



Kompleksowy Program Mieszkaniowy dla Gmin i Miast

Najem z dojściem do własności
Finansowanie | Realizacja | Zarządzanie

SIM360 to kompleksowe rozwiązanie dla jednostek samorządu terytorialnego w zakresie przygotowania, finansowania, realizacji i obsługi programów społecznego budownictwa mieszkaniowego w formule najmu z dojściem do własności.

Model został opracowany przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Szczecin sp. z o.o. we współpracy z kancelarią SSW Spaczyński, Szczepaniak, Wickel, Goździowska sp.k.



Od decyzji samorządu do
własności mieszkańca.



SIM SZCZECIN



SIM360

Najem z dojściem do własności
Finansowanie | Realizacja | Zarządzanie

Spis treści

Wyzwanie samorządów	6
Istota rozwiązania	7
Dla kogo jest SIM360?	8
Dla kogo są mieszkania w modelu SIM360	9
Jak działa najem z dojściem do własności	10
Pełny zakres SIM360	11
Pakiety wdrożeniowe SIM360	12
Trzy modele współpracy z gminą	14
Rekomendowana ścieżka wdrożenia	15
Korzyści dla gminy	16
Korzyści dla mieszkańców	17
Model referencyjny	18
Dlaczego SIM Szczecin i SSW	19
Efekt końcowy	20
Zastrzeżenie ofertowe	21



Wyzwanie samorządów

W wielu gminach i miastach rośnie grupa mieszkańców, którzy posiadają stabilne dochody, pracują, płacą podatki i chcą związać swoją przyszłość z lokalną wspólnotą, lecz nie mają bezpiecznej zdolności do zakupu mieszkania w formule rynkowej.

Dotyczy to w szczególności młodych rodzin, pracowników lokalnych instytucji, osób wykonujących zawody istotne dla lokalnego rynku pracy, mieszkańców wracających do rodzinnej gminy oraz osób, które chcą przenieść do niej centrum życia rodzinnego i zawodowego.

Pomiędzy mieszkaniowym zasobem gminy a segmentem mieszkań dostępnych wyłącznie na warunkach rynkowych powstaje luka, która wymaga narzędzia instytucjonalnego: przejrzystego, policzalnego finansowo, możliwego do etapowania i dostosowanego do lokalnych warunków.

SIM360 odpowiada na tę lukę, dostarczając gminie kompletny model programu mieszkaniowego dla osób o stabilnych, lecz umiarkowanych dochodach.



Istota rozwiązania

SIM360 pozwala traktować mieszkalnictwo jako element lokalnej polityki rozwojowej: demograficznej, budżetowej, społecznej, inwestycyjnej i przestrzennej.

Model zakłada stworzenie programu mieszkań o umiarkowanych i przewidywalnych kosztach, w którym uczestnik korzysta z lokalu w formule najmu, ponosi regularne opłaty, uczestniczy w finansowaniu przedsięwzięcia poprzez partycypację, a następnie — zgodnie z warunkami programu — dochodzi do własności lokalu.

Z perspektywy gminy SIM360 oznacza możliwość uruchomienia programu mieszkaniowego bez konieczności samodzielnego budowania od podstaw pełnej struktury prawnej, finansowej, wykonawczej i operacyjnej.

Z perspektywy mieszkańca oznacza stabilną, transparentną i instytucjonalną ścieżkę dojścia do własności.

Model opiera się na ustawowych ramach społecznych inicjatyw mieszkaniowych. Ustawa przewiduje, że dochody SIM nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników lub członków, lecz są przeznaczane na działalność statutową SIM. Program wspierania społecznego budownictwa czynszowego obejmuje natomiast finansowanie tworzenia lokali mieszkalnych, w tym mieszkań z dojściem do własności.

Dla kogo jest SIM360?

SIM360 jest przeznaczony dla gmin i miast, które chcą aktywnie zwiększać dostępność mieszkań o umiarkowanych kosztach i jednocześnie zachować kontrolę nad skalą, tempem oraz skutkami programu.

