



GMINA WĄSEWO

ul. Zastawska 13, 07-311 Wąsewo
powiat ostrowski, województwo mazowieckie
tel. (29) 645 80 00, fax. (29) 645 80 01
email: wasewo@pro.onet.pl , <http://www.wasewo.pl>

IP.0003.4.2026

Wąsewo, 23 września 2026 r.

Radni Gminy Wąsewo (wg rozdzielnika)

do wiadomości

**Przewodniczący Rady Gminy Wąsewo
Pan Tadeusz Bąk**

**Dotyczy: odpowiedź na interpelację Radnych Gminy Wąsewo z dnia 10 września 2026 r.
w sprawie budowy mieszkań na wynajem w formule SIM.**

Odpowiadając na interpelację Radnych Gminy Wąsewo z dnia 10 września 2026 r., przekazaną pismem Przewodniczącego Rady Gminy Wąsewo znak PR.0004.11.2026, przedstawiam informacje pozostające obecnie w dyspozycji Gminy Wąsewo, tj. w uchwałach Rady Gminy Wąsewo, opracowanym Projekcie Zagospodarowania Terenu wraz z koncepcją architektoniczną, rocznych sprawozdaniach z działalności SIM KZN Mazowsze Sp. z o.o. za 2024 i 2025 rok oraz pozostałych dokumentach powstałych w okresie współpracy ze spółką SIM KZN Mazowsze Sp. z o.o.

Udział Gminy Wąsewo w spółce SIM KZN Mazowsze Sp. z o.o. został poprzedzony uchwałami Rady Gminy Wąsewo:

- Uchwałą nr XLV.323.2023 z dnia 22 września 2023 r. Rada Gminy Wąsewo wyraziła zgodę na utworzenie spółki SIM KZN Mazowsze Sp. z o.o.;
- Uchwałą nr XLV.324.2023 z tego samego dnia zatwierdzono wniosek o wsparcie w wysokości 3 000 000 zł z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na objęcie przez Gminę udziałów w tworzonej Spółce;
- Uchwałą nr XLVIII.336.2023 z dnia 30 listopada 2023 r. określono zasady wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji przez Wójta, w tym zasady wnoszenia wkładów niepieniężnych.

Wniesienie nieruchomości gruntowej jako aportu wymaga uprzedniej wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego, a decyzja o wniesieniu wkładu niepieniężnego podejmowana jest w formie zarządzenia Wójta.

Powyższe uchwały określają ramy prawne udziału Gminy w Spółce. Realizacja konkretnego aportu musi ponadto uwzględniać aktualne uwarunkowania budżetowe i stan przygotowania inwestycji.

1. Warunki, jakie będzie musiał spełnić mieszkaniowiec chcący skorzystać z najmu mieszkania

Planowane lokale mają służyć społecznemu budownictwu czynszowemu, a więc długoterminowemu najmu mieszkań na warunkach dostępnych cenowo dla osób i rodzin o umiarkowanych dochodach. Zasady kwalifikacji najemców będą wynikały z przepisów obowiązujących w chwili naboru oraz z zasad naboru przyjętych dla konkretnej inwestycji. Szczegółowe kryteria dla inwestycji w Wąsewie, w tym ewentualne kryteria pierwszeństwa i progi dochodowe, zostaną określone przed rozpoczęciem naboru. Rada Gminy Wąsewo w drodze uchwały określi zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową SIM KZN Mazowsze Sp. z o. o. Obligatoryjne kryteria jakie muszą spełnić najemcy zapisane są w art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. 2025 poz. 1273 ze zm.)

Na obecnym etapie nie został uruchomiony nabór najemców.

2. Liczba planowanych mieszkań i ich powierzchnia

W dniu 28 lutego 2025 r. Gmina Wąsewo otrzymała Projekt Zagospodarowania Terenu wraz z koncepcją budowy 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej na części działki nr 3/8 w obrębie Wąsewo-Kolonia. Koncepcja przewidywała łącznie 16 lokali mieszkalnych. Teren opracowania miał powierzchnię około 5 474 m².

Na dzień dzisiejszy działka 3/8 została podzielona na 20 działek o zróżnicowanej powierzchni i przeznaczeniu. Planowana do wniesienia aportem do Spółki SIM KZN Mazowsze Sp. z o.o. jest działka o nr ew. 3/10 o powierzchni 0,5000 ha. W związku ze zmniejszeniem powierzchni działki konieczne jest dokonanie przez spółkę SIM KZN Mazowsze Sp. z o.o. aktualizacji projektu zagospodarowania terenu.

Na dzień sporządzenia odpowiedzi Gminie została przedstawiona wstępna koncepcja zagospodarowania działki przewidująca budowę 16 lokali mieszkalnych o pow.:

- 6 lokali 2-pokojowych o powierzchni 48,15 m²;
- 2 lokale 3-pokojowe o powierzchni 63,87 m²;
- 4 lokale 3-pokojowe o powierzchni 59,04 m²;
- 4 lokale 4-pokojowe o powierzchni 66,94 m².

