

Pani**Monika Kosińska
Radna Rady Miejskiej
w Kamieniu Pomorskim**

W związku ze złożeniem przez Panią interpelacji na sesji w dniu 28 grudnia 2020 r., poniżej przedstawiam odpowiedzi na zadane pytania:

Ad 1. „Lista wniosków BGK” jest to lista o której mowa w § 6 ust. 3 lub 7 Rozporządