

Opólnopolskie Porozumienie Organizacji Samorządowych



Podkarpackie
Stowarzyszenie
Samorządów
Terytorialnych



STOWARZYSZENIE
GMIN I POWIATÓW
WIELKOPOLSKI



Stowarzyszenie Gmin Regionu
Południowo-Zachodniego
Mazowsza



ŚLĄSKI ZWIĄZEK
GMIN I POWIATÓW



ZRZESZENIE GMIN
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO



Związek Gmin
Lubelszczyzny



ZWIĄZEK
GMIN POMORSKICH



Związek Miast i Gmin
Regionu Świętokrzyskiego

STANOWISKO Ogólnopolskiego Porozumienia Organizacji Samorządowych z dnia 7 marca 2025 r.

w sprawie: **planowanych zmian w przepisach dotyczących realizacji społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM)**

W imieniu samorządów gminnych, współpracujących w spółkach SIM, działających na rzecz realizacji społecznych inicjatyw mieszkaniowych¹, zwracamy się z prośbą o uwzględnienie naszych uwag w zakresie planowanych prac związanych z nowelizacją Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. 1995 Nr 133 poz. 654), nazywaną dalej Ustawą o SIM.

1. Kwestia dochodzenia do własności lokali mieszkaniowych.

W procedowanym projekcie nowelizacji Ustawy o SIM², pojawiły się zapisy, które budzą uzasadnione obawy co do możliwości realizacji podstawowych założeń Programu. Szczególnie niepokojąca jest propozycja wprowadzenia zapisu w brzmieniu „*Art. 15h. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.*” (art. 1 ust. 1 w/w projektu).

W przytoczonym zapisie dostrzegamy poważne zagrożenie dla rozwoju budownictwa społecznego polegające na przewidywanym drastycznym spadku zainteresowania tym

¹ Spółki SIM posiadają status społecznej inicjatywy mieszkaniowej w rozumieniu w/w ustawy, a ich głównym przedmiotem działalności jest budowa domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu, zgodnie z przepisami Ustawy o SIM. Gminy będące współnikami powierzają na rzecz spółki swoje zadania własne, określone w art. 7 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym oraz art. 4 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Objęcie udziałów w SIM przez gminy następuje w oparciu o środki z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w kwocie po 3 miliony złotych dla każdego współnika.

² Projekt ustawy z dnia 4 kwietnia 2024 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw.

programem wśród obywateli ze względu na utratę walorów, które stanowiły o jego pierwotnej atrakcyjności finansowej. W chwili przystępowania przez gminy do spółek SIM jako społecznej inicjatywy mieszkaniowej założenia były inne, a wprowadzenie powyższej zmiany stanowi bardzo daleko idącą negatywną modyfikację zasad, które zostały zaakceptowane przez poszczególne samorządy gminne na etapie podejmowania decyzji o przystąpieniu do Programu.

Spółki SIM alarmują, że przeprowadzone na terenach gmin ankiety wśród potencjalnych najemców wskazały, że aż 88% respondentów opowiedziało się za wynajmem z opcją dojścia do własności. Nie ma zatem żadnych wątpliwości, że pozostawienie w projekcie nowelizacji ustawy o SIM artykułu 15h w proponowanym brzmieniu, uniemożliwi pozyskanie najemców planowanych inwestycji mieszkaniowych. W związku z tym pojawiają się sygnały, że uczestniczenie wielu gmin jako współników w spółce, której podstawowym przedmiotem działalności jest realizacja ustawowego programu społecznego budownictwa czynszowego, stanie się bezprzedmiotowe.

W związku z powyższym zwracamy się z prośbą o usunięcie artykułu 15h z projektu nowelizacji Ustawy o SIM i tym samym pozostawienie warunków dojścia do własności przez najemców na zasadach dotychczasowych tj. w pierwotnym brzmieniu Ustawy o SIM.

2. Finansowanie budownictwa w ramach społecznych inicjatyw mieszkaniowych.

2.1. W art. 17 ust. 1 projektu ustawy o zmianie ustawy o SIM zapisana została likwidacja Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. W związku z powyższym zamyślamy prosimy o udzielenie odpowiedzi na pytanie: czy Ministerstwo Rozwoju i Technologii ma w planach utworzenie na rzecz samorządów gminnych innych możliwości utrzymania i rozwoju społecznych inicjatyw mieszkaniowych lub przystępowania do już istniejących?

2.2. W związku zaś z zakończonym naborem na finansowanie przedsięwzięć mieszkaniowych w ramach Programu SBC (Społeczne Budownictwo Czynszowe) realizowanego na rzecz w/w przedsięwzięć przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz planowanymi założeniami dofinansowania w ramach planowanych w przyszłości naborów SBC2, prosimy o udzielenie odpowiedzi na pytanie: jakie źródła finansowania będą dostępne w najbliższym czasie dla Spółek SIM oraz kiedy i na jakich zasadach planowane jest przywrócenie kredytowania preferencyjnego SBC?

W imieniu samorządów gminnych zwracamy się z prośbą o uwzględnienie naszych uwag oraz wyjaśnienie wątpliwości w zakresie planowanych zmian w przepisach dotyczących realizacji społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM).

Piotr Kuczera

Przewodniczący
Śląskiego Związku Gmin i Powiatów
Prezydencja OPOS