Analiza finansowo – ekonomiczna oraz prawna dot. opłacalności założenia przez Gminę Miejską Kraków Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej w formie spółki prawa handlowego

Autorzy:

mgr Aleksander Krawczyk
adw. Anna Stachowicz

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez ALEKSANDER WŁADYSŁAW KRAWCZYK
Data: 2024.12.06 16:21:01 CET

Kraków, 02 grudnia 2024

Spis treści

SPIS TREŚCI 2

1. WPROWADZENIE 3

1.1. CEL I PRZEDMIOT OPRACOWANIA 3
1.2. ANALIZOWANE AKTY PRAWNE I LITERATURA 3
1.3. ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA 4

2. UWARUNKOWANIA PRAWNE FUNKCJONOWANIA SIM 5

2.1. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNO - PRAWNE 5
2.2. PROWADZONA DZIAŁALNOŚĆ 6
2.3. ZASADY FINANSOWANIA 7
2.3.1. Środki z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa 7
2.3.2. Inne środki pomocy finansowej państwa 7
2.3.3. Finansowanie zwrotne 8
2.3.4. Środki własne: czynsz 8
2.3.1. Środki własne: partycypacja 9

3. RYZYKA ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM SIM 11

3.1. RYZYKO 1: LIKWIDACJA RFRM 11
3.2. RYZYKO 2: MOŻLIWOŚĆ UTRATY ŚRODKÓW POZYSKANYCH PRZEZ SIM 11
3.3. RYZYKO 3: POZYSKANIE FINANSOWANIA ZWROTNEGO 14
3.4. RYZYKO 4: OGRANICZENIA USTAWOWE 14

4. ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE W ANALIZIE EKONOMICZNO - FINANSOWEJ 16

4.1. HARMONOGRAM URUCHOMIENIA SIM 16
4.2. NAKŁADY INWESTYCYJNE 17
4.3. FINANSOWANIE INWESTYCJI 17
4.4. PLANOWANE PRZYCHODY 19
4.5. PLANOWANE KOSZTY 21

5. WYNIKI ANALIZY 24

5.1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT SIM 24
5.2. PRZEPŁYWY FINANSOWE SIM 28

6. ANALIZA WRAŻLIWOŚCI MODELU NA ZMIANĘ KLUCZOWYCH PARAMETRÓW 35

7. REKOMENDACJE KOŃCOWE 37

8. SPIS TABEL 38

9. SPIS RYSUNKÓW 38

1. Wprowadzenie

1.1. Cel i przedmiot opracowania

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie wyników analizy finansowo – ekonomicznej oraz prawnej dotyczącej opłacalności założenia przez Gminę Miejską Kraków Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej (dalej SIM) w formie spółki prawa handlowego.

Analiza przeprowadzona została na podstawie dostępnych aktów prawnych (stan prawny na dzień 01 grudnia 2024) i informacji dotyczących funkcjonowania społecznych inicjatyw mieszkaniowych w polskich uwarunkowanych ekonomicznych i prawnych. Szczególną uwagę położono na wskazanie dla teoretycznego SIM:

1. Uwarunkowań prawnych funkcjonowania,
2. Wszelkich znanych ryzyk związanych z funkcjonowaniem podmiotu,
3. Prognozowanych kosztów funkcjonowania potencjalnego podmiotu,
4. Prognozowanych przychodów,
5. Wymaganego szacunkowego wolumenu mieszkań zarządzanych przez podmiot, których liczba umożliwi zbilansowanie budżetu.

Podstawą jakichkolwiek rekomendacji zawartych w dokumencie są znane uwarunkowania w jakich może działać działa podmiot prowadzący społeczną inicjatywę mieszkaniową.

1.2. Analizowane akty prawne i literatura

Analiza przeprowadzona została w oparciu następujące akty prawne:

1. Ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa tj. z dnia 18 września 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1440) zwana dalej **u.s.f.r.m.,**
2. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. z dnia 10 marca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 725),
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania tj. z dnia 8 kwietnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 766),
4. Ustawa Kodeks Spółek Handlowych tj. z dnia 7 grudnia 2023 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 18),
5. Ustawa Kodeks cywilny tj. z dnia 21 czerwca 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061),
6. Ustawa z 5.12.2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej tj. z dnia 11 września 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1368),
7. Ustawa z 8.12.2008 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. tj. z dnia 26 lutego 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 304) zwana dalej u.f.w.,
8. Ustawa o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz.U. z 2021 r. poz. 743, z 2022 r. poz. 807)

Wykorzystania literatura:

1. Bończak-Kucharczyk Ewa, Społeczne formy rozwoju mieszkalnictwa. Komentarz. Opublikowano: WKP 2023,

2. „Bończak-Kucharczyk E., *Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych.* Komentarz. Warszawa 2021,
3. Doliwa A., *Najem lokali. Komentarz*, Warszawa 2010,
4. „Zdun-Załęska K., *Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.* Komentarz. Warszawa 2015
5. "Kodeks cywilny. Komentarz. Red. prof. dr hab. Mariusz Załucki, 2024.

1.3. Zastrzeżenia i ograniczenia

Niniejsze Opracowanie zostało przygotowane na podstawie umowy z dnia 13 listopada 2024roku zawartej pomiędzy Gminą Miejską Kraków (Zamawiający), a Panem Aleksandrem Krawczykiem, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Doradztwo Biznesowe Aleksander Krawczyk (Wykonawca). Niniejsze Opracowanie i wszystkie sformułowane w nim opinie, w szczególności propozycje i rekomendacje są zależne od wymienionych poniżej zastrzeżeń.

Teoretycznych charakter analizy:
Autorzy sporządzili opracowanie na podstawie zebranych samodzielnie informacji i analizie dostępnych aktów prawnych. Autorzy wykorzystali również dane upublicznione w ogólnodostępnych źródłach danych poddając je krytycznej analizie na podstawie wiedzy i doświadczenia. Z uwagi na to, że zgodnie z oczekiwaniem Zamawiającego analiza ma czysto teoretyczny charakter przy jej sporządzaniu nie brano pod uwagę ewentualnych aktywów posiadanych przez Zamawiającego.

Wydarzenia przyszłe:
Autorzy nie są zobowiązani do aktualizacji niniejszego Opracowania.

Kwestie prawne:
Autorzy nie biorą odpowiedzialności za możliwość zastosowania Opracowania jako dowodu sądowego lub do innych potrzeb określonych przez prawo. Ocena przydatności niniejszego Opracowania dla celów rozważań prawnych pozostaje w gestii Zamawiającego i jego doradców prawnych.

Dystrybucja opracowania:
Informacje zawarte w niniejszym Opracowaniu stanowią tajemnicę Zamawiającego. Opracowanie zostało sporządzone na potrzeby Zamawiającego.
Autorzy nie ponoszą, ani nie przyjmują odpowiedzialności wobec jakichkolwiek stron trzecich w związku z wykonaną pracą i treścią Opracowania.
Autor zezwala na kopiowanie, reprodukowanie i wykorzystanie całości lub części niniejszego dokumentu wyłącznie przez Zamawiającego lub przez podmioty działające na jego zlecenie. Jakiekolwiek kopiowanie, reprodukowanie lub wykorzystanie całości lub części niniejszego dokumentu przez osoby nieuprawnione bez pisemnej zgody Wykonawcy stanowi naruszenie praw autorskich.

2. Uwarunkowania prawne funkcjonowania SIM

2.1. Zagadnienia organizacyjno - prawne

Zgodnie z u.s.f.r.m. społeczne inicjatywy mieszkaniowe SIM mogą być tworzone w trzech formach organizacyjno-prawnych: spółek z o.o., spółek akcyjnych i spółdzielni osób prawnych.
Stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu spółek handlowych lub ustawy z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze, ze zmianami wynikającymi z przepisów rozdziału 4 u.s.f.r.m.
Nazwa społecznej inicjatywy mieszkaniowej, oprócz wyrazów wskazujących na jej formę organizacyjną, powinna zawierać wyrazy „społeczna inicjatywa mieszkaniowa" lub skrót „SIM".
Nazwa „społeczna inicjatywa mieszkaniowa" i skrótu „SIM" w nazwie jest zastrzeżony wyłącznie w odniesieniu do społecznej inicjatywy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów przedmiotowej ustawy. Tylko podmiot spełniający warunki określone w u.s.f.r.m, dotyczące każdej społecznej inicjatywy mieszkaniowej może nosić nazwę „społeczna inicjatywa mieszkaniowa" lub „SIM".
SIM-y zostały powołane dla realizacji celu określonego w ustawie, jakim jest budowa budynków mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Należy zwrócić uwagę, że nie wystarczy, gdy SIM tylko buduje mieszkania, aby mogła istnieć jako społeczna inicjatywa mieszkaniowa, powinna mieszkania wynajmować (a nie np. wyłącznie sprzedawać). SIM może istnieć także wtedy, gdy w ogóle nie buduje mieszkań, jednak warunkiem koniecznym jest wynajmowanie przez niego mieszkań.
Kontrola prawidłowości stosowania omawianych przepisów odbywa się bez udziału właściwego ministra, jedynie poprzez kontrolę zmian wpisów do Krajowych Rejestrów (np. dotyczących rodzaju działalności, jaką SIM prowadzi). Także właściciele SIM, w tym przede wszystkim właściciele publiczni, powinni reagować na zaistnienie sytuacji, kiedy należałoby zmienić charakter tego podmiotu, pozbawiając go formalnie cech SIM.
Należy dodać, że podmiot, który ze względu na realnie prowadzoną działalność nie powinien być społeczną inicjatywą mieszkaniową, pozbawiony też zostaje uprawnień do korzystania z finansowania zwrotnego lub z finansowego wsparcia. Jeśli zatem z takich form finansowania korzystał, to kontrolę nad tym, czy takie uprawnienia mu przysługują sprawuje Bank Gospodarstwa Krajowego np. w ramach kontroli wykorzystania kredytu itp.

Umowa (lub akt założycielski) albo statut SIM, winny zostać sporządzone zgodnie z odpowiednimi przepisami Kodeksu spółek handlowych albo Prawa spółdzielczego i dodatkowo uwzględniać wymogi wynikające z przepisów art. 24–26 u.s.f.r.m. a przy tym, jeśli wymogi te są inne niż wynikające z przepisów Kodeksu spółek handlowych lub Prawa spółdzielczego, należy stosować jako szczególne przepisy zawarte w u.s.f.r.m.
SIM prowadzi działalność na obszarze określonym w umowie lub statucie (bez wskazania tego obszaru statut lub umowa są wadliwe). Spółka może dowolnie określić obszar swojej działalności, może więc to być np. obszar jednej gminy, obszar kilku gmin albo większy, możliwe też jest określenie tego obszaru jako terytorium całej Polski, a można też wskazać, że obejmuje on terytoria położone za granicą (gdzie np. SIM także mógłby budować mieszkania na wynajem).

Dochody osiągane przez SIM nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników lub członków, lecz przeznacza się je w całości na działalność statutową SIM. Jednak według art. 24 ust. 2a u.s.f.r.m. nie dotyczy to SIM, w których 100% udziałów należy do Skarbu Państwa.

SIM-y nie są więc tworzone po to, aby ich właściciele osiągali dochód, ale po to, żeby realizowały cel lub cele określone w ustawie, tj. przede wszystkim budowały mieszkania przeznaczone na wynajem i wynajmowały je na warunkach określonych w komentowanej ustawie.
SIM może jednak osiągać dochód, który może zostać przeznaczony na każdy rodzaj działalności, jaką SIM prowadzi, a nie np. tylko na realizację głównego celu istnienia SIM.

