



Nowoczesne Mieszkania Lokatorskie
w Miechowie

Inwestycja Bez Ryzyka. Przyszłość Bez Kredytu.

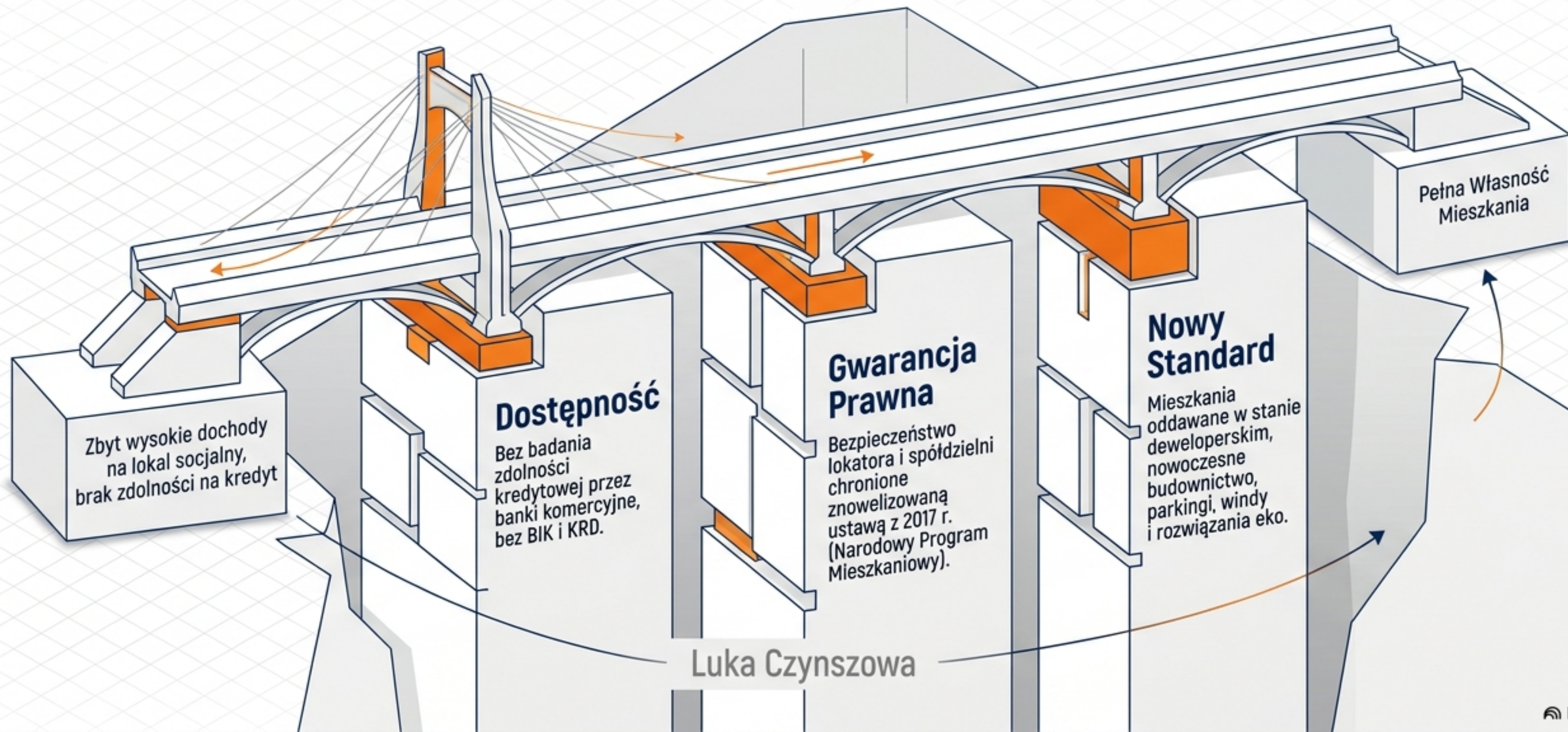
Kompleksowa propozycja współpracy dla
Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w ramach
wsparcia Banku Gospodarstwa Krajowego.

