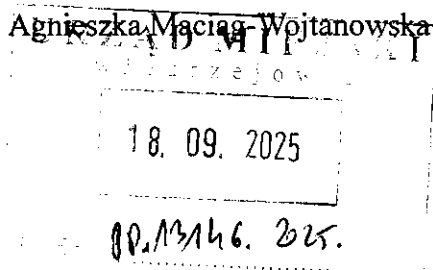


Bilno Rady Miejskiej
18. 08. 2025.

47



Jędrzejów, 18 września 2025 roku

Pan Marcin Piszczek
Burmistrz Miasta Jędrzejowa
za pośrednictwem
Przewodniczącego Rady Miejskiej w Jędrzejowie
Pana Wacława Kędry

Interpelacja

dotycząca warunków najmu mieszkań w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej SMS w Jędrzejowie

Na podstawie art. 24 ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym składam interpelację w sprawie warunków najmu mieszkań budowanych w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej SMS w Jędrzejowie.

Program SIM miał w założeniu zwiększać dostępność mieszkań dla osób i rodzin o umiarkowanych i niskich dochodach, poprzez ograniczenie barier finansowych przy wejściu do systemu. Niestety, w dokumentach i regulaminach przyjętych przez gminę Jędrzejów znalazły się zapisy, które w mojej ocenie stawiają mieszkańców Jędrzejowa w gorszej sytuacji niż mieszkańców innych gmin uczestniczących w SIM SMS.

Poniżej wskazuję najważniejsze różnice:

1. Wysoka partycypacja (20–30%) – podczas gdy w innych gminach SIM przyjmuje się niższe wartości (np. ok. 15%), w Jędrzejowie zastosowano najwyższy próg, dodatkowo premiując w naborze osoby deklarujące wyższą wpłatę. To oznacza faworyzowanie osób zamożniejszych i wykluczanie rodzin o niższych dochodach.
2. Obowiązek wniesienia całej partycypacji i kaucji (6-krotność czynszu) przed podpisaniem umowy – tworzy to wysoką barierę finansową na starcie. W innych gminach stosuje się niższe kaucje (np. trzykrotność czynszu) albo dopuszcza rozłożenie płatności na raty.
3. Zwrot partycypacji – w Jędrzejowie jest uzależniony od zawarcia umowy z nowym najemcą i dodatkowo obciążony opłatą administracyjną. W wielu gminach zwrot następuje w określonym terminie (np. 30 dni) i bez dodatkowych opłat.
4. Ryzyko dopłaty po zakończeniu inwestycji – brak zabezpieczeń, że ewentualne dopłaty zostaną rozłożone lub zminimalizowane, co stawia mieszkańców w sytuacji finansowej niepewności.

5. Brak przejrzystego harmonogramu dojścia do własności – w przeciwieństwie do gmin takich jak Zawiercie, gdzie jasno określono możliwość wykupu po określonym czasie (np. 15 latach), w Jędrzejowie nie przedstawiono mieszkańcom jasnych zasad dojścia do własności.

W związku z powyższym wnoszę o odpowiedź na następujące pytania:

1. Dlaczego w Jędrzejowie przyjęto najwyższy w SIM SMS próg partycypacji (20–30%), zamiast obniżyć go do poziomu bliższego innym gminom?
2. Dlaczego nałożono obowiązek wniesienia całej partycypacji i kaucji przed podpisaniem umowy, bez możliwości rozłożenia płatności?
3. Jaki jest powód uzależnienia zwrotu partycypacji od zawarcia umowy z nowym najemcą oraz wprowadzenia opłaty administracyjnej?
4. Czy gmina rozważa zmianę regulaminu i obniżenie kaucji do poziomu bliższego innym gminom SIM (np. trzykrotności czynszu)?
5. Czy gmina przedstawi mieszkańcom jasny harmonogram dojścia do własności lokali, na wzór rozwiązań wprowadzonych w innych gminach?
6. Jakie analizy porównawcze gmina przeprowadziła, aby ocenić, czy warunki przyjęte w Jędrzejowie nie zniechęcają mieszkańców do udziału w programie?

