



Nowoczesna spółdzielczość mieszkaniowa



"Osiedle "Pastelowa", Gdańsk Łostowice

Program “Mieszkania Lokatorskie” to **inicjatywa wsparcia spółdzielni mieszkaniowych w całej Polsce w budowie nowych mieszkań**, przy wykorzystaniu preferencyjnego finansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Mieszkania budowane w programie są tańsze od deweloperskich, a jednocześnie bardziej dostępne: spłata własnego „M” następuje w czynszu, bez konieczności zaciągania kredytu przez lokatora.

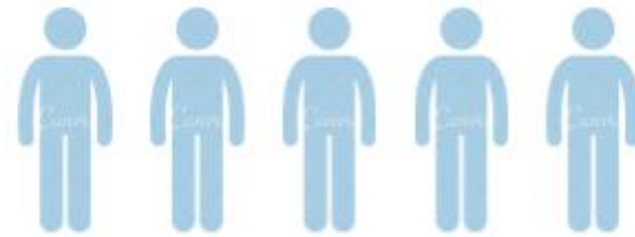
Forma mieszkań spółdzielczych jest znana od lat i zabezpieczona ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Teraz, w nowoczesnym wydaniu, z wykorzystaniem najnowszych rozwiązań i technologii, stanowi skuteczne rozwiązanie problemu mieszkaniowego zbyt małej liczby mieszkań w Polsce i ich niedostępności dla dużej grupy nabywców.



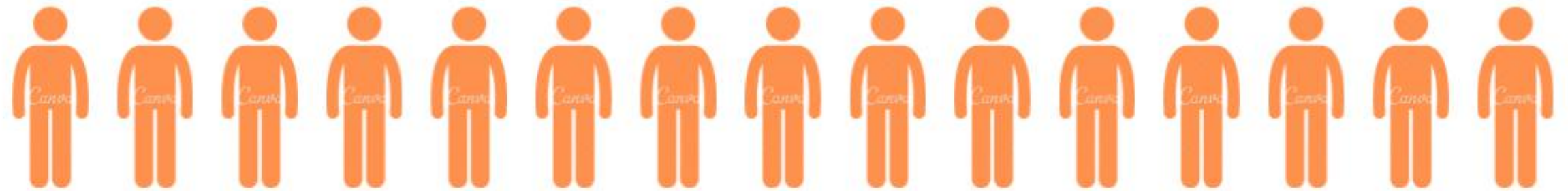
Mieszkania lokatorskie to zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ogromnej liczby Polaków

Jak możemy podzielić rynek ze względu na typ osób chętnych na mieszkanie?

Osoby bez zdolności kredytowej, bez możliwości zapłaty wkładu własnego.



Osoby o niskiej zdolności kredytowej, o niskich lub średnich dochodach, do których adresowany jest program MIESZKANIA LOKATORSKIE.



Osoby posiadające zdolność kredytową lub wystarczające środki na zakup nieruchomości.



Spółdzielnia atrakcyjna dla lokatorów:

nie zarabia na swoich członkach! **Buduje po kosztach wytworzenia.**



Bez badania zdolności kredytowej lokatora, bez BLK, bez KRD, bez względu na wiek.



Kredyt zaciąga spółdzielnia, lokator spłaca mieszkanie w czynszu.



Mieszkania tańsze od deweloperskich i bardziej dostępne



Spółdzielnia uzyskuje wsparcie w procesie od „A do Z”



Nowoczesne budownictwo, parkingi, windy, rozwiązania eko – i wykończenie mieszkań!



Finansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego: niskie raty miesięczne



Bezpieczeństwo zarówno spółdzielni jak i lokatora chronione ustawą



Dojście do własności na jasnych zasadach

Spółdzielnia nie dolicza marży do ceny mieszkań: nie zarabia na swoich członkach!
Buduje po kosztach wytworzenia.

Mieszkania lokatorskie już dziś powstają w całej Polsce



DOLNOŚLĄSKIE

Aleja Platanowa

Wrocław, ul. Malczycka
SM „Jedynka”



WIELKOPOLSKIE

Osiedle Grono

Leszno
SM „Wieniawa”



PODLASKIE

Osiedle Kalwinówka

Zabłudów k. Białegostoku
SM w Zabłudowie



 Projekty po, lub w trakcie realizacji.