2026 r.



Renesans Idei Spółdzielczej. Nowoczesny Silnik Finansowy.

Rozwiązanie dla milionów Polaków z tzw. „luki czynszowej”.



Ekosystem Podwójnej Korzyści



Dla Spółdzielni (SM „Przyszłość”)

Rewitalizacja nieużywanych gruntów z zyskiem (ok. 500 zł/m² zwrotu dla SM).

ZERO ryzyka finansowego – koszty organizacji, marketingu i kredytu wliczone w cenę m².

Poszerzenie bazy członkowskiej i odnowienie tkanki mieszkaniowej.

Kredyt zaciąga Spółdzielnia pod gwarancje BGK – budowa rusza dopiero po zebraniu 100% chętnych.



Dla Lokatora

Własne „M” bez zaciągania indywidualnego, obciążającego kredytu hipotecznego.

Miesięczny czynsz buduje kapitał (spłata rat w czynszu).

Brak wymogów wiekowych i dochodowych.

Możliwość swobodnego wynajmowania lokalu oraz opcja szybszego wykupu już po 5 latach.

Spektrum Pozyskiwania Własności: Dlaczego ML2.0 wygrywa?

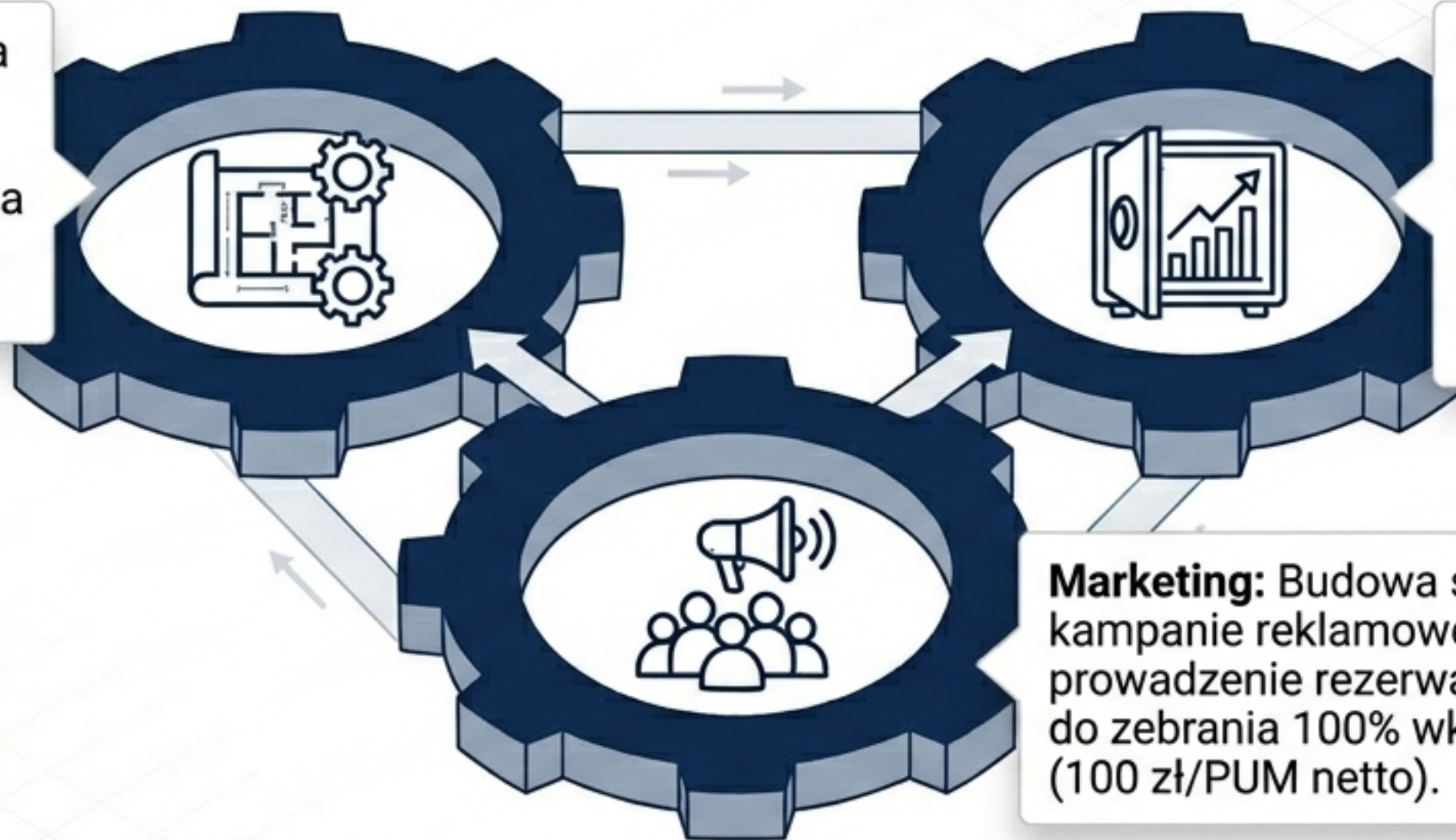
	Tradycyjny Deweloper	Model ML2.0
Kto zaciąga kredyt?	✗ Lokator (indywidualnie)	✓ Spółdzielnia Mieszkaniowa
Weryfikacja BIK/KRD?	✗ Rygorystyczna	✓ Brak
Wkład własny	✗ Zwykle min. 20% + wysokie koszty startowe	✓ Ustawowe 24%
Marża zysku narzucana na m²	✗ Wysoka (często >20%)	✓ Brak marży deweloperskiej (koszty rzeczywiste)
Dojście do pełnej własności?	✗ Tak, obciążone ryzykiem stóp procentowych	✓ Tak, bezpieczna spłata w czynszu (do 30 lat)