Model może być stosowany w szczególności przez:



Gminy podmiejskie

mierzące się ze wzrostem cen, presją osadniczą i potrzebą uporządkowanego rozwoju mieszkaniowego;



Gminy przemysłowe i gospodarcze

dla których dostępność mieszkań jest warunkiem stabilizacji rynku pracy i utrzymania pracowników;



Gminy turystyczne

w których wysokie ceny nieruchomości i presja najmu krótkoterminowego ograniczają mieszkańcom dostęp do stabilnego zamieszkania;



Gminy tracące mieszkańców

które chcą zatrzymać młode rodziny, poprawić strukturę demograficzną i wzmocnić lokalną bazę podatkową;



Gminy posiadające grunty

które chcą wykorzystać nieruchomości w sposób programowy, finansowo policzalny i społecznie uzasadniony;



Gminy bez własnych gruntów inwestycyjnych

które potrzebują modelu współpracy z właścicielami prywatnymi, partnerami inwestycyjnymi lub podmiotami operacyjnymi.

Dla kogo są mieszkania w modelu SIM360?

Mieszkania tworzone w modelu SIM360 są adresowane do osób i gospodarstw domowych, które:

- posiadają stabilne dochody;
- są zdolne do regularnego ponoszenia kosztów zamieszkania;
- potrzebują trwałego i przewidywalnego miejsca do życia;
- nie wymagają lokalu socjalnego;
- nie posiadają bezpiecznej zdolności do zakupu mieszkania w formule rynkowej;
- chcą związać swoje życie rodzinne, zawodowe i podatkowe z daną gminą.

SIM360 nie jest modelem nieodpłatnego przydziału lokali. Jest rozwiązaniem dla osób, które są gotowe odpowiedzialnie uczestniczyć w kosztach programu, lecz potrzebują długoterminowej, instytucjonalnej ścieżki dojścia do własności.



Jak działa najem z dojściem do własności?

W modelu SIM360 mieszkaniec nie nabywa lokalu jednorazowo w dniu zawarcia umowy. W pierwszej fazie korzysta z lokalu w formule najmu, ponosi przewidywalne opłaty i stopniowo rozlicza cenę lokalu zgodnie z zasadami programu.

Model łączy:

- bezpieczeństwo instytucjonalnego najmu;
- udział mieszkańca w finansowaniu przedsięwzięcia;
- przejrzysty harmonogram rozliczeń;
- przewidywalne koszty zamieszkania;
- docelowe nabycie własności;
- tworzenie wspólnot mieszkaniowych.

Dla gminy oznacza to tworzenie stabilnych mieszkańców i trwałych wspólnot, a nie wyłącznie zasobu lokalowego wymagającego długoterminowego administrowania.



Pełny zakres SIM360

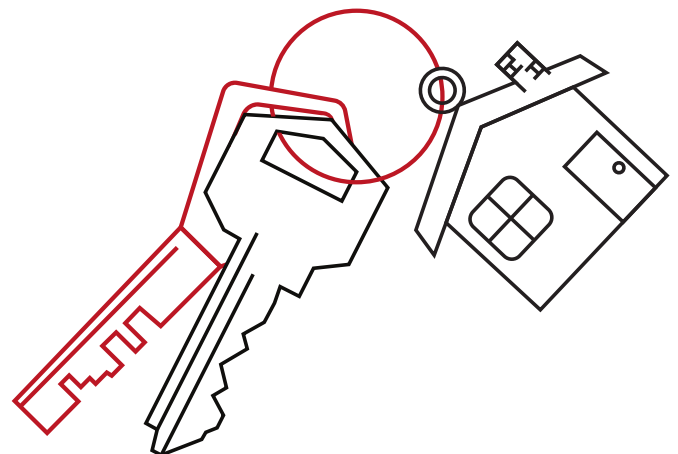
Program SIM360 obejmuje kompletny cykl życia inwestycji mieszkaniowej – od założeń koncepcyjnych po przekazanie kluczy na własność. Integruje on w ramach jednego modelu obszary programowe, prawne, finansowe, wykonawcze oraz operacyjne. Dzięki temu samorząd otrzymuje pełne wsparcie, bez konieczności angażowania własnych zasobów kadrowych czy budowania od zera skomplikowanych struktur organizacyjnych.

