



WPŁYNĘŁO  
do Rady Miejskiej Łądek-Zdrój

dnia

24.05.2021 P. Ławda

**Burmistrz Łądek-Zdroju**

Ratusz - Rynek 31, 57-540 Łądek-Zdrój  
tel. 74/ 811 78 50, fax 74/ 814 74 18  
www.ladek.pl, e-mail: umig@ladek.pl

Łądek-Zdrój, 24-05-2021

IF.710.1.2020.4

**Pani  
Małgorzata Bednarek  
Przewodnicząca Rady Miejskiej Łądek-Zdroju**

W odpowiedzi na zapytania Pani Doroty Łakućewicz Radnej Rady Miejskiej Łądek-Zdroju poniżej udzielam odpowiedzi:

#### **Pytanie 1**

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa (zwana dalej SIM) jest spółką prawa handlowego. Udziałowcami są gminy, które są zainteresowane wstąpieniem do spółki, celem realizacji budownictwa mieszkaniowego na zasadach określonych w art. 23-33 ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 3195 ze zm.) zwana dalej ustawą oraz Krajowy Zasób Nieruchomości (zwana dalej KZN), jeśli wniesie do spółki własną działkę.

Zgodnie z informacją uzyskaną z KZN porozumienie podpisały: Gminy: Kłodzko, Bystrzyca Kłodzka, Międzyzlesie, Miasto Nowa Ruda, Gmina Nowa Ruda, Polanica Zdrój, Kudowa-Zdrój, Stronie Śląskie, Głuszyca, Ząbkowice Śląskie, Złoty Stok, Ziębice, Kamieniec Ząbkowicki, KZN.

#### **Pytanie 2**

Łądeckie Usługi Komunalne Sp. z o. o. jest jedynie zarządcą mieszkaniowych zasobów lokalowych gminy. Przedmiot działalności tej spółki nie obejmuje budownictwa mieszkaniowego. Dla SIM tworzone są odrębne spółki z o.o., spółki akcyjne lub spółdzielnie osób prawnych (art. 23-33 ustawy).

Ponadto zgodnie z art. 33m ustawy, wsparcia w wysokości 3mln udziela się tylko gminie na wniosek burmistrza zatwierdzony przez radę gminy w drodze uchwały.

#### **Pytanie 3**

Tereny, który gmina planuje przeznaczyć pod budowę budynków wielorodzinnych zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod zabudowę w tym zabudowę wielorodzinną. Tereny te mają również możliwość podłączenia do sieci wodnej i kanalizacyjnej.

#### **Pytanie 4**

Dotychczasowa wiedza w zakresie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców naszej gminy pozwala stwierdzić, że jest zainteresowanie, zwłaszcza wśród młodych ludzi, posiadaniem mieszkania. Osoby te często nie mogą otrzymać lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, gdyż przekraczają kryterium dochodowe uprawniające do otrzymania lokalu. Zaznaczyć należy, że lokale w SIM, nie są kierowane do osób o najniższych dochodach (osoby takie otrzymują mieszkanie komunalne) lecz do osób o wyższych dochodach, które nie mogą otrzymać

mieszkania komunalnego oraz nie mogą lub nie chcą zaciągać kredytu hipotecznego. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM nie mogą przekroczyć 5% wartości odtworzeniowej obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Obecnie w województwie dolnośląskim jest to 18,34 zł/m. Należy pamiętać, że jest to górna granica narzucona przez ustawę. Wielce prawdopodobne jest, że stawka ta będzie znacznie niższa.

#### **Pytanie 5**

Mieszkania SIM nie wchodzi w skład zasobu komunalnego gminy. Wierzycielem zadłużonego lokalu będzie SIM, który będzie podejmował odpowiednie kroki związane z wyegzekwowaniem należności, w tym wypowiedzeniem umowy.

O ewentualnym przyznaniu lokalu socjalnego zadecyduje sąd w orzeczeniu o eksmisji. W przypadku orzeczenia przez Sąd lokalu socjalnego, lokal taki musi zapewnić zawsze Gmina. Wkład wpłacony przez lokatora pozostaje do rozliczenia przez SIM Sp. z o.o.

#### **Pytanie 6**

Kredyt na budowę zaciągnięty zostanie przez SIM, wobec czego ani gmina ani lokator nie odpowiadają za jego spłatę.

Zgodnie z art. 691 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.) razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. W razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

#### **Pytanie 7**

Grunt i wybudowany budynek stanowiąc będą własność SIM. W przypadku ogłoszenia upadłości majątek upadłego staje się masą upadłości. Syndyk masy upadłości dokona sprzedaży majątku wchodzącego w skład spółki w celu spłaty wierzycieli. Czynności syndyka dokonywane są pod nadzorem Sędziego Komisarza.

W przypadku likwidacji majątek spółki pozostały po spłacie zobowiązań, jest dzielony pomiędzy wspólników w stosunku do ich udziałów lub podzielony zostanie według zasad określonych w umowie spółki (art. 286 ustawy z dnia z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.)).

Umowa spółki przewiduje następujące zapisy „Likwidację Spółki przeprowadza się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks Spółek Handlowych, z zastrzeżeniem ust. poniżej.