Wodospad Kapitałowy: Twoja spłata w czynszu



Ekosystem Obsługi Inwestycji: Od Projektu po Klucze

Organizacja: Koordynacja architektoniczna, formalności urzędowe, organizacja przetargów na Generalnego Wykonawcę (100 zł/PUM netto).



Finansowanie: Biznesplany, harmonogramy i procesowanie wniosku kredytowego do BGK na 80% wartości (2% od kwoty kredytu).

Marketing: Budowa strony, kampanie reklamowe, prowadzenie rezerwacji aż do zebrania 100% wkładów (100 zł/PUM netto).

**Wszystkie koszty obsługi wliczone w cenę m² mieszkania.
ZERO ryzyka i dodatkowych kosztów własnych dla Spółdzielni.**

Projekt Miechów: Założenia Kubaturowe i Gruntowe



Potencjał Działki:

2 679 m² PUM (Powierzchni Użytkowej Mieszkalnej).

Wartość Gruntu:

Wstępnie szacowana na ok. **500 zł / m² PUM**.

Mechanizm Zwrotu:

Spółdzielnia wnosi posiadany grunt. Jego wartość jest wliczana w cenę końcową mieszkań i zwracana do Spółdzielni z wkładów wpłaconych przez nowych lokatorów.

Standard Obiektu:

Nowoczesny blok, windy, dedykowane miejsca postojowe na terenie inwestycji.

Architektura Finansowa Inwestycji w Miechowie

Źródła Finansowania (Wartość
Całkowita: ~27,89 mln zł)

24% (6,69 mln zł):
Wkłady Własne Lokatorów.

76% (21,19 mln zł):
Długoterminowy Kredyt BGK
(Finansowanie zwrotne, zaciągane
przez SM).

Koszt Wybudowania (10 411,68 zł brutto / m²)

Roboty budowlane i uzbrojenie: ~8 325 zł/m² (GW).

Wartość gruntu (dla SM): 500 zł/m².

