80 mieszkań SIM w Skierniewicach. Spółka zapowiada drugi nabór

data aktualizacji: 2026.11.04 autor: Anna Wójcik-Brzezińska



We wtorek 3 listopada w urzędzie miasta z prezesem SIM Łódzkie Grzegorzem Dylą spotkało się kilkanaście osób zainteresowanych inwestycją. Pytano o pieniądze, możliwość wykupu, mniejsze mieszkania, prywatność na parterze i parking przy powstającym kompleksie sportowym. Z odpowiedzi wynika, że część oczekiwań lokatorów wykracza poza zatwierdzony projekt. Na zdj. Grzegorz Dyla, prezes SIM Łódzkie. (fot. Anna Wójcik-Brzezińska)

SIM Łódzkie zapowiada drugi nabór na mieszkania przy ul. Sobieskiego w Skierniewicach. Po pierwszym spółka mówi o 44 umowach partycypacyjnych na 80 lokali. Szacowana partycypacja przyszłego najemcy wynosi od około 84 do 220 tys. zł; do tego dochodzi kaucja.

SIM skorygował warunki przetargu w odpowiedzi na odwołanie Agrobexu Budowa. Ostateczne koszty i termin przekazania mieszkań w Skierniewicach zależą od wyniku postępowania i przebiegu budowy.

Prezes Grzegorz Dyla poinformował, że w pierwszym naborze wpłynęło około 96 wniosków, z których po weryfikacji pozostało 86. Podczas spotkania mówił o kończeniu podpisywania 44 umów

partycypacyjnych i kolejnych osobach deklarujących przystąpienie do programu. Zapowiedział przekazanie miastu aktualnej listy wolnych mieszkań. Terminu drugiego naboru na spotkaniu nie podał, ten zależeć będzie od decyzji samorządu.

– *Nigdy nie zakończyliśmy na pierwszym naborze* – powiedział Dyla, odnosząc się do wcześniejszych inwestycji spółki.

Pierwszy nabór prowadziło miasto, natomiast umowy z przyszłymi najemcami zawiera SIM. **Edyta Cieślak, sekretarz miasta** potwierdza, że zarządzenie prezydenta przewiduje kolejny nabór, *„jeżeli lista kandydatów jest krótsza od liczby mieszkań albo nie uda się zawrzeć umów dotyczących wszystkich lokali*". Nabór uzupełniający może prowadzić także spółka.

Większość mieszkań ma co najmniej 50 metrów

Przy ul. Sobieskiego mają powstać dwa budynki, po 40 mieszkań w każdym. Lokale będą miały od 29,92 do 78,65 m². Udostępnione przez SIM rzuty pokazują parter i trzy piętra oraz piwnicę. Zaplanowano windy, komórki lokatorskie i pomieszczenia na rowery oraz wózki.

Starsze uczestniczki spotkania zwracały uwagę, że osobom samotnym potrzebne są przede wszystkim mniejsze lokale. Z miejskiego zestawienia wynika, że mieszkań poniżej 40 m² jest 17, a od 40 do niespełna 50 m² – cztery. Pozostałe 59, czyli niemal trzy czwarte oferty, ma co najmniej 50 m².

Prezes przekonywał, że w dotychczasowych naborach zainteresowaniem cieszyły się zarówno najmniejsze, jak i największe mieszkania. Według jego obserwacji „szczególnie poszukiwane są lokale trzypokojowe o powierzchni około 60–65 m". Zapewnił też, że można wystąpić o zmianę wcześniej wybranego mieszkania na inne, jeśli pozostaje ono wolne.