 Projekty we wstępnej fazie opracowania.



POMORSKIE

Ulica Pastelowa

Gdańsk, ul. Pastelowa
SM „Zakoniczyn”



ŚLĄSKIE

Inwestycja Harcerska 8

Tychy, ul. Harcerska
SM „LOKUM”



DOLNOŚLĄSKIE

Jawor, ul. Słowiańska

SML-W w Jaworze

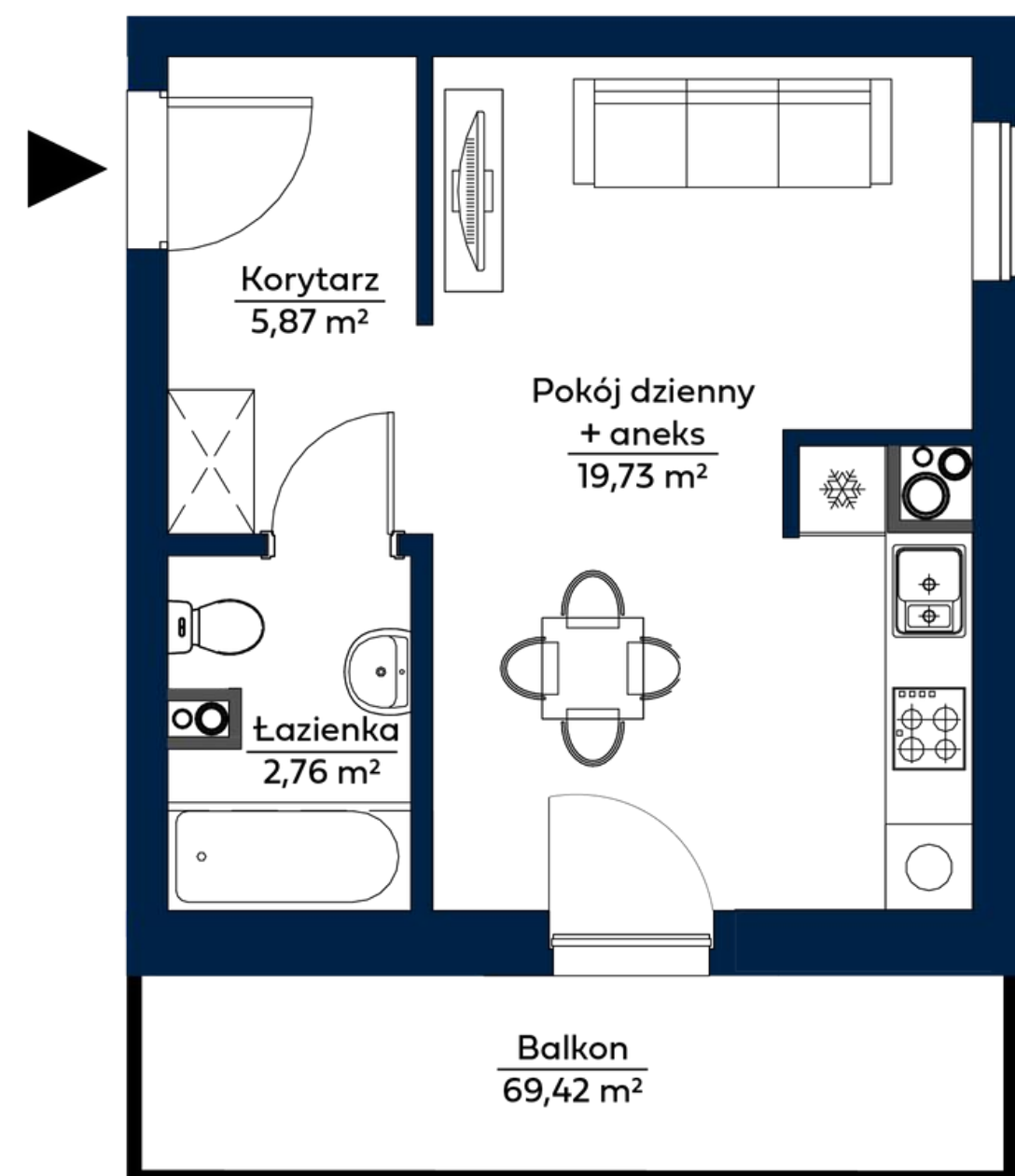
Przykład mieszkania lokatorskiego obecnie