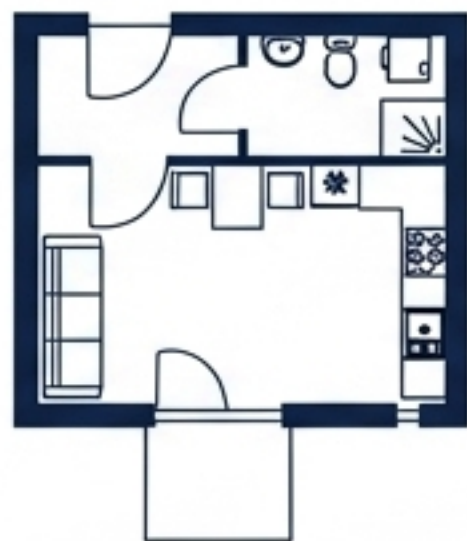
Koszty finansowe (BGK, odsetki): ~469 zł/m².

Wydatki i nadzór ze strony Spółdzielni: ~369 zł/m²
(Uwaga: te środki pokrywają wynagrodzenia
pracowników SM!).

Przygotowanie, organizacja i marketing (ML2.0):
~750 zł/m².

Konfigurator Mieszkań: Transparentne Koszty dla Lokatora

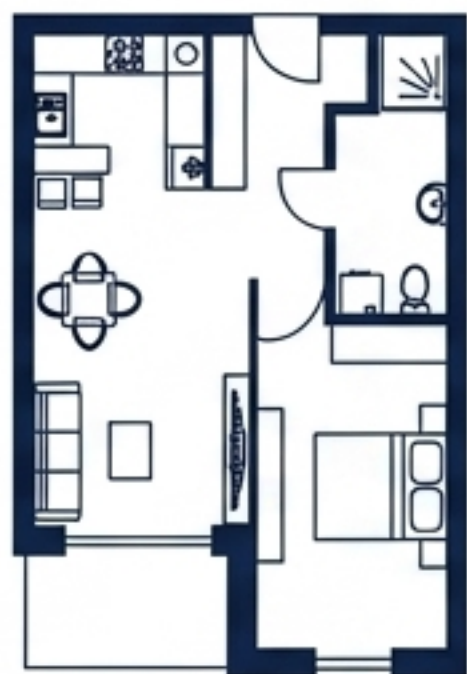
Symulacja dla kosztu wybudowania **10 411,68 zł/m²** i finansowania z BGK (WIBOR 3M wg prognoz 2027 r.)