Wdrażając model SIM360, zapewniamy gminie kompleksową realizację działań podzielonych na cztery kluczowe etapy:

- **Analiza i Strategia:** Diagnoza potrzeb mieszkańców, popytu oraz audyt techniczno-planistyczny gruntów wraz z przygotowaniem dokumentu programowego.
- **Finanse i Prawo:** Konstrukcja bezpiecznej architektury prawnej (we współpracy z kancelarią SSW), modelowanie ekonomiczne projektu oraz pozyskanie i strukturyzacja finansowania.
- **Budowa i Nabór:** Kompleksowa realizacja inwestycji z kontrolą kosztów oraz przeprowadzenie transparentnego, punktowego naboru lokatorów.
- **Operacja i Własność:** Wieloletnie zarządzanie zasobem, monitoring wskaźników na żywym dashboardzie, aż po wyodrębnienie lokali i utworzenie wspólnot mieszkaniowych.

Z perspektywy samorządu kluczowa jest faza operacyjna, która następuje po zakończeniu prac budowlanych. Przejmujemy na siebie pełną obsługę przedumowną i posprzedażową, monitorowanie płatności, kaucji oraz bieżące utrzymanie techniczne budynków. Zdejmuje to z urzędu gminy uciążliwe obowiązki administracyjne, pozwalając skupić się na strategicznym rozwoju regionu.

Cały proces został zaprojektowany z myślą o pełnej mierzalności efektów. Poprzez stały monitoring finansowy i operacyjny, gmina na bieżąco kontroluje koszty, obłożenie lokali oraz realne korzyści budżetowe, takie jak wzrost wpływów z podatku PIT. SIM360 to bezpieczna, usystematyzowana ścieżka, która krok po kroku przekształca decyzję samorządu w stabilną własność mieszkańca.



Pakiety wdrożeniowe SIM360



Pakiet otwierający, przeznaczony dla gmin, które chcą sprawdzić lokalny potencjał programu. Obejmuje analizę potrzeb mieszkaniowych, demografii, lokalnego rynku, grup docelowych, dostępnych lokalizacji, ograniczeń infrastrukturalnych oraz wstępnych parametrów finansowych.

Rezultat: raport wykonalności programu mieszkaniowego wraz z rekomendacją dalszych działań.



Pakiet obejmujący przygotowanie dokumentu programowego dla gminy lub miasta. Dokument określa cele, skalę, etapy, grupy docelowe, podział ról, model naboru, zasady dojścia do własności oraz ramy monitoringu.

Rezultat: kompletny program mieszkaniowy możliwy do przedstawienia organowi wykonawczemu, radzie gminy, skarbnikowi i partnerom finansowym.



Pakiet przygotowywany we współpracy z kancelarią SSW. Obejmuje konstrukcję programu zgodną z ustawą o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, relacje między gminą, SIM, partnerami, instytucjami finansującymi i uczestnikami programu, a także dokumentację naborową i umowną.

Rezultat: bezpieczna prawnie architektura programu i pakiet dokumentów umożliwiających przejście od koncepcji do wdrożenia.



Pakiet obejmuje przygotowanie ekonomicznej architektury programu: kosztu wytworzenia, partycypacji, kaucji, miesięcznych płatności, struktury finansowania, LTV, analizy wrażliwości, scenariuszy kosztu pieniądza oraz potencjalnych efektów budżetowych.

Rezultat: model finansowy, analiza ekonomiczna, scenariusze finansowania oraz materiał dla skarbnika, organów gminy i instytucji finansujących.



Pakiet służący wyborowi właściwej lokalizacji oraz ocenie gotowości technicznej inwestycji. Obejmuje analizę stanu prawnego nieruchomości, planowania przestrzennego, dostępu do dróg, sieci technicznych, retencji, infrastruktury społecznej oraz wpływu na układ komunikacyjny.

