Wybór przepisów do

Załącznika nr 1 - Oświadczenie w zakresie wymogów ustawowych

składanego z Wnioskiem o zawarcie umowy najmu mieszkań realizowanych w Janowie Lubelskim przez społeczną inicjatywę mieszkaniową SIM Lubelskie sp. z o.o. w Lublinie

---

USTAWA Z DNIA 8 GRUDNIA 2006 R.

O FINANSOWYM WSPARCIU NIEKTÓRYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ MIESZKANIOWYCH

tekst jednolity z dnia 27 marca 2026 r. (Dz.U. z 2026 r. poz. 511)

Art. 7a

1. W przypadku utworzenia:

[…]

2) lokalu mieszkalnego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1, inny inwestor niż gmina albo związek międzygminny wynajmuje ten lokal osobie fizycznej, jeżeli:

a) w dniu objęcia lokalu ta osoba oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,

b) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego tej osoby fizycznej w roku poprzedzającym[1] rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:

- 75 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- 105 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- 145 % w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
- 170 % w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
- 170 % w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększonych o dodatkowe 35 % na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na którego terenie jest położony lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,4.

2. Wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok ustala się na podstawie obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wydanego na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
[…]

[1] Aktualne poziomy dochodowe ustalone przez SIM Lubelskie i dla województwa lubelskiego prezentuje załączona tabela

7. W przypadku gdy lokal mieszkalny, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, został utworzony w wyniku przedsięwzięcia realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, przy wyborze najemcy stosuje się warunki określone w ust. 1 pkt 2.

8. Utworzenie przez inwestora będącego społeczną inicjatywą mieszkaniową lokalu mieszkalnego z wykorzystaniem finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1, nie wyklucza zawarcia z osobą fizyczną, o której mowa w ust. 1 pkt 2, umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Przepis art. 30 ust. 3^1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa stosuje się.

USTAWA Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 1995 R.

O SPOŁECZNYCH FORMACH ROZWOJU MIESZKALNICTWA

tekst jednolity z dnia 15 września 2025 r. (Dz.U. z 2025 r. poz. 1273)

Art. 29a [Partycypacja w kosztach osoby fizycznej]

1. Osoba fizyczna może zawrzeć z SIM umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.

2. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, o których mowa w ust. 1, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu.

2a. W przypadku gdy kwota partycypacji stanowi co najmniej 15% kosztów budowy lokalu, przepisu art. 7b ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych nie stosuje się.

2b. W przypadku gdy kwota partycypacji stanowi co najmniej 10 % kosztów budowy lokalu, umowę najmu zawiera się na czas nieoznaczony albo jako umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, o której mowa w art. 19k ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, kwota partycypacji, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.[…]

Art. 30 [Najemca; deklaracja o dochodach]

[…]

1a. SIM może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów SIM, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

2. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza do końca IV kwartału każdego roku, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", w drodze obwieszczenia, wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach za ubiegły rok.

3. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana złożyć SIM deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim oraz przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.

3^1. W przypadku gdy osoba fizyczna ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego zawarła z SIM umowę, o której mowa w art. 29a ust. 1, w deklaracji, o której mowa w ust. 3, podaje się średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok zawarcia tej umowy.

3a. Najemca jest obowiązany informować SIM niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

4b. Za dochód, o którym mowa w ust. 3, uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1335).

5. W razie:

1) złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, SIM wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić SIM miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana;

4) gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, SIM wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.

7. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie SIM, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu wysokości dodatków mieszkaniowych.

Art. 31 [Zasady najmu; pierwszeństwo]

1. Kryteria i tryb przeznaczania mieszkań dla konkretnych najemców określa umowa albo statut SIM. Zasady współdziałania SIM z gminą lub gminami określa umowa.

Art. 32 [Kaucja]

1. Umowa najmu może przewidywać obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu.

2. Zwrot zwaloryzowanej kaucji w przypadku wypowiedzenia przez SIM umowy w części dotyczącej czynszu na podstawie art. 30 ust. 5 pkt 4 następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana i nie wyższej niż 150% kaucji pobranej.

Dodatkowe informacje

SIM Lubelskie Sp. z o.o. ustaliła kwotę partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w wysokości 15% kosztów budowy tego lokalu.

Zgodnie z uchwałą nr XXIV/193/26 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 6 lutego 2026 r. w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań realizowanych przez społeczną inicjatywę mieszkaniową SIM Lubelskie Sp. z o.o. w Lublinie kaucja zabezpieczająca umowę najmu lokalu wynosi 6-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, w dniu podpisania umowy.

SIM Lubelskie Sp. z o.o. określa osiąganie tzw. zdolności czynszowej. Oznacza to, że średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu przekracza 100% najniższej emerytury w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

Na dzień **1 marca 2026** najniższa emerytura wynosi **1.978,49 zł.**

Maksymalne progi dochodowe wyliczono na podstawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie lubelskim w **2024 r.** wynoszącego **7.374,45 zł.**

Tabela: Aktualne poziomy dochodowe

	Dochód netto (!) gospodarstwa domowego w zł/mc	
Ilość osób	Minimalny ustalony przez SIM Lubelskie (zdolność czynszowa)	Maksymalny dla województwa lubelskiego
1	2.968	7.743
2	3.957	10.840
3	5.935	14.970
4	7.914	17.551
5	9.892	21.165
6	11.871	24.778
7	13.849	28.392