

NAJCZĘŚCIEJ ZADAWANE PYTANIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI PRZY UL. DERKACZY W WARSZAWIE

Pytania dotyczące zasad naboru:

1. Jak rozumieć pojęcie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego?

Tytuł prawny do lokalu mieszkalnego to uprawnienie do korzystania z lokalu mieszkalnego, wynikające z określonej podstawy prawnej. Tytułem prawnym są zarówno prawa o charakterze względnym jak np. umowa najmu, umowa użyczenia, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, umowa dożywocia, jak i bezwzględny jak np. odrębna własność lokalu, prawo własności nieruchomości (również współwłasność) – domu, także ograniczone prawa rzeczowe np. służebność mieszkania dająca uprawnionemu możliwość korzystania z lokalu.

2. Jakie lokale wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy?

Zasób mieszkaniowy m.st. Warszawy obejmuje lokale komunalne, w tym także najem socjalny. Lokale TBS (także te do których najmu wskazuje m.st. Warszawa) nie wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy.

3. W jaki sposób Komisja Kwalifikacyjna decyduje kto zostaje zakwalifikowany do zawarcia umowy najmu?

Zgodnie z § 9 w/w Zasad w pierwszej kolejności na liście podstawowej i rezerwowej zostaną umieszczeni wnioskodawcy, którzy są najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy (patrz pytanie nr 2). W dalszej kolejności na liście podstawowej i rezerwowej umieszcza się wnioskodawców według dochodu gospodarstwa domowego poczynając od wnioskodawców o najniższych średnich dochodach gospodarstwa domowego na osobę w odniesieniu do danej kategorii lokalu (co ma zastosowanie także do wnioskodawców, którzy są najemcami lokali z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy). W przypadku gdy o najem będą ubiegali się wnioskodawcy o takim samym dochodzie, pierwszeństwo będzie miał ten wnioskodawca, który pierwszy złoży wniosek.

4. Czy pierwszeństwo złożenia wniosku ma znaczenie w trakcie procedury naboru?

Tak, zgodnie z 9 ust. 4 *Zasad i trybu wyboru najemców lokali mieszkalnych inwestycji przy ul. Derkaczy w Warszawie* pierwszeństwo złożenia wniosków będzie brane pod uwagę w przypadku gdy wnioskodawcy ubiegający się o najem w tej samej kategorii uzyskali tak sam średni miesięczny dochód na osobę.

5. Czy najemca wpłaca partycypacje w kosztach budowy lokalu?

Nie. Lokale zostały wybudowane ze współpracy z m.st. Warszawa i przeznaczoną są one na wynajem bez zawierania umowy partycypacji.

6. Czy będę mógł wykupić wynajmowane mieszkanie?

Nie, lokale przeznaczone są wyłącznie na wynajem.

7. Czy mogę złożyć wnioski na kilka kategorii lokali?

Nie, wnioskodawca i osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy mogą złożyć tylko jeden wniosek na jedną wybraną kategorię lokalu.

8. Czy mogę obejrzeć lokal?

Spółka przewiduje możliwość organizacji dni otwartych dla osób zakwalifikowanych do najmu po przeprowadzeniu naboru.

9. Kto przydziela lokale?

Zgodnie z § 11 ust 2 *Zasad i trybu wyboru najemców lokali mieszkalnych inwestycji przy ul. Derkaczy w Warszawie* lokal przyporządkowany jest dla wnioskodawcy umieszczonego na Liście Podstawowej w drodze losowania, które przeprowadza Komisja Kwalifikacyjna w obecności notariusza.

10. Czy Komisja Kwalifikacyjna może przydzielić mi lokal z uwagi na moją trudną sytuację życiową?

Nie, Komisja ustala Listy osób zakwalifikowanych do najmu w oparciu o *Zasady i trybu wyboru najemców lokali mieszkalnych inwestycji przy ul. Derkaczy w Warszawie*. Prosimy nie dołączać do wniosku dodatkowych dokumentów poza wymaganymi w trakcie naboru.

11. W jaki sposób wyposażone są lokale?

Lokale zostały wykończone „pod klucz”. W każdym lokalu znajduje się wyposażona łazienka („biały montaż” oraz szafka). Kuchnia została wyposażona w kuchenkę oraz zlewozmywak z szafką. Najemca samodzielnie musi umeblować mieszkanie.

Pytania dotyczące najmu:

1. Kiedy będę musiał wpłacić kaucję i w jakiej wysokości?

Całość kwoty kaucji musi zostać wpłacona przed zawarciem umowy najmu i wydaniem lokalu. Kaucja wyliczona jest jako 12-krotność czynszu najmu (tj. 12 x metraż lokalu x stawka czynszu 22,84 zł)

2. Na jaki okres zostanie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego?

Umowa najmu zostanie zawarta na czas oznaczony tj. 9 lat.

3. Ile przewidziano miejsc postojowych w garażu podziemnym?

W budynku znajduje się 67 miejsc postojowych w garażu podziemnym. Będą one wynajmowane najemcom lokali mieszkalnych na podstawie osobnej umowy najmu zawieranej na czas nieokreślony z 6-miesięcznym terminem wypowiedzenia.

4. Jaka jest stawka za najem miejsca postojowego w garażu?

Przewidujemy, że miesięczny czynsz najmu za miejsce postojowego w garażu podziemnym wyniesie **300 zł netto plus vat**.

5. Jaka jest wysokość czynszu najmu lokalu mieszkalnego oraz pozostałych należności?

Miesięczna stawka czynszu najmu za najem lokalu mieszkalnego wynosi **22,84 zł za m²** powierzchni lokalu mieszkalnego.

Oprócz zapłaty czynszu najmu lokalu będą Państwo obowiązani do uiszczania opłaty za wywóz odpadów komunalnych oraz zaliczek na zużycie mediów (ciepła woda, zimna woda, centralne ogrzewanie w wysokości ok. 400 zł/miesięcznie).

6. Do kiedy należy uiścić powyższe należności oraz na jaki rachunek bankowy?

Wszelkie należności na rzecz TBS należy uiszczać do 10. dnia każdego miesiąca z góry, na konto wskazane przez TBS.

7. Czy mogę dokonać zmiany adaptacyjnej (przeróbki) w lokalu?

Z uwagi na gwarancje i rękojmię udzieloną przez Wykonawcę Inwestycji nie wyrażamy zgody na dokonanie jakichkolwiek zmian w lokalu mieszkalnym. W przypadku naruszenia powyższego zakazu Wynajmujący ma prawo żądać przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego oraz nałożyć na Najemcę karę umowną w wysokości 5 000 zł, a także dochodzić odszkodowania uzupełniającego.