SIM obowiązkowo winien posiadać radę nadzorczą. Gmina lub gminy, na których obszarze działa SIM, są uprawnione do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, w liczbie określonej w umowie lub w statucie SIM. Jeśli SIM tworzony jest przez jedną lub kilka gmin, na których terenie ma działać, właściciele bez problemu ustalić mogą liczbę swoich reprezentantów w radzie nadzorczej i wedle tych ustaleń ukształtować odpowiednie postanowienia umowy lub statutu SIM. Wydaje się to wskazywać, że intencją ustawodawcy było raczej powstawanie SIM, działających lokalnie, na terenie jednej lub kilku gmin. Nie ma jednak w ustawie wprost takiego ograniczenia.

2.2. Prowadzona działalność

Główny przedmiot działalności SIM został wskazany w art. 27 ust. 1 u.s.f.r.m. i jest to budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Chodzi tu zarówno o domy jednorodzinne, jak i wielorodzinne. SIM może też prowadzić inną działalność, ale jeśli nie wynajmuje mieszkań lub domów mieszkalnych, które wcześniej wybudowała lub nabyła, to nie może być uznana za społeczną inicjatywę mieszkaniową.

Dodatkowa działalność prowadzona przez SIM nie ma charakteru zupełnie dowolnego, ale została ograniczona do tych rodzajów, które zostały wymienione wprost w ustawie (art. 27 ust. 2 pkt 1–6 u.s.f.r.m. Jest to wykaz zamknięty, uniemożliwiający prowadzenie przez SIM innych rodzajów działalności. Należy podkreślić, że ma to być działalność dodatkowa, jaką SIM-y mogą prowadzić oprócz działalności podstawowej wymienionej w ust. 1, którą mają prowadzić i bez prowadzenia której nie są społecznymi inicjatywami mieszkaniowymi. Wykaz zamieszczony w art. 27 ust. 2 u.s.f.r.m. obejmuje:

1. Nabywanie lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych oraz niemieszkalnych, w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne,
2. Przeprowadzanie remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
3. Wynajmowanie lokali użytkowych znajdujących się w budynkach SIM,
4. Sprawowanie na podstawie umów zlecenia zarządu nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi własności SIM,
5. Sprawowanie zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części współwłasność SIM,
6. Prowadzenie innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
7. Dzierżawienie społecznym agencjom najmu lokali mieszkalnych w celu wynajmowania tych lokali osobom fizycznym wskazanym przez gminę, na zasadach określonych w rozdziale 3a u.s.f.r.m.

To ostatnie (pkt. 7) możliwe jest tylko wtedy, gdy z budową lokalu przez SIM nie było związane zawarcie przez SIM z inną osobą umowy o partycypację w kosztach budowy lokalu, o której mowa w art. 29 ust. 1–2b lub w art. 29a ust. 1u.s.f.r.m.

2.3. Zasady finansowania

2.3.1. Środki z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa

Minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego udziela gminie wsparcia ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Wsparcie to polega na sfinansowaniu części lub całości działania polegającego na objęciu przez daną gminę udziałów lub akcji w tworzonym albo już istniejącym SIM, która przed dniem objęcia przez gminę akcji lub udziałów nie prowadziła działalności na terenie tej gminy, której zostanie udzielone wsparcie, oraz istniejącym SIM, która przed dniem objęcia tych akcji lub udziałów prowadziła działalność na terenie tej gminy.
Wsparcia na objęcie udziałów lub akcji w tworzonej SIM lub SIM istniejącej, ale prowadzącej działalność na obszarze innej gminy, można udzielić danej gminie raz, a wsparcia na objęcie udziałów lub akcji w istniejącej SIM prowadzącej działalność na obszarze wnioskującej gminy można udzielić gminie więcej razy, o ile każde z działań związane jest z realizacją innego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.
Wysokość wsparcia, w przypadku obejmowania przez gminę udziałów lub akcji w nowo tworzonych SIM lub SIM prowadzących działalność na terenie innej gminy, nie może przekroczyć 3 mln zł, bądź 10% wartości kosztów przedsięwzięcia – w przypadku obejmowania przez gminę udziałów lub akcji w istniejącej SIM prowadzącej działalność na terenie gminy składającej wniosek o wsparcie. Chodzi tu nie o faktyczną wartość przedsięwzięcia, lecz o szacunkowy koszt przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, mającego być celem realizacji obejmowania udziałów lub akcji w istniejącej SIM, o którym mowa w przywołanym art. 33m ust. 3. Szacunkowy koszt ma wpływ ewentualnie tylko na wysokość udzielonego wsparcia, która nie może być wyższa niż 10% tego kosztu. Koszt ten nie ma natomiast wpływu na sam fakt przyznania wsparcia. Żadnego wpływu ani związku z przyznaniem wsparcia nie ma również szacunkowa liczba mieszkań planowana do utworzenia w ramach tego przedsięwzięcia.
Udzielenie wsparcia nie jest uzależnione od jakichkolwiek kryteriów merytorycznych, a jedynie od wielkości dostępnych środków i daty złożenia wniosku. Jeżeli łączna kwota wsparcia wynikająca ze złożonych i nierozpatrzonych wniosków jest wyższa niż kwota środków zgromadzonych na rachunku Funduszu, wówczas wnioski te rozpatruje się zgodnie z kolejnością ich złożenia, do czasu wyczerpania środków.

2.3.2. Inne środki pomocy finansowej państwa

Wsparcie gminy ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa nie powoduje, iż SIM ma realizować przedsięwzięcie prowadzące do świadczenia usługi publicznej, a następnie usługę publiczną korzystając wyłącznie z kapitału wniesionego przez gminę na pokrycie udziałów lub akcji związanych z tym wsparciem. Przeciwnie, regułą ma być korzystanie przy realizacji przedsięwzięcia także z innych źródeł finansowania, w tym wykorzystania innych form pomocy finansowej państwa.

Minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego może przekazać część wolnych środków z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa do Funduszu Dopłat, który został utworzony w Banku Gospodarstwa Krajowego na podstawie przepisów ustawy z 5.12.2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej. Celem przekazania przez ministra środków do Funduszu Dopłat może być wyłącznie przeznaczenie ich na finansowe wsparcie udzielane na podstawie przepisów ustawy z 8.12.2008 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Środki przekazane przez ministra nie mogą zatem zostać wykorzystane na inne cele, na jakie mogą być wydatkowane środki Funduszu Dopłat. Wsparcia, o którym mowa w art. 33l u.s.f.r.m., udziela się gminie na zatwierdzony przez radę gminy w drodze uchwały wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

2.3.3. Finansowanie zwrotne

Kolejnym źródłem finansowania działalności SIM może być finansowanie zwrotne. Przy czym finansowanie zwrotne może nastąpić przy udzieleniu finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 u.f.w. Jednakże i finansowania zwrotnego, i finansowego wsparcia udziela się w tym przypadku pod warunkiem, że łączna kwota środków tego finansowego wsparcia, środków pochodzących ze wsparcia, o którym mowa w art. 33l u.s.f.r.m., przeznaczonych na realizację tego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego oraz ekwiwalentu dotacji brutto finansowania zwrotnego wyliczanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z 30.04.2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz.U. z 2021 r. poz. 743, z 2022 r. poz. 807), nie przekracza dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, ustalonej zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 15b ust. 5 u.s.f.r.m.

Na podstawie art. 15b ust. 5 u.s.f.r.m. wydane zostało rozporządzenie Rady Ministrów z 20.10.2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Dz.U. z 2021 r. poz. 766).

Bank Gospodarstwa Krajowego ma obowiązek udzielenia finansowania zwrotnego oraz finansowego wsparcia, jeśli spełnione są wskazane w przepisach warunki, a wniosek składa SIM, w której gmina objęła udziały lub akcje w wyniku wsparcia uzyskanego ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Jednakże ustawa nie przyznaje SIM-owi pierwszeństwa w uzyskaniu w takim przypadku finansowania zwrotnego lub finansowego wsparcia. Nie ma też regulacji ustanawiających w takim przypadku jakieś inne procedury rozpatrywania przez BGK wniosku SIM o finansowe wsparcie i finansowanie zwrotne.

Łączna kwota środków tego finansowego wsparcia oraz środków pochodzących ze wsparcia, o którym mowa w art. 33l u.s.f.r.m, przeznaczonych na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości rekompensaty z tytułu świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym, ustalonej zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 19 u.f.w.

2.3.4. Środki własne: czynsz

Zgodnie z u.s.f.r.m, suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalać ma na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową. Stawki czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów pobieranych według tych stawek wystarczyła na pokrycie wymienionych kosztów i zobowiązań.
Tak wyliczony czynsz, czyli wystarczający na pokrycie wszystkich kosztów i zobowiązań, SIM jest obowiązana stosować wobec wszystkich najemców, nie tylko osób fizycznych, lecz także tych najemców, którzy zachowują prawo podnajmowania mieszkań wynajmowanych od SIM osobom fizycznym płacącym im czynsz mniejszy (lub mniejsze opłaty za mieszkanie chronione).

Na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów wszystkich budynków SIM oraz na spłatę wszystkich zobowiązań SIM należy wykorzystać czynsz również z lokali użytkowych. Im więcej zatem zarabia SIM na wynajmie lokali użytkowych, tym niższy może ustalić czynsz za wynajem lokali mieszkalnych. Również

dochody z innej działalności prowadzonej przez SIM, mogą służyć pokrywaniu kosztów eksploatacji i remontów budynków stanowiących własność SIM.

Suma czynszów pobieranych według stawek określonych w sposób wskazany w tym przepisie może być wyższa niż suma kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłaty zobowiązań SIM związanych z budową, nie może być jednak niższa. Przepis ten limituje minimalną wysokość czynszów.
Ustawa wprowadza limity wysokości czynszów rocznych, jakie SIM muszą stosować wobec większości swoich lokali mieszkalnych – tych, które zostały wybudowane przy użyciu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, i tych, które zostały wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego. Te limity to:

1. 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do 30.09.2009 r. oraz
2. 5% wartości odtworzeniowej – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, a od 19.01.2021 r. także w przypadku lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych SIM utworzonej z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w ustawie o KZN. Wartość odtworzeniową, o której mowa w omawianym przepisie, uzyskuje się przez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu przez wskaźnik przeliczeniowy ogłaszany przez wojewodę w drodze obwieszczenia zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 12 u.o.p.l.

Wskazane limity nie dotyczą wszystkich lokali mieszkalnych SIM, ale tylko tych lokali, które wzniesiono przy wykorzystaniu pomocy finansowej państwa oraz wszystkich lokali SIM utworzonych z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez KZN. W pozostałych lokalach mieszkalnych SIM może ustalić czynsz na poziomie wyższym niż podane w art. 28 ust. 2 u.s.f.r.m. limity rocznego czynszu w wysokości 4% lub 5% wartości odtworzeniowej lokalu. Przepis ten wprowadza maksymalny limit czynszu w części lokali mieszkalnych SIM.

2.3.1. Środki własne: partycypacja

Ustawodawca umożliwił pokrywanie części kosztów budowy lokalu przez osoby trzecie, które mogą partycypować w kosztach budowy konkretnych lokali.

Partycypacja w kosztach wybudowania lokalu mieszkalnego przez SIM odbywa się na podstawie umowy w sprawie partycypacji zawieranej przez SIM z osobami fizycznymi lub prawnymi. Krąg osób, z którymi SIM może zawrzeć taką umowę, ograniczony został przepisami przedmiotowej ustawy. Ograniczają one również możliwość dowolnego kształtowania przez strony postanowień takiej umowy, stawiając różne warunki dotyczące postępowania osób partycypujących, celu partycypacji bądź inne. Te określone w przepisach warunki powinny zostać uwzględnione w umowach o partycypację zawieranych przez SIM z poszczególnymi osobami.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 u.s.f.r.m. do grona osób, jakie obecnie mogą partycypować w wybudowaniu lokalu mieszkalnego przez SIM, należą pracodawcy niebędący osobami fizycznymi. Mają oni sami wynajmować lokale od SIM i działać w celu udostępnienia wynajętych przez siebie lokali mieszkalnych swoim pracownikom, albo działać w celu uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, co oznacza, że umowy najmu zostaną przez SIM podpisane z takimi pracownikami, a nie z partycypującym w kosztach budowy pracodawcą.

