

**UCHWAŁA NR XXX/391/21
RADY GMINY LUBICZ**

z dnia 29 kwietnia 2021 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie
Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN toruński” sp. z o.o.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. f i g ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 i poz. 1378) Rada Gminy Lubicz uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na utworzenie przez Gminę Lubicz spółki pod firmą Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN toruński” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej „Spółką”, z Krajowym Zasobem Nieruchomości na zasadach określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2020 r. poz. 1100 i 2127 oraz Dz. U. z 2021 r. poz. 11).

2. Podstawowym celem gospodarczym 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz Dz. U. z 2021 r. poz. 11).

§ 2. Wyraża się zgodę na objęcie przez Gminę Lubicz udziałów w Spółce za środki otrzymane z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu pokrycia kapitału zakładowego Spółki.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Barcikowski

UZASADNIENIE

Program wspierający rozwój mieszkalnictwa, przygotowany w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii dotyczy m.in. tworzenia Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM) jako spółek prawa handlowego, tworzonych przez gminy z Krajowym Zasobem Nieruchomości. Ich działalność ma stanowić atrakcyjną formułę dla osób poszukujących mieszkania, ale niechcących lub niemogących się związać wieloletnim i obciążającym kredytem hipotecznym.

Utworzenie Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych przewiduje:

- 1) wybudowanie mieszkań na wynajem z niskim czynszem;
- 2) możliwość dojścia lokatorów do własności wynajmowanego lokalu przy wpłacie odpowiednio wysokiej partycypacji;
- 3) skorzystanie z wakacji w płaceniu czynszu dla tych lokatorów, którzy nie zdecydują się na możliwość wykupu mieszkania (po upływie okresu spłaty przez SIM kredytu);
- 4) lokatorom będą przysługiwać rządowe dopłaty do czynszu w ramach programu Mieszkanie na Start - ich wysokość będzie uzależniona od wielkości gospodarstwa domowego, miesięcznie może wynieść do 300-400 zł; niższy czynsz będzie można płacić przez 15 lat i będzie on średnio o ponad 50% niższy od czynszu rynkowego.

Program Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych zakłada:

- 1) jednostkowe wsparcie w wysokości 3 mln zł udzielane gminom na utworzenie nowego SIM,
- 2) dofinansowanie gmin na dokapitalizowanie działających SIM w związku z planowaną inwestycją.

Źródłami finansowania Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych będą:

- 1) bezzwrotne wsparcie samorządów z Funduszu Dopłat, pokrywające 35% kosztów inwestycji,
- 2) od 10 do 30% udziału wniesione przez lokatorów,
- 3) 35-55% preferencyjnego kredytu udzielanego z programu społecznego budownictwa czynszowego przez Bank Gospodarstwa Krajowego - kredyt będzie spłacany przez SIM z wpływów z płatności czynszowych.

Na wsparcie gmin zakładających SIM, w ramach rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, przewidziano w sumie 1,5 mld zł. Środki te będą wydatkowane w latach 2020-2022.

Dla rozwoju społecznego budownictwa czynszowego zostanie wykorzystany potencjał Krajowego Zasobu Nieruchomości (KZN) - powstanie Fundusz Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych KZN, zasilany środkami z gospodarowania nieruchomościami KZN. KZN będzie mógł wносить grunty do SIM, tworzyć i przystępować do już istniejących SIM lub TBS oraz mieć w nich udziały.

Podkreślenia wymaga fakt, że obecnie funkcjonujące TBS-y nie dają lokatorom, pomimo wpłacanej partycypacji w kosztach budowy lokalu, żadnych dodatkowych uprawnień. Natomiast w przypadku SIM - lokator wynajmowanego w jego ramach mieszkania będzie mógł w przyszłości uzyskać jego własność. W tym celu trzeba będzie spełnić następujące warunki:

- 1) wnieść wkład partycypacyjny na pokrycie co najmniej 20% kosztów budowy (25% w dużych miastach),
- 2) zamiana dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu z dojściem do własności nastąpi po spłaceniu przez SIM kredytu zaciągniętego na inwestycję.

Podsumowując, najważniejsze założenia Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych to:

- 1) Na realizację inwestycji mieszkaniowej z SIM samorządy otrzymają dofinansowanie wynoszące do 35 proc. jej kosztów.
- 2) Powstanie Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych ma zwiększyć dostępność mieszkań na wynajem dla osób o umiarkowanych dochodach.
- 3) Na tworzenie nowych SIM-ów z udziałem gminy, samorząd będzie mógł otrzymać bezzwrotne wsparcie w wysokości 3 mln zł.
- 4) SIM-y mają być alternatywą dla tych, których nie stać na kredyt mieszkaniowy lub którzy nie chcą się wiązać tak długoletnim zobowiązaniem finansowym.
- 5) Lokatorom, którzy w ramach umowy partycypacji pokryją co najmniej 20% (25% w dużych miastach) kosztów budowy lokalu, SIM-y zapewnią możliwość dojścia do własności po 20-30 latach.

Ponieważ zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f oraz g ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących tworzenia i przystępowania do spółek i spółdzielni oraz rozwiązywania i występowania z nich a także określania zasad wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji przez wójta, Radzie Gminy przedkładany jest projekt przedmiotowej uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Barcikowski