Rezultat: audyt lokalizacji, scoring gruntów, mapa ograniczeń infrastrukturalnych i rekomendacja wariantu lokalizacyjnego.



Pakiet wykonawczy, którego celem jest przeprowadzenie programu od dokumentu programowego do realnej inwestycji. Obejmuje m.in. harmonogram, etapowanie, koordynację, model kontraktowania wykonawców, kontrolę kosztów, oraz przygotowanie lokali do zasiedlenia.

Rezultat: realizacja pierwszego lub kolejnych etapów programu z kontrolą harmonogramu, kosztów, standardu i gotowości do przekazania lokali.



SIM360 NABÓR

Pakiet obejmuje przygotowanie i przeprowadzenie naboru uczestników: kryteria, punktację, formularze, procedury weryfikacji, listy podstawowe i rezerwowe, komunikację z kandydatami oraz ponowną weryfikację przed zawarciem umów.

Rezultat: przejrzysty, weryfikowalny i odporny na zarzuty uznaniowości mechanizm wyboru uczestników programu.



SIM360 KOMUNIKACJA

Pakiet przygotowujący gminę do prowadzenia uporządkowanej rozmowy z mieszkańcami, radnymi, mediami i interesariuszami lokalnymi. Obejmuje Q&A, prezentacje, grafiki, komunikaty, argumentarium, scenariusze spotkań oraz odpowiedzi na najczęstsze pytania.

Rezultat: spójna, zrozumiała i profesjonalna komunikacja programu.



SIM360 ZARZĄDZANIE

Pakiet obejmuje zarządzanie lokalami po oddaniu do użytkowania: obsługę umów, monitoring płatności, kaucji, kosztów eksploatacyjnych, zgłoszeń technicznych, serwisów, komunikacji z mieszkańcami oraz bieżącego raportowania.

Rezultat: profesjonalna obsługa zasobu i mieszkańców po zasiedleniu lokali.



SIM360 MONITORING

Pakiet służy stałej kontroli programu. Obejmuje monitoring kosztów, harmonogramu, obłożenia, ściągalności płatności, kosztów eksploatacyjnych, pustostanów, efektów PIT, zakotwiczenia mieszkańców i tworzenia wspólnot.

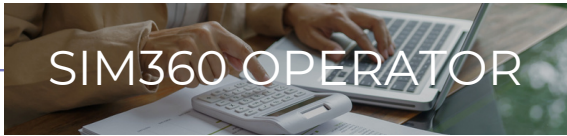
Rezultat: decyzje o kolejnych etapach podejmowane na podstawie danych, a nie założeń sprzed kilku lat.



SIM360 WŁASNOŚĆ

Pakiet obejmuje przygotowanie procesu wyodrębniania lokali, rozliczeń, przeniesienia własności oraz tworzenia wspólnot mieszkaniowych. Uwzględnia dokumentację geodezyjną, prawną i techniczną, model funkcjonowania wspólnot, zarządzanie okresem przejściowym.

Rezultat: przejście programu z fazy najmu do fazy własnościowej i ograniczenie obciążenia organizacyjnego po stronie samorządu.



SIM360 OPERATOR

Pakiet operatorski obejmujący bieżącą koordynację programu, aktualizację modelu finansowego, obsługę naborów, wsparcie komunikacji, monitoring ryzyk, raportowanie do organów gminy, przygotowanie kolejnych etapów, zarządzanie portfelem lokali oraz prowadzenie procesu dojścia do własności.

Rezultat: stały partner operacyjny prowadzący program od przygotowania i realizacji do stabilizacji modelu własnościowego.

Trzy modele współpracy z gminą

MODEL I PROGRAMOWY

Dla gmin, które chcą przygotować program, zweryfikować jego wykonalność i uzyskać podstawę do decyzji organów gminy.

Zakres:

- SIM360 START,
- SIM360 PROGRAM,
- SIM360 PRAWO,
- SIM360 FINANSOWANIE,
- SIM360 KOMUNIKACJA.