PISALIŚMY O TYM. PRZECZYTAJ TAKŻE:

Mieszkania czynszowe w Skierniewicach. Są zasady naboru wniosków do SIM

Pod klucz i do umeblowania

Zgodnie z ogłoszeniem przetargowym lokale mają zostać oddane pod klucz. Dyla wyjaśniał, że obejmuje to białe ściany, panele lub płytki oraz wykończoną łazienkę z urządzeniami sanitarnymi. Najemcy mają otrzymać także zlewozmywak, płytę indukcyjną i piekarnik. Meble kuchenne, pozostałe wyposażenie i oprawy oświetleniowe trzeba będzie zapewnić we własnym zakresie. Część sprzętu kuchennego spółka zamierza przekazać bez montażu, w opakowaniach.

Według informacji przedstawionych na spotkaniu budynki będą korzystały z miejskiego ogrzewania; w mieszkaniach przewidziano grzejniki. Prezes zapowiedział monitoring i 120 miejsc parkingowych, w tym osiem dla osób z niepełnosprawnościami. Przy 80 mieszkaniach oznacza to średnio półtora miejsca na lokal.

Wątpliwości budziły wizualizacje. Dyla zastrzegał, że mają charakter poglądowy. Zieleń pod oknami ma być częścią wspólną, a nie prywatnymi ogródkami mieszkań na parterze.

– *Sąsiedzi, którzy będą wchodzić do klatki, będą mogli zaglądać mi do mieszkania* – mówiła jedna z uczestniczek spotkania, pytając o osłonięcie okien na parterze.

Pytano również o zamknięcie terenu i ochronę parkingu przed samochodami osób korzystających z sąsiednich obiektów, zwłaszcza przyjeżdżających na basen do powstającego w sąsiedztwie ośrodka sportu.

– *Ogrodzenia rzeczywiście w projekcie nie mamy* – odpowiedział prezes. Dopuszczał dodatkowe rozwiązania, jeśli pozwolą na nie finanse, ale nie zagwarantował ani ogrodzenia, ani szlabanów, o które dopytywali przyszli najemcy.

Wpłata przed przeprowadzką

Publikowana obecnie partycypacja, czyli wkład najemcy w koszty budowy, wynosi szacunkowo 2796,71 zł za m². Proponowany czynsz to 19,50 zł za m² miesięcznie. Do tego dochodzi kaucja w wysokości dwunastu miesięcznych czynszów, płatna najpóźniej przy podpisywaniu umowy najmu.

Dla mieszkania 34,34 m² partycypacja i kaucja dają łącznie ponad 104 tys. zł. To wyjaśnia, dlaczego dostęp do najmu w SIM wymaga znacznych oszczędności, nawet jeśli przyszły lokator nie zaciąga kredytu hipotecznego na zakup mieszkania.

Podane kwoty są prognozami. Ostateczna partycypacja będzie znana po zakończeniu budowy. Prezes SIM wiązał rozliczenie z rzeczywistymi kosztami inwestycji i powierzchnią lokalu ustaloną po wykonaniu robót. Przywołane przez niego niewielkie dopłaty i zwroty w innych miejscowościach były opisem wcześniejszych doświadczeń, a nie ustaleniem maksymalnej dopłaty w Skierniewicach.

Czynsz ma pokrywać eksploatację, zarządzanie, remonty i obsługę finansowania budowy. Ogrzewanie samego mieszkania ma być rozliczane osobno. Dlatego 19,50 zł za m² nie oznacza pełnego miesięcznego rachunku za mieszkanie – trzeba doliczyć odpowiednie opłaty za media i odpady.

Wykup wymaga odrębnej decyzji

Najwięcej pytań podczas spotkania w Skierniewicach wywołała relacja między spłatą kredytu spółki a własnością lokalu. Kredyt na budowę zaciąga SIM, a jego obsługa jest uwzględniona w czynszu. Najemca, płacąc czynsz, nie nabywa jednak kolejnych części mieszkania. Ewentualna sprzedaż wymaga odrębnego rozliczenia.

– *Jest ścieżka możliwości, ale nie mam gwarancji na sto procent* – zaznaczał prezes.