Podział majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli następuje przez zwrot w całości w naturze wniesionych przez Wspólników wkładów niepieniężnych, zaś po zwrocie wkładów niepieniężnych pozostały majątek dzieli się między Wspólników w stosunku do ich udziałów.”

### **Pytanie 8**

Grunt zostanie wniesiony przez gminę do spółki jako aport w zamian za objęcie udziałów w kapitale zakładowym. Właścicielem gruntu stanie się spółka. Własność mieszkań wraz z udziałem w gruncie na lokatorów przenosić będzie również spółka. O procedurze dojścia do własności mówi ustawa.

W umowie spółki gmina zabezpieczona jest zapisami, z których wynika że spółka nie będzie mogła dokonać sprzedaży gruntu. Świadczą o tym zapisy:

„Nieruchomość będąca przedmiotem aportu do Spółki nie może być zbyta tak w części, jak i w całości, ani nie można zmienić jej przeznaczenia w okresie do dnia [•] roku, ale nie wcześniej niż przed dniem realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego prowadzonego na tej nieruchomości, z wyjątkiem:

- zbycia części nieruchomości na rzecz jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa na cel publiczny;
- sprzedaży lokali niemieszkalnych;
- zbycia lokali mieszkalnych na rzecz osób, z którymi zawarto umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

Dodatkowo w umowie spółki znajdują się zapis:

„Zyski Spółki nie mogą być przeznaczane do podziału między Wspólników. Zyski Spółki przeznacza się w całości wyłącznie na działalność statutową Spółki”. Dlatego też nie zachodzi przesłanka że spółka „weźmie pieniądze za grunt” .

### **Pytanie 9**

Inwestorem całej inwestycji będzie SIM, którego zadaniem będzie przygotowanie całej dokumentacji projektowej w tym również kosztorysów inwestorskich. Po ich sporządzeniu można będzie powiedzieć jakie będą koszty realizacji inwestycji. Źródłami finansowania inwestycji będą:

- 10% kosztów inwestycji grant bezzwrotny za początek inwestycji, środki z RFRM ;
- do 35 % kosztów inwestycji grant bezzwrotny za początek inwestycji, środki z Funduszu Dopłat;
- 10 – 30 % partycypacja mieszkańców;
- reszta: kredyt SBC z BGK, kredyt bez marży na samym 3 miesięcznym wiborze.

W comiesięcznym czynszu płaconym przez lokatora znajdować się będzie rata kredytu. Kredyt zaciąga SIM, gwarantem kredytu jest KZN, które jest udziałowcem SIM, dlatego kredyt nie wejdzie we wskaźniki zadłużenia gmin.

### **Pytanie 10**

Mieszkania w ramach SIM uznać można za korzystniejszą formę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych niż zaciągnięcie kredytu hipotecznego. Niejednokrotnie wiele osób nie stać na zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego na sfinansowanie całości zakupu lokalu mieszkalnego (brak zdolności kredytowej lub brak wymaganego wkładu własnego). Częstym problem przy otrzymaniu kredytu jest praca na podstawie umowy cywilno-prawnej np. umowy zlecenia, które wykluczają możliwość otrzymania kredytu.

Najemcy lokali zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 551) będą mogli ubiegać się o dopłaty do czynszu przez okres 15 lat. Zasady naboru wniosków o dopłaty, kryteria pierwszeństwa, wysokość maksymalnego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego uprawniające do otrzymania dopłaty określi Rada Miejska w drodze uchwały. Dopłaty udzielane będą przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Najem lokalu mieszkalnego jest dziedziczny o czym mowa była w pytaniu nr 6.

Zasady przydziału mieszkań również określi Rada Miejska w drodze uchwały.

#### **Pytanie 11**

Każda inwestycja w ramach spółki jest realizowana niezależnie. Finansowanie z BGK przeznaczone jest na realizację konkretnej inwestycji. Spółka będzie zobowiązana wykorzystać wniesione finansowanie na realizację danej inwestycji w ramach umowy między gminą, a spółką. Jeśli więc jeden ze współników nie zrealizuje swojej inwestycji, nie wpływa to na sytuację inwestycji realizowanej w innej gminie.

#### **Pytanie 12**

Kwota 3 mln stanowi bezzwrotne wsparcie dla gminy celem objęcia udziałów w spółce SIM. Są to środki, które mają zapewnić koszty funkcjonowania spółki (zarząd, rada nadzorcza, pracownicy, siedziba etc.) oraz za te środki gminy będą mogły pokryć wszystkie koszty do uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę tj. wszelkie badania, projekty, przyłącza etc.

#### **Pytanie 13**

O tym kto będzie zasiadał w Radzie Nadzorczej zadecyduje zgromadzenie współników. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej muszą spełnić wymagania określone w ustawie z 16 grudnia 2016r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz.U. 2020 poz.735).

#### **Pytanie 14**

Wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej ustali walne zgromadzenie stosownie do przepisów ustawy z 16 grudnia 2016r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

Z poważaniem



  
BURMISTRZ  
Łódź-Zdrój  
mgr Roman Kaczmarczyk