



URZĄD MIEJSKI w Opocznie
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

19. 08. 2025

Projekt

Wpłynęło
dnia

z dnia 19 sierpnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

Ilość zał. L.p.dz.

Podpis

Znak Sprawy UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OPOCZNIE

z dnia 2025 r.

w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie Gminy Opoczno do „SIM KZN Łódzkie Centrum” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) Rada Miejska w Opocznie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na przystąpienie przez Gminę Opoczno do „SIM KZN Łódzkie Centrum” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim, wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000995845, zwaną dalej „Spółką”, której udziałowcem będzie także Krajowy Zasób Nieruchomości na zasadach określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 834).

§ 2. Podstawowym celem działalności Spółki jest budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 i 1635).

§ 3. Środki na pokrycie udziałów obejmowanych w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki pochodzić będą z określonych przez Burmistrza Opoczna wkładów pieniężnych lub niepieniężnych.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Dyrektor Wydziału Gospodarki
Komunalnej i Mieszkaniowej

Monika Wojciechowska

RADCA PRAWNY

Sylvia Stępień-Adamczyk
WA 11803

Uzasadnienie

W związku ze zwiększonym zapotrzebowaniem na mieszkania oraz posiadaniem gruntów przeznaczonych na tego typu cel, Gmina Opoczno wystąpiła z pismem do Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości o chęci dołączenia do Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej. Po analizie chłonności gruntu zaproponowanego przez Gminę Opoczno, uzyskaliśmy pozytywną opinię o możliwości przystąpienia do istniejącej spółki „SIM KZN Łódzkie Centrum”, spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim, zwaną dalej „Spółką”.

Do spółki „SIM KZN Łódzkie Centrum”, spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim, zwaną dalej „Spółką”, należą: *Miasto Tomaszów Mazowiecki, Biała Rawska, Działoszyń, Inowłódz, Koluszki, Nowe Miasto, Pajęczno, Miasto Tomaszów Mazowiecki, Ujazd, Miasto Zduńska Wola.*

Mieszkania w ramach SIM przeznaczone są dla osób i rodzin nie posiadających własnego mieszkania w danej miejscowości, którzy dysponują środkami na regularne opłacanie czynszu, jednak ich dochody są za niskie na zaciągnięcie kredytu hipotecznego na mieszkanie a za wysokie na ubieganie się o mieszkanie komunalne. Dochód jest zazwyczaj obliczany jako średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym zawarcie umowy najmu. Docelowo najemcy, którzy są również partycypantami, po okresie 15 lat będą mogli zostać właścicielami.

Stawka czynszu w lokalach budowanych przez SIM nie może przekroczyć 5% wartości odtworzeniowej, a w przypadku korzystania z bezzwrotnego grantu z Funduszu Dopłat wynosi maksymalnie 4%. Wysokość wartości odtworzeniowej dla danego województwa jest aktualizowana przez Wojewodę dwa razy w roku.

Źródła finansowania pozyskiwane przez spółkę:

1) finansowanie zwrotne udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego (kredyt preferencyjny SBC);

2) kredyty komercyjne (potencjalnie);

Źródła finansowania pozyskiwane przez gminę i wnoszone do Spółki w formie wkładu pieniężnego:

1) w związku z zamknięciem bezzwrotnego wsparcia finansowego z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości 10% wartości kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, Gmina Opoczno zaproponowała wkład pieniężny w wysokości 50 000,00 zł w roku 2025, pochodzące ze środków własnych;

2) bezzwrotne wsparcie finansowe z Funduszu Dopłat udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego w wysokości do 45% kosztów przedsięwzięcia (część stała 35% oraz część dodatkowa do 10% - odpowiada wartości działki, na której realizowana jest inwestycja).

Partycypacja mieszkańców

W celu sfinansowania kosztów realizacji inwestycji Spółka może zawierać z osobami wyłoniętymi w toku naboru umowy w sprawie partycypacji, o których mowa w art. 29 i 29a ustawy o niektórych formach wspierania budownictwa mieszkaniowego. Partycypacja nie może przekroczyć 30% kosztów budowy lokalu.

Zgodnie z założeniami do projektu umowy spółki, przydział lokali mieszkalnych w ramach inwestycji poprzedza przeprowadzenie naboru, dokonywane przez gminę uczestniczącą w jej realizacji.

Tworzona koncepcja regionalnych społecznych inicjatyw mieszkaniowych na terenie Polski jest jednym z przyjętych rozwiązań w celu wspierania budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z założeniami planowane przedsięwzięcie przyczyni się do powstania na terenie Opoczna 57 mieszkań na wynajem.

Do tworzonej spółki, Gmina Opoczno zamierza wnieść aport w postaci części działek położonych na terenie miasta Opoczno o nr ewid. 150/49, 150/52 ob.0007 Opoczno – Miasto, o łącznej powierzchni 0,8947 ha, posiadające założoną księgę wieczystą o nr PT1O/00043993/5. Jeżeli inwestycja nie doszłaby do skutku, grunt wraca do Gminy poprzez umorzenie udziałów.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały przez Radę Miejską w Opocznie jest uzasadnione.