Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Łódzkie

Krajowy Zasób Nieruchomości

Radomsko, 29 kwietnia 2021 r.

KZN KRAJOWY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI

Agenda

I. Wspólnicy, wkłady oraz przewidywana struktura kapitału zakładowego SIM przy zawiązaniu spółki

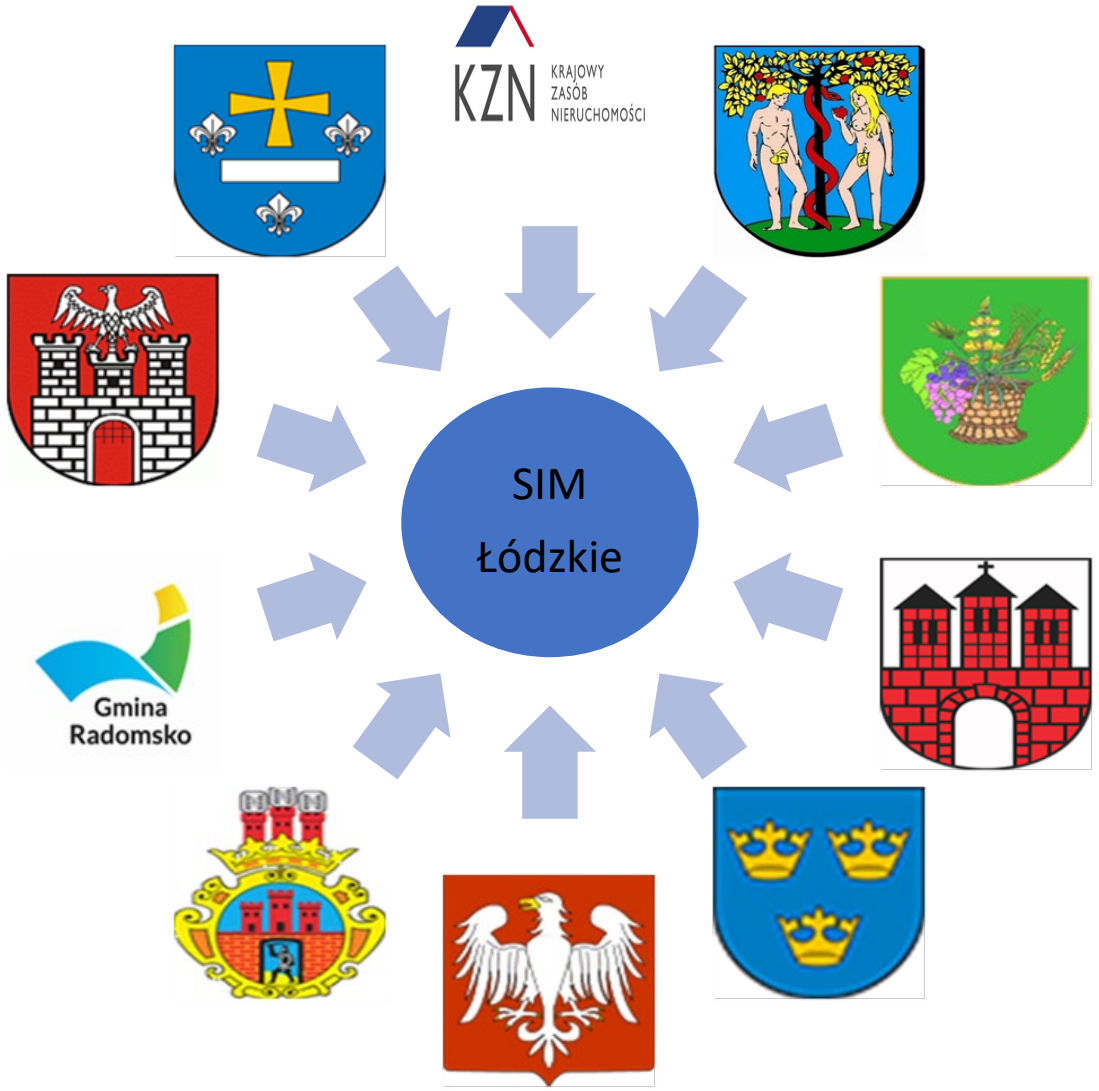
II. Szacunkowa liczba lokali i szacowane nakłady inwestycyjne

