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.0003.6.2026 Wąsewo, 23 października 2026 r.

Radny Gminy Wąsewo

Pan Tadeusz Bąk

Dotyczy: odpowiedzi na interpelację z dnia 12 października 2026 r. w sprawie budowy mieszkań na wynajem w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej.

Odpowiadając na kolejną interpelację dotyczącą planowanej inwestycji mieszkaniowej realizowanej w formule Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej na terenie Gminy Wąsewo przedstawiam następujące informacje uzupełniające:

Ad. 1

Na dzień udzielania odpowiedzi posiadamy informację o następujących skutkach podatkowych, finansowych i majątkowych:

a) dotychczas ponieśliśmy następujące koszty:

- w dniu 12 kwietnia 2024 r. przekazaliśmy Spółce SIM KZN Mazowsze Sp. z o.o. 3 000 000,00 zł otrzymane z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w zamian za objęcie 60 000 udziałów o wartości 50,00 zł każdy,
- dokonaliśmy podziału nieruchomości – działki 3/8, z której została wydzielona działka 3/10 planowana do wniesienia aportem do Spółki SIM. Działkę 3/8 podzielono na 20 działek. Koszt wydzielenia jednej działki wyniósł 381,30 zł brutto,
- sporządziliśmy operat szacunkowy działki 3/10, koszt sporządzenia operatu wyniósł 600,00 złotych brutto,
- wykonaliśmy 8 odwiertów geologicznych za kwotę 3 075,00 zł brutto;

b) pozostały do poniesienia następujące koszty:

- wniesienie aportem do Spółki SIM KZN Mazowsze Sp. z o.o. nieodpłatnie nieruchomości gruntowej o pow. 0,5000 ha o wartości zgodnie z operatem szacunkowym 325 000,00 zł netto,
- będziemy zobowiązani do zapłaty podatku VAT od wnoszonego aportu w wysokości 74 750,00 zł,

- w zamian obejmiemy kolejne udziały w Spółce SIM KZN Mazowsze Sp. z o. o. w ilości odpowiadającej wartości wnoszonego wkładu niepieniężnego.

Nadmienię, że otrzymaliśmy indywidualną interpretację z Krajowej Informacji Skarbowej, że jesteśmy zobowiązani do zapłaty podatku VAT. Na niniejszą interpretację złożyliśmy skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego i czekamy na rozstrzygnięcie. W przypadku aportu gruntów do SIM w kwestii podatku VAT organy podatkowe i sądy administracyjne prezentują rozbieżne stanowiska co do tego, czy Gmina dokonująca takiego aportu działa jako podatnik VAT.

Ad. 2

Na dzień udzielania odpowiedzi Gmina Wąsewo nie posiada listy osób zainteresowanych najmem lokali, ponieważ nie został rozpoczęty formalny nabór na zasadach obowiązujących dla mieszkań realizowanych w formule SIM. Może on zostać rozpoczęty dopiero po określeniu ostatecznego kosztu inwestycji i przyjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie zasad naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Ad. 3

W związku z otrzymaną informacją od Spółki SIM KZN Mazowsze Sp. z o.o. realizowany jest etap opracowania pełnej, wielobranżowej dokumentacji projektowej. SIM KZN Mazowsze Sp. z o.o. zawarła 19 sierpnia 2026 r. Umowę Nr 2/INW/W/2026 na wykonanie dokumentacji projektowej i pełnienie nadzoru autorskiego. Przedmiotem umowy jest przygotowanie kompletnej dokumentacji dla zadania obejmującego budowę 8 budynków mieszkalnych dwulokalowych w Wąsewie, uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, przygotowanie pełnej dokumentacji wykonawczej oraz pełnienie nadzoru autorskiego.

Zgodnie z umową projektant ma opracować i uzgodnić projekt zagospodarowania terenu wraz ze wstępnym kosztorysem inwestycji, opracować kompletny projekt budowlany i złożyć wniosek o pozwolenie na budowę, a następnie przygotować projekt techniczny i wykonawczy wraz z kosztorysami, przedmiarami i specyfikacjami. Umowa przewiduje także pełnienie nadzoru autorskiego podczas realizacji inwestycji.

W ramach tego etapu ma zostać również ustalony Nieprzekraczalny Budżet Inwestycji w oparciu o dokumentację oraz aktualny poziom cen robót i materiałów budowlanych.

Termin 14 marca 2031 r., wskazany w aneksie do Umowy Powierzenia, odnosi się do zobowiązań określonych w tej umowie. Nie jest to termin rozpoczęcia inwestycji ani data, do której prowadzenie prac zostało odłożone. Jest to graniczna data rozpoczęcia przez SIM KZN Mazowsze Sp. z o.o. usługi publicznej, polegającej na najmie mieszkań z zasobu SIM.

„Termin rozpoczęcia realizacji usługi publicznej Strony określają na dzień 14 marca 2031 roku, tj. na dzień upływu 7 lat od dnia 14 marca 2024 r., w którym Gmina objęła udziały w Spółce pokryte wkładem pieniężnym sfinansowanym ze wsparcia, o którym mowa w art. 33l pkt 1 u.s.f.r.m. — zgodnie z art. 33p ust. 1a pkt 1 u.s.f.r.m. Termin ten jest terminem maksymalnym; rozpoczęcie realizacji usługi publicznej przed tym dniem nie wymaga zmiany Umowy."

Ad. 4

Pełna informacja do mieszkańców zostanie przedstawiona przed rozpoczęciem formalnego naboru przyszłych najemców, po uzyskaniu danych pozwalających na rzetelne określenie warunków finansowych inwestycji. Obecnie nie dysponujemy wiążącymi danymi. W szczególności wysokość kosztów inwestycji, a w konsekwencji parametry finansowe istotne dla przyszłych najemców, zależą od wyników prowadzonych prac projektowych i sporządzanego kosztorysu. Termin podania niniejszej informacji dla społeczeństwa uzależniony jest od zakończenia obecnego etapu przygotowania inwestycji do realizacji i wniesienia przez Gminę aportem nieruchomości gruntowej.

Po zakończeniu obecnego etapu inwestycji i podjęciu przez Radę Gminy Wąsewo uchwały w sprawie zasad naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego informacja dla mieszkańców będzie obejmowała w szczególności zasady i kryteria naboru, strukturę i powierzchnie mieszkań, wysokość wymaganej partycypacji, przewidywaną wysokość czynszu i pozostałych opłat, zasady zawierania umów najmu oraz przewidywany harmonogram realizacji inwestycji.

Z poważaniem

WÓJT

Urszula Nadratowska

Do wiadomości:

1. Przewodniczący Rady Gminy Wąsewo Pan Bąk Tadeusz za pośrednictwem Biura Obsługi Rady Gminy Wąsewo

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