Preferencyjny kredyt, który zaciąga spółdzielnia na budowę oprocentowany jest na najlepszych warunkach na rynku: 0% marży przez 30 lat i 2% WIBOR przez pierwsze 5 lat. Sprawia to, że miesięczne raty za spłatę mieszkań są kilkukrotnie niższe niż w przypadku spłaty kredytu hipotecznego czy najmu. Kredyt otrzymany z jedyne go państwowego banku o najlepszej renomie dodatkowo zwiększa bezpieczeństwo inwestycji.

Przykładowe mieszkanie 28 m² (Podlaskie, Zabłudów)

595 zł / miesięcznie
MIESZKANIE W PROGRAMIE

1300 zł / miesięcznie
RYNKOWA średnia cena najmu mieszkania
w okolicy miejsca inwestycji



Nasze doświadczenie

2016

“Narodowy Program Mieszkaniowy”
przyjęty uchwałą Rady Ministrów nr 115/2016

2017

Nowelizacja Ustawy o niektórych formach popierania
budownictwa mieszkaniowego (...)

2018

Pilotażowe 3 inwestycje (248 mieszkań)

2020

Start organizacji największej inwestycji spółdzielczej w kraju

2021

Start budowy największego projektu (319 mieszkań)

2022

Złożenie wniosków o kredyt dla projektów: Zabłudów,
Wrocław

2024

Realizacja kolejnych projektów w całej Polsce: Tychy,
Białystok, Leszno, Wrocław



Współpracujemy ze spółdzielniami
mieszkaniowymi na terenie całej
Polski.

Łącznie 1089 mieszkań!!

Gwarantujemy pomoc w obsłudze inwestycji od A do Z.
Podejmując z nami współpracę można liczyć na wsparcie:



FINANSOWE

- uzyskanie korzystnego finansowania;
- przeprowadzenie naboru na lokatorów;
- marketing.



