

RM. 0004.100.2021

BURMISTRZ MIASTA JAWORA

59-400 Jawor, Rynek 1

woj. dolnośląskie

Jawor, 10.03.2021 r.

PM.0007.2.2021



Pan

Daniel Iwański

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Jaworze

Szanowny Panie Przewodniczący,

w związku z możliwością ubiegania się przez Gminę Jawor, jako udziałowca TBS Sp. z o.o. z siedzibą w Kamiennej Górze, o wsparcie finansowe ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na zadanie pod nazwą: „Budowa zespołu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z przebudową istniejącego budynku na potrzeby mieszkaniowo-usługowe TBS w Jaworze przy ul. Mickiewicza 45 – etap III”, w załączeniu przesyłam projekt uchwały wraz z uzasadnieniem z prośbą o podjęcie na najbliższej Sesji Rady Miejskiej w Jaworze.

Z poważaniem


BURMISTRZ
Emilia Bera

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W JAWORZE
z dnia2021 r.

w sprawie zatwierdzenia wniosku Burmistrza Miasta Jawora o udzielenie wsparcia ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie objęcia udziałów w istniejącej Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej – Towarzystwo Budownictwa Społecznego „TBS” Sp. z o. o. z siedzibą w Kamiennej Górze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 33m ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 2195 ze zm.) uchwała się co następuje:

§1.

1. Rada Miejska w Jaworze zatwierdza wniosek Burmistrza Miasta Jawor kierowany do Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii o wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, na sfinansowanie działania polegającego na objęciu przez Gminę Jawor udziałów w istniejącej Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej – Towarzystwo Budownictwa Społecznego „TBS” Sp. z o. o. z siedzibą w Kamiennej Górze, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
2. Przedsięwzięcie, którego ma dotyczyć wsparcie jest związane z realizacją budowy budynków mieszkalnych na wynajem pod nazwą: „Budowa zespołu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z przebudową istniejącego budynku na potrzeby mieszkaniowo-usługowe TBS w Jaworze przy ul. Mickiewicza 45 – etap III”.
3. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jawor.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


Katarzyna Janiak
ADWOKAT

Uzasadnienie
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Jaworze
z dnia2021 r.

w sprawie zatwierdzenia wniosku Burmistrza Miasta Jawora o udzielenie wsparcia ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie objęcia udziałów w istniejącej Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej – Towarzystwo Budownictwa Społecznego „TBS” Sp. z o. o. z siedzibą w Kamiennej Górze

Gmina Jawor poszukuje partnerów do realizacji budowy nowych mieszkań na terenie miasta. Aktualnie są realizowane nowe inwestycje we współpracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową oraz firmami deweloperskimi. Kolejnym krokiem przy realizacji planu budowy mieszkań w Jaworze jest porozumienie zawarte pomiędzy Burmistrzem Jawora Emilianem Berą a Prezesem TBS w Kamiennej Górze Władysławem Niemasem.

Nowelizacja ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 2195 ze zm.), która weszła w życie w dniu 19 stycznia 2021 roku, daje możliwość ubiegania się w Gminie Jawor o wsparcie dla istniejących Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (nowa nazwa Towarzystw Budownictwa Społecznego) zwanych dalej SIM ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Wsparcie to jest udzielane przez Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii, ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie części lub całości działania polegającego na objęciu przez Gminę Jawor udziałów w istniejącej Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej czyli Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zgodnie z art. 331 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Wsparcie jest udzielane Gminie na realizację konkretnego zadania inwestycyjnego realizowanego przez SIM (TBS Sp. z o.o.) i nie może przekroczyć 10% wartości kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego w przypadku istniejącego już SIM. Gminie może zostać udzielone wsparcie więcej niż jeden raz, o ile każde z działań związane jest z realizacją innego przedsięwzięcia inwestycyjnego – budowlanego.

Wsparciem mogą być objęte przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane aktualnie realizowane jak i planowane do realizacji. Warunkiem udzielenia przedmiotowego wsparcia

jest złożenie zatwierdzonego przez Radę Miejską w drodze uchwały wniosku Burmistrza Miasta Jawora kierowanego do Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii.

