

## Mieszkania czynszowe w Skierniewicach. Są zasady naboru wniosków do SIM

data aktualizacji: 2025.12.10 autor: Anna Wójcik-Brzezińska



(fot. SIM Łódzkie)

**Przy ulicy Jana III Sobieskiego w Skierniewicach mają powstać mieszkania społeczne na wynajem z umiarkowanym, regulowanym czynszem. To oferta dla osób i rodzin, które są w stanie regularnie płacić czynsz, ale ich dochody są zbyt niskie, by dostać kredyt hipoteczny. W listopadzie rada miasta przyjęła uchwałę, która porządkuje zasady naboru do mieszkań, które powstaną w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej SIM Łódzkie.**

Miasto zapowiada, że **nabór wniosków od przyszłych najemców ruszy w pierwszej połowie 2026 roku** - jeszcze przed oddaniem budynków do użytkowania. Do tego czasu przy Sobieskiego powstanie ma infrastruktura techniczna, a dopiero w kolejnym etapie bloki mieszkalne.

### **Od kawalerek socjalnych do 80 większych mieszkań**

Skierniewice do projektu SIM Łódzkie przystąpiły w 2021 roku. Wcześniej miasto planowało przy ul.

Sobieskiego budowę bloków socjalnych – czterech budynków po około 40 niewielkich mieszkań. To założenie odbiło się w pierwszej wersji projektu dla SIM: w dwóch budynkach miało powstać łącznie 120 lokali, w znacznej części kawalerek o powierzchni około 30 m<sup>2</sup>.

Tyle, że założenia dla projektu socjalnego, nie przystawały do projektu SIM, z którego miały skorzystać rodziny z dziećmi.

Projekt zmieniono. Lokale powiększono, a w konsekwencji, liczba spadła z 120 do 80. W tej samej kubaturze udało się zmieścić również windy. Zmiana wymagała zgody Banku Gospodarstwa Krajowego, który udziela finansowania inwestycji w ramach rządowych programów wsparcia budownictwa społecznego i czynszowego.

Dziś wiadomo, że **SIM Łódzkie ma przy Sobieskiego wybudować 80 mieszkań czynszowych** przeznaczonych dla osób z tzw. „luki czynszowej” – za dobrze sytuowanych na mieszkaniu komunalne, za słabo, by udźwignąć kredyt hipoteczny.

## **Wkład miasta i konstrukcja finansowania**

Deklarując udział w projekcie SIM Łódzkie, samorząd Skierniewic zrezygnował z samodzielnej realizacji bloków socjalnych przy Sobieskiego i wniósł do spółki cały montaż finansowy inwestycji. Łączny wkład miasta – bez dokładnych, zaktualizowanych wyliczeń – można szacować na około 25 mln zł. Składają się na to: 3 mln zł „startowego” wkładu z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM), przekazanego gminie za przystąpienie do SIM; 4,4 mln zł z Ministerstwa Rozwoju i Technologii; nieruchomości przy Sobieskiego oraz projekt budynków wniesione aportem do SIM; ok. 11 mln zł wsparcia z BGK.

## **MIRBUD zbuduje infrastrukturę. Na bloki trzeba jeszcze poczekać**

Na początku października SIM Łódzkie rozstrzygnęła przetarg na budowę infrastruktury technicznej dla dwóch planowanych budynków mieszkalnych A2 i B2 przy ul. Sobieskiego. Do postępowania stanęła jedna firma – MIRBUD – i to jej oferta została wybrana.

W ramach pierwszego etapu inwestycji wykonane mają zostać m.in.: sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, konstrukcja pod drogi wewnętrzne (bez warstwy nawierzchniowej).

Początkowo termin realizacji tych robót wyznaczono na trzy miesiące od podpisania umowy. W trakcie postępowania wykonawca zwrócił uwagę na sezon zimowy oraz konieczność zapewnienia dojazdu i miejsc postojowych dla mieszkańców sąsiednich budynków przy Sobieskiego 14a i 14b. Ostatecznie zamawiający zgodził się wydłużyć termin do ośmiu miesięcy.

Zgodnie z harmonogramem, infrastruktura towarzysząca inwestycji ma być gotowa **do połowy 2026 roku**. Dopiero po zakończeniu tego etapu możliwe będzie prowadzenie zasadniczych robót przy wznoszeniu bloków mieszkalnych.

## **Uchwała rady miasta. Jak będzie wyglądał nabór do mieszkań SIM?**

27 listopada Rada Miasta Skierniewice przyjęła uchwałę, która porządkuje zasady naboru wniosków na mieszkania budowane w ramach inwestycji SIM Łódzkie. Dokument określa tryb przyjmowania i

weryfikacji wniosków, wprowadza kryteria pierwszeństwa i system punktacji, wyznacza maksymalny dochód gospodarstwa domowego kwalifikujący do najmu.

W uzasadnieniu wskazano, że **nabór przyszłych najemców planowany jest na pierwszą połowę 2026 roku**. Ma zostać przeprowadzony przed oddaniem budynków do użytkowania, tak aby miasto mogło przygotować ostateczną listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu jeszcze przed zakończeniem prac.

