

W zgodzie z naturą – dla polskich rodzin nowe budownictwo mieszkaniowe

SPOŁECZNE INICJATYWY MIESZKANIOWE

Na pytania odpowiada prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości Arkadiusz Urban

■ Pewnie nie wszyscy wiedzą, więc słowem wstępu, czym jest Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa i na czym ma polegać wsparcie spółek należących do SIM?

Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe – to program rządu Mateusza Morawieckiego, którego istotnym elementem przy ich tworzeniu jest współpraca rządu i samorządu. Powoływane spółki SIM tworzone są z udziałem gmin i KZN reprezentującym stronę rządową. Program jest generalnie kierowany do tych mieszkańców gmin, którzy nie mających zdolności kredytowej, ale mają zdolność czynszową. W ciągu 9-ciu miesięcy działania złożyliśmy jak dotąd 22 spółki SIM z udziałem ponad 220 gmin z całej Polski i z wolumenem planowanych do wybudowania mieszkań na poziomie 22 tysięcy. Spodziewamy się, iż już latem tego roku, pierwsze z SIM-ów powinny wbić przysłowiową „pierwszą łopatę”, choć trzeba pamiętać, iż cały proces inwestycyjny przy tego rodzaju przedsięwzięciach budowlanych trwa od przeciętnie 2-4 lata. Z pewnością będzie to ważny etap i pozytywny impuls dla kolejnych naszych inwestycji, dlatego też jesteśmy tym żywotnie zainteresowani, by stało się to jak najszybciej. Warto pamiętać, iż rola KZN-u przy powoływaniu SIM jest kluczowa. Od rozmów KZN z poszczególnymi gminami rozpoczyna się cały proces, który prowadzi z gromadzenia odpowiedniego potencja-

łu wyrażającego się odpowiednim (około jednego tysiąca) wolumenem możliwych do wybudowania mieszkań. Wówczas to KZN wspólnie z gminami zawiązuje spółkę prawa handlowego – Społeczna Inicjatywę Mieszkaniową (SIM). Kolejnym z zadań KZN jest rozpatrywanie wniosków składanych przez gminy w zakresie dofinansowania z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Odbyna się to na podstawie umowy zawartej z Ministrem Rozwoju i Technologii. Po powołaniu SIM sprawujemy nadzór właścicielski nad spółkami, gdzie zgodnie z ustawą mamy tu zapewnioną rolę wiodącą. To ważny i co raz ważniejszy element naszej pracy.

■ Czym SIM zastąpi Mieszkanie+? I jakie są różnice pomiędzy tymi dwoma programami?

Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe są uzupełnieniem i rozwinięciem tej pierwotnej inicjatywy i w pewnym sensie raczej zastępują TBS-y, zwłaszcza tam, gdzie nie były one dotychczas powołane. Istotne jest to, że mieszkania wybudowane przez SIM-y są zaprojektowane jako mieszkania na wynajem z opcją wykupu. Czyli z dojściem do własności przez wynajmujących.

■ Ile planowo mieszkań ma powstać w naszym powiecie i jaka będzie cena najmu takich mieszkań?

Na Mazowszu w roku 2021 powołałiśmy dwie spółki SIM. Pierwsza to SIM Mińsk

Mazowiecki – razem z gminą i miastem, a druga to właśnie SIM Północne Mazowsze – z ośmioma gminami z regionu: Baboszewem, Ciechanowem, Czernikowem, Glinieckiem, Płońskiem, Pułtuskim, Sierpcem i Żaluskami. W pierwszym etapie SIM Mińsk Mazowiecki planuje wybudowanie blisko 600 mieszkań, SIM Północne Mazowsze – 1000. Jednak planujemy powołanie kolejnych spółek w regionie i budowę kolejnych mieszkań. Głód mieszkań o umiarkowanym czynszu, czyli takich, które my będziemy oferować jest wciąż nie zaspokojony.

■ Kto będzie mógł skorzystać z mieszkań finansowanych w ramach SIM oraz jakie są warunki uzyskania własności mieszkania?

Od strony finansowej, nasza oferta skierowana jest głównie do mieszkańców, którzy nie mają zdolności kredytowej, ale mają zdolność czynszową. Dla polskich rodzin, które nie mają środków na zakup mieszkania, a chciałby stać się właścicielami takiego lokum. Warto mieć na uwadze, iż nasze spółki SIM to spółki celowe nie obliczone na biznesowy zysk. Z założenia więc – zarówno KZN jak i gminy – chcemy budować domy przyjazne mieszkańcom, ekologiczne, z terenami zielonymi, z obiektami rekreacyjnymi, a także wyznaczające pewne standardy estetyczne w budownictwie mieszkaniowym. Koszt czynszu w mieszkaniach SIM-owskich, nie powinien być wyższy niż 4% kosztów odtworzeniowych lokalu.



W praktyce oznaczać to powinno czynsz na poziomie niższym od rynkowego.

■ Jakie są źródła finansowania spółek Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych?

Przede wszystkim każda z gmin przystępująca do spółki SIM otrzymuje 3 mln złotych na objęcie udziałów w SIM. Dodatkowo może otrzymać 10% wartości inwestycji w postaci grantu z Funduszu Dopłat oraz 35% z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Ważnym elementem montażu finansowego jest także unikatowy, niskoprocentowany kredyt (trzymiesięczny WIBOR) Banku Gospodarstwa Krajowego na preferencyjnych warunkach, bez marży banku.

■ Czy Gmina otrzymuje pomoc w całym procesie związanym z inwestycją?

Taki jest sens wsparcia ze strony rządu dla samorządów, a więc dla mieszkańców. Wynika to z ustawy o KZN i SIM. Dla nas to duża odpowiedzialność, gdyż wnosimy nie tylko

nieruchomości ale także istotne know-how, doświadczenie, a nade wszystko sprawujemy nadzór właścicielski nad całym procesem inwestycyjnym, w którym zaangażowane są środki i majątek skarbu państwa. W fazie realizacji inwestycji są to niebagatelne sumy pieniężne w tym dotacje na poziomie łącznym mogącym dochodzić do 45% wartości inwestycji oraz preferencyjny kredyt z BGK.

■ Na jakiej zasadzie nowi mieszkańcy będą mogli wynajmować mieszkania należące do SIM?

W myśl ustawy, kryteria naboru ustala gmina, na terenie której realizowana jest inwestycja mieszkaniowa. I tak powinno być, bo to przedstawiciele samorządów wiedzą, kto mieszka w gminie i jakie ma potrzeby mieszkaniowe.

■ Dziękujemy za rozmowę.