latach)	25 lat	422 zł	667 zł	904 zł	1 282 zł
SPV wynajmuje na ryzyko własne (wyjście Gminy po 25 latach)	25 lat	463 zł	731 zł	990 zł	1 405 zł
Gmina Miasto Starogard Gdański po zakończeniu inwestycji wyzierżawia budynki od SPV (wyjście Gminy po 30 latach)	30 lat	413 zł	653 zł	885 zł	1 256 zł
SPV wynajmuje na ryzyko własne (wyjście Gminy po 30 latach)	30 lat	457 zł	722 zł	978 zł	1 388 zł
Gmina Miasto Starogard Gdański po zakończeniu inwestycji wyzierżawia budynki od SPV (wyjście Gminy po zakończeniu budowy i oddaniu mieszkań do użytkowania)	25 lat	442 zł	699 zł	947 zł	1 344 zł
SPV wynajmuje na ryzyko własne (wyjście Gminy po zakończeniu budowy i oddaniu mieszkań do użytkowania)	25 lat	486 zł	768 zł	1 040 zł	1 475 zł
Gmina Miasto Starogard Gdański po zakończeniu inwestycji wyzierżawia budynki od SPV (wyjście Gminy po zakończeniu budowy i oddaniu mieszkań do użytkowania)	30 lat	437 zł	690 zł	935 zł	1 326 zł
SPV wynajmuje na ryzyko własne (wyjście Gminy po zakończeniu budowy i oddaniu mieszkań do użytkowania)	30 lat	480 zł	758 zł	1 028 zł	1 458 zł

.....
(imię i nazwisko wnioskodawcy)

.....

.....
(adres zamieszkania)

.....

(nr telefonu)

.....
(adres e-mail)

.....
(seria i nr dokumentu tożsamości)

.....
(nr PESEL)

Prezydent Miasta
Starogard Gdański
ul. Gdańska 6
83-200 Starogard Gdański

DEKLARACJA PRZYSTĄPIENIA DO PROGRAMU MIESZKANIE PLUS NA TERENIE GMINY MIEJSKIEJ STAROGARD GDAŃSKI

I. SYTUACJA RODZINNA WNIOSKODAWCY

1. Wnioskodawca prowadzi gospodarstwo: **jednoosobowe – wieloosobowe***.

2. Moja rodzina składa się z niżej wymienionych osób:

Lp.	Imię i nazwisko	Data urodzenia	Stopień pokrewieństwa do wnioskodawcy (syn, córka, żona, mąż itp.)	Dochód** z ostatnich 12 miesięcy
1.	(wnioskodawca)		(wnioskodawca)	
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				

**** Za dochód uważa się** wszelkie przychody rodziny po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do

dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego, dodatku energetycznego oraz zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomogach pieniężnych dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007 r.

3. Łączny dochód mojej rodziny za okres ostatnich 12 m-cy wynosi: zł.,

4. Na jednego członka mojej rodziny przypada kwota w wysokości: zł/miesiąc.

II. INFORMACJA O ZAMELDOWANIU NA POBYT STAŁY/CZASOWY

Oświadczam, że zameldowany/a jestem na pobyt stały/czasowy od dnia:

pod adresem :

III. SYTUACJA MIESZKANIOWA WNIOSKODAWCY

Adres faktycznego miejsca zamieszkania wnioskodawcy:.....

A) Lokal, w którym faktycznie zamieszkuje wnioskodawca stanowi własność:.....

B) Wnioskodawca zamieszkuje w lokalu na podstawie:.....

C) Ilość wszystkich osób zamieszkujących w lokalu wraz z wnioskodawcą:.....

IV. STAN MAJĄTKOWY WNIOSKODAWCY

Oświadczam, że nie posiadam prawa własności do żadnego lokalu mieszkalnego, komunalnego, zakładowego, własnościowego ani domu mieszkalnego lub jego części na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

V. WYRAŻAM ZGODĘ DO STABILNEGO WNOSZENIA OPŁAT ZA ZAJMOWANY LOKAL MIESZKALNY W WYSOKOŚCI od 15 zł do 20 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.

.....

(data i podpis wnioskodawcy)

VI. UZASADNIENIE

.....
.....
.....
.....

Świadom/-a odpowiedzialności karnej wynikającej z art. 233 § 1 Kodeksu Karnego, który za składanie nieprawdziwych zeznań przewiduje karę pozbawienia wolności do lat 3 - oświadczam, że wszystkie podane przeze mnie informacje są zgodne z prawdą.

Oświadczam, że zgodnie z ustawą z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 ze zm.), wyrażam zgodę na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie moich danych osobowych przez Urząd Miasta Starogard Gdański.

* niewłaściwe skreślić

.....

(podpis wnioskodawcy)