

**UCHWAŁA NR 0007.207.2021
RADY MIEJSKIEJ W CZERWIEŃSKU**

z dnia 23 czerwca 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* (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 z późn. zm.²⁾) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na utworzenie przez Gminę Czerwieńsk spółki pod nazwą Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN Lubuskie Trójmiasto” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 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 Zaspobie Nieruchomości* (Dz. U. z 2020 r., poz. 1100 z późn. zm.³⁾).

§ 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 Czerwieńska.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Czerwieńsku

Krzysztof Smorąg

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378; z 2021 r., poz. 1038.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r., poz. 11.

³⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r., poz. 2127; z 2021 r., poz. 11 i 223.

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 pkt 1 ustawy *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* Społeczne inicjatywy mieszkaniowe mogą być tworzone w formie spółek z ograniczoną odpowiedzialnością;

Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii pilotuje nowy **program pt. Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe – spółki, które w porozumieniu z samorządem** budują i wynajmują mieszkania z przystępnym czynszem. 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 zdecydowali 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. Źródłami finansowania Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych będą: bezzwrotne wsparcie samorządów z Funduszu Dopłat, pokrywające 35% kosztów inwestycji, od 10 do 30% udziału wniesione przez lokatorów, 35-55% preferencyjnego kredytu udzielanego z programu społecznego budownictwa czynszowego przez Bank Gospodarstwa Krajowego – kredyt będzie spłacany przez SIM z wpływów z płatności czynszowych.

W związku z powyższym Gmina Czerwieńsk oraz gminy będące członkami Lubuskiego Trójmiasta przystąpią do programu i do powstającej spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Lubuskie Trójmiasto” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której zaplanowano, że 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 Czerwieńsk otrzyma ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu objęcia udziałów w Spółce.

Przewiduje się, że udziałowcami będą samorządy 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.

Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe to spółki, 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. Program Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych zakłada bezzwrotne wsparcie w wysokości 3 mln zł dla gminy na utworzenie nowego SIM. 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 w Czerwieńsku.

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 od 80% kosztów inwestycji.

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 długoterminnym zobowiązaniem finansowym.

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

Gmina Czerwieńsk wniesie do Spółki wkład pieniężny w celu pokrycia objętych udziałów w Spółce. Wkład pieniężny będzie odpowiadał kwocie otrzymanej z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.

Opracował: Paweł Wikiera