Uzasadnienie

Mieszkańcy Jędrzejowa oczekują, że program SIM będzie realnym wsparciem w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych, a nie jedynie kolejną inwestycją obciążającą ich ponad miarę. Program ma służyć najbardziej potrzebującym mieszkańcom Jędrzejowa, a wysokie bariery finansowe, brak jasnych zasad wykupu oraz dodatkowe opłaty stawiają mieszkańców naszej gminy w gorszej sytuacji niż mieszkańców innych miast objętych tym samym programem.

Z uwagi na powyższe proszę o udzielenie szczegółowych odpowiedzi na powyższe pytania w ustawowym terminie.

Z poważaniem

Agnieszka Maciąg - Wojtanowska

Agnieszka Maciąg-Wojtanowska
Radna miejska

Pani
Agnieszka Maciąg – Wojtanowska
Radna Rady Miejskiej
w Jędrzejowie

Odpowiadając na Pani interpelację z dnia 18 września 2025r. w sprawie warunków najmu mieszkań w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej SIM SMS w Jędrzejowie wyjaśniam, co następuje:

1. Dlaczego w Jędrzejowie przyjęto najwyższy w SIM SMS próg partycypacji (20-30%), zamiast obniżyć go do poziomu bliższego innym gminom?

Rada Miejska w Jędrzejowie w dniu 30 listopada 2023r. jednogłośnie podjęła Uchwałę Nr LXXIV/597/23 w sprawie przyjęcia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach zlokalizowanych w Jędrzejowie budowanych w ramach inwestycji realizowanej przez SIM SMS Sp. z o.o. z siedzibą w Jędrzejowie, na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Uchwała uzyskała aprobatę wszystkich członków rady, wcześniej była przedmiotem obrad Komisji Stałych Rady Miejskiej, a jej treść została skonsultowana ze Spółką.

Należy pamiętać, iż partycypacja w kosztach budowy mieszkań jest jedną z immanentnych cech budownictwa społecznego. W §6 cytowanej Uchwały ustalono wysokość partycypacji, aż w trzech wariantach: 20%, 25% lub 30%, tak aby dopasować je do różnych możliwości finansowych przyszłych najemców.

Rozwiązanie zastosowane przez Gminę Jędrzejów w postaci ustalenia trzech progów partycypacji zastosowała m.in. Gmina Małogoszcz oraz Gmina Końskie. Z kolei Gmina Klucze, oraz Gmina Staszów promują wnioskodawców deklarujących partycypację na jednym poziomie w wysokości 30%. Zastosowane przez Gminę Jędrzejów progi i wysokość partycypacji w żaden sposób nie odbiega od rozwiązań zastosowanych przez wszystkie Gminy wchodzących w skład Spółki SIM SMS Sp. z o.o. z siedzibą w Jędrzejowie i są korzystane dla przyszłych najemców.

Należy podkreślić, iż ideą programu wprowadzonego przez ustawodawcę jest najem lokali dla osób oraz rodzin nie posiadających własnego mieszkania, którzy dysponują środkami na regularne opłacanie czynszu, jednak ich dochody są za niskie na zaciągnięcie kredytu hipotecznego na mieszkanie. Jeśli dochody są zbyt wysokie, aby móc ubiegać się o przydział lokalu z zasobu gminy, ale jednocześnie niewystarczające na zaciągnięcie kredytu hipotecznego na zakup własnego mieszkania najem mieszkania z SIM jest idealnym rozwiązaniem.

Należy bezwzględnie odróżnić budownictwo społeczne od budownictwa komunalnego, albowiem grupy docelowe są względnie różne dla obu typów pomocy państwa w budownictwie mieszkaniowym.

Nie bez znaczenia pozostaje fakt, iż partycypacja na poziomie 30% umożliwia prawidłowy montaż finansowy inwestycji. Wpłata partycypacji jest bowiem kluczowym elementem finansowania budownictwa społecznego już na etapie realizacji przedsięwzięć budowlanych, stanowiąc przedostatni etap całości modelu finansowania. Należy pamiętać, iż wysokość partycypacji ma wpływ na prawidłowy tok procesu inwestycyjnego, co z kolei wiąże się ze złożonym przez Spółkę wnioskiem do BGK, w którym określono warunki inwestycyjne i udział potencjalnych najemców w postaci partycypacji. Najistotniejszym atutem partycypacji jest możliwość przeniesienia własności lokalu mieszkalnego na najemcę.

2. Dlaczego nałożono obowiązek wniesienia całej partycypacji i kaucji przed podpisaniem umowy, bez możliwości rozłożenia płatności?