Poza tym w art. 29 ust. 1 u.s.f.r.m. przewidziano, że partycypować w kosztach budowy lokalu przez SIM mogą także inne osoby (fizyczne lub prawne) mające interes w uzyskaniu lokali mieszkalnych przez wskazane przez nie osoby trzecie. Do grona takich innych osób partycypujących należeć mogą zarówno pracodawcy będący osobami fizycznymi, jak i osoby bliskie przyszłym najemcom bądź osoby mające obowiązek dostarczyć lokal mieszkalny innych osobom, a także inne osoby. Ponadto powiaty, gminy, związki międzygminne i Agencja Mienia Wojskowego mogą wynajmować od SIM lokale, w których budowie partycypowały, i podnajmować je (bądź przydzielać) osobom fizycznym. Ma to ułatwiać zaspokajanie przez wymienione podmioty potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych, umożliwiając im jednocześnie ograniczenie kosztów związanych z dostępem do takich lokali do wysokości partycypacji (reszta pokrywana jest z pomocy finansowej państwa oraz ewentualnie ze środków własnych SIM).

Kolejnym podmiotem, jaki może partycypować w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą, jest także organizacja pożytku publicznego realizująca cele, o których mowa w art. 30a ust. 2 u.s.f.r.m to jest prowadzenie mieszkania chronionego, prowadzenie placówki opiekuńczo-wychowawczej dla nie więcej niż 14 dzieci oraz udostępnianie lokalu osobie fizycznej w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w ramach działalności prowadzonej przez tę organizację pożytku publicznego w zakresie wskazanych tam zadań publicznych.

Możliwe jest wreszcie dokonywanie partycypacji w kosztach budowy lokali stanowiących własność SIM przez osoby fizyczne, które same będą najemcami lokali wybudowanych z udziałem ich partycypacji.
Ustawa wprowadza też obowiązek zwrotu partycypacji w określonej wysokości w przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a następnie także przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego. Także i w tym przypadku partycypacja ta odbywa się na podstawie umowy o partycypację, zawieranej przez SIM z osobą fizyczną, która będzie najemcą.

Ustawa ogranicza wysokość partycypacji osób fizycznych, które chcą same wynająć lokal wybudowany przez SIM przy udziale ich partycypacji do maksimum 30% kosztów budowy lokalu, ale tylko w odniesieniu do lokali mieszkalnych wybudowanych przy użyciu finansowania zwrotnego. Ograniczenia takiego nie sformułowano wobec innych osób dokonujących partycypacji – tych, o których mowa w art. 29 ust. 1 u.s.f.r.m. – a także wobec osób fizycznych dokonujących partycypacji w celu wskazania jako najemcy osoby trzeciej.
Ograniczenie wysokości partycypacji do 30% kosztów wybudowania lokalu nie dotyczy także osób fizycznych partycypujących w wybudowaniu lokalu, który same mają wynająć, jeśli lokal ten nie jest budowany przy udziale finansowania zwrotnego.

3. Ryzyka związane z funkcjonowaniem SIM

3.1. Ryzyko 1: likwidacja RFRM

Likwidacja RFRM – brak możliwości pozyskania środków na rozpoczęcie działalności, konieczność finansowania działalności spółki w początkowym okresie wyłącznie przez gminę.

Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa ulega likwidacji w przypadku wyczerpania środków na jego rachunku. Trzeba podkreślić, że jeśli środki na rachunku tego Funduszu zostaną wyczerpane, to w świetle tego przepisu Fundusz obowiązkowo ulega likwidacji. Nie można zatem uzasadniać dalszego trwania tego Funduszu jakimiś perspektywami pozyskania środków w przyszłości ani też nie można utrzymywać formalnie istnienia Funduszu, mimo że nie ma on środków, więc nie prowadzi przypisanej mu działalności – nawet jeśli teoretycznie ma to trwać tylko do czasu pozyskania nowych środków.

Należy jednak zauważyć, że nie jest jasne, co dokładnie oznaczać ma wyczerpanie środków na rachunku Funduszu, z tego względu, że zgodnie z przepisami art. 33pa, art. 33q i art. 33qa u.s.f.r.m. różne kwoty mogą zostać zwrócone do Funduszu w różnych terminach. Powstaje więc wątpliwość dotycząca tego, kiedy nastąpi moment wyczerpania środków na rachunku Funduszu, który powoduje obowiązkową jego likwidację w razie likwidacji Funduszu te odzyskane środki należy wpłacać na rachunek Funduszu Dopłat. Zarówno z art. 33r, jak i z innych przepisów komentowanej ustawy dotyczących przychodów Funduszu i przewidujących, że w razie jego likwidacji należności, które miałyby wpłynąć na rachunek zlikwidowanego Funduszu, będą wpływały do Funduszu Dopłat, wynika, że już w chwili tworzenia Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa przewidywano, że będzie on działał krótko.

W przypadku likwidacji RFMR SIM będzie zmuszony pokrywać koszty finansowania działalności, a także inwestycji, aż do czasu pozyskania środków z Funduszu Dopłat (obecnie środki te są wypłacane na dalszych etapach prowadzonej inwestycji) z środków własnych pozyskanych od wspólników -Gminy.

3.2. Ryzyko 2: możliwość utraty środków pozyskanych przez SIM

Możliwość utraty środków pozyskanych przez SIM w razie niedopełnienia warunków określonych w ustawie – obowiązek umorzenia udziałów lub akcji.

Umarzanie udziałów lub akcji przewiduje artykuł 33p ust. 3 u.s.f.r.m, który stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Kwestie z nią związane reguluje ustawa z 30.04.2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej.

Ustawa przewiduje konieczność umarzania udziałów lub akcji objętych przez gminę w SIM z wykorzystaniem wsparcia ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Gmina musi wystąpić o takie umorzenie w trzech przypadkach. Pierwszy dotyczy niedopełnienia obowiązku zawarcia umowy, o której mowa w art. 33p ust. 2 u.s.f.r.m. (tj. umowy gminy z SIM). Drugi nierozpoczęcia przez SIM realizacji usługi publicznej, o której mowa w art. 33p ust. 1 u.s.f.r.m.) w terminie określonym w umowie, o której mowa w art. 33p ust. 2u.s.f.r.m., trzeci przypadek dotyczy niedotrzymania określonego w umowie, o której mowa w art. 33p ust. 2 u.s.f.r.m., terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub innego przedsięwzięcia służącego realizacji usługi publicznej, o której mowa w art. 33p ust. 1 u.s.f.r.m.

Umorzenie udziałów i akcji następuje według przepisów Kodeksu spółek handlowych. Co do zasady umorzenie udziałów może nastąpić tylko wtedy, gdy spółka wpisana została do rejestru i gdy umowa spółki tak stanowi (art. 199 § 1 k.s.h.). Wymaga to zgody zgromadzenia wspólników (art. 199 § 2 k.s.h.). Jednak według art. 199 § 4 k.s.h. umowa spółki może stanowić, że udział ulega umorzeniu w razie ziszczenia się określonego zdarzenia bez powzięcia uchwały zgromadzenia wspólników. Stosuje się wówczas przepisy o umorzeniu przymusowym.

Umorzenie akcji stanowi zmianę umowy spółki (art. 344 § 2 k.s.h.). Akcje mogą być umorzone w przypadku, gdy statut tak stanowi (art. 359 § 1 k.s.h.). Umorzenie akcji wymaga uchwały walnego zgromadzenia. Uchwała powinna określać w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego. Umorzenie przymusowe następuje za wynagrodzeniem, które nie może być niższe od wartości przypadających na akcję aktywów netto, wykazanych w sprawozdaniu finansowym za ostatni rok obrotowy, pomniejszonych o kwotę przeznaczoną do podziału między akcjonariuszy (art. 359 § 2 k.s.h.). Uchwała o umorzeniu akcji podlega ogłoszeniu (art. 359 § 3 k.s.h.).

W razie umorzenia udziałów zarząd powinien powziąć niezwłocznie uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego, ale umorzenie udziału z czystego zysku nie wymaga obniżenia kapitału zakładowego (art. 199 § 5 i 6 k.s.h.).

Umorzenie akcji wymaga obniżenia kapitału zakładowego. Uchwała o obniżeniu kapitału zakładowego powinna być powzięta na walnym zgromadzeniu, na którym powzięto uchwałę o umorzeniu akcji (art. 360 § 1 k.s.h.).

Przytoczone regulacje gmina powinna brać pod uwagę, obejmując udziały lub akcje SIM w wyniku uzyskania wsparcia ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Zatem powinny one zostać uwzględnione w umowie lub statucie nowo tworzonej SIM lub powodować odpowiednią zmianę umowy lub statutu SIM istniejącej, tak aby możliwe było dokonanie umorzenia, o którym mowa w art. 33pa u.s.f.r.m.

Środki, które gmina uzyska z umorzenia udziałów lub akcji w przypadku niedopełnienia obowiązku zawarcia umowy z SIM, o której mowa w art. 33p ust. 2 u.s.f.r.m., podlegają zwrotowi, wraz z odsetkami ustawowymi naliczonymi od dnia ich uzyskania do dnia ich zwrotu, na rachunek Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, a w przypadku jego zlikwidowania – na rachunek Funduszu Dopłat.

Środki, które gmina uzyska z umorzenia udziałów lub akcji z powodu nierozpoczęcia przez SIM realizacji usługi publicznej w terminie określonym w umowie gminy z SIM oraz z powodu niedotrzymania określonego w tej umowie terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub innego przedsięwzięcia służącego realizacji usługi publicznej albo mają być zwrócone wraz z odsetkami ustawowymi naliczonymi od dnia ich uzyskania do dnia ich zwrotu, na rachunek Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, a w przypadku jego zlikwidowania – na rachunek Funduszu Dopłat, albo mają zostać przeznaczone w terminie 3 lat od dnia ich uzyskania, na realizację przez tę gminę przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 1 pkt 1 u.f.w. Chodzi tu o przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lub modernizacji:

1. Lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

2. Mieszkań chronionych,
3. Noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń;
4. Infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej.

Zatem za niedopełnienie wymogów przewidzianych w przepisach art. 33p u.s.f.r.m. gminie grożą sankcje w postaci zwrotu kwot uzyskanego z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa wsparcia wraz z odsetkami, które – w przypadkach wymienionych w art. 33pa ust. 1 pkt 2 i 3 u.s.f.r.m. – mogą zostać zamienione na realizację przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 1 pkt 1 u.f.w.

Nie określono, co się ma stać, gdy gmina nie zrealizuje tego przedsięwzięcia. Poza tym w art. 1 pkt 1 u.f.w. wymieniono bardzo różnorodne przedsięwzięcia, w tym tworzenie i modernizację infrastruktury technicznej lub społecznej bez bliższego określenia. Mogą to być zatem przedsięwzięcia niemające nic wspólnego z usługą publiczną, jaką pełnić miała SIM, w której gmina objęła umorzone później udziały lub akcje. Zatem wybór, jakie przedsięwzięcie realizować za środki uzyskane z umorzenia udziałów lub akcji, gmina ma bardzo szeroki. Mogą też pojawiać się wątpliwości co do dopuszczalności wydatkowania omawianych środków na niektóre takie przedsięwzięcia.

Przepis art. 33pa ust. 5 u.s.f.r.m. stanowi, że tryb i sposób umarzania udziałów lub akcji objętych z wykorzystaniem wsparcia, o którym mowa w art. 33l, w przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa umowa albo statut SIM.