III. Założenia biznesowe i montaż finansowy

IV. Koszty utworzenia Spółki

V. Harmonogram działań

VI. Kluczowe działania Gmin i SIM po utworzeniu spółki


KZN
KRAJOWY
ZASÓB
NIERUCHOMOŚCI
SIM
Łódzkie
Gmina
Radomsko

Wspólnicy, wkłady oraz przewidywana struktura kapitału zakładowego SIM przy zawiązaniu spółki

	KZN	Bełchatów	Gmina Bełchatów	Brzeziny	Pabianice	Piotrków Trybunalski	Radomsko	Gmina Radomsko	Sieradz	Skierniewice	Razem
Środki RFRM na objęcie udziałów w tworzonym SIM [mln zł]		3	3	3	3	3	3	3	3	3	**27**
Szacunkowa wartość gruntu w Pabianicach [mln zł]	1,8										**1,8**
Szacunkowy udział w kapitale zakładowym SIM [%]	**6,4**	**10,4**	**10,4**	**10,4**	**10,4**	**10,4**	**10,4**	**10,4**	**10,4**	**10,4**	**100**

Szacunkowa liczba lokali i szacowane nakłady inwestycyjne

	Bełchatów	Gmina Bełchatów	Brzeziny	Pabianice	Piotrków Trybunalski	Radomsko	Gmina Radomsko	Sieradz	Skierniewice	Razem
Szacunkowa liczba lokali	60		150	58	105	88		95	120	**676**
Szacowane nakłady inwestycyjne brutto [mln zł]	15		37	14,5	26	22		24	30	**168,5**

Założenia biznesowe

- Przewiduje się realizację ponad 600 lokali mieszkalnych
- Zakłada się najem lokali z dojściem do własności i bez dojścia do własności
- Lokale mieszkalne nie mogą być wyodrębniane na własność przed upływem 15 lat licząc od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia
- Czynsze ustala się w taki sposób, aby pokryć koszty eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań związanych z budową
- Maksymalny czynsz – nie więcej niż 4% wartości odtworzeniowej (aktualnie dla woj. łódzkiego - 12,59 zł)

Montaż finansowy - możliwości

- **Do 10% kosztów inwestycji** - bezzwrotne dofinansowanie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na objęcie przez Gminy udziałów w SIM na realizację inwestycji

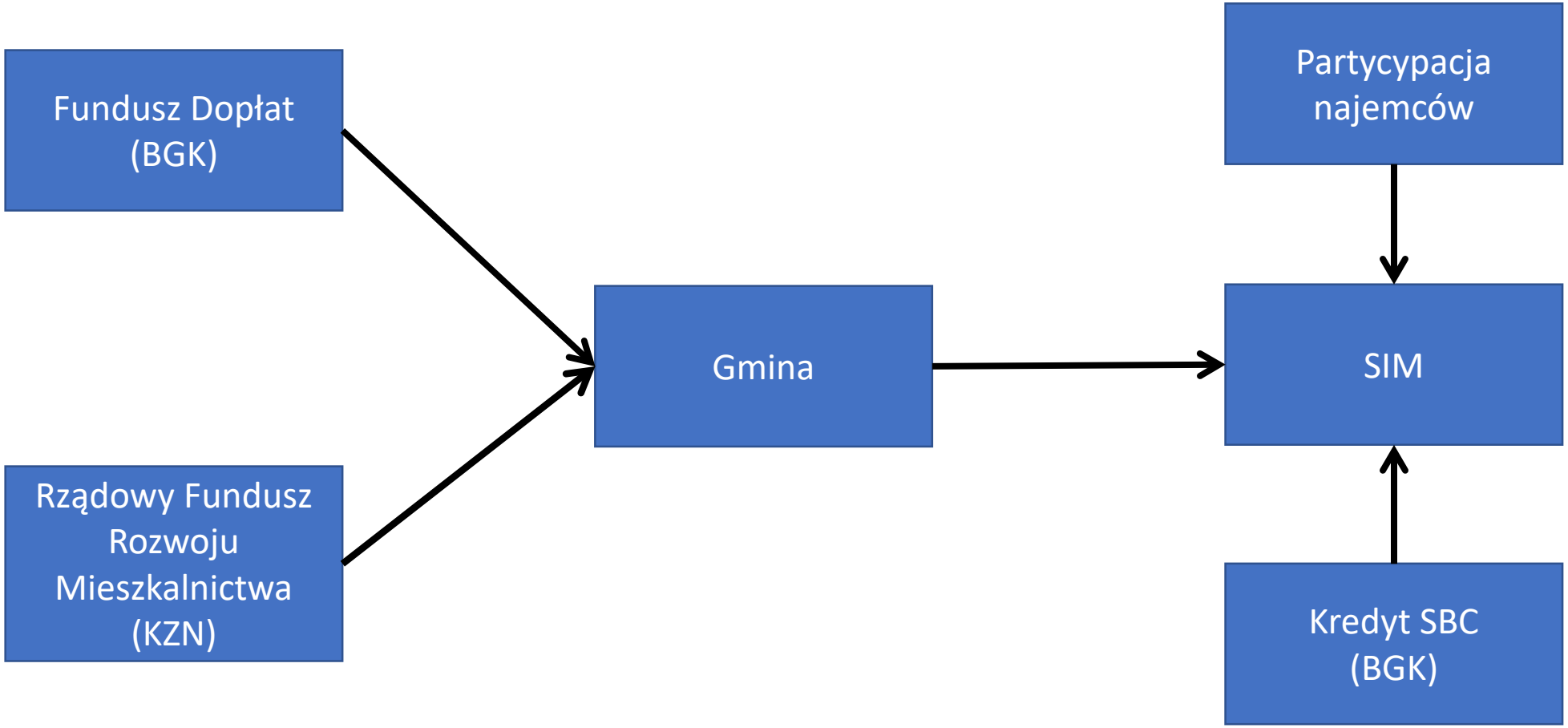
- **Do 35% kosztów inwestycji** – bezzwrotne dofinansowanie z Funduszu Dopłat dla SIM na budowę mieszkań wyniesie do 35% poniesionych kosztów inwestycji (po podpisaniu umowy z Gminą). Środki zostaną przyznane przed rozpoczęciem inwestycji, a nie jak dotychczas jako refinansowanie poniesionego już kosztu