TECHNICZNE

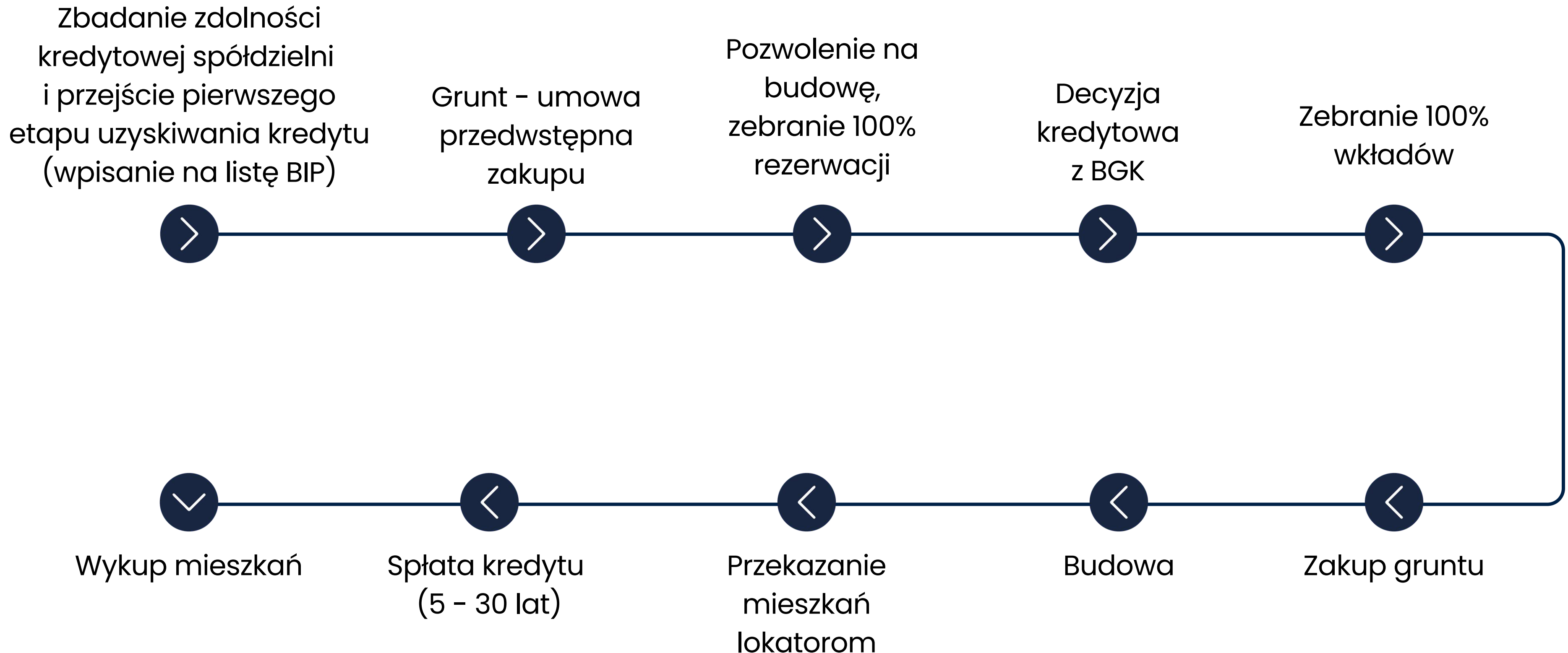
- pozyskanie gruntu;
- przygotowanie koncepcji architektonicznej, uzyskanie pozwolenia na budowę;
- nadzór inwestorski.



PRAWNE

- zweryfikowane wzory umów;
- zweryfikowane wzory regulaminów;
- zweryfikowane wzory uchwał.

Proces inwestycyjny



Finansowanie

Budowa nowych mieszkań w spółdzielni może być finansowana różnymi typami kredytów (finansowanie zwrotne) z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Kredyt SBC

- kryteria dla lokatorów:
 - 1) brak innego mieszkania w danej miejscowości,
 - 2) dochód gospodarstwa nie przekracza określonej kwoty,
- **bardzo atrakcyjne warunki oprocentowania (0% marży i 2% WIBOR),**
- brak finansowania usług, mieszkania podstawowo wykończone,
- mieszkań nie można podnajmować,
- obecnie procedowana zmiana ustawy: nowe projekty (finansowanie uzyskanie po 2025r.) bez dojścia do własności

Kredyt budowlany

- **brak kryteriów dla lokatorów (każdy może zarezerwować mieszkanie),**
- mniej atrakcyjne warunki oprocentowania (ok. 1,6% marży i rynkowy WIBOR),
- finansowanie usług
- mieszkania oddawane w stanie deweloperskim,
- **mieszkania można podnajmować.**
- **po spłacie kredytu przypadającego na dane mieszkanie – staje się ono własnością lokatora.**

Bezpieczeństwo spółdzielni



Art. 777 KPC co do zapłaty i eksmisji w umowach zawieranych z najemcą.



3-miesięczna kaucja przed odbiorem kluczy.



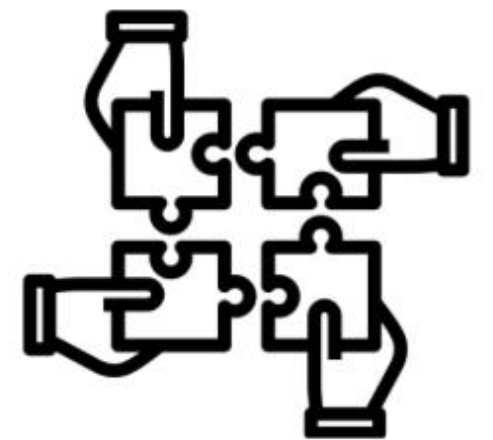
**Fundusz rezerwowany opłacany przez cały okres spłaty
(do momentu wykupu mieszkania).**