Dyla mówił o możliwości ubiegania się o wykup po 15 latach. Nie jest to gwarancja sprzedaży w takim terminie. Znaczenie mają warunki finansowania konkretnej inwestycji, właściwe przepisy, w tym przejściowe, oraz decyzja zgromadzenia wspólników. Bez aktualnych dokumentów dofinansowania nie można przesądzić daty, od której skierniewiczanie będą mogli skutecznie występować o wykup.

W omawianym na spotkaniu trybie wykupu, uregulowanym w ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, cena nie może być niższa od aktualnej wartości rynkowej mieszkania i musi uwzględniać zobowiązania przypadające na lokal. Na jej poczet zalicza się odpowiednio przeliczoną partycypację. Ustawa zachowuje jej procentowy udział w kosztach budowy przy odniesieniu do wartości rynkowej, z ochroną nominalnej wpłaty. Nie przewiduje natomiast prostego odjęcia od ceny wszystkich zapłaconych wcześniej czynszów.

Osoba kończąca najem i opróżniająca mieszkanie może odzyskać partycypację po ustawowym rozliczeniu. Termin zwrotu wynosi do 12 miesięcy od opróżnienia lokalu. To inne rozliczenie niż zaliczenie partycypacji na cenę ewentualnego wykupu.

Agrobex zakwestionował warunki przetargu

Odwołanie dotyczące przetargu sporządziła 19 października poznańska spółka Agrobex Budowa. Firma zakwestionowała wymagania finansowe, kwalifikacje personelu i doświadczenie wykonawcy. Przekonywała, że ich łączny poziom jest nieproporcjonalny do budowy dwóch bloków z 80 mieszkaniami i ogranicza konkurencję.

SIM odniósł się do żądań z odwołania. Uwzględnił wnioski dotyczące progów finansowych i personelu oraz część postulatów związanych z referencjami.

Minimalny roczny przychód z działalności budowlanej obniżono ze 150 do 70 mln zł, wymagane środki lub zdolność kredytową – z 30 do 20 mln zł, a sumę ubezpieczenia OC – z 40 do 35 mln zł. Minimalna wartość każdej z trzech realizacji referencyjnych spadła z 40 do 30 mln zł brutto. Zmiany mogą poszerzyć krąg oferentów; ich wpływ na konkurencję i cenę będzie można ocenić po otwarciu ofert.

Złagodzono również wymagania wobec kierownika budowy: staż skrócono z 15 do 10 lat, liczbę wymaganych realizacji z trzech do dwóch, a ich minimalną powierzchnię z 8000 do 6000 m². Dla kierowników robót instalacyjnych zrezygnowano ze szczegółowych warunków dotyczących stażu i wcześniejszych inwestycji, pozostawiając obowiązek odpowiednich uprawnień.

SIM nie uwzględnił natomiast żądania dotyczącego łączenia doświadczenia kilku firm. Nadal wymaga, by cały warunek doświadczenia wykazał samodzielnie jeden wykonawca albo podmiot udostępniający zasoby. Firmy nie mogą więc podzielić między siebie trzech wymaganych realizacji tak, aby dopiero razem spełniły ten warunek.

Dyla na spotkaniu wiązał odwołanie z przesunięciem terminu ofert z 10 na 16 listopada. Poinformował, że Krajowa Izba Odwoławcza wyznaczyła termin na 16 listopada, dlatego możliwe będzie dalsze przesunięcie ofert o kilka dni.

KIO rozpatruje spory dotyczące zgodności działań zamawiającego z prawem zamówień publicznych. Wyjaśnijmy, że samo wniesienie odwołania nie przesądza o naruszeniu prawa; co do zasady wstrzymuje zawarcie umowy do rozstrzygnięcia sprawy, ale nie zatrzymuje automatycznie wszystkich czynności przetargowych.

