

**Projekt**

z dnia 25 lutego 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**BURMISTRZ**

*mgr Ryszard Skybajto*

**UCHWAŁA NR XXIX. .2021  
RADY MIEJSKIEJ W CZŁUCHOWIE**

z dnia : marca 2021 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie  
Spolecznej Inicjatywy Mieszkaniowej w Człuchowie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9, lit. f i g ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na utworzenie przez Gminę Miejską Człuchów spółki pod nazwą Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa w Człuchowie 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 Zasadzie Nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1100 z późn. zm.).

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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 oraz Dz. U. z 2021 r. poz. 11).

§ 2. Gmina Miejska Człuchów wniesie do Spółki w formie wkładu pieniężnego kwotę otrzymaną z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w celu objęcia udziałów w Spółce.

§ 3. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

2. Burmistrz Miasta Człuchów dokona wszelkich formalności prawnych związanych z przeprowadzeniem operacji finansowej i objęcia udziałów w Spółce.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM, Fundusz) został utworzony w Banku Gospodarstwa Krajowego na mocy ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11).

Celem funkcjonowania Funduszu jest poprawa dostępności mieszkań poprzez pobudzenie nowych inwestycji mieszkaniowych na rynku mieszkań budowanych z przeznaczeniem na wynajem przez Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (SIM).

Środki Funduszu służą sfinansowaniu części lub całości wydatków gminy na objęcie udziałów lub akcji w tworzonej lub działającej SIM.

W dniu 4 stycznia 2021 r. została ogłoszona nowa ustawa mieszkaniowa wprowadzająca zmiany, dzięki którym samorzady, towarzystwa budownictwa społecznego/społeczne inicjatywy mieszkaniowe, spółki gminne i spółdzielnie mieszkaniowe dostaną większe wsparcie na budowę mieszkań. Dzięki temu powstanie więcej mieszkań czynszowych. W efekcie skrócą się kolejki Polaków czekających na mieszkanie na wynajem z umiarkowanym czynszem, spółdzielcze lokatorskie, komunalne czy socjalne.

Największe zmiany w tzw. Pakiecie mieszkaniowym:

- Zwiększenie kwot dofinansowania dla gmin z Funduszu Dopłat. W przypadku budownictwa na wynajem nie zwiększającego mieszkaniowego zasobu gminy wsparcie wzrośnie z 20 proc. nawet do 35 proc. kosztów przedsięwzięcia. W przypadku nowych budynków komunalnych wsparcie, które dotąd wynosiło między 35 a 45 proc, teraz wyniesie nawet do 80 proc.

- Gminy dostaną wcześniej środki na swój udział w finansowaniu kosztów przedsięwzięcia, nie będą musiały wyprzedzająco angażować dodatkowych środków własnych na przedsięwzięcie i czekać na ich zwrot z Funduszu Dopłat.

- Najemcy i lokatorzy mieszkań w programie wsparcia społecznego budownictwa czynszowego będą mogli zostać ich właścicielami. Będzie to możliwe zarówno w okresie spłaty kredytu, jak i po jego całkowitej spłacie przez inwestora. Ponadto najemcy mieszkań, którzy partycypowali w kosztach budowy lokali, będą mieli możliwość rozliczenia partycypacji w czynszu po całkowitej spłacie kredytu przez inwestora. Inwestorzy zyskują z kolei możliwość pobierania od najemców mieszkań dodatkowych opłat na pokrycie kosztów realizacji przedsięwzięć z zakresu OZE, termomodernizacji, zwiększenia dostępności czy rewitalizacji budynków mieszkalnych i kosztów spłaty kredytów zaciągniętych na te przedsięwzięcia.

- Inwestorzy w programie społecznego budownictwa czynszowego mogą aktualnie po spełnieniu określonych warunków wynajmować lokale mieszkalne również pracodawcom, którzy partycypowali w kosztach budowy tych lokali, w celu udostępniania lokali pracownikom.

- TBS/SIM mają teraz możliwość ubiegania się o premię remontową z Funduszu Termomodernizacji i Remontów na budynki użytkowane co najmniej 20 lat.

- Dopłaty do czynszów w programie Mieszkanie na Start będą mogły być wypłacane również osobom podnajmującym lokale mieszkalne od gminy i osobom bez zdolności czynszowej.

- Gminy dostaną środki na remont pustostanów. Będą mogły otrzymać dofinansowanie aż do 80 proc. kosztów modernizacji budynków, które ze względu na zły stan techniczny nie są zamieszkałe.

- Możliwość łączenia środków z różnych programów, co zwiększy możliwości samorządów w kwestiach wyremontowania budynków komunalnych. Gminy będą mogły połączyć dofinansowanie z Funduszu Dopłat ze wsparciem z Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Będzie więc można otrzymać środki np. na remont mieszkań i jednocześnie na docieplenie budynku komunalnego.

- Utworzenie Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Gminy będą mogły otrzymać dodatkowe bezzwrotne wsparcie na utworzenie lub dofinansowanie społecznej inicjatywy mieszkaniowej (SIM – odpowiednik dotychczasowych TBS). Dysponentem środków będzie Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii, zaś wypłaty będzie realizował BGK.

- Krajowy Zasób Nieruchomości zaangażuje się w program wspierania społecznego budownictwa czynszowego, mając możliwość tworzenia nowych społecznych inicjatyw mieszkaniowych (nowa nazwa dla towarzystw budownictwa społecznego) lub przystępowania do działających TBS/SIM.

Wsparcie wypłacane jest gminom podejmującym działania polegające na objęciu udziałów lub akcji

w tworzonym lub istniejącym TBS/SIM, na warunkach określonych w art. 33l – 33s ustawy z dnia 26 października 1995 o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2019 r. poz. 2195 z późn. zm.).