Artykuł 33q ust. 1 u.s.f.r.m. przewiduje zwracanie wypłaconej gminie kwoty wsparcia, jeśli w terminie 6 miesięcy od dnia wypłaty nie dojdzie do zrealizowania działania, w związku, z którym je udzielono. Należy, wobec tego przypomnieć, że chodzi tu o działania wymienione w art. 33l u.s.f.r.m., polegające na objęciu przez gminę udziałów lub akcji w SIM, a nie o realizację przedsięwzięcia mającego na celu budowę mieszkań na wynajem ani też nie o rozpoczęcie wynajmowania mieszkań.

W art. 33q ust. 2 u.s.f.r.m. nakazano, aby w przypadku, o którym mowa w ust. 1, zwrócić wypłaconą kwotę wsparcia wraz z ustawowymi odsetkami naliczonymi od dnia otrzymania kwoty wsparcia przez gminę do dnia jej zwrotu. Kwota ta wraz z odsetkami zwracana ma być na rachunek Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, a w razie zlikwidowania tego Funduszu na rachunek Funduszu Dopłat. Zgodnie bowiem z art. 33s u.s.f.r.m. Rządowy Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa zostaje zlikwidowany w przypadku wyczerpania środków na jego rachunku.
W tym przypadku gmina nie ma żadnego wyboru i nie może przeznaczyć środków uzyskanych na objęcie udziałów lub akcji na żadne inne cele, lecz obowiązana jest je zwrócić na rachunek Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa lub Funduszu Dopłat.

Minister właściwy w sprawach rozwoju regionalnego właściwy jest też do dochodzenia od gminy roszczeń z trzech tytułów:

1. Niezrealizowania działania, w związku, z którym udzielono wsparcia, o którym mowa w art. 33l u.s.f.r.m., czyli nieobjęcia przez gminę udziałów lub akcji SIM,
2. Niedopełnienia obowiązku zawarcia umowy określającej rodzaj, okres realizacji i planowany termin rozpoczęcia realizacji usługi publicznej, o której mowa w art. 33p ust. 1 u.s.f.r.m., czyli umowy gminy z SIM,
3. Niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w art. 33pa ust. 2 u.s.f.r.m., czyli nieumorzenia udziałów lub akcji oraz niezwrócenia uzyskanych w ten sposób kwot wraz z ustawowymi

odsetkami lub nieprzeznaczenia tych kwot na realizację przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 1 pkt 1 u.f.w.

3.3. Ryzyko 3: pozyskanie finansowania zwrotnego

Finansowanie zwrotne i finansowe wsparcie od Banku Gospodarstwa Krajowego – konieczność spełnienia istotnych warunków wskazanych przez BGK.

Istotnym czynnikiem ryzyka jest konieczność oparcia finansowania SIM na pozyskaniu finansowania zwrotnego na realizację poszczególnych inwestycji w postaci kredytu bankowego. Jak wskazano wyżej podmiotem zobowiązanym do jego udzielenia w oparciu o u.s.f.r.m., jest Bank Gospodarstwa Krajowego. Pozyskanie kredytu jest jednak związane z koniecznością spełnienia szeregu warunków wskazanych przez Bank, które mogą być trudne do zrealizowania. Wśród takich warunków BGK wskazuje np. na obowiązek zawarcia 100% umów partycypacyjnych, czy też obowiązek złożenia do wypłacanie ostatniej transzy kredytu listy najemców na wszystkie lokale mieszkalne, co oznacza, że jeżeli nie wszystkie lokale zostaną zajęte, to ostatnia transza może zostać nie wypłacona. Bank zastrzega sobie również prawo do wstrzymania wypłaty kredytu w przypadku pogorszenia się sytuacji ekonomiczno-finansowej Kredytobiorcy. Brak możliwości spełnienia warunków wskazanych przez BGK jest jednoznaczny z odmową przyznania kredytu W takiej sytuacji SIM może ubiegać się o kredyt w innym banku, jednakże wyłącznie na zasadach wskazanych przez ten bank, bez możliwości pozyskania dodatkowego finansowego wsparcia, o którym mówi u.s.f.r.m. Zdolność kredytowa SIM-u oceniana jest w takiej sytuacji na zasadach ogólnych. Zdolność ta obniżona jest znacząco ze względu na fakt, że SIM-y są nowo powstałymi spółki bez żadnej dotychczasowej historii kredytowej. Z tego względu banki komercyjne nie posiadają w swojej ofercie kredytów dostosowanych do specyfiki działania Sim-u, a co za tym idzie muszą taką ofertę dopiero przygotować i z tego powodu postrzegają ją jako ofertę o zwiększonym ryzyku.

Istotnym ryzykiem jest również możliwy długi czas procedowania przez bank kredytu dla każdej z prowadzonych inwestycji, co może powodować opóźnienie w realizacji inwestycji, a w konsekwencji brak zaufania do spółki, wśród potencjalnych najemców lokali, którzy z tego powodu mogą wycofać się z zawartej z SIM umowy partycypacyjnej, a to może zachwiać sytuacją finansową spółki i ostatecznie doprowadzić do odmowy udzielenia kredytu przez BGK. Możliwa jest także sytuacja, że BGK odmówi udzielenia kredytu na rzecz realizacji konkretnej inwestycji, ze względu na niespełnianie przez nią warunków, w tej sytuacji SIM zmuszony będzie poszukiwać kredytu w innych bankach, a ostatecznie w przypadku odmowy, albo zrezygnować z inwestycji, albo jej kosztami obciążyć udziałowców.

3.4. Ryzyko 4: ograniczenia ustawowe

Ograniczenia ustawowe dotyczące prowadzonej działalności

Jak wskazano powyżej, SIM nie ma możliwości w pełni swobodnego kształtowania prowadzonej przez siebie działalności. Ograniczenia wynikające z ustawy kształtują znacząco jego sytuację finansową.

Ustawa wskazuje jakie maksymalnie opłaty mogą być naliczone z tytułu opłaty partycypacyjne, szczegółowo reguluje modele rozliczenia partycypacji w przypadku rezygnacji z umowy najmu, czy też nabycia lokalu na własność przez dotychczasowego najemcę.

Ustawa reguluje szczegółowo, wręcz kazuistycznie, wysokość czynszu, która może być pobierana przez SIM, i to zarówno czynszu minimalnego jak i maksymalnego. W praktyce SIM musi godzić te oba wymogi, co może być wysoce problematyczne w przypadku, gdy większość lokali mieszkalnych SIM została wybudowana przy udziale kredytu udzielonego przez BGK przy udziale finansowania zwrotnego.

Wreszcie prawodawca nakłada na SIM ograniczenia w zakresie prowadzonej przez niego działalności, w tym dodatkowej działalności gospodarczej, niż wyraźnie wskazanej w art. 27 ust. 2 u.s.f. zawierającej wykaz zamknięty, uniemożliwiający prowadzenie przez SIM innych rodzajów działalności.

Powyższe ograniczenia powodują, że działalność SIM pozbawiona jest możliwości elastycznego dostosowania jej do warunków panujących w danym momencie na rynku i ogranicza możliwość reakcji na sytuacje kryzysowe.

4. Założenia przyjęte w analizie ekonomiczno - finansowej

4.1. Harmonogram uruchomienia SIM

Opracowany model finansowy zakłada uruchomienie SIM Gminy Kraków od 2025 roku. W przyjętym harmonogramie założono realizację czterech inwestycji:

1. Pierwszej w okresie 2027 – 2029,
2. Trzech kolejnych w latach 2028 – 2030.

W ramach każdej z czterech inwestycji założono:

1. Budowę 150 mieszkań przeznaczonych na wynajem,
2. Średnią powierzchnię użytkową 1 mieszkania – 50 m^2,
3. Łączną powierzchnię użytkową mieszkań (dalej PUM) – 7.500 m^2.

Dla całego SIM przyjęto więc budowę 600 mieszkań o średniej powierzchni 50 m^2, co daje łącznie 30.000 m^2 powierzchni użytkowej. Taka wielkość PUM przy założonych innych parametrach zakłada samofinansowanie się podmiotu. Skrócony harmonogram realizacji i uruchomiania poszczególnych inwestycji przedstawia Rysunek 1.

Rysunek 1. Skrócony harmonogram realizacji i uruchamiania poszczególnych inwestycji

Inwestycja / rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Inwestycja 1							
Inwestycja 2							
Inwestycja 3							
Inwestycja 4							

Prace przygotowawcze	
Realizacja inwestycji	
Eksploatacja (zamieszkanie)	

Źródło: opracowanie własne

Wskazane powyżej prace przygotowawcze obejmują:

1. Organizację podmiotu,
2. Pozyskanie gruntów,
3. Przygotowanie projektu i uzyskanie pozwolenia na budowę.

W okresie realizacji inwestycji założono:

1. Pozyskanie finansowania zwrotnego,
2. Realizację prac budowlanych,
3. Rekrutację i podpisanie umów z mieszkańcami.

W analizowanych modelu nie zakładano nabycia gruntów, lecz wcześniejsze ich posiadanie i wniesienie aportem przez Gminę Miejską Kraków do nowo utworzonego podmiotu co jest warunkiem koniecznym uruchomienia SIM. Na podstawie analizy dostępnych ofert oszacowano wartość działki dla każdej inwestycji na poziomie nie mniejszym niż 8 - 15 mln zł.

4.2. Nakłady inwestycyjne

Nakłady inwestycyjne oszacowane zostały na podstawie ilości i powierzchni mieszkań oraz wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla danego województwa powiększonego o 15% z uwagi na konieczność oddawania mieszkań mieszkańcom w stanie wykończonym. Zgodnie z zarządzeniem[1] Wojewody Małopolskiego stawka ta dla Krakowa od 01 października 2024 roku wynosi 8559. Po jej powiększeniu o 15% otrzymujemy 9842,85 zł i ta wartość została przyjęta do dalszych kalkulacji.

Szczegółowe wartości nakładów inwestycyjnych przedstawia Tabela 1. Stanowią one iloczyn łącznej PUM dla danej inwestycji i wskazanego powyżej wskaźnika: ceny 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Tabela 1. Nakłady inwestycyjne w zł w rozbiciu na poszczególne lata

Inwestycja	Łączne nakłady inwestycyjne	2027	2028	2029	2030
Inwestycja 1	73 821 375	7 382 138	33 219 619	33 219 619	0
Inwestycja 2	73 821 375	0	7 382 138	33 219 619	33 219 619
Inwestycja 3	73 821 375	0	7 382 138	33 219 619	33 219 619
Inwestycja 4	73 821 375	0	7 382 138	33 219 619	33 219 619
Razem	**295 285 500**	**7 382 138**	**55 366 031**	**132 878 475**	**99 658 856**

Źródło: opracowanie własne

W pierwszym roku trwania każdej inwestycji założono wykorzystanie 10% łącznych nakładów inwestycyjnych, w dwóch kolejnych latach po 45%.

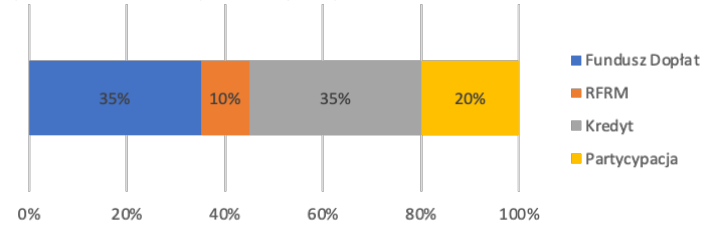
4.3. Finansowanie inwestycji

Dla każdej inwestycji założono wykorzystanie następujących źródeł finansowania:

1. Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa (dalej RFRM),
2. Fundusz Dopłat,
3. Kredyt inwestycyjny,
4. Partycypacja.