Przedmiotowy wniosek dotyczy realizacji inwestycji pod nazwą „Budowa zespołu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z przebudową istniejącego budynku na potrzeby mieszkaniowo-usługowe TBS w Jaworze przy ul. Mickiewicza 45 – **etap III**”.

Realizacja wyżej wymienionego przedsięwzięcia przyczyni się do istotnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli-mieszkańców Gminy Jawor.

Planowany koszt realizacji zadania wyniesie 4.120.000,00 zł, w tym wartość nieruchomości \approx 160.000,00 zł. Wnioskowana wartość wsparcia ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa to kwota 277.000,00 zł co stanowi 10% łącznych planowanych kosztów kwalifikowanych przedsięwzięcia (czyli kosztu 2.770.000,00 zł). Pozostały udział Gminy możliwy będzie do sfinansowania przy użyciu instrumentu bezzwrotnego finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat w wysokości do 35% kwalifikowanych kosztów przedsięwzięcia (25% kosztów kwalifikowanych inwestycji plus wartość gruntu), który pozyskać można na zasadzie grantu, oraz środków własnych Gminy. Przy tak planowanym modelu finansowania inwestycji możliwym stanie się zastosowanie niższych niż maksymalne przewidziane w ustawie progi partycypacji najemców lokali mieszkalnych, co wpłynie pozytywnie na dostępność mieszkań dla mieszkańców Gminy Jawor.

Przedsięwzięcie, którego ma dotyczyć wsparcie, jest trzecim, ostatnim, etapem zagospodarowania terenu przy ul. Mickiewicza 45. W ramach realizacji inwestycji powstanie 8 lokali mieszkalnych wraz z przynależnymi komórkami lokatorskimi oraz 4 lokale usługowe w części parterowej obiektu. Taki układ funkcjonalny wynika wprost z wytycznych Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i konieczności zachowania walorów historycznych obiektu. Obecnie inwestycja znajduje się w fazie uzgadniania z DWKZ oraz pozyskiwania funduszy na realizację. Zakładając rozpoczęcie robót budowlanych na pierwszy kwartał 2023 roku, oddanie budynku do użytkowania możliwe jest w pierwszym kwartale roku 2025.

Mając na uwadze powyższe zasadnym jest podjęcie przedmiotowej uchwały.


BURMISTRZ
Emilian Bera



BURMISTRZ MIASTA JAWORA
59-400 Jawor, Rynek 1
woj. dolnośląskie

Jawor, dn.2021 r.

Pan Jarosław Gowin
Wiceprezes Rady Ministrów,
Minister Rozwoju, Pracy i Technologii

za pośrednictwem

Pana Bartłomieja Druzińskiego
Prezesa Krajowego Zasobu
Nieruchomości

WNIOSEK

Działając na podstawie art. 33m ust. 1 ustawy z dnia z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 ze zm.) zwanej dalej „ustawą” wnoszę o udzielenie wsparcia ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie działania polegającego na objęciu przez Gminę Jawor udziałów w istniejącej Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej – Towarzystwo Budownictwa Społecznego „TBS” Sp. z o. o. z siedzibą w Kamiennej Górze.

Stosownie do dyspozycji art. 33m ust 2. Ustawy wskazuję co następuje:

- 1) wysokość planowanego wkładu pieniężnego Gminy Jawor związanego z realizacją opisanego wyżej działania wynosi najmniej 277.000,00 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych);
- 2) wysokość wnioskowanego wsparcia na realizacji opisanego wyżej działania wynosi 277.000,00 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych);
- 3) objęcie udziałów nastąpi w terminie do sześciu miesięcy od otrzymania wnioskowanego wsparcia;
- 4) numer rachunku bankowego, na który ma być wpłacone wsparcie: 24 8647 0007 0018 4029 2000 0001.