**Rozpoczęcie budowy następuje dopiero po podpisaniu
100% umów o budowę i zebraniu 100% wkładów własnych.**

Korzyści dla spółdzielni

- Podstawową zasadą, dzięki której spółdzielnie mogą budować w programie „Mieszkania Lokatorskie” jest fakt nieponoszenia kosztów inwestycji przez spółdzielnię. Cały proces jest skonstruowany tak, aby spółdzielnie ponosiły jak najmniejsze ryzyko. Ryzyko powodzenia projektu bierze na siebie program „Mieszkania Lokatorskie”.
- Dodatkowo, w kosztach metra kwadratowego są ujęte również koszty własne spółdzielni jakie musi ponieść, aby inwestycja doszła do skutku tj. np. wynagrodzenie dla wszystkich pracowników spółdzielni biorących udział w inwestycji, zakupy niezbędnego do przeprowadzenia inwestycji sprzętu czy koszty zatrudnienia dodatkowych osób do pracy przy inwestycji.
- Dopiero po uzyskaniu 100% umów o budowę oraz pozytywnej decyzji kredytowej z Banku Gospodarstwa Krajowego możemy mówić o starcie inwestycji: ewentualnym zakupie gruntu, zbieraniu wkładów własnych i starcie budowy. Budowa finansowana jest właśnie z wkładów własnych lokatorów oraz uzyskanego kredytu.
- Spółdzielnia ma prawo w pierwszej kolejności zaoferować nowe mieszkania obecnym członkom i ich rodzinom.



CEL:

Budowa nowych mieszkań dla osób
o niskiej zdolności kredytowej

SPOSÓB:

Wykorzystanie potencjału
spółdzielni mieszkaniowych oraz
dostępnych możliwości finansowania

Choć spółdzielnie mieszkaniowe istnieją od dawna, to obecnie, po latach stagnacji, mają charakter EKSPLOATACYJNY, a nie INWESTYCYJNY. Brak w ich strukturach zasobów do zorganizowania i przeprowadzenia całego procesu inwestycyjnego. Program „Mieszkania Lokatorskie” to jedyna tego typu inicjatywa w Polsce, która zapewnia zasoby i wiedzę w formule korzystnej zarówno dla lokatora jak i spółdzielni, rozwiązując tym samym wszystkie problemy hamujące rozwój mieszkalnictwa spółdzielczego.

Ponad 10 000 osób czeka obecnie na mieszkania lokatorskie w swojej okolicy

“

**Przyszłość należy do tych, którzy
wierzą w piękno swoich marzeń.**

Eleanor Roosevelt





Spółdzielnia Mieszkaniowa "Zakoniczyn" (Osiedle Pastelowa)
– finansowanie kredytem budowlanym z BGK,
zakończenie budowy w czerwcu 2024r.



- 8 budynków wielorodzinnych
 - 7 lokali usługowych
 - 319 mieszkań
 - 329 miejsc postojowych
 - 9342 zł/m² z garażem podziemnym
- w cenie

WROCLAW

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedynka” z Wrocławia
– przyznany kredyt z BGK, start budowy styczeń 2024.



- 4 budynki wielorodzinne
- 159 mieszkań
- 167 miejsc w garażach podziemnych
- 9800 zł/m²



- 3 budynki wielorodzinne
- 160 mieszkań
- 250 miejsc postojowych
- 8876 zł/m²

Spółdzielnia Mieszkaniowa WIENIAWA (Osiedle Grono)
– finansowanie kredytem preferencyjnym SBC z BGK.
Start budowy nastąpił zgodnie z planem na wiosna 2025r.