- **Do 30% kosztów budowy lokalu** - partycypacja przyszłych najemców

- **Do 80% kosztów inwestycji** - preferencyjny kredyt, który można otrzymać z programu Społecznego Budownictwa Czynszowego, udzielany przez Bank Gospodarstwa Krajowego

- **10% kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego** związanego z infrastrukturą techniczną lub społeczną. Bezzwrotne dofinansowanie z Funduszu Dopłat na przedsięwzięcia towarzyszące budownictwu mieszkaniowemu, np. drogi, mosty, wodociągi, kanalizację, placówki edukacji publicznej, tereny rekreacyjne, urządzenia sportowe (po podpisaniu umowy z Gminą)

Źródła finansowania SIM i inwestycji



Koszty utworzenia Spółki

- Podatek od czynności prawnych oraz wynagrodzenie notariusza zapłaci Spółka
- Koszty VAT związanego z aportem nieruchomości do Spółki (23% od wartości gruntu) ponoszą KZN i Gminy

Harmonogram działań

1. Uzgodnienie umowy Spółki.
2. Uzyskanie „zgód korporacyjnych”.
3. Uruchomienie środków z RFRM.
4. Przygotowanie niezbędnej dokumentacji.
5. Zawarcie umowy Spółki.

Kluczowe działania Gmin i SIM po utworzeniu spółki

I. Złożenie przez Gminę wniosku do Ministra, za pośrednictwem Prezesa KZN, o wsparcie Gminy ze środków RFRM na sfinansowanie działania polegającego na objęciu przez tę Gminę udziałów w nowym SIM (do 10%).

II. Zawarcie przez SIM umowy z Gminą koniecznej do otrzymania kredytu w BGK (SBC).

III. Złożenie przez SIM wniosku do BGK o kredyt (SBC).

IV. Uzyskanie przez SIM projektu budowlanego i ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

V. Złożenie wniosku przez Gminę o grant z Funduszu Dopłat.

VI. Podpisanie przez Gminę z BGK umowy o grant z Funduszu Dopłat.

VII. Zawarcie umowy powierzenia przez Gminę SIM usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym.

VIII. Przeprowadzenie przez Gminę naboru wniosków o najem mieszkania z zasobów SIM.

Dziękuję za uwagę

Krajowy Zasób Nieruchomości
Ul. Nowy Świat 19, 00-029 Warszawa

29 kwietnia 2021 r.