Informuję, iż Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa – Towarzystwo Budownictwa Społecznego „TBS” Sp. z o.o. z siedzibą w Kamiennej Górze powstało w 1995 roku. Dzięki porozumieniom Gminy Lubawka, Gminy Marciszów, Gminy Kamienna Góra i Gminy Miejskiej Kamienna Góra, ostatecznie 8 grudnia 1995 roku została zawiązana spółka – w dniu 21.12.1995 r. w Sądzie Rejonowym w Jeleniej Górze zarejestrowany został nowy podmiot gospodarczy, którego podstawowym celem działalności jest budowa wielorodzinnych domów mieszkalnych i eksploatacja budynków znajdujących się w jego zasobach na zasadach najmu. Spółka działa na podstawie:

- a) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw;
- b) ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych;
- c) kodeksu spółek handlowych;
- d) postanowień umowy Spółki.

Spółka jest spółką międzygminną – Gmina Jawor przystąpiła do spółki 29.02.2000 r. Aktualnie SIM – Towarzystwo Budownictwa Społecznego „TBS” Sp. z o.o. z siedzibą w Kamiennej jest spółką 13 wspólników: Miasto Kamienna Góra, Gmina Kamienna Góra, Miasto i Gmina Lubawka, Gmina Marciszów, Miasto i Gmina Mieroszów, Gmina Miejska Oława, Gmina Jawor, Gmina Miejska Złotoryja, Gmina Legnica, Gmina Szklarska Poręba, BMM Jawor sp. z o.o. w Jaworze, „INSTALEX” Paździora & Olejnik Spółka Jawna we Wrocławiu i Adam Czuba. Zarząd nieustannie podejmuje działania zorientowane na pozyskanie kolejnych wspólników – Gmin, zainteresowanych realizacją budownictwa mieszkaniowego na wynajem.

W ciągu 25 lat działalności spółka intensywnie rozwijała się, tworząc zasób 1352 lokali mieszkalnych o powierzchni wynoszącej 65.265,49 m².

Przedsięwzięcie, którego ma dotyczyć wsparcie, jest związane z przebudową istniejącego budynku na mieszkalny na wynajem wraz z lokalami usługowymi w części parterowej budynku w ramach zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą: „Budowa zespołu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z przebudową istniejącego budynku na potrzeby mieszkaniowo-usługowe TBS w Jaworze przy ul. Mickiewicza 45 – etap III”. Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna zakłada przebudowę istniejącego obiektu na budynek 3-kondygnacyjny z ośmioma lokalami mieszkalnymi

na poziomie I i II piętra oraz czterema lokalami usługowymi na poziomie parteru. Taki układ funkcjonalny obiektu wynika wprost z wytycznych Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i konieczności zachowania walorów historycznych obiektu.

Cała inwestycja podzielona została na trzy etapy. W roku 2020 podpisana została umowa na opracowanie koncepcji funkcjonalno-przestrzennej dla nieruchomości będącej własnością SIM - Towarzystwo Budownictwa Społecznego „TBS” Sp. z o.o. z siedzibą w Kamiennej Górze. Teren, na którym planuje się realizację zadania, objęty jest nadzorem Konserwatora Zabytków. W chwili obecnej trwają uzgodnienia koncepcji z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Przedsięwzięcie ujęte w niniejszym wniosku dotyczy trzeciego etapu całego zamierzania inwestycyjnego.

Planowany koszt w/w inwestycji to 4.120.000,00 zł, przy czym koszt przedsięwzięcia inwestycyjnego wynosi około 2.770.000,00 złotych, w tym wartość nieruchomości około 160.000,00 złotych.

Planowany model finansowania inwestycji przedstawia się następująco:

1. Środki własne – 2.900.000,00 złotych w tym:
 - a) środki finansowe – 1.723.000,00 złotych;
 - b) finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat – grant – 772.000,00 zł;
 - c) partycypacje przyszłych najemców – 405.000,00 zł.
2. Preferencyjny kredyt z BGK z programu rządowego (finansowanie zwrotne) 1.060.000,00 zł.

Do niniejszego wniosku, zgodnie z wymogiem art. 33m ust 4 ustawy, dołączam *Uchwałę Nr..... Rady Miejskiej w Jaworze z dniaroku w sprawie zatwierdzenia wniosku Burmistrza Miasta Jawor o udzielenie wsparcia ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie objęcia udziałów w istniejącej Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej – Towarzystwo Budownictwa Społecznego „TBS” Sp. z o. o. z siedzibą w Kamiennej Górze.*

.....
(pieczęć i podpis Burmistrza)