Procentowy udział poszczególnych źródeł finansowania inwestycji przedstawia Rysunek 2.

Rysunek 2. Udział poszczególnych źródeł w finansowaniu inwestycji



Źródło: opracowanie własne

[1] Obwieszczenie Wojewody Małopolskiego z dnia 27 września 2024 w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Krakowa oraz województwa małopolskiego z wyłączeniem miasta Krakowa, na okres 6 miesięcy, od dnia 01 października 2024 roku

W oparciu o szacowane nakłady inwestycyjne, ich rozkład na poszczególne lata i planowane do wykorzystania źródła finansowania zaplanowane zostało wykorzystanie poszczególnych źródeł finansowania w poszczególnych latach. Szczegółowy plan przedstawia Tabela 2.

Tabela 2. Nakłady inwestycyjne i źródła ich finansowania w zł

Finansowanie	Łączne nakłady	2027	2028	2029	2030
Inwestycja 1	**73 821 375**	**7 382 138**	**33 219 619**	**33 219 619**	**0**
Fundusz Dopłat	*25 837 481*		*12 918 741*	*12 918 741*	
Dopłata RFRM	*7 382 138*	*7 382 138*			
Kredyt	*25 837 481*		*12 918 741*	*12 918 741*	
Partycypacja	*14 764 275*		*7 382 138*	*7 382 138*	
Inwestycja 2	**73 821 375**	**0**	**7 382 138**	**33 219 619**	**33 219 619**
Fundusz Dopłat	*25 837 481*			*12 918 741*	*12 918 741*
Dopłata FPRF	*7 382 138*		*7 382 138*		
Kredyt	*25 837 481*			*12 918 741*	*12 918 741*
Partycypacja	*14 764 275*			*7 382 138*	*7 382 138*
Inwestycja 3	**73 821 375**	**0**	**7 382 138**	**33 219 619**	**33 219 619**
Fundusz Dopłat	*25 837 481*			*12 918 741*	*12 918 741*
Dopłata FPRF	*7 382 138*		*7 382 138*		
Kredyt	*25 837 481*			*12 918 741*	*12 918 741*
Partycypacja	*14 764 275*			*7 382 138*	*7 382 138*
Inwestycja 4	**73 821 375**	**0**	**7 382 138**	**33 219 619**	**33 219 619**
Fundusz Dopłat	*25 837 481*			*12 918 741*	*12 918 741*
Dopłata FPRF	*7 382 138*		*7 382 138*		
Kredyt	*25 837 481*			*12 918 741*	*12 918 741*
Partycypacja	*14 764 275*			*7 382 138*	*7 382 138*
Razem	**295 285 500**	**7 382 138**	**55 366 031**	**132 878 475**	**99 658 856**

Źródło: opracowanie własne

Dla każdej inwestycji założono uzyskanie kredytu w wysokości 25.837.481 zł. Finansowanie kredytem stanowi 35% ogółu kosztów inwestycji. Założono następujące parametry finansowania zwrotnego:

1. Okres spłaty: 30 lat,
2. Raty kredytu: stałe,
3. Stopa procentowa:
    a. W okresie 5 pierwszych lat:
        i. Wibor 3M preferencyjny: 2,0%,
        ii. Marża banku: 1,9%.
    b. Od 6 roku: 5,40%
        i. Wibor 3M: 3,5%,
        ii. Marża banku: 1,9%.

Szacunkowy wskaźnik Wibor 3M został oszacowany na podstawie prognoz instytucji finansowych wskazujących na najbardziej prawdopodobną wartość tego wskaźnika w dłuższym horyzoncie czasowym. Stopa procentowa kredytu jest czynnikiem, który w największym stopniu wpływa na opłacalność inwestycji, dlatego też przy jej szacowaniu zachowano dużą ostrożność.

Tabela 3 przedstawia planowane płatności spłaty kapitału i odsetek w poszczególnych latach odrębnie dla każdej z inwestycji. Łączna kwota dla odsetek dla pojedynczej inwestycji to 24,97 mln zł, a dla wszystkich czterech to 99,95 mln zł. Dalsza analiza wskaże, że wydatki związane z obsługą zadłużenia to najistotniejsza pozycja kosztowa, a wydatki związane ze spłatą kredytu najmocniej obciążają generowane przez projekt przepływy pieniężne.

Tabela 3. Prognoza spłaty kredytu w podziale na kapitał i odsetki w zł

Rok	Inwestycja 1 - spłata		Inwestycja 2 - spłata		Inwestycja 3 - spłata		Inwestycja 4 - spłata		Razem Spłata	
	Kapitał	Odsetki	Kapitał	Odsetki	Kapitał	Odsetki	Kapitał	Odsetki	Kapitał	Odsetki
2028	213 171	1 007 662	0	0	0	0	0	0	213 171	1 007 662
2029	231 439	989 393	213 171	1 007 662	213 171	1 007 662	213 171	1 007 662	870 951	4 012 378
2030	505 684	970 411	231 439	989 393	231 439	989 393	231 439	989 393	1 200 002	3 938 590
2031	525 405	950 690	505 684	970 411	505 684	970 411	505 684	970 411	2 042 457	3 861 924
2032	545 896	930 199	525 405	950 690	525 405	950 690	525 405	950 690	2 122 113	3 782 268
2033	472 113	1 286 058	545 896	930 199	545 896	930 199	545 896	930 199	2 109 802	4 076 655
2034	497 607	1 260 564	472 113	1 286 058	472 113	1 286 058	472 113	1 286 058	1 913 945	5 118 737
2035	524 478	1 233 693	497 607	1 260 564	497 607	1 260 564	497 607	1 260 564	2 017 298	5 015 384
2036	552 799	1 205 371	524 478	1 233 693	524 478	1 233 693	524 478	1 233 693	2 126 232	4 906 450
2037	582 651	1 175 520	552 799	1 205 371	552 799	1 205 371	552 799	1 205 371	2 241 049	4 791 633
2038	614 114	1 144 057	582 651	1 175 520	582 651	1 175 520	582 651	1 175 520	2 362 065	4 670 617
2039	647 276	1 110 895	614 114	1 144 057	614 114	1 144 057	614 114	1 144 057	2 489 617	4 543 065
2040	682 229	1 075 942	647 276	1 110 895	647 276	1 110 895	647 276	1 110 895	2 624 056	4 408 626
2041	719 069	1 039 101	682 229	1 075 942	682 229	1 075 942	682 229	1 075 942	2 765 755	4 266 927
2042	757 899	1 000 272	719 069	1 039 101	719 069	1 039 101	719 069	1 039 101	2 915 106	4 117 576
2043	798 825	959 345	757 899	1 000 272	757 899	1 000 272	757 899	1 000 272	3 072 522	3 960 160
2044	841 962	916 209	798 825	959 345	798 825	959 345	798 825	959 345	3 238 438	3 794 244
2045	887 428	870 743	841 962	916 209	841 962	916 209	841 962	916 209	3 413 314	3 619 369
2046	935 349	822 822	887 428	870 743	887 428	870 743	887 428	870 743	3 597 633	3 435 050
2047	985 858	772 313	935 349	822 822	935 349	822 822	935 349	822 822	3 791 905	3 240 777
2048	1 039 094	719 076	985 858	772 313	985 858	772 313	985 858	772 313	3 996 668	3 036 015
2049	1 095 205	662 965	1 039 094	719 076	1 039 094	719 076	1 039 094	719 076	4 212 488	2 820 195
2050	1 154 346	603 824	1 095 205	662 965	1 095 205	662 965	1 095 205	662 965	4 439 962	2 592 720
2051	1 216 681	541 490	1 154 346	603 824	1 154 346	603 824	1 154 346	603 824	4 679 720	2 352 962
2052	1 282 382	475 789	1 216 681	541 490	1 216 681	541 490	1 216 681	541 490	4 932 425	2 100 258
2053	1 351 630	406 540	1 282 382	475 789	1 282 382	475 789	1 282 382	475 789	5 198 776	1 833 907
2054	1 424 618	333 552	1 351 630	406 540	1 351 630	406 540	1 351 630	406 540	5 479 510	1 553 173
2055	1 501 548	256 623	1 424 618	333 552	1 424 618	333 552	1 424 618	333 552	5 775 403	1 257 279
2056	1 582 631	175 539	1 501 548	256 623	1 501 548	256 623	1 501 548	256 623	6 087 275	945 407
2057	1 668 093	90 077	1 582 631	175 539	1 582 631	175 539	1 582 631	175 539	6 415 988	616 695
2058			1 668 093	90 077	1 668 093	90 077	1 668 093	90 077	5 004 280	270 231
RAZEM	25 837 481	24 986 734	25 837 481	24 986 734	25 837 481	24 986 734	25 837 481	24 986 734	103 349 922	99 946 935

Źródło: opracowanie własne

4.4. Planowane przychody

Podstawowym źródłem przychodów SIM są przychody uzyskiwane z wynajmu lokali mieszkalnych i niemieszkalnych. Roczna wysokość czynszu ograniczona zgodnie z wcześniejszą analizą prawną zagadnienia ograniczona jest do wysokości 4% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla danego województwa. Zgodnie z zarządzeniem Wojewody Małopolskiego stawki te od 01 października 2024 roku wynoszą:

1. Dla miasta Krakowa – 8.559 zł,
2. Dla województwa małopolskiego, z wyłączeniem miasta Krakowa – 6.093 zł.

Dla przychód SIM tworzonego przez Gminę Miejską Kraków limit czynszu miesięcznego odnosi się do kwoty 8.559 zł i wynosi miesięcznie nie więcej niż 28,53 zł. Na potrzeby dalszej analizy przyjęto stawę czynszu w wysokości 28,50 zł.

Przeprowadzona analiza i wyliczenie wartości czynszu na podstawie danych modelu wskazuje na możliwą do zastosowania nieco niższą stawkę (bez pozycji Inne), ale z uwagi na uwarunkowania Krakowa i stawki czynszów na wolnym rynku przyjęto maksymalną dopuszczalną stawkę. Składowe czynszu przedstawia Tabela 4. Kwota przeznaczona na spłatę kredytu jest stała – różnią się tylko kwoty wynikające ze spłaty odsetek i kapitału z uwagi na zastosowania równych rat w okresie spłaty. Przyjęto również koszty eksploatacji na poziomie 3,00 zł i wpłaty na fundusz remontowy w wysokości 0,60 zł za 1 m^2.

Tabela 4. Składowe czynszu w wybranych przykładowym okresie w zł za 1 m^2

Składnik czynszu	**2034**
Koszty ogólnego zarządu	3,18
Koszty eksploatacji zł/ m^2	3,00
Fundusz remontowy zł/ m^2	0,60
Spłata kapitału	5,32
Spłata odsetek	14,22
Inne	2,19
Miesięczna stawka czynszu	**28,50**

Źródło: opracowanie własne

Dodatkowo założono uzyskiwanie przez SIM rocznie 320 tys. zł przychodów z innych tytułów np. wynajmu garaży.

Zarówno prognoza przychodów jak i kosztów oparta jest o ceny stałe, nie uwzględniające wpływu inflacji na podstawowe wartości.

Planowane dla SIM przychody stanowią zatem iloczyn wynajmowanych PUM i stawki czynszu. Wielkości planowanych przychodów w poszczególnych latach przedstawia Tabela 5.