Koncepcja przewiduje ponadto 32 miejsca postojowe, tj. po dwa miejsca na lokal, ogródki przypisane do lokali oraz część rekreacyjną. Powierzchnia biologicznie czynna została określona na około 60,42% terenu inwestycji. Należy podkreślić, że jest to koncepcja i PZT stanowiące podstawę dalszych prac projektowych, a nie ostateczny projekt wykonawczy.

3. Orientacyjny koszt wybudowania 1 m² powierzchni

Gmina Wąsewo aktualnie nie może jednoznacznie wskazać kosztu wybudowania 1 m² powierzchni, ponieważ nie mamy takiej informacji od spółki SIM KZN Mazowsze Sp. z o.o. Wartość ta będzie zależała od rozwiązań przyjętych w pełnej dokumentacji projektowej, zakresu infrastruktury, aktualnych cen robót i materiałów, kosztów przyłączy oraz wyniku przyszłego postępowania ofertowego na realizację robót.

4. Wysokość wkładu początkowego / partycypacji przyszłego najemcy

Na dzień udzielania odpowiedzi nie została ustalona indywidualna kwota partycypacji przypadająca na przyszłego najemcę mieszkania w Wąsewie. W sprawozdaniu Spółki za 2025 roku partycypacja przyszłych najemców została wskazana jako jedno z przewidywanych źródeł finansowania inwestycji - do 10% wartości przedsięwzięcia (ustawa dopuszcza do 30%). Nie oznacza to automatycznie obowiązku wniesienia przez każdego najemcę 10% bądź 30% wartości lokalu. Szczegółowa kwota i zasady jej wniesienia zostaną określone po ustaleniu kosztu inwestycji i zasad naboru.

5. Liczba mieszkańców zainteresowanych mieszkaniami

Gmina Wąsewo dokonała analizy zapotrzebowania na lokale mieszkaniowe poprzez przeprowadzenie ankiety, w której udział wzięło 96 respondentów (link do ankiety <https://docs.google.com/forms/d/10FAfGUWoY8rB3AhVox2GwFja9psyUUhXQDVUHXfGuY> oraz analizę zapisów obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i na tej podstawie przedstawiła zapotrzebowanie na 16 mieszkań. Liczba ta stała się podstawą przyjęcia w aktualnej koncepcji 16 lokali mieszkalnych. Należy jednak odróżnić potwierdzone zapotrzebowanie na 16 lokali od liczby osób posiadających już wiążącą deklarację najmu - formalny nabór nie został jeszcze przeprowadzony. Po przedstawieniu ostatecznych warunków finansowych i zasad najmu a przed uruchomieniem naboru zostanie ponownie zweryfikowane zainteresowanie mieszkańców.

6. Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia budowy

Przedsięwzięcie znajduje się obecnie na kolejnym etapie przygotowania. Po wykonaniu PZT i koncepcji, Spółka przystąpiła do opracowania pełnej, wielobranżowej dokumentacji projektowej dla inwestycji w Wąsewie na podstawie zawartego porozumienia. Oznacza to przejście z etapu koncepcyjnego do opracowania dokumentacji niezbędnej do uzyskania wymaganych decyzji administracyjnych, przygotowania kosztorysu i montażu finansowego oraz późniejszego postępowania wykonawczego.

Na dzień udzielania odpowiedzi Gmina Wąsewo nie pozyskała od spółki SIM KZN Mazowsze Sp. z o.o. wiążącego terminu rozpoczęcia i zakończenia budowy. Termin będzie zależał od zakończenia pełnej dokumentacji projektowej, uzyskania wymaganych decyzji, zapewnienia prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zabezpieczenia finansowania oraz przeprowadzenia postępowania na wykonanie robót. Zgodnie z podpisanym aneksem do umowy powierzenia realizacja usługi publicznej (podpisania umów najmu przez przyszłych lokatorów) powinna się rozpocząć do 14 marca 2031 roku. Po zakończeniu obecnego etapu projektowego Gmina otrzyma od Spółki SIM KZN Mazowsze Sp. z o.o. otrzyma bardziej szczegółowy harmonogram.

Na obecnym etapie przygotowania przedsięwzięcia część parametrów inwestycji nie została jeszcze ostatecznie ustalona. Nie uchylamy się od przekazywania Radzie Gminy Wąsewo oraz mieszkańcom informacji o kolejnych ustaleniach w szczególności dot. Zasad naboru, wysokości partycypacji oraz przewidywanych kosztów.

Z poważaniem


WÓJT
Urszula Nadratowska

Rozdzielnik:

1. Radny Gminy Wąsewo - Pan Bąk Tadeusz
2. Radny Gminy Wąsewo - Pan Trojanowski Łukasz
3. Radny Gminy Wąsewo - Pan Gałązka Krzysztof
4. Radny Gminy Wąsewo - Pan Michalski Paweł
5. Radny Gminy Wąsewo - Pani Łoniewska Alina
6. Radny Gminy Wąsewo - Pan Zdziarski Paweł
7. Radny Gminy Wąsewo - Pani Kubat Małgorzata
8. Radny Gminy Wąsewo - Pan Kotynia Andrzej

Sprawę prowadzi:

Agnieszka Strzemieczna – referent ds. planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami
Telefon do kontaktu – 029/645 80 00 wew. 33