

**UCHWAŁA NR XLIX/478/2023  
RADY GMINY ŁUBIANKA**

z dnia 21 sierpnia 2023 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie  
spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „Kujawy i Pomorze” spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością z siedzibą w Brodnicy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. f ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 527) Rada Gminy Łubianka uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na utworzenie przez Gminę Łubianka spółki pod firmą Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „Kujawy i Pomorze” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Brodnicy, zwaną dalej „Spółką”, której udziałowcem będzie także Krajowy Zasób Nieruchomości na zasadach określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zaspobie Nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1054).

2. Podstawowym celem działalności Spółki będzie budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790, 1114, z 2022 r. poz. 2456).

§ 2. Środki na pokrycie kapitału zakładowego spółki pochodzić będą z określonych przez Wójta Gminy Łubianka wkładów pieniężnych lub niepieniężnych.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubianka.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

**Zbigniew Cywiński**

## Uzasadnienie

Wójt Gminy Łubianka podejmuje inicjatywę budowy na terenie Gminy Łubianka budynków mieszkalnych z mieszkaniami na wynajem. Ramy organizacyjne i finansowe przedsięwzięcia zostały określone w znowelizowanych z inicjatywy Rządu RP ustawach: z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

Dnia 19 stycznia 2021 r. weszła w życie ustawa z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 11), która wprowadziła szereg zmian z punktu widzenia tzw. społecznego budownictwa mieszkaniowego. Jedne z istotniejszych wprowadzono do ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 z późn. zm). Najbardziej znacząca i zauważalna zmiana dotyczy braku możliwości powoływania obecnie towarzystw budownictwa społecznego (TBS). Ustawodawca zastąpił je społeczną inicjatywą mieszkaniową (SIM).

Spoleczne inicjatywy mieszkaniowe uregulowane przepisami ustawy z założenia są podmiotami, których przedmiotem działania jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Ustawodawca w dalszym ciągu dopuszcza funkcjonowanie TBS-ów, które powstały przed dniem 19 stycznia 2021 r., czyli przed dniem wejścia w życie nowelizacji – czy to w niezmienionej postaci, czy też dostosowanej do funkcjonowania w formie SIM.

SIM-y mogą być tworzone albo w formie spółdzielni osób prawnych, albo spółki kapitałowej (spółki z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółki akcyjnej z odpowiednim stosowaniem przepisów Kodeksu spółek handlowych). Przepisy określają również, że nazwa społecznej inicjatywy mieszkaniowej, oprócz wyrazów wskazujących na jej formę organizacyjną, zawiera wyrazy „społeczna inicjatywa mieszkaniowa” lub skrót „SIM”.

Podstawowym przedmiotem działalności SIM jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

Bardzo istotną nowością są znowelizowane przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2020 r. poz. 1100 z późn. zm.), które umożliwiają większe zaangażowanie Skarbu Państwa przy realizacji inwestycji w ramach społecznego budownictwa mieszkaniowego. KZN jest państwową osobą prawną, która została powołana do życia w 2017 r. i do której zadań należą m.in. tworzenie warunków do zwiększania dostępności mieszkań w szczególności przez wykorzystywanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, którym gospodaruje KZN, do realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Nowe przepisy przewidują możliwość uczestnictwa Krajowego Zasobu Nieruchomości w SIM zarówno na etapie ich tworzenia, jak i na późniejszym etapie poprzez przystąpienie do już istniejących SIM, o ile będą one działały w formie spółki kapitałowej (spółki z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółki akcyjne). Obecnie w Polsce działa ponad 30 spółek z udziałem ponad 300 gmin, przygotowujących inwestycje mieszkaniowe.

Wójt Gminy Łubianka zainicjował utworzenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością dla budowy w/w budynków, w której udziałowcami byłyby gminy z terenu województwa kujawsko – pomorskiego. Zaawansowane przygotowania są prowadzone z Burmistrzami Miast Brodnica, Chełmża i Solca Kujawskiego oraz Wójtami Gmin: Brodnica, Chełmża, Lubicz, Lubiewo, Śliwice, Zławieś Wielka i Obrowo. Możliwa jest także współpraca w tym zakresie z innymi gminami.

W lipcu i sierpniu br. Wójt sondował w formie ankietyzacji zainteresowanie mieszkańców Gminy Łubianka współpracą w budowie i najmie wybudowanych mieszkań. Ok. 30 mieszkańców wyraziło takie zainteresowanie. Wójt Gminy zakłada, że rzeczywiste zapotrzebowanie może być większe. Dalsze prace przygotowawcze będą prowadzone po założeniu spółki SIM. Na obecnym etapie nie jest przewidziane zaangażowanie w przedsięwzięcie własnych środków Gminy.

Należy dodać, że podjęcie procedury utworzenia przedmiotowej spółki SIM umożliwi Gminie Łubianka oraz innym gminom partnerskim dotacji rządowej w wysokości 3.000.000 zł. Taką dotacją będzie mogła także otrzymać każda gmina podejmująca współdziałanie. Otrzymane w ten sposób środki zostaną przekazane tworzonej spółce SIM w celu pokrycia części kosztów budowy mieszkań na wynajem.