

ZASADY SPOŁECZNEJ INICJATYWY MIESZKANIOWEJ W SIM SMS

SIM SMS sp. z o.o., Jędrzejów

1. Czym jest SIM i jak działa SIM SMS

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa (SIM) to forma rozwoju mieszkalnictwa uregulowana w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Jej celem jest budowa mieszkań na wynajem, dostępnych dla osób, które nie chcą albo nie mogą kupić mieszkania na rynku komercyjnym.

SIM SMS sp. z o.o. z siedzibą w Jędrzejowie realizuje na tej podstawie inwestycje w kilku gminach, m.in. w Jędrzejowie, Końskich, Zawierciu i Staszowie. Spółka buduje budynki mieszkalne, wynajmuje lokale i zarządza zasobem.

Program Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych to program który oferuje najem nowych lokali mieszkalnych dla osób o umiarkowanych dochodach.

Możliwość nabycia lokalu na własność jest bonusem dla najemcy partycypującego w kosztach budowy lokalu, którego benefitu nie jest w stanie uzyskać w przypadku najmu komercyjnego.

Skąd pochodzą pieniądze na budowę?

- **Skarb Państwa - Funduszu Dopłat** za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego;
- **Plan Rozwojowy – Krajowy Plan Odbudowy** za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego;
- **Finansowanie zwrotne** (kredyt) – zaciągane i spłacane przez SIM SMS;
- **Partycypacja najemców** – część kosztów budowy lokalu wnoszona przez przyszłego najemcę;

Udział każdego ze źródeł jest inny w każdej inwestycji.

Jak ustalany jest czynsz?

Stawki czynszu ustala się dla całego zasobu mieszkaniowego SIM SMS, a nie dla pojedynczego lokalu. Wpływy z czynszu mają pokryć koszty eksploatacji i remontów oraz spłatę zobowiązań związanych z budową, w tym kredytów (art. 28 ustawy o SIM). Wysokość czynszu nie może przekraczać w skali roku 4% wartości odtworzeniowej wynikającej z obwieszczenia wojewody publikowanego raz na sześć miesięcy. Wysokość czynszu dla danej lokalizacji przyjmuje Zgromadzenie Wspólników, a zmiana wymaga zasięgnięcia opinii Rady Nadzorczej.

2. Najem, czynsz i partycypacja

Umowa najmu

Umowa najmu jest zawierana na czas nieokreślony. Warunkiem jest brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej. Zmiany i ulepszenia w lokalu wymagają uprzedniej pisemnej zgody SIM SMS.

Partycypacja w kosztach budowy

Partycypacja to udział przyszłego najemcy w kosztach budowy jego lokalu. Wysokość wylicza się jako iloczyn powierzchni lokalu, kosztu budowy 1 m² i procentowego udziału partycypacji. Kwota podana w umowie jest wyliczona na podstawie kosztu przewidywanego – **ostateczna wysokość partycypacji ustalana jest po zakończeniu inwestycji**, na podstawie rzeczywistego kosztu budowy i końcowego obmiaru lokalu. Może to oznaczać konieczność dopłaty (w terminie wskazanym w umowie partycypacji).

Zwrot partycypacji w przypadku zawarcia umowy najmu

Gdy najem się kończy, partycypacja podlega zwrotowi w terminie **12 miesięcy**. Zwracana kwota jest **waloryzowana** według wzoru z art. 29a ust. 3 ustawy o SIM (zależy od zmiany wskaźnika cen 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego) i może zostać **pomniejszona o opłatę administracyjną w wysokości 500 zł**. Waloryzacja może zwiększyć albo zmniejszyć zwracaną kwotę.

Zwrot partycypacji w przypadku rozwiązania umowy partycypacji

Gdy umowa partycypacji zostanie rozwiązana przed zawarciem umowy najmu, partycypacja podlega zwrotowi w terminie 12 miesięcy. W przypadku, gdy lokal zostanie wynajęty nowemu najemcy, który wpłaci partycypację, zwrot dokonywany jest po zawarciu nowej umowy najmu. Zwracana kwota nie jest waloryzowana.

3. Dojście do własności – dwa warianty

Kto może dojść do własności?

Możliwość nabycia lokalu dotyczy **wyłącznie osób, które wniosły partycypację w wysokości co najmniej 10%** wartości lokalu. Ponieważ mieszkania SIM SMS powstały przy wsparciu z Funduszu Dopłat, ustawa przewiduje obecnie dwa warianty uzyskania własności.

Wariant 1. Wykup lokalu

Wykup następuje **po upływie 15 lat od rozliczenia kosztów inwestycji** (rozliczenia kosztów przedsięwzięcia z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, które następuje w ciągu 60 dni od zakończenia budowy i zatwierdzenia przez Bank). To ta data – a nie data podpisania umowy najmu – otwiera bieg 15-letniego terminu. Wykup wymaga wniosku najemcy celem skorzystania z jego uprawnienia i decyzji Zgromadzenia Wspólników SIM SMS.

Jak liczona jest cena?

- Cenę ustala rzeczoznawca majątkowy na zasadach wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami, jako wartość rynkową lokalu w chwili wykupu.

- Cenę wykupu pomniejsza się o wysokość wniesionej partycypacji przy uwzględnieniu waloryzacji.
- Cenę wykupu mogą pomniejszyć udokumentowane nakłady na lokal, na które wyraził zgodę SIM SMS
- Jeżeli wartość lokalu spadła, rozliczeniu podlega nominalna kwota partycypacji; jeżeli wzrosła – wniesiona partycypacja podlega waloryzacji.