TYCHY



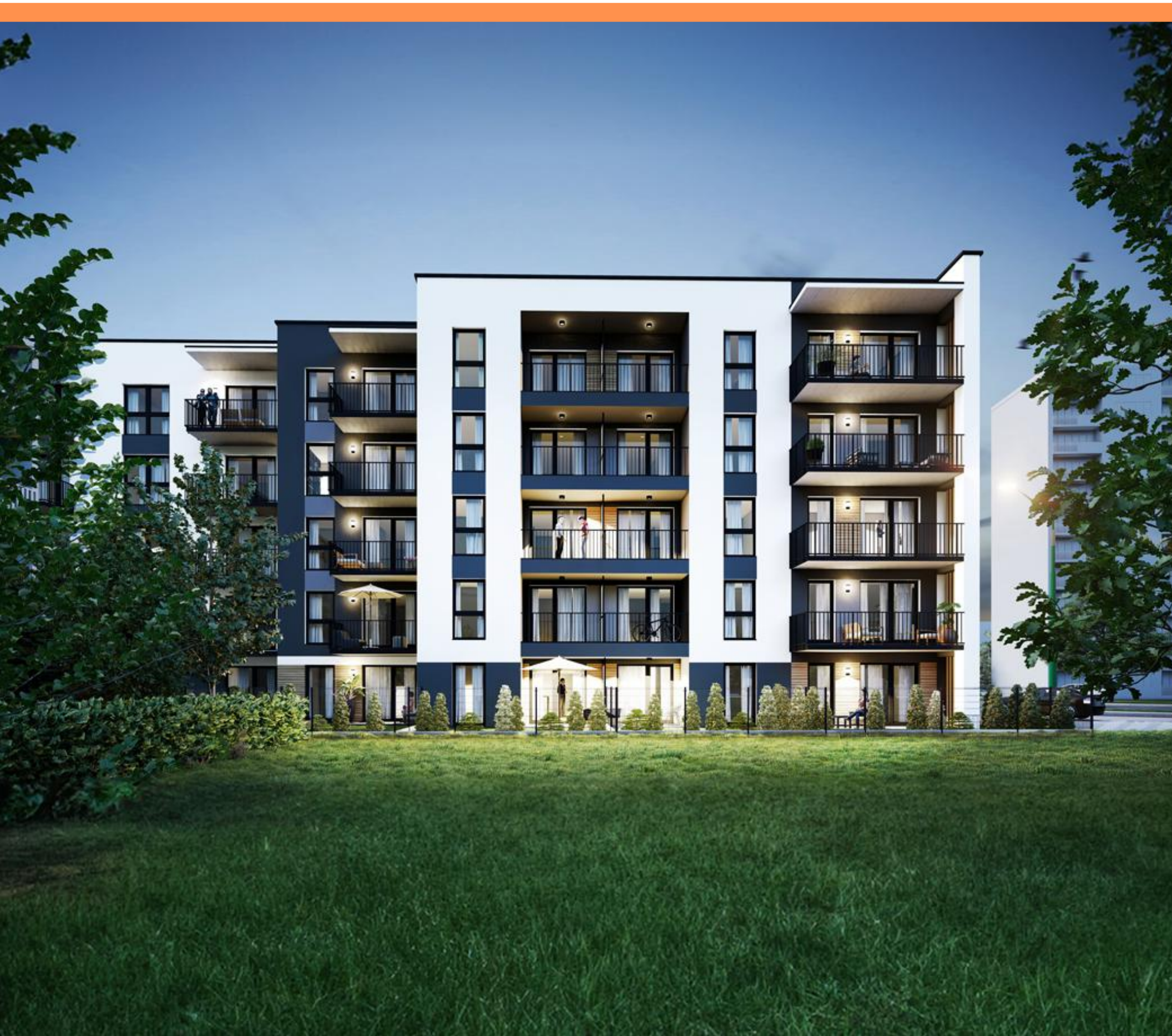
- 1 budynek wielorodzinny
- 62 mieszkania
- 40 miejsc w garażach podziemnych
- 11395,48 zł/m²



Spółdzielnia Mieszkaniowa „LOKUM” w Tychach
– finansowanie kredytem preferencyjnym SBC z BGK.
100% rezerwacji mieszkań.



Pozostańmy w kontakcie



tel. **723 730 007**



info@mieszkanialokatorskie.pl



www.MieszkaniaLokatorskie.pl





ML2.0 Sp. z o. o. z/s w Gdańsku przy ul. Tysiąclecia 6, KRS 0000836373
www.MieszkaniaLokatorskie.pl