**Społeczne inicjatywy mieszkaniowe to TBS-y w wersji 2.0?**

**Rząd zamierza położyć duży nacisk na społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM-y). Wyjaśniamy, czy mocno różnią się one od TBS-ów.**

**Osoby zainteresowane rynkiem mieszkaniowym zapewne już słyszały, że rząd zamierza uruchomić i promować tak zwane SIM-y, czyli społeczne inicjatywy mieszkaniowe. Odpowiednie przepisy dotyczące tych instytucji na początku bieżącego roku weszły w życie. Warto dodać, że Nowy Polski Ład również nawiązuje do kwestii SIM-ów. Mniejsze gospodarstwa domowe mają bowiem otrzymać społeczny bon mieszkaniowy, który będzie można wykorzystać między innymi do opłacenia partycypacji w społecznej inicjatywie mieszkaniowej. Rodziny wielodzietne dzięki rządowej dotacji też będą mogły sfinansować partycypację z SIM. Samo słowo partycypacja potwierdza, że społeczne inicjatywy mieszkaniowe mają wiele wspólnego z dość popularnymi TBS-ami. Towarzystwa budownictwa społecznego przez 25 lat swojego działania zbudowały ponad 100 000 mieszkań, ale mają dość zróżnicowane opinie (m.in. ze względu na stosunkowo wysoki czynsz). Sprawdzamy, czy społeczne inicjatywy mieszkaniowe nie powielają najważniejszych wad TBS-ów.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Społeczne inicjatywy mieszkaniowe w wielu kwestiach są podobne do TBS-ów, które działają w Polsce już od 25 lat.***

l ***Sporą nowością ma być możliwość rozliczenia partycypacji albo dojścia do własności mieszkania. Będzie to możliwe jednak dopiero po spłacie kredytu na budowę.***

l ***Rząd chce mocno wspierać społeczne inicjatywy mieszkaniowe. Świadczy o tym m.in. kwota dofinansowania dla gmin uruchamiających takie instytucje (aż 1,5 mld zł).***

***Poniżej rozwijamy zaprezentowane wcześniej informacje dotyczące SIM-ów oraz zasad ich funkcjonowania.***

**SIM-y oraz TBS-y łączy bardzo wiele rozwiązań**

Społeczne inicjatywy mieszkaniowe to ważny temat, ponieważ stworzenie podstaw do funkcjonowania takich instytucji miało miejsce dopiero niedawno. Zostały one wprowadzone do porządku prawnego poprzez nowelizację *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. 1995 nr 133 poz. 654)*. Obowiązująca od 19 stycznia 2021 r. *ustawa z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa* wskazuje, że tworzenie nowych TBS-ów jest już niemożliwe. Wcześniej stworzone towarzystwa budownictwa społecznego w myśl nowych przepisów są już traktowane jako społeczne inicjatywy mieszkaniowe. „*Takie instytucje mogą jednak pozostać przy dotychczasowej nazwie (TBS)*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Analiza nowych przepisów wskazuje, że społeczne inicjatywy mieszkaniowe w dużym zakresie opierają się na wcześniejszej konstrukcji prawnej TBS-ów. W bardzo wielu przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. po prostu dokonano zmiany polegającej na wprowadzeniu nowej nazwy instytucji (społeczna inicjatywa mieszkaniowa zamiast towarzystwa budownictwa społecznego). „*Niezmieniona pozostała natomiast generalna koncepcja zakładająca, że stabilny najem mieszkania jest możliwy po wniesieniu zwrotnej partycypacji wynoszącej do 30% kosztów budowy*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Zmianie nie uległa również zasada, zgodnie z którą czynsz dla lokatorów SIM/TBS oprócz bieżących kosztów zarządzania budynkiem musi również pokrywać koszty związane z kredytem inwestycyjnym zaciągniętym na budowę. „*Dlatego można przypuszczać, że społeczne inicjatywy mieszkaniowe będą cechowały się dość wysokim poziomem stawek czynszowych w przeliczeniu na 1 mkw.*” - przypuszcza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Rozliczanie partycypacji stanowi spory atut …**

Z drugiej strony, na pewno trzeba pamiętać, że ustawodawca wprowadził też kilka ważnych zmian, które odróżniają społeczne inicjatywy mieszkaniowe od towarzystw budownictwa społecznego. Bardzo ważną kwestią wydaje się możliwość rozliczania partycypacji. Nowe przepisy wskazują, że możliwe jest rozliczenie partycypacji w ramach:

l długookresowej obniżki czynszu (to rozwiązanie dostępne tylko dla osób w wieku emerytalnym)

l tymczasowej obniżki czynszu

l stopniowego dojścia do własności mieszkania

Wszystkie powyższe warianty są przeznaczone dla osób, które wynajmują mieszkanie społeczne co najmniej od pięciu lat i nie posiadały dłuższych zaległości czynszowych w czasie ostatnich 60 miesięcy. „*Społeczne inicjatywy mieszkaniowe mogą nie zgodzić się na rozliczenie partycypacji poprzez obniżenie czynszu, jeśli przez co najmniej pięć lat przed spłatą kredytu inwestycyjnego (na budowę bloku) pobierały one niski czynsz*” - zastrzega Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Warto pamiętać, że rozliczenie partycypacji z SIM/TBS będzie możliwe dopiero po całkowitej spłacie wcześniejszego kredytu na budowę bloku. Ta sama zasada dotyczy rozliczenia partycypacji w ramach przejścia na umowę najmu instytucjonalnego i późniejszej spłaty pozostałej wartości mieszkania przy pomocy comiesięcznych rat. Osoba decydująca się na najem instytucjonalny i spłatę lokalu będzie mogła dojść do własności „M” w czasie krótszym niż 10 lat, o ile możliwości finansowe jej na to pozwolą. Trzeba równocześnie zaakcentować pewien negatywny aspekt dochodzenia do własności mieszkania z SIM. „*Mianowicie, umowa najmu instytucjonalnego nie zapewnia prawa do mieszkania socjalnego i pomieszczenia tymczasowego w razie eksmisji*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Promowanie SIM-ów pochłonie aż 1,5 mld zł**

Zaproponowane przez rząd zasady rozliczania partycypacji, a zwłaszcza dochodzenia do własności mieszkań społecznych, za pewien czas będą wzbudzały większe zainteresowanie. Opcja stopniowego dochodzenia do własności lokali jest bowiem przewidziana dla umów najmu, które społeczne inicjatywy mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego w ramach nowych inwestycji podpiszą od 1 stycznia 2022 r. Takich umów może być całkiem sporo w porównaniu do wcześniejszej aktywności TBS-ów. Rząd zapewnia spore wsparcie finansowe na nowe inwestycje. Mowa o dofinansowaniu dla samorządów z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. „*Wspomniany fundusz przeznaczy nawet 1,5 mld zł na rozwój budownictwa społecznego w ramach SIM-ów oraz TBS-ów*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl**](https://nieruchomosciszybko.pl/)