Spółeczna inicjatywa mieszkaniowa jaką jest SIM SMS sp. z o.o. jest spółką not for profit. Spółka nie ma formy zarobkowej, a posiadane przez nią środki finansowe mają częściowo zagwarantować realizację inwestycji mieszkaniowych oraz bieżącą obsługę spółki. Jednym z podstawowych elementów montażu finansowego jest kredyt udzielany przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Najemcy wyłonieni w toku naboru zawarli stosowne umowy partycypacji, w których określone zostały terminy wpłat środków. Zawarcie umów jest jednoznaczne z akceptacją warunków w nich opisanych, przez obie strony. Nieprawdziwe jest stwierdzenie, iż umowa nie przewidywała możliwości wpłaty partycypacji w ratach, gdyż SIM SMS na etapie zawierania umów partycypacji jest otwarty na uelastycznienie formy wpłacania kwot partycypacji, przy czym każdy z najemców jest traktowany indywidualnie. Spółka nie ma możliwości rozłożenia kwoty partycypacji na długoterminowy system ratalny, co nie zmienia faktu, iż pochyła się nad każdym przypadkiem pozwalając na zapłatę kwot partycypacji w częściach z odroczonymi terminami płatności.

Z kolei po zakończeniu budowy lokali, a więc na kolejnym etapie inwestycji - odległym czasowo od terminu wpłaty partycypacji niezbędna jest wpłata kaucji zabezpieczającej tj. przed objęciem lokalu. Kaucja zabezpieczająca stanowi bowiem zabezpieczenie finansowe dla wynajmującego na okres trwania stosunku najmu. Jednocześnie motywuje najemcę do dbałości o mienie. Dodatkowo kaucja stanowi jednocześnie zabezpieczenie między innymi przed sytuacją, w której spółka będzie miała problem ze spłatą zobowiązań kredytowych, w związku z brakiem regulowania należności z tytułu czynszu z winy najemcy.

3. Jaki jest powód uzależnienia zwrotu partycypacji od zawarcia umowy z nowym najemcą oraz wprowadzenia opłaty administracyjnej?

Proces zwrotu kwot partycypacji wynika wprost z treści art. 29a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Ustawa nie bez przyczyny przewiduje system, w którym kwota partycypacji jest zwracana w terminie 12 miesięcy lub w przypadku wniesienia partycypacji przez innego najemcę z dniem zawarcia umowy najmu z nowym najemcą.

Jak wynika z powyższego system zwrotu wpłaconych kwot partycypacji tylko częściowo uzależnia tę czynność od zawarcia umowy z innym najemcą.

Znajduje to uzasadnienie w tym, że wpłacone do spółki kwoty partycypacji są pożytkowane na finansowanie przedsięwzięcia budowlanego. Mając także na uwadze fakt, iż spółka posiada limitowane środki własne z uwagi na swoje niezarobkowe przeznaczenie, wypłata partycypacji bezpośrednio po wypowiedzeniu umowy jest z samej swojej istoty praktycznie niemożliwa.

Kwestia opłaty administracyjnej związana jest bezpośrednio z obsługą takiej transakcji i wszelkich czynności z nią związanych, należy však mieć na uwadze, iż brak takiej opłaty administracyjnej wymuszałby wprowadzenie wyższej stawki czynszu dla wszystkich najemców. Mechanizm jednorazowej opłaty administracyjnej przynosi korzyść dla całości wspólnoty mieszkańców SIM.

4. Czy gmina rozważa zmianę regulaminu i obniżenie kaucji do poziomu bliższego innym gminom SIM (np. trzykrotność czynszu)?

Zgodnie z §7 w/w Uchwały maksymalna wysokość kaucji stanowi 6-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal. Przytoczony zapis nie przesądza o wysokości kaucji, a stanowi jedynie określenie maksymalnego poziomu.

Zastosowana przez Gminę Jędrzejów maksymalna wysokość kaucji, nie jest wysoka na tle innych gmin. Wiele Gmin określiło maksymalną wysokość kaucji zabezpieczającej, jako – 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal m.in. Miechów, Gorlice, Ryglice, Świętochłowice. W Gminach m.in. Brzesko, Grójec, Nasielsk, Grodzisk Mazowiecki, Żabia Wola, Mszczonów, Puszcza Mariańska, Kozienice, Maków Mazowiecki, Wieliszew kaucja zabezpieczająca wynosi 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal.

