



## Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa w Krakowie - ankieta zakończona

2023-02-28

**Kraków, wspólnie z gminami województwa małopolskiego oraz Krajowym Zasobem Nieruchomości, rozważa możliwość powołania SIM. Zadaniem spółki byłoby budowanie mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu. Zanim decyzja zostanie podjęta, potrzebne jest poznanie opinii mieszkańców na ten temat. Odbywało się to w ramach [ankiety](#), która była dostępna do końca stycznia.**

### Co to jest SIM - Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa jest następczynią Towarzystw Budownictwa Społecznego. Inicjatywa może być tworzona w formie spółki kapitałowej (z ograniczoną odpowiedzialnością lub akcyjnej), której wyłącznym udziałowcem (akcjonariuszem) jest gmina, ale może również być wspólnym przedsięwzięciem kilku lub kilkunastu samorządów oraz Krajowego Zasobu Nieruchomości.

- SIM-y różnią się od TBS-ów tym, że będą miały opcję posiadania mieszkania na własność, co wiąże się z wydatkami. To pokazuje, że oferta jest skierowana do osób, które mogą sobie pomóc mieszkaniowo w sposób komercyjny. Uważamy, że w Krakowie ta inicjatywa może się udać. O dokładnej lokalizacji mieszkań, które mogłyby powstać w ramach SIM, będziemy mogli powiedzieć wtedy, kiedy będzie zapotrzebowanie na powołanie takiej inicjatywy - mówi Bogusław Kośmider, zastępca prezydenta Krakowa ds. obsługi mieszkańców

Mieszkania w formule SIM to oferta dla osób, które nie mają zdolności kredytowej, a mają tzw. zdolność czynszową i jednocześnie ich dochody są zbyt wysokie, by przyznano im lokal komunalny. Czynsz w SIM nie może przekraczać określonych ustawowo wartości. Stawka jest ustalana w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali w SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową. Dla Krakowa czynsz może obecnie wynosić co najwyżej 28 zł/m<sup>2</sup>, a więc nawet w wariantcie maksymalnym jest to stawka znacząco niższa od stawki na rynku najmu. Jednym z kosztów, obok miesięcznego czynszu, który będzie musiał ponieść najemca mieszkania w SIM, jest partycypacja w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.

Kraków jako samorząd chce zredukować tzw. lukę czynszową, wykorzystując w tym celu Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową. W Krakowie można zaobserwować znaczną grupę ludzi, których nie stać na mieszkanie komercyjne (kupno lub wynajem), a jednocześnie mają zbyt wysokie dochody i nie mogą starać się o mieszkanie socjalne. Ta grupa, pomiędzy potencjalnymi nabywcami/wynajmującymi mieszkania komercyjne a potencjalnymi mieszkańcami lokali socjalnych, to właśnie tzw. luka czynszowa.

- Idea SIM polega na tym, że lokatorzy tych mieszkań płacą odpowiednio obniżony czynsz tak, by pokrywał on tylko koszty eksploatacyjne. Nie ma w tym instrumencie marży zarobkowej. Konstruując ankietę zdecydowaliśmy się zadać pytania, które dotyczą nie tylko zainteresowania samą Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową, ale również strukturami mieszkań oraz czynnikami, które mogą mieć wpływ na podjęcie takiej decyzji - mówi Andrzej Poznański, dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa UMK.



**Magiczny  
Kraków**

## **Rozważane lokalizacje**

Kraków, m.in. w oparciu o wyniki ankiety, rozważy możliwość realizacji budynków mieszkalnych w formule SIM w kilku lokalizacjach.