Przykład poglądowy (liczby umowne)

Wartość wybudowania lokalu wskazana w umowie partycypacji wynosiła 500 000 zł. Partycypujący wniósł partycypację w wysokości 30 % wartości budowy lokalu, czyli 150 000 zł .

Wariant 1:

Wartość rynkowa lokalu ustalona przez rzeczoznawcę: 600 000 zł. Odliczenie: $30\% \times 600\,000\text{ zł} = 180\,000\text{ zł}$.

Do zapłaty pozostaje 420 000 zł. Przykład ma wyłącznie charakter ilustracyjny – rzeczywista cena zależy od wyceny i zasad obowiązujących w dacie wykupu.

Wariant 2:

Wartość rynkowa lokalu ustalona przez rzeczoznawcę: 450 000 zł. Odliczenie wartość wniesionej partycypacji = 150 000 zł. Do zapłaty pozostaje 300 000 zł.

Przykład ma wyłącznie charakter ilustracyjny – rzeczywista cena zależy od wyceny i zasad obowiązujących w dacie wykupu.

Wariant 2. Najem instytucjonalny z dojściem do własności

Dotychczasowa umowa najmu zostaje zmieniona na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności na wniosek najemcy. Cena lokalu jest spłacana w ratach, płaconych obok czynszu.

Warunki:

- nastąpiła całkowita spłata zobowiązania kredytowego SIMSMS w odniesieniu do danej inwestycji
- wniesienie partycypacji w wysokości co najmniej 20% i pozostawanie stroną umowy partycypacji przez co najmniej 5 lat;
- niezaleganie w okresie ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku z czynszem oraz z opłatami niezależnymi od SIM SMS, a przez nią pobieranymi (np. opłatą za śmieci) – przez łączny okres nie dłuższy niż 3 miesiące.

Jak liczona jest cena i raty?

Cena lokalu jest ustalana przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy najmu instytucjonalnego. Raty spłaty ceny lokalu są pomniejszone o kwotę wniesionej partycypacji. Rozliczenie następuje według wzoru określonego w ustawie, który faworyzuje partycypację w porównaniu z długotrwałym samym najmem.

Jak długo trwa spłata?

Okres dojścia do własności wynosi **co najmniej 10 lat** od dnia zawarcia umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, ale może być dłuższy. Powinien zostać dostosowany do możliwości finansowych najemcy, który zamierza nabyć lokal.

Czy rata na poczet ceny pomniejsza czynsz najmu?

Rata na poczet ceny lokalu oraz czynsz najmu stanowią dwa niezależne od siebie składniki, rata jest zaliczana na cenę, a czynsz najmu przypada SIM SMS.

Co jeszcze warto wiedzieć

- **Czynsz nie jest zaliczany na cenę lokalu.** Czynsz to odrębne świadczenie, kalkulowane dla całego zasobu SIM SMS, stanowiące opłatę za korzystanie z lokalu w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. Odliczeniu od ceny podlega wyłącznie wniesiona partycypacja.
- **Kredyt finansujący inwestycję.** Jeżeli budynek był współfinansowany kredytem, przeniesienie własności lokalu w ramach umowy najmu instytucjonalnego wymaga spłaty tego zobowiązania.
- **Nakłady na lokal.** Udokumentowane nakłady poczynione za pisemną zgodą SIM SMS mogą być uwzględnione przy wykupie; bez uprzedniej zgody nie podlegają rozliczeniu.

4. Najczęstsze pytania

Dlaczego potrzebna jest wycena rzeczoznawcy, skoro umowa partycypacji podaje koszt 1 m²?

Koszt budowy 1 m² z umowy partycypacji służy do wyliczenia kwoty partycypacji. Przy wykupie, po wielu latach, liczy się wartość rynkowa lokalu, którą ustala niezależny rzeczoznawca majątkowy – może być wyższa albo niższa od dawnego kosztu budowy.

Czy płacąc czynsz, spłacam część ceny lokalu?

Nie. Czynsz i partycypacja to odrębne tytuły. Od ceny lokalu odlicza się tylko wniesioną partycypację.

Co jeśli zrezygnuję z najmu?

Partycypacja podlega zwrotowi w terminie 12 miesięcy, w kwocie zwaloryzowanej i pomniejszonej o fakultatywną opłatę administracyjną 500 zł.

Czy mogę wyremontować lokal?

Tak, ale zmiany i ulepszenia wymagają uprzedniej, pisemnej zgody SIM SMS. Bez tej zgody poniesione koszty nie będą rozliczane.

5. Kontakt i ważne zastrzeżenia

SIM SMS sp. z o.o.

ul. Reymonta 15, 28-300 Jędrzejów

tel.: 608 439 328

e-mail: biuro@simsms.pl

www: www.simsms.pl

Podpisany elektronicznie przez
PRZEMYSŁAW ADAM CIELECKI
27.10.2026
10:50:25 +01'00'

Zastrzeżenie

Informator ma charakter wyłącznie ogólny i nie stanowi porady prawnej ani oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego. Wiążące są przepisy ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych oraz postanowienia indywidualnych umów najmu i partycypacji. Szczegółowe warunki mogą się różnić w zależności od inwestycji i daty złożenia przez gminę wniosku o wsparcie z Funduszu Dopłat. Stan prawny na dzień 26 października 2026 r. .