Tabela 5. Planowane przychody SIM w poszczególnych latach

Rok	**Ilość wynajmowanych PUM**	**Stawka czynszu w zł m-c/ m^2**	**Planowane przychody w zł**
2030	7 500	28,50	2 565 000
2031	30 000	28,50	10 260 000
2032	30 000	28,50	10 260 000
2033	30 000	28,50	10 260 000
2034	30 000	28,50	10 260 000
2035	30 000	28,50	10 260 000
2036	30 000	28,50	10 260 000
2037	30 000	28,50	10 260 000
2038	30 000	28,50	10 260 000
2039	30 000	28,50	10 260 000
2040	30 000	28,50	10 260 000
2041	30 000	28,50	10 260 000
2042	30 000	28,50	10 260 000

2043	30 000	28,50	10 260 000
2044	30 000	28,50	10 260 000
2045	30 000	28,50	10 260 000
2046	30 000	28,50	10 260 000
2047	30 000	28,50	10 260 000
2048	30 000	28,50	10 260 000
2049	30 000	28,50	10 260 000
2050	30 000	28,50	10 260 000
2051	30 000	28,50	10 260 000
2052	30 000	28,50	10 260 000
2053	30 000	28,50	10 260 000
2054	30 000	28,50	10 260 000
2055	30 000	28,50	10 260 000
2056	30 000	28,50	10 260 000
2057	30 000	28,50	10 260 000
2058	30 000	28,50	10 260 000

Źródło: opracowanie własne

4.5. Planowane koszty

Koszty związane z bieżącym funkcjonowaniem SIM można podzielić na następujące kategorie:

1. Koszty inicjalne związane z założeniem SIM,
2. Koszty funkcjonowania SIM,
3. Koszty operacyjne związane z zarządzanymi budynkami,
4. Amortyzację,
5. Koszty finansowe związane z obsługą zadłużenia.

Koszty inicjalne (rok 2025) i związane z funkcjonowaniem SIM w roku 2026 przedstawia Tabela 6.

Tabela 6. Koszty funkcjonowania SIM

Rodzaj kosztów	2025	2026
Rejestracja organizacji	5 000	0
Organizacja stanowisk pracy	72 000	0
Wynajem siedziby (6000 zł / m-c)	72 000	72 000
Wynagrodzenia	792 000	792 000
Usługi obce:	222 000	222 000
Wynajem siedziby (6000 zł / m-c)	*72 000*	*72 000*
Koszt wynajmu samochodów (2500 zł / m-c)	*30 000*	*30 000*
Koszty eksploatacji samochodów (1500 zł / m-c)	*18 000*	*18 000*
Usługi prawne (3000 zł / m-c)	*36 000*	*36 000*
Usługi księgowe (3500 zł / m-c)	*42 000*	*42 000*
Usługi IT (200 zł / m-c)	*24 000*	*24 000*
Pozostałe koszty (4000 zł / m-c)	48 000	48 000
Pozostałe koszty (4000 zł / m-c)	48 000	48 000
Razem	**1 187 000**	**1 110 000**

Źródło: opracowanie własne

W przypadku wynagrodzeń zaplanowano:

1. Wynagrodzenia zarządu: 1 osoba, budżet 20.000 zł / m-c
2. Wynagrodzenia pracowników: 4 osoby, budżet 10.000 zł / m-c na osobę,

3. Wynagrodzenia Rady Nadzorczej – 3 osoby, budżet 2.000 zł / m-c na osobę.

Dodatkowo założono koszty:

1. Podatku PCC od wkładów pieniężnych: 36.911 zł w 2027 roku, 175.326 zł w 2028 roku, 258.375 zł w 2029 roku, 193.781 zł w 2030 roku,
2. Prowizji od otrzymanego kredytu: 129.187 zł w 2028 roku, 516.750 zł w 2029 roku i 387.562 zł w 2030 roku,
3. Podatku od nieruchomości w wysokości 1,15 zł za 1 m^2 PUM.

Na koszty operacyjne związane z zarządzaniem budynkami składają się koszty eksploatacji i koszty remontowe wyliczane w oparciu o ilość wynajmowanych PUM i stawki za 1 m^2. Przyjęto koszty eksploatacji na poziomie 3,00 zł i wpłaty na fundusz remontowy w wysokości 0,60 zł za 1 m^2. Sumaryczną wartość planowanych kosztów na poszczególne lata przedstawia Tabela 7.

Tabela 7. Planowane koszty operacyjne

Rok	Ilość wynajmowanych PUM	Planowane koszty eksploatacji zł m-c/ m^2	Planowane koszty remontowe zł m-c/ m^2	Koszty eksploatacji w zł	Koszty remontowe w zł
2030	7 500	3,00	0,60	270 000	54 000
2031	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2032	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2033	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2034	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2035	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2036	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2037	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2038	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2039	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2040	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2041	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2042	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2043	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2044	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2045	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2046	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2047	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2048	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2049	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2050	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2051	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2052	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2053	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2054	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2055	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2056	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2057	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000
2058	30 000	3,00	0,60	1 080 000	216 000

Źródło: opracowanie własne

Planują koszty amortyzacji przyjęto roczną stawkę amortyzacji zgodnie z przepisami na poziomie 1,5% rocznie. Koszty amortyzacji w poszczególnych latach przedstawia Tabela 8.

Tabela 8. Koszty amortyzacji w zł

Rok	Koszty amortyzacji zł
2030	1 107 321

2031	4 429 283
2032	4 429 283
2033	4 429 283
2034	4 429 283
2035	4 429 283
2036	4 429 283
2037	4 429 283
2038	4 429 283
2039	4 429 283
2040	4 429 283
2041	4 429 283
2042	4 429 283
2043	4 429 283
2044	4 429 283
2045	4 429 283
2046	4 429 283
2047	4 429 283
2048	4 429 283
2049	4 429 283
2050	4 429 283
2051	4 429 283
2052	4 429 283
2053	4 429 283
2054	4 429 283
2055	4 429 283
2056	4 429 283
2057	4 429 283
2058	4 429 283

Źródło: opracowanie własne

Koszty finansowe zaplanowane zostały w oparciu o parametry kredytu. Szczegółowo ich wartości przedstawia Tabela 3. Prognoza spłaty kredytu w podziale na kapitał i odsetki w zł w ostatniej kolumnie.

5. Wyniki analizy

5.1. Rachunek zysków i strat SIM

Przedstawione na kolejnych stronach Tabela 9, Tabela 10 i Tabela 11 przedstawiają rachunek zysków i strat dla SIM Gminy Miejskiej Kraków. Dodatkowo w ostatnim wierszu pokazany jest skumulowany wynik finansowy netto.

Rachunek zysków i strat zawiera prognozę przychodów i kosztów przygotowaną w oparciu o przedstawione w rozdziale 4 (Założenia przyjęte w analizie ekonomiczno - finansowej) parametry wejściowe modelu ekonomiczno – finansowego nowego podmiotu. Poszczególne pozycje zaplanowano na podstawie:

1. Przychody – przedstawionego w Tabela 5 planu przychodów,
2. Amortyzacje – na podstawie przedstawionego w Tabela 8 planu amortyzacji,
3. Zużycie materiałów i energii – na podstawie przedstawionego w Tabela 6 i Tabela 7 planu kosztów funkcjonowania SIM i kosztów operacyjnych,
4. Usługi obce – na podstawie przedstawionego Tabela 6 planu kosztu usług obcych,
5. Wynagrodzenia i ubezpieczenie społeczne – na podstawie przedstawionego w Tabela 6 planu kosztów wynagrodzeń,
6. Pozostałe koszty rodzajowe i pozostałe koszty operacyjne - na podstawie przedstawionego w Tabela 6 ich planu,
7. Odsetki wypłacone – na podstawie przedstawionego w Tabela 3 planu spłaty kredytów,
8. Podatek dochodowy – w ustawowej wysokości 19%.

Opracowany model finansowy zakłada, że SIM Gminy Miejskiej Kraków od 2045 roku będzie generował dodatnie wyniki finansowe. Wyniki te z roku na rok będą wzrastać z uwagi na zmniejszającą się wielkość odsetek od spłacanego kredytu. W 2059 roku skumulowany zysk netto uzyska wartość dodatnią. Generowany zysk netto przeznaczony będzie mógł być na spłatę kapitału kredytu. Szczegółową analizę przedstawia kolejny rozdział 5.2 Przepływy finansowe SIM, który ze względu na długi okres amortyzacji budynków mieszkalnych (stawka 1,5%) i w stosunku do niego relatywnie krótki okres spłaty kredytów uwidoczni różnicę pomiędzy zyskiem, a środkami faktycznie pozostającymi do dyspozycji podmiotu.

Tabela 9. Prognozowany rachunek zysków i strat SIM w latach 2025 - 2036

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
A	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2 645 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	0	0	0	0	0	2 645 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000
II	Zmiana stanu produktów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B	**Koszty działalności operacyjnej**	**1 134 000**	**1 062 000**	**1 098 911**	**1 366 513**	**1 837 124**	**3 083 289**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**
I	Amortyzacja	0	0	0	0	0	1 107 321	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283
II	Zużycie materiałów i energii	90 000	18 000	18 000	18 000	18 000	342 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000
III	Usługi obce	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000
IV	Podatki i opłaty	0	0	36 911	304 513	775 124	589 968	34 500	34 500	34 500	34 500	34 500	34 500
V	Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000
VI	Pozostałe koszty rodzajowe	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000
B	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)**	**-1 134 000**	**-1 062 000**	**-1 098 911**	**-1 366 513**	**-1 837 124**	**-438 289**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**
I	Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III	Pozostałe koszty operacyjne	53 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000
D	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej**	**-1 187 000**	**-1 110 000**	**-1 146 911**	**-1 414 513**	**-1 885 124**	**-486 289**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**
I	Odsetki otrzymane	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II	Inne przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III	Odsetki wypłacone	0	0	0	1 007 662	4 012 378	3 938 590	3 861 924	3 782 268	4 076 655	5 118 737	5 015 384	4 906 450
IV	Inne koszty finansowe												
E	**Zysk (strata) brutto**	**-1 187 000**	**-1 110 000**	**-1 146 911**	**-2 422 175**	**-5 897 503**	**-4 424 879**	**-151 707**	**-72 051**	**-366 437**	**-1 408 520**	**-1 305 167**	**-1 196 232**
F	Podatek dochodowy												
G	**Zysk (strata) netto (I-J-K)**	**-1 187 000**	**-1 110 000**	**-1 146 911**	**-2 422 175**	**-5 897 503**	**-4 424 879**	**-151 707**	**-72 051**	**-366 437**	**-1 408 520**	**-1 305 167**	**-1 196 232**

	Skumulowany zysk netto	**-1 187 000**	**-2 297 000**	**-3 443 911**	**-5 866 086**	**-11 763 588**	**-16 188 467**	**-16 340 174**	**-16 412 225**	**-16 778 662**	**-18 187 182**	**-19 492 348**	**-20 688 581**

Źródło: opracowanie własne

Tabela 10. Prognozowany rachunek zysków i strat SIM w latach 2037 - 2048

		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
A	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 580 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000
II	Zmiana stanu produktów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B	**Koszty działalności operacyjnej**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**
I	Amortyzacja	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283
II	Zużycie materiałów i energii	1 314 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000
III	Usługi obce	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000
IV	Podatki i opłaty	34 500	34 500	34 500	34 500	34 500	34 500	34 500	34 500	34 500	34 500	34 500	34 500
V	Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000
VI	Pozostałe koszty rodzajowe	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000
B	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**
I	Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III	Pozostałe koszty operacyjne	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000
D	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**
I	Odsetki otrzymane	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II	Inne przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III	Odsetki wypłacone	4 791 633	4 670 617	4 543 065	4 408 626	4 266 927	4 117 576	3 960 160	3 794 244	3 619 369	3 435 050	4 791 633	4 670 617
IV	Inne koszty finansowe												
E	**Zysk (strata) brutto**	**-1 081 416**	**-960 399**	**-832 848**	**-698 408**	**-556 709**	**-407 359**	**-249 943**	**-84 027**	**90 849**	**275 168**	**-1 081 416**	**-960 399**
F	Podatek dochodowy												
G	**Zysk (strata) netto (I-J-K)**	**-1 081 416**	**-960 399**	**-832 848**	**-698 408**	**-556 709**	**-407 359**	**-249 943**	**-84 027**	**90 849**	**275 168**	**-1 081 416**	**-960 399**