Efekt: diagnoza, program, podstawowy model prawno-finansowy oraz materiały umożliwiające przedstawienie koncepcji organom gminy i interesariuszom lokalnym.

MODEL II WDROŻENIOWY

Dla gmin, które chcą przejść od koncepcji do uruchomienia pierwszego etapu programu.

Zakres:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • SIM360 START, • SIM360 PROGRAM, • SIM360 PRAWO, SIM360 • FINANSOWANIE, • SIM360 INFRASTRUKTURA I LOKALIZACJA, | <ul style="list-style-type: none"> • SIM360 REALIZACJA, • SIM360 NABÓR, • SIM360 KOMUNIKACJA, • SIM360 MONITORING. |
|---|--|

Efekt: pełne przygotowanie pierwszego etapu: lokalizacja, finansowanie, dokumenty, realizacja, nabór i system monitorowania.

MODEL III KOMPLEKSOWY OPERATORSKI

Dla gmin, które oczekują długoterminowego partnera prowadzącego program w pełnym cyklu: od decyzji samorządu, przez finansowanie i realizację, po dojście mieszkańców do własności.

Zakres:

wszystkie 12 pakietów SIM360.

Efekt: kompleksowa obsługa programu: diagnoza, program, prawo, finansowanie, infrastruktura, realizacja, nabór, komunikacja, zarządzanie, monitoring, własność i obsługa operatorska.

Rekomendowana ścieżka wdrożenia

Dla większości gmin rekomendowany jest model etapowy, który pozwala zachować równowagę między sprawnością działania a kontrolą ryzyk.

Krok 1: SIM360 START

diagnoza i ocena wykonalności.

Krok 2: SIM360 PROGRAM + SIM360 PRAWO

dokument programowy i architektura prawna.

Krok 3: SIM360 FINANSOWANIE + SIM360 INFRASTRUKTURA I LOKALIZACJA

model finansowania i wybór lokalizacji.

Krok 4: SIM360 REALIZACJA + SIM360 NABÓR

przygotowanie inwestycji i uczestników.

Krok 5: SIM360 KOMUNIKACJA + SIM360 MONITORING

informacja publiczna i kontrola wskaźników.

Krok 6: SIM360 ZARZĄDZANIE

obsługa zasobu po oddaniu lokali.

Krok 7: SIM360 WŁASNOŚĆ

przeniesienie lokali do własności i tworzenie wspólnot.

Krok 8: SIM360 OPERATOR

koordynacja programu w cyklu wieloletnim.



Tak zbudowana ścieżka pozwala gminie przechodzić przez kolejne fazy na podstawie wyników poprzednich etapów, aktualnych danych finansowych, infrastrukturalnych i organizacyjnych oraz decyzji właściwych organów samorządu.



Korzyści dla gminy

SIM360 umożliwia samorządowi:

- przygotowanie kompletnego programu mieszkaniowego zamiast rozproszonych działań;
- dostosowanie modelu prawnego i finansowego do lokalnych warunków;
- etapowe uruchamianie programu;
- pozyskanie i strukturyzację finansowania;
- wdrożenie przejrzystego systemu naboru mieszkańców;
- wzmocnienie lokalnej bazy mieszkańców i podatników;
- powiązanie mieszkalnictwa z polityką demograficzną, społeczną i gospodarczą;
- uporządkowaną komunikację z mieszkańcami i radą gminy;
- monitoring kosztów, harmonogramów i efektów programu;
- docelowe przechodzenie budynków do modelu wspólnot mieszkaniowych.

W modelu referencyjnym KOŁBASKOWO1000 wskazano, że program mieszkaniowy może oddziaływać na demografię, dochody gminy, usługi lokalne, ład osadniczy i długoterminowe zarządzanie majątkiem mieszkaniowym.



Korzyści dla mieszkańców

Mieszkańcy otrzymują:

- stabilne warunki zamieszkania;
- przewidywalny model opłat;
- możliwość dojścia do własności;
- instytucjonalną obsługę programu;
- transparentny nabór;
- brak konieczności natychmiastowego finansowania pełnej ceny lokalu;
- docelowy udział we wspólnocie mieszkaniowej.