28,41 m²

Wkład własny (24%):
70 991,02 zł

Rata miesięczna:
1 248,35 zł



39,53 m²

Wkład własny (24%):
98 777,72 zł

Rata miesięczna:
1 736,97 zł

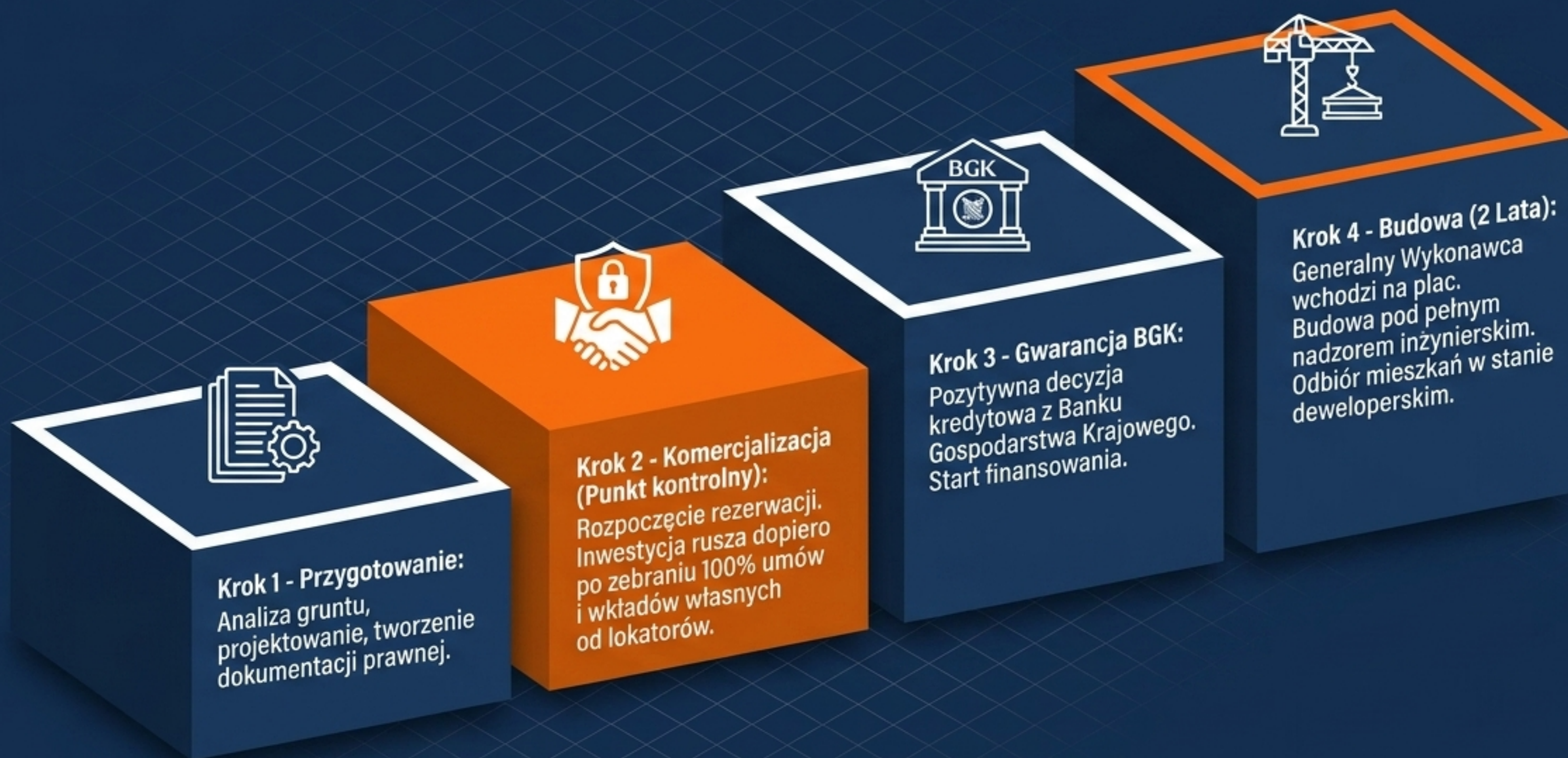


51,16 m²

Wkład własny (24%):
127 838,81 zł

Rata miesięczna:
2 248,00 zł

Harmonogram Bezpieczeństwa: Od Decyzji do Kluczy



Sprawdzony Silnik: Ponad 1000 Zrealizowanych Mieszkań w Całej Polsce



Leszno (Osiedle Grono) - W trakcie budowy.



Gdańsk (ul. Pastelowa) - Budowa Zakończona (319 mieszkań).

Wrocław (Aleja Platanowa / Miękinia) - Zaawansowane prace wykończeniowe.

Jawor, Tychy, Szczecin - Kolejne etapy realizacji.

Sukces tych projektów opiera się na dokładnie tym samym modelu, który proponujemy w Miechowie.

Zbudujmy Przyszłość Miechowa Razem

Od lat działamy w kierunku popularyzowania i rozwoju spółdzielczej formy
mieszkalnictwa. Oferujemy naszą wiedzę, sprawdzone procedury finansowe
i skuteczne modele marketingowe.

Zapewnijmy mieszkańcom
Miechowa dostęp do własnego,
nowoczesnego „M”.

Zrewitalizujmy zasoby gruntowe
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Przyszłość” ze stuprocentowym
bezpieczeństwem finansowym.

