

UCHWAŁA NR XXXV/220/2022
RADY GMINY GRONOWO ELBLĄSKIE
z dnia 16 marca 2022 roku

w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN – Warmia i Mazury spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. f ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) **Rada Gminy Gronowo Elbląskie uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na utworzenie przez Gminę Gronowo Elbląskie spółki pod firmą Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN – Warmia i Mazury spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej „Spółką”, której udziałowcem będzie także Krajowy Zasób Nieruchomości na zasadach określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1961).

2. Podstawowym celem działalności Spółki jest budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2224).

§ 2. Środki na pokrycie kapitału zakładowego spółki pochodzić będą z określonych przez Wójta Gminy Gronowo Elbląskie wkładów pieniężnych lub niepieniężnych.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gronowo Elbląskie

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Krzysztof Dorosz

UZASADNIENIE

Spółeczna inicjatywa mieszkaniowa, czyli SIM, to spółka realizująca budownictwo społeczne. Jej zadaniem jest budowanie mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu, to filar dokonującego się właśnie przełomu w budowie mieszkań o umiarkowanym czynszu. SIM-y (dawne TBS-y) to spółki tzw. not for profit budujące mieszkania społeczne. Rozwiązanie przeznaczone jest dla osób i rodzin nie posiadających własnego mieszkania w danej miejscowości, którzy dysponują środkami na regularne opłacanie czynszu, jednak ich dochody są za niskie na zaciągnięcie kredytu hipotecznego na mieszkanie.

Możliwość zamieszkania w SIM bez konieczności zaciągania wysokiego kredytu; umowa z SIM może jedynie obligować do wniesienia partycypacji w wysokości do 30% kosztów budowy lokalu mieszkalnego, nawet o połowę niższe stawki czynszu niż na rynku komercyjnym. Dla najemców będących jednocześnie partycypantami, możliwość w przyszłości rozliczenia partycypacji w czynszu (tzw. „wakacje czynszowe”, dzięki którym najemca przez czas określony w umowie, a w przypadku emerytów – bezterminowo, będzie płacił nawet 20% niższy czynsz).

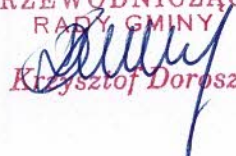
W ramach SIM istnieje możliwość zmiany umowy najmu na umowę najmu z dojściem do własności (uzyskanie własności mieszkania w perspektywie lat).

Ponadto, atrakcyjny model finansowania, dzięki któremu stawki czynszu w mieszkaniach SIM są niższe niż na rynku komercyjnym (do 5% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego), dzięki:

- preferencyjnemu kredytowi udzielanemu SIM przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) do wysokości 80% kosztów przedsięwzięcia (odsetki od tych kredytów wykupuje Skarb Państwa, dzięki temu BGK może zaoferować niższe oprocentowanie);
- partycypacji (wkładowi) najemców – maksymalnie 30%;

Aby ułatwić gminom zakładanie SIM-ów i udział w realizacji społecznych mieszkań czynszowych:

- rząd proponuje wsparcie finansowe ze specjalnie powołanego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa dla wszystkich gmin. Na utworzenie nowego SIM lub objęcie udziałów w istniejącym SIM/TBS gmina może pozyskać odpowiednio 3 mln zł lub 10% wartości nowej inwestycji mieszkaniowej SIM/TBS. Wnioski o wsparcie z RFRM można składać do Krajowego Zasobu Nieruchomości (KZN);
- grant ze środków Funduszu Dopłat do 35% kosztów przedsięwzięcia dla gminy która partycypuje w realizacji mieszkań przez SIM;
- wprowadzenie możliwości tworzenia przez KZN we współpracy z gminami SIM i przystępowania do istniejących TBS, poprzez obejmowanie w imieniu Skarbu Państwa udziałów w zamian za wnoszone do tych spółek grunty, na których budowane są mieszkania.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Krzysztof Dorosz