	Skumulowany zysk netto	**-21 769 997**	**-22 730 396**	**-23 563 244**	**-24 261 652**	**-24 818 361**	**-25 225 720**	**-25 475 663**	**-25 559 690**	**-25 468 841**	**-25 193 673**	**-21 769 997**	**-22 730 396**

Źródło: opracowanie własne

Tabela 11. Prognozowany rachunek zysków i strat SIM w latach 2049 - 2059

		2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
A	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**	**10 580 000**
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 580 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000	10 580 000
II	Zmiana stanu produktów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B	**Koszty działalności operacyjnej**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**	**6 821 783**
I	Amortyzacja	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283
II	Zużycie materiałów i energii	1 314 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000	1 314 000
III	Usługi obce	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000
IV	Podatki i opłaty	34 500	34 500	34 500	34 500	34 500	34 500	34 500	34 500	34 500	34 500	34 500
V	Wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000	792 000
VI	Pozostałe koszty rodzajowe	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000
B	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**	**3 758 218**
I	Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III	Pozostałe koszty operacyjne	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000
D	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**	**3 710 218**
I	Odsetki otrzymane	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II	Inne przychody finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III	Odsetki wypłacone	2 820 195	2 592 720	2 352 962	2 100 258	1 833 907	1 553 173	1 257 279	945 407	616 695	270 231	0
IV	Inne koszty finansowe											
E	**Zysk (strata) brutto**	**890 023**	**1 117 497**	**1 357 255**	**1 609 960**	**1 876 311**	**2 157 045**	**2 452 938**	**2 764 810**	**3 093 523**	**3 439 986**	**3 710 218**
F	Podatek dochodowy											
G	**Zysk (strata) netto (I-J-K)**	**890 023**	**1 117 497**	**1 357 255**	**1 609 960**	**1 876 311**	**2 157 045**	**2 452 938**	**2 764 810**	**3 093 523**	**3 439 986**	**3 710 218**

	Skumulowany zysk netto	**-23 160 007**	**-22 042 510**	**-20 685 255**	**-19 075 295**	**-17 198 984**	**-15 041 939**	**-12 589 001**	**-9 824 191**	**-6 730 668**	**-3 290 682**	**419 536**

Źródło: opracowanie własne

5.2. Przepływy finansowe SIM

Przedstawione na kolejnych strona Tabela 12, Tabela 13 i Tabela 14 przedstawiają rachunek przepływów pieniężnych dla SIM Gminy Miejskiej Kraków.

Rachunek przepływów pieniężnych zawiera prognozę przepływów przygotowaną w oparciu o przedstawione w rozdziale 4 (Założenia przyjęte w analizie ekonomiczno - finansowej) parametry wejściowe modelu ekonomiczno – finansowego nowego podmiotu. Poszczególne pozycje zaplanowano na podstawie:

1. Zysk / strata netto (A.I) – na podstawie przedstawionego w Tabela 9 i Tabela 10 rachunku zysków i strat,
2. Amortyzację (A.II.1) - na podstawie przedstawionego w Tabela 9 i Tabela 10 rachunku zysków i strat,
3. Wpływy inwestycyjne (B.I.4) – na podstawie przedstawionej w Tabela 2 nakładów inwestycyjnych i źródeł ich finansowania. Wpływy inwestycyjne to wpływy z tytułu Fundusz dopłat, z RFRM i partycypacji,
4. Wydatki inwestycyjne (B.II.4) - na podstawie przedstawionej w Tabela 2 nakładów inwestycyjnych i źródeł ich finansowania. Wydatki inwestycyjne to wydatki na budowę lokali mieszkalnych,
5. Wpływy netto z dopłat do kapitału (C.I.1):
    a. Łącznie 17,5 mln zł dokapitalizowania spółki w okresie 2025 – 2030 na pokrycie bieżących kosztów funkcjonowania,
6. Wpływy z tytułu kredytów i pożyczek (C.I.2):
    a. Lata 2027 – 2030 - na podstawie przedstawionej w Tabela 2 nakładów inwestycyjnych i źródeł ich finansowania. Są to wpływy z tytułu otrzymania kredytu inwestycyjnego,
7. Wydatki z tytułu spłaty kredytów i pożyczek (C.II.4) - na podstawie przedstawionego w Tabela 3 planu spłaty kredytów.

Przy przedstawionych założeniach SIM Gminy Miejskiej Kraków będzie generował dodatnie przepływy finansowe. Środki finansowe będącą w dyspozycji podmiotu umożliwią mu bieżące funkcjonowanie i co ważne bezproblemową obsługę kredytów na poziomie oprocentowania przedstawionego w założenia analizy.

Takie parametry funkcjonowania będą możliwe do osiągnięcia przy wynajętych minimum 600 mieszkaniach o średniej powierzchni 50 m^2.

Tabela 12. Prognozowany rachunek przepływów pieniężnych SIM w latach 2025 - 2036

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	2 025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
I. Zysk (strata) netto	**-1 187 000**	**-1 110 000**	**-1 146 911**	**-2 422 175**	**-5 897 503**	**-4 424 879**	**-151 707**	**-72 051**	**-366 437**	**-1 408 520**	**-1 305 167**	**-1 196 232**
II. Korekty razem	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 107 321**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**
1. Amortyzacja	0	0	0	0	0	1 107 321	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Zmiana stanu rezerw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Zmiana stanu zapasów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Zmiana stanu należności	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Zmiana stanu zob. krótkoterm., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/–II)	**-1 187 000**	**-1 110 000**	**-1 146 911**	**-2 422 175**	**-5 897 503**	**-3 317 558**	**4 277 576**	**4 357 232**	**4 062 845**	**3 020 763**	**3 124 116**	**3 233 050**
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej												
I. Wpływy	**0**	**0**	**7 382 138**	**42 447 291**	**81 203 513**	**60 902 634**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1. Zbycie wnip oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wnip	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
– zbycie aktywów finansowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
– otrzymane dywidendy i udziały w zyskach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
– otrzymane spłaty pożyczek długoterminowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
– odsetki otrzymane	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
– inne wpływy z aktywów finansowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Inne wpływy inwestycyjne	0	0	7 382 138	42 447 291	81 203 513	60 902 634	0	0	0	0	0	0
II. Wydatki	**0**	**0**	**7 382 138**	**55 366 031**	**132 878475**	**99 658 856**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1. Nabycie wnip oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.Dokonanie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

– nabycie aktywów finansowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
– udzielenie pożyczek krótkoterminowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Inne wydatki inwestycyjne	0	0	7 382 138	55 366 031	132 878475	99 658 856	0		0	0	0	0
II. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	**0**	**0**	**0**	**-12 918 741**	**-51 674 963**	**-38 756 222**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej												
I. Wpływy	**1 500 000**	**1 500 000**	**1 000 000**	**15 918 741**	**57 674 963**	**43 256 222**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1. Wpływy netto z wyd. udział. (emisji akcji), innych instr. kapit. i dopłat do kap.	**1 500 000**	**1 500 000**	**1 000 000**	**3 000 000**	**6 000 000**	4 500 000	0	0	0	0	0	0
2. Kredyty i pożyczki (otrzymane)	0	0	0	12 918 741	51 674 963	38 756 222		0	0	0	0	0
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Inne wpływy finansowe	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0
II. Wydatki	**0**	**0**	**0**	**213 171**	**870 951**	**1 200 002**	**2 042 457**	**2 122 113**	**2 109 802**	**1 913 945**	**2 017 298**	**2 126 232**
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Dywidendy i inne wypłaty dla właścicieli	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Spłaty kredytów i pożyczek	0	0	0	213 171	870 951	1 200 002	2 042 457	2 122 113	2 109 802	1 913 945	2 017 298	2 126 232
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Wydatki z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Odsetki (zapłacone)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Inne wydatki finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	**1 500 000**	**1 500 000**	**1 000 000**	**15 705 570**	**56 804 011**	**42 056 220**	**-2 042 457**	**-2 122 113**	**-2 109 802**	**-1 913 945**	**-2 017 298**	**-2 126 232**
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III +/– B.III +/– C.III)	313 000	390 000	-146 911	364 655	-768 454	-17 561	2 235 119	2 235 119	1 953 044	1 106 818	1 106 818	1 106 818
F. Środki pieniężne na początek okresu	**0**	**313 000**	**703 000**	**556 089**	**920 744**	**152 290**	**134 730**	**2 369 849**	**4 604 967**	**6 558 011**	**7 664 829**	**8 771 647**
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/–D), w tym	**313 000**	**703 000**	**556 089**	**920 744**	**152 290**	**134 730**	**2 369 849**	**4 604 967**	**6 558 011**	**7 664 829**	**8 771 647**	**9 878 465**

Źródło: opracowanie własne

Tabela 13. Prognozowany rachunek przepływów pieniężnych SIM w latach 2037 - 2048

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
I. Zysk (strata) netto	**-1 081 416**	**-960 399**	**-832 848**	**-698 408**	**-556 709**	**-407 359**	**-249 943**	**-84 027**	**90 849**	**275 168**	**469 440**	**674 203**
II. Korekty razem	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**
1. Amortyzacja	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Zmiana stanu rezerw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Zmiana stanu zapasów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Zmiana stanu należności	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Zmiana stanu zob. krótkoterm., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/–II)	**3 347 867**	**3 468 883**	**3 596 435**	**3 730 874**	**3 872 573**	**4 021 924**	**4 179 340**	**4 345 256**	**4 520 131**	**4 704 450**	**4 898 723**	**5 103 485**
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej												
I. Wpływy	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1. Zbycie wnip oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wnip	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
– zbycie aktywów finansowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
– otrzymane dywidendy i udziały w zyskach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
– otrzymane spłaty pożyczek długoter.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
– odsetki otrzymane	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
– inne wpływy z aktywów finansowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Inne wpływy inwestycyjne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Wydatki	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1. Nabycie wnip oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.Dokonanie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

– nabycie aktywów finansowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
– udzielenie pożyczek krótkoterminowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Inne wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej												
I. Wpływy	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1. Wpływy netto z wyd. udział. (emisji akcji), innych instr. kapit. i dopłat do kap.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Kredyty i pożyczki (otrzymane)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4. Inne wpływy finansowe		0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
II. Wydatki	**2 241 049**	**2 362 065**	**2 489 617**	**2 624 056**	**2 765 755**	**2 915 106**	**3 072 522**	**3 238 438**	**3 413 314**	**3 597 633**	**3 791 905**	**3 996 668**
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Dywidendy i inne wypłaty dla właścicieli	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Spłaty kredytów i pożyczek	2 241 049	2 362 065	2 489 617	2 624 056	2 765 755	2 915 106	3 072 522	3 238 438	3 413 314	3 597 633	3 791 905	3 996 668
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Wydatki z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Odsetki (zapłacone)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Inne wydatki finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	**-2 241 049**	**-2 362 065**	**-2 489 617**	**-2 624 056**	**-2 765 755**	**-2 915 106**	**-3 072 522**	**-3 238 438**	**-3 413 314**	**-3 597 633**	**-3 791 905**	**-3 996 668**
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III +/– B.III +/– C.III)	1 106 818	1 106 818	1 106 818	1 106 818	1 106 818	1 106 818	1 106 818	1 106 818	1 106 818	1 106 818	1 106 818	1 106 818
F. Środki pieniężne na początek okresu	**9 878 465**	**10 985 282**	**12 092 100**	**13 198 918**	**14 305 736**	**15 412 554**	**16 519 372**	**17 626 190**	**18 733 007**	**19 839 825**	**20 946 643**	**22 053 461**
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/– D), w tym	**10 985 282**	**12 092 100**	**13 198 918**	**14 305 736**	**15 412 554**	**16 519 372**	**17 626 190**	**18 733 007**	**19 839 825**	**20 946 643**	**22 053 461**	**23 160 279**