SIM360 jest kierowany do osób, które posiadają stabilne dochody, mogą ponosić regularne koszty zamieszkania, lecz nie mają bezpiecznej zdolności do zakupu lokalu w formule rynkowej.

Model referencyjny

Jednym z przykładów zastosowania metodyki SIM360 jest koncepcja KOŁBASKOWO1000.

Model referencyjny przewidywał m.in. realizację etapową, model najmu z dojściem do własności, mechanizm zakotwiczenia mieszkańców w gminie oraz docelowe tworzenie wspólnot mieszkaniowych. W dokumentach programowych wskazano również potrzebę etapowania, aktualizacji założeń, monitoringu i powiązania mieszkalnictwa z polityką demograficzną oraz budżetową gminy.

Analiza ekonomiczna modelu referencyjnego wskazywała, że przy przyjętych parametrach przedsięwzięcie zostało skonstruowane jako projekt samofinansujący się, w którym podstawowa zdolność do obsługi zobowiązań wynika z ekonomiki samego projektu, bez modelowego przenoszenia bieżącego ciężaru finansowania na budżet gminy.

Model referencyjny nie jest szablonem do automatycznego powielenia. Każde wdrożenie wymaga indywidualnej diagnozy, lokalnego modelu finansowego, oceny gruntów, analizy infrastruktury, dostosowania zasad naboru oraz odrębnych decyzji właściwych organów samorządu.



Dlaczego SIM Szczecin i SSW?

SIM360 łączy trzy kompetencje niezbędne do skutecznego prowadzenia programu mieszkaniowego. Dzięki temu gmina otrzymuje nie tylko koncepcję, lecz kompletną ścieżkę wdrożenia — od pierwszej analizy do stabilnego funkcjonowania programu.



Kompetencja mieszkaniowa

znajomość modelu SIM, potrzeb lokalnych, naboru uczestników, relacji z mieszkańcami i zarządzania zasobem.



Kompetencja prawna

architektura zgodna z ustawą, dokumenty wdrożeniowe, zasady najmu z dojściem do własności, zabezpieczenia, wyodrębnianie lokali i przechodzenie do wspólnot.



Kompetencja finansowo-operacyjna

model kosztów, finansowanie, analiza wrażliwości, kontrola ryzyk, etapowanie, realizacja inwestycji i monitoring programu.

Efekt końcowy

Efektem wdrożenia SIM360 jest program mieszkaniowy, który:

- tworzy mieszkania o umiarkowanych kosztach;
- jest adresowany do osób o stabilnych, lecz umiarkowanych dochodach;
- opiera się na formule najmu z dojściem do własności;
- posiada model finansowania i realizacji;
- jest etapowy, mierzalny i monitorowany;
- wzmacnia lokalną bazę mieszkańców i podatników;
- prowadzi do powstawania wspólnot mieszkaniowych;
- może być dostosowany do skali, potencjału i potrzeb konkretnej gminy.

SIM360 to pełna ścieżka od decyzji samorządu do własności mieszkania.





Zastrzeżenie ofertowe

Każde wdrożenie SIM360 wymaga indywidualnej analizy lokalnych uwarunkowań, w szczególności stanu prawnego nieruchomości, sytuacji planistycznej, dostępności infrastruktury, popytu mieszkaniowego, kosztów budowy, warunków finansowania oraz decyzji właściwych organów gminy.

SIM360 nie zastępuje uchwał organów gminy ani formalnych procedur administracyjnych. Stanowi uporządkowaną metodykę, zestaw narzędzi oraz model wdrożeniowy umożliwiający samorządowi odpowiedzialne przygotowanie, finansowanie, realizację i obsługę programu mieszkaniowego.



Najem z dojściem do własności
Finansowanie | Realizacja | Zarządzanie



Więcej informacji

www.simszczecin.pl/sim360



Zadzwoń do nas!

91 40 40 607



Napisz do nas!

biuro@simszczecin.pl