Z kolei Gmina Sędziszów, Małogoszcz, Klucze, Końskie, Zawiercie, Tarnowskie Góry, Świdwin, Polanów zastosowały rozwiązania analogiczne, jak w Gminie Jędrzejów.

Nie ulega więc wątpliwości, iż Gmina Jędrzejów stosując maksymalnie 6 –krotność czynszu, w stosunku do innych gmin zastosowała nie wygórowaną kwotę kaucji wzięła pod uwagę możliwości finansowe mieszkańców, przy jednoczesnym zabezpieczeniu finansowym wynajmującego.

5. Czy gmina przedstawi mieszkańcom jasny harmonogram dojścia do własności lokali, na wzór rozwiązań wprowadzonych w innych gminach?

Procedura dojścia do własności jest kwestią wysoce złożoną i wielowątkową.

Z samej zasady budownictwo społeczne jest skierowane na długoterminowy najem przy czynszach niższych, niż rynkowe stawki najmu. W ramach tak ukształtowanego stosunku ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa wyróżnia następujące możliwości:

- osoby, które są najemcami, a które nie wpłaciły partycypacji – takie osoby nie mają możliwości tzw. „dojścia do własności”;
- osoby, które są najemcami, a które wpłaciły partycypację w wysokości do 20% wartości odtworzeniowej – takie osoby będą mogły rozliczyć kwotę partycypacji poprzez zmniejszenie czynszu miesięcznego. Wniosek o takie rozliczenie można złożyć po 5 latach najmu w przypadku niezalegania, w okresie co najmniej 5 lat poprzedzających złożenie wniosku z zapłatą czynszu;

- osoby, które są najemcami, a które wpłaciły partycypację w wysokości 20% wartości odtworzeniowej lub wyższej - uprawnia do złożenia wniosku o zmianę umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającą rozliczenie partycypacji. Wniosek o zmianę umowy można złożyć po 5 latach najmu w przypadku niezalegania w okresie co najmniej 5 lat poprzedzających złożenie wniosku z zapłatą czynszu.

Należy w tym miejscu jednak zaznaczyć, iż do wyodrębnienia lokalu może dojść w przypadku spełnienia następujących przesłanek:

I) najemca był związany umową partycypacji przez co najmniej 5 lat;

II) upłynęło 15 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia w związku z udzielonym wsparciem finansowym, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych;

III) upłynęło 15 lat od dnia przekazania budynku do użytkowania.

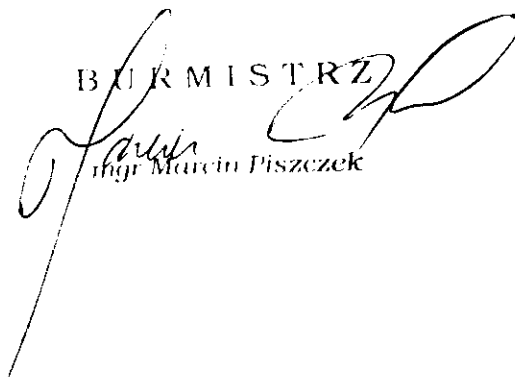
Reasumując, wyodrębnienie lokali będzie możliwe najwcześniej po upływie 15 lat od rozliczenia kosztów przedsięwzięcia, a harmonogram dojścia do własności będzie zależał od kwot partycypacji pokrywanych przez najemców i mechanizmów ustawowych z tym związanych.

6. Jakie analizy porównawcze gmina przeprowadziła, aby ocenić, czy warunki przyjęte w Jędrzejowie nie zniechęcają mieszkańców do udziału w programie?

Analizy, o których mowa w zapytaniu zostały przeprowadzone przez pracowników Urzędu Miejskiego w Jędrzejowie jeszcze przed przystąpieniem Gminy Jędrzejów do rządowego programu budowy mieszkań na wynajem z opcją dojścia do własności.

O rzetelności tych analiz, jak również o tym, czy rozwiązania zastosowane przez Gminę zachęcają do udziału w programie świadczy ilość wniosków złożonych w obu dotychczasowych naborach w ilości 259, czyli prawie dwukrotnie więcej, niż ilość dostępnych mieszkań (131).

BURMISTRZ
mgr Marcin Piśczek



Otrzymują:

1. adresat
2. a/a