Źródło: opracowanie własne

Tabela 14. Prognozowany rachunek przepływów pieniężnych SIM w latach 2049 - 2059

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
I. Zysk (strata) netto	**890 023**	**1 117 497**	**1 357 255**	**1 609 960**	**1 876 311**	**2 157 045**	**2 452 938**	**2 764 810**	**3 093 523**	**3 439 986**	**3 710 218**
II. Korekty razem	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**	**4 429 283**
1. Amortyzacja	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283	4 429 283
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Zmiana stanu rezerw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Zmiana stanu zapasów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Zmiana stanu należności	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Zmiana stanu zob. krótkoterm., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/–II)	**890 023**	**1 117 497**	**1 357 255**	**1 609 960**	**1 876 311**	**2 157 045**	**2 452 938**	**2 764 810**	**3 093 523**	**3 439 986**	**3 710 218**
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej											
I. Wpływy	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1. Zbycie wnip oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wnip	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
– zbycie aktywów finansowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
– otrzymane dywidendy i udziały w zyskach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
– otrzymane spłaty pożyczek długoter.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
– odsetki otrzymane	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
– inne wpływy z aktywów finansowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Inne wpływy inwestycyjne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Wydatki	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1. Nabycie wnip oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.Dokonanie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

– nabycie aktywów finansowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
– udzielenie pożyczek krótkoterminowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Inne wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej											
I. Wpływy	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1. Wpływy netto z wyd. udział. (emisji akcji), innych instr. kapit. i dopłat do kap.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Kredyty i pożyczki (otrzymane)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych											
4. Inne wpływy finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Wydatki	**4 212 488**	**4 439 962**	**4 679 720**	**4 932 425**	**5 198 776**	**5 479 510**	**5 775 403**	**6 087 275**	**6 415 988**	**5 004 280**	**0**
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Dywidendy i inne wypłaty dla właścicieli	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Spłaty kredytów i pożyczek	4 212 488	4 439 962	4 679 720	4 932 425	5 198 776	5 479 510	5 775 403	6 087 275	6 415 988	5 004 280	0
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Wydatki z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Odsetki (zapłacone)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Inne wydatki finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	**-4 212 488**	**-4 439 962**	**-4 679 720**	**-4 932 425**	**-5 198 776**	**-5 479 510**	**-5 775 403**	**-6 087 275**	**-6 415 988**	**-5 004 280**	**0**
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III +/– B.III +/– C.III)	1 106 818	1 106 818	1 106 818	1 106 818	1 106 818	1 106 818	1 106 818	1 106 818	1 106 818	2 864 988	8 139 500
F. Środki pieniężne na początek okresu	**23 160 279**	**24 267 096**	**25 373 914**	**26 480 732**	**27 587 550**	**28 694 367**	**29 801 185**	**30 908 003**	**32 014 820**	**33 121 638**	**35 986 626**
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/– D), w tym	**24 267 096**	**25 373 914**	**26 480 732**	**27 587 550**	**28 694 367**	**29 801 185**	**30 908 003**	**32 014 820**	**33 121 638**	**35 986 626**	**44 126 126**

Źródło: opracowanie własne

6. Analiza wrażliwości modelu na zmianę kluczowych parametrów

Analiza wrażliwości modelu ekonomiczno – finansowego przedstawia zmienność zyskowności i przepływów finansowych ze względu na zmianę najbardziej istotnych parametrów. W dalszej części rozdziału zbadano wpływ różnych zdarzeń na zyski i przepływy pieniężne. Do zdarzeń tych należą:

1. Zmiana kosztów budowy 1 m^2 PUM,
2. Zmiana ilości mieszkań w poszczególnych inwestycjach,
3. Zmiana stopy procentowej określającej koszt kredytu,

Do wyliczeń zastosowano wartości przekraczające parametry przyjęte do kalkulacji modelu finansowego o realnych (możliwych do wystąpienia) odchyleniach. Badano wpływ pojedynczych zmiennych, bez kumulacji negatywnych lub pozytywnych zdarzeń.

Zmiana kosztów budowy 1 m^2 PUM

Tabela 15 przedstawia wrażliwość skumulowanego zysku netto (stan 2059 rok) i środków pieniężnych na koniec okresu (stan na 2059 rok) na zmianę kosztów budowy 1 m^2 PUM. Wartość bazowa parametrów to wartość środkowa w tabeli. Wzrost kosztów budowy o 10% powoduje spadek zysku netto aż o ponad 5300%, natomiast środków pieniężnych o blisko 50%. Oznacza to bardzo dużą wrażliwość skumulowanego zysku netto na zmianę kosztów budowy.

Tabela 15. Wrażliwość skumulowanych zysków i przepływów pieniężnych na zmianę kosztów budowy 1m^2 PUM

Koszty budowy 1 m2 PUM	**8 859**	**9 351**	**9 843**	**10 335**	**10 827**
Zmiana kosztów budowy	90,00%	95,00%	100,00%	105,00%	110,00%
Skumulowany zysk netto	**23 419 227**	**11 917 628**	**419 536**	**-11 085 570**	**-22 587 169**
Zmiana skumulowanego zysku	5582,17%	2840,67%	100,00%	-2642,34%	-5383,85%
Środki pieniężne	**64 710 437**	**54 416 713**	**44 126 126**	**33 829 264**	**23 535 539**
Zmiana salda środków pieniężnych	146,65%	123,32%	100,00%	76,66%	53,34%

Źródło: opracowanie własne

Zmiana ilości mieszkań w poszczególnych inwestycjach

Tabela 16 przedstawia wrażliwość skumulowanego zysku netto (stan 2059 rok) i środków pieniężnych na koniec okresu (stan na 2059 rok) na zmianę ilości mieszkań w inwestycji. Projekt zakłada realizację 4 inwestycji po 150 mieszkań każda. Zwiększenie o 10 mieszkań oznacza całościowe zwiększenie wolumenu o 40 mieszkań.

Tabela 16. Wrażliwość skumulowanych zysków i przepływów pieniężnych na zmianę ilości mieszkań

Ilość mieszkań w inwestycji	**130**	**140**	**150**	**160**	**170**
Zmiana ilości mieszkań	86,67%	93,33%	100,00%	106,67%	113,33%
Skumulowany zysk netto	**-3 725 701**	**-1 653 082**	**419 536**	**2 492 154**	**4 564 772**
Zmiana skumulowanego zysku	-888,05%	-394,03%	100,00%	594,03%	1088,05%
Środki pieniężne	**36 758 959**	**40 442 543**	**44 126 126**	**47 809 710**	**51 493 294**
Zmiana salda środków pieniężnych	83,30%	91,65%	100,00%	108,35%	116,70%

Źródło: opracowanie własne

Prezentowane wyniki wskazują na wysoką wrażliwość skumulowanego zysku netto na zmianę ilości mieszkań i znacznie mniejszą wrażliwość salda środków pieniężnych.

Zmiana stopy procentowej określającej koszt kredytu

Tabela 17 przedstawia wrażliwość skumulowanego zysku netto (stan 2059 rok) i środków pieniężnych na koniec okresu (stan na 2059 rok) na zmianę stopy procentowej. Widoczna jest bardzo duża wrażliwość projektu na zmianę stopy procentowej.

Tabela 17. Wrażliwość skumulowanych zysków i przepływów pieniężnych na zmianę stopy procentowej

Stopa procentowa	**4,40%**	**4,90%**	**5,40%**	**5,90%**	**6,40%**
Zmiana stopy procentowej	81,48%	90,74%	100,00%	109,26%	118,52%
Skumulowany zysk netto	**17 575 612**	**9 117 043**	**419 536**	**-8 509 472**	**-17 661 928**
Zmiana skumulowanego zysku	4189,30%	2173,13%	100,00%	-2028,31%	-4209,87%
Środki pieniężne	**62 602 879**	**53 463 967**	**44 126 126**	**34 595 647**	**24 879 275**
Zmiana salda środków pieniężnych	141,87%	121,16%	100,00%	78,40%	56,38%

Źródło: opracowanie własne

7. Rekomendacje końcowe

Przedstawiona w niniejszym opracowaniu analiza prawna wskazuje na uwarunkowania ustawowe, w których funkcjonują SIM. Analiza szeroko wyczerpuje zagadnienia związane z:

1. Zasadami prowadzenia przedsiębiorstw SIM,
2. Możliwościami uzyskiwania przychodów z prowadzonej działalności SIM,
3. Zasady finansowania tworzenia i działalności SIM,
4. Ryzyk związanych z funkcjonowaniem SIM.

Opracowanie analizy ekonomiczno – finansowej odnosi się zarówno do uwarunkowań prawnych funkcjonowania SIM, jak i też do uwarunkowań rynkowych funkcjonowania podmiotów gospodarczych.

Przedstawiony w dokumencie model ekonomiczno – finansowy funkcjonowania teoretycznego SIM Gminy Miejskiej Kraków zakłada powstanie 600 mieszkań.
W perspektywie 30 letniej prognozy taka ilość mieszkań umożliwia samofinansowanie podmiotu i w dalszej perspektywie daje szansę na odzyskanie zainwestowanych przez Gminę Miejską Kraków środków oraz dalszy jego rozwój. Jak zostało to wskazane wcześniej o powodzeniu projektu może również decydować ilość dostępnego gruntu, który powinien zostać wniesiony aportem do nowopowstającego podmiotu z przeznaczeniem pod planowane do realizacji inwestycje.

Wszelkie wskaźniki będące podstawą prognoz oszacowano zachowując duży poziom ostrożności. W końcowej części opracowania przedstawione zostały wyniki analizy wrażliwości modelu ekonomiczno – finansowego na kluczowe parametry w jakich funkcjonuje SIM. Wyniki te wskazują na bardzo wysoką korelację wyników SIM z poziomem rynkowych stóp procentowych.

8. Spis tabel

Tabela 1. Nakłady inwestycyjne w zł w rozbiciu na poszczególne lata 17
Tabela 2. Nakłady inwestycyjne i źródła ich finansowania w zł 18
Tabela 3. Prognoza spłaty kredytu w podziale na kapitał i odsetki w zł 19
Tabela 4. Składowe czynszu w wybranych przykładowym okresie w zł za 1 m^2 20
Tabela 5. Planowane przychody SIM w poszczególnych latach 20
Tabela 6. Koszty funkcjonowania SIM 21
Tabela 7. Planowane koszty operacyjne 22
Tabela 8. Koszty amortyzacji w zł 22
Tabela 9. Prognozowany rachunek zysków i strat SIM w latach 2025 - 2036 25
Tabela 10. Prognozowany rachunek zysków i strat SIM w latach 2037 - 2048 26
Tabela 11. Prognozowany rachunek zysków i strat SIM w latach 2049 - 2059 27
Tabela 12. Prognozowany rachunek przepływów pieniężnych SIM w latach 2025 - 2036 29
Tabela 13. Prognozowany rachunek przepływów pieniężnych SIM w latach 2037 - 2048 31
Tabela 14. Prognozowany rachunek przepływów pieniężnych SIM w latach 2049 - 2059 33
Tabela 15. Wrażliwość skumulowanych zysków i przepływów pieniężnych na zmianę kosztów budowy 1m^2 PUM 35
Tabela 16. Wrażliwość skumulowanych zysków i przepływów pieniężnych na zmianę ilości mieszkań 35
Tabela 17. Wrażliwość skumulowanych zysków i przepływów pieniężnych na zmianę stopy procentowej 36

9. Spis rysunków

Rysunek 1. Skrócony harmonogram realizacji i uruchamiania poszczególnych inwestycji 16
Rysunek 2. Udział poszczególnych źródeł w finansowaniu inwestycji 17