

**UCHWAŁA NR XXXV.40.2021  
RADY MIEJSKIEJ OTYŃ**

z dnia 17 sierpnia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. f ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 z późn. zm.) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na utworzenie przez Gminę Otyń spółki pod nazwą Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN Lubuskie Trójmiasto” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Zielonej Górze, zwaną dalej „spółką”, której udziałowcami będą jednostki samorządu terytorialnego oraz Krajowy Zasób Nieruchomości, na zasadach określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1100 z późn. zm.).

§ 2. Podstawowym celem gospodarczym spółki będzie wybudowanie budynków wielomieszkaniowych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Otynia.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Aneta Smolicz**

## UZASADNIENIE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. f ustawy 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.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego - dalej ustawa o SIM - Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe mogą działać w formie spółki kapitałowej, tj. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjnej, a także w formie spółdzielni osób prawnych. Działalność SIM jest zgodna z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej. Zgodę na objęcie udziałów w nowotworzonej spółce musi wyrazić Rada Miejska Otyń.

Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii pilotuje nowy program pt. Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe. Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (SIM) to podmioty, które w porozumieniu z samorządem budują i wynajmują mieszkania z przystępnym czynszem, przeznaczone dla osób z niższym dochodem, dla których uzyskanie kredytu jest niemożliwe albo znacząco obciążałoby budżet domowy. Utworzenie Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych przewiduje: wybudowanie mieszkań na wynajem z niskim czynszem, możliwość dojścia lokatorów do własności wynajmowanego lokalu przy wpłacie odpowiednio wysokiej partycypacji, skorzystanie z wakacji w płaceniu czynszu dla tych lokatorów, którzy nie zdecydują się na możliwość wykupu mieszkania (po upływie okresu spłaty przez SIM kredytu).

Program Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych zakłada: jednostkowe wsparcie w wysokości 3 mln zł udzielane gminom na utworzenie nowego SIM, dofinansowanie gmin na dokapitalizowanie działających SIM w związku z planowaną inwestycją.

W związku z powyższym Gmina Otyń oraz gminy będące członkami Lubuskiego Trójmiasta przystępują do programu i do powstającej spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN Lubuskie Trójmiasto” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Przewiduje się, że udziałowcami będą samorzady tworzące Stowarzyszenie Lubuskie Trójmiasto: Miasto Zielona Góra, Miasto Nowa Sól, Gmina Sulechów, Gmina Czerwieńsk, Gmina Nowogród Bobrzański, Gmina Świdnica, Gmina Otyń i Gmina Zabór, a celem będzie wybudowanie około 1000 nowych mieszkań.

Zaplanowano, że Gmina Otyń obejmie 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) udziałów o wartości nominalnej po 50 zł (pięćdziesiąt złotych) za każdy udział, to jest o łącznej wartości nominalnej 3.000.000,00 zł (trzy miliony złotych) i pokryje je w całości wkładem pieniężnym, pochodzącym ze wsparcia, jakie Gmina Otyń otrzyma ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu objęcia udziałów w Spółce. Program Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych zakłada bezzwrotne wsparcie w wysokości 3 mln zł dla gminy na utworzenie nowego SIM. W przypadku gdy w terminie 6 miesięcy od dnia wypłaty wsparcia nie dojdzie do zrealizowania działania, w związku z którym je udzielono, wypłacona kwota wsparcia podlega zwrotowi z odsetkami ustawowymi naliczonymi od dnia wypłaty do dnia zwrotu.

Dzięki współpracy z Krajowym Zasobem Nieruchomości możliwa będzie realizacja budownictwa mieszkaniowego na gruntach z zasobu KZN, a założenie odrębnej spółki umożliwi korzystanie z:

- bezzwrotnego wsparcia dla samorządów z Funduszu Dopłat, pokrywającego 35% kosztów inwestycji w formie grantu przyznawanego przed rozpoczęciem inwestycji,
- bezzwrotnego dofinansowania z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości do 10% inwestycji,
- preferencyjnego kredytu udzielanego z programu społecznego budownictwa czynszowego przez Bank Gospodarstwa Krajowego – kredyt będzie spłacany przez SIM z wpływów z płatności czynszowych a jego wysokość może wynosić do 80% kosztów inwestycji. Wysokość oprocentowania jest równa stopie procentowej, równej WIBOR 3M. BGK otrzymuje do oprocentowania kredytu dopłatę z Funduszu Dopłat wynoszącą 1,3 pp.

Ustawa o SIM zakłada również wkład własny wnoszony przez przyszłych lokatorów w wysokości od 10 do 30% udziału.

Ponadto możliwe będzie pozyskanie grantu z Funduszu Dopłat na przedsięwzięcia towarzyszące budownictwu mieszkaniowemu, np. drogi, mosty, wodociągi, kanalizację, placówki edukacji publicznej, tereny rekreacyjne, urządzenia sportowe w wysokości do 10% kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego.

Powstanie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN Lubuskie Trójmiasto” sp. z o.o. zwiększy dostępność mieszkań na wynajem dla osób o umiarkowanych dochodach. Spółka ta stanie się alternatywą dla osób, których nie stać na kredyt mieszkaniowy lub którzy nie chcą się wiązać tak długoletnim zobowiązaniem finansowym.

Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego są ustalane przez zgromadzenie wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową. Czynsz nie może przekraczać 5 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej wg przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Dla gmin graniczących z miastami będącymi siedzibami wojewodów lub sejmików wojewódzkich wskaźnik wartości odtworzeniowej określa się przez wyznaczenie średniej arytmetycznej wskaźników dla tych miast oraz pozostałych miejscowości w województwie.

Najemca oprócz czynszu ponosi również opłaty z tytułu kosztów ponoszonych przez SIM np. w związku z instalacją i konserwacją instalacji odnawialnych źródeł energii, realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, a łączna kwota pobierana od najemcy nie może przekroczyć w skali roku 1% wartości odtworzeniowej.

SIM będzie mógł wynająć lokal mieszkalny osobie fizycznej jeżeli ta osoba oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. Osoba fizyczna musi spełniać ponadto warunek dochodu gospodarstwa domowego.

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.

Kryteria i tryb przeznaczania mieszkań dla konkretnych najemców określać będzie umowa spółki albo statut SIM. Zasady współdziałania SIM z gminami określać będzie umowa.

Lokal mieszkalny wybudowany przy wykorzystaniu finansowego wsparcia nie może być wynajęty przez SIM pracodawcy niebędącemu osobą fizyczną działającemu w celu udostępnienia tego lokalu swojemu pracownikowi.

Utworzenie Spółki poprawi sytuację mieszkaniową mieszkańców samorządów poprzez zwiększanie dostępności przystępnych cenowo mieszkań na długoterminowy, stabilny najem.