Wnioski będzie trzeba złożyć osobiście, wraz z kompletem wymaganych załączników. Każde gospodarstwo domowe będzie mogło złożyć tylko jeden wniosek. Osoby, które złożą dokumenty niekompletne, otrzymają siedem dni na uzupełnienie braków; po tym terminie wnioski pozostanie bez rozpatrzenia.

## System punktowy i kryteria pierwszeństwa

Kluczową częścią uchwały jest system punktowy, który pozwoli ułożyć kolejkę wnioskodawców – od tych, którym przysługuje pierwszeństwo, po tych o mniejszych szansach na przydział mieszkania.

Preferencje mają otrzymać m.in.:

- gospodarstwa domowe wychowujące dzieci (osobne punkty za każde dziecko),
- osoby, które nigdy nie posiadały i nie mają prawa własności do domu lub mieszkania ani spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- osoby z umiarkowaną lub znaczną niepełnosprawnością oraz ich opiekunowie,
- osoby starsze,
- gospodarstwa domowe, które nie posiadają i nie miały żadnego prawa do lokalu mieszkalnego,
- mieszkańcy rozliczający podatek dochodowy w Skierniewicach.

Poza kryteriami pierwszeństwa zastosowany zostanie dodatkowy system punktowy, precyzyjniej różnicujący kandydatów (np. pod względem sytuacji rodzinnej, dotychczasowych warunków mieszkaniowych czy dochodów). W przypadku remisu o kolejności zdecyduje data i godzina złożenia wniosku.

Każdy wnioskodawca otrzyma pisemną informację o tym, czy został zakwalifikowany na listę najemców, ile punktów uzyskał i jak oceniono jego wniosek. Miasto podkreśla, że ma to zapewnić przejrzystość procesu naboru i możliwość weryfikacji decyzji.

## Dla kogo są mieszkania przy Sobieskiego?

Jednym z najistotniejszych elementów uchwały jest ustalenie górnego limitu dochodu kwalifikującego do najmu w zasobie SIM. Dochód gospodarstwa domowego nie będzie mógł przekroczyć **150 proc. przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej**, ogłaszanego przez GUS.

W praktyce oznacza to, że mieszkania są przeznaczone dla osób, które nie spełniają kryteriów dochodowych do najmu lokalu komunalnego lub socjalnego, ale jednocześnie nie mają zdolności kredytowej lub stabilnych oszczędności, by kupić mieszkanie na rynku.

To właśnie ta grupa – „za bogaci na mieszkanie komunalne, za biedni na własnościowe” – jest adresatem modelu Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych.

## Gotowy blok przy Miedniewickiej i wciąż papierowy projekt SIM

Przyjęcie zasad naboru do SIM zbiega się w czasie z zakończeniem innej dużej inwestycji mieszkaniowej w Skierniewicach. 9 grudnia miasto oddało do użytku blok komunalny przy ul. Miedniewickiej 34.



Powstało tam 28 mieszkań o powierzchni od 26 do 47 m<sup>2</sup>. Lokatorzy mają do dyspozycji miejsca parkingowe, plac zabaw, rowerownię, wiatę śmietnikową, automatyczną bramę wjazdową i domofony.

Inwestycja kosztowała 8,5 mln zł, z czego aż 7,9 mln zł (85 proc.) pochodziło z bezzwrotnego dofinansowania z BGK. (fot. UM Skierniewice)



Równoległe projekt SIM przy Sobieskiego pozostaje na etapie przygotowań i robót infrastrukturalnych. W kontekście ostatniego raportu Najwyższej Izby Kontroli dotyczącego wykorzystania środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa – gdzie wskazano, że fundusz finansował przede wszystkim tworzenie spółek SIM, a nie realną budowę mieszkań – rodzi się pytanie, czy samorządy nie są w stanie szybciej i skuteczniej realizować inwestycji mieszkaniowych **bez pośrednictwa Krajowego Zasobu Nieruchomości i rozbudowanych struktur SIM.**

## **Nowe prawo i miliardy na budownictwo społeczne**

Na krajowym poziomie w tym samym czasie trwa reformowanie systemu wsparcia budownictwa społecznego i komunalnego. Rząd zapowiada, że do 2030 r. na budowę i modernizację mieszkań na tani wynajem – m.in. w ramach programów BSK (budownictwo społeczne i komunalne) oraz SBC (społeczne budownictwo czynszowe) – trafi nawet kilkadziesiąt miliardów złotych.

**MOŻE CIĘ ZAINTERESOWAĆ:**

**[Nowoczesne systemy ogrzewania domu - jakie rozwiązanie wybrać w Łodzi i okolicach?](#)**

Dla kilkadziesiątu skierniewickich rodzin inwestycja przy Sobieskiego może oznaczać realną szansę na stabilne, dostępne cenowo mieszkanie. Na razie jednak – w przeciwieństwie do świeżo oddanego bloku przy Miedniewickiej – SIM pozostaje projektem.

*Na zdj. prezydent Skierniewic Krzysztof Jażdżyk podczas uroczystego zakończenia inwestycji przy ul. Miedniewickiej. Miasto wybudowało 28 lokali mieszkalnych o powierzchni 25-47 m<sup>2</sup>. (fot. UM Skierniewice).*



Źródło: <https://eglos.pl/aktualnosci/item/45261-mieszkania-czynszowe-w-skierniewicach-sa-zasady-naboru-wnioskow-do-sim>