18 albo 21 miesięcy od podpisania umowy

Prezes wskazywał wiosnę 2028 r. jako plan przekazania mieszkań. SWZ precyzuje, że wykonanie i odbiór inwestycji mają nastąpić w ciągu 18 albo 21 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Pierwszy miesiąc przeznaczono na weryfikację przekazanej dokumentacji, a kolejne dwa na projektowanie. Same roboty mają potrwać odpowiednio 15 albo 18 miesięcy. Za krótszy wariant wykonawca otrzyma dodatkowe punkty przy ocenie oferty.

SIM dysponuje zatwierdzonym projektem budowlanym, ale w SWZ zastrzega, że przekazane projekty techniczne nie stanowią kompletnej dokumentacji wykonawczej i mogą zawierać niespójności z projektem budowlanym. Wybrana firma ma je sprawdzić, uzupełnić i zaktualizować, uzyskać brakujące lub nieaktualne uzgodnienia i decyzje, a po budowie również pozwolenie na użytkowanie.

Dołączone badania podłoża, na którym mają stanąć bloki pochodzą z marca 2016 r. Autorzy wskazali proste warunki gruntowe i dopuścili posadowienie na ławach fundamentowych, zalecając ochronę części podziemnych przed wodą.

Dopóki nie zostanie wybrany wykonawca i podpisana umowa, wiosna 2028 r. pozostaje zapowiedzią.

Pieniądze publiczne i odpowiedzialność miasta

SIM łączy finansowanie publiczne, wkłady przyszłych najemców oraz kredyt spłacany przez spółkę. Inwestorem i zamawiającym budowy dwóch bloków przy ul. Sobieskiego jest SIM Łódzkie. Miasto ma jednak wpływ na przedsięwzięcie jako wspólnik i organizator naboru. Rada miasta ustaliła kryteria punktowe, między innymi za dzieci, starszy wiek, niepełnosprawność, rozliczanie podatków w Skierniewicach i zwolnienie mieszkania komunalnego.

Miasto posiada 429 084 udziały SIM o łącznej wartości 21 454 200 zł. Przy kapitale zakładowym spółki 126 712 250 zł daje to około 16,93 proc. kapitału. Jest to udział w całej spółce, a nie koszt budowy bloków przy Sobieskiego ani dowód wyłożenia takiej kwoty wyłącznie z własnych dochodów miasta.

Źródła wkładów trzeba rozróżniać. NIK potwierdziła, że na początku działalności każda z ośmiu gmin, w tym Skierniewice, objęła udziały za 3 mln zł ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Z kolei uchwała Rady Miasta z 31 sierpnia 2023 r. przewidywała wkład 4 401 800 zł.

Umowa na pierwszy etap infrastruktury opiewała na 1 130 734,15 zł; wykonawcą był MIRBUD S.A. ze Skierniewic. Kontrakt obejmował wodociąg, kanalizację sanitarną, przebudowę kabla Instytutu Ogrodnictwa oraz podbudowę dróg bez warstwy nawierzchniowej. Prezes SIM poinformował, że ten etap został zakończony.

Agrobex w odwołaniu wskazuje 40 mln zł jako szacunkową wartość zamówienia. Jest to kwota przywołana przez stronę sporu; pismo nie określa jej jako netto albo brutto. Nie zastępuje aktualnego kosztorysu, ceny wybranej oferty ani zestawienia źródeł finansowania całego przedsięwzięcia.

Dla przyszłych lokatorów kolejnymi punktami odniesienia będą ogłoszenie drugiego naboru, wynik przetargu i warunki podpisanej umowy z wykonawcą. Pełny publiczny rachunek wymaga aktualnego zestawienia kosztów i źródeł finansowania: dotacji, wkładów, kredytu i partycypacji. Dopiero takie rozliczenie pokaże, ile kosztują obecne 80 mieszkań i jaką część wydatków poniosą najemcy.

Źródło: https://eglos.pl/aktualnosci/item/45817-80-mieszkan-sim-w-skierniewicach-spolka-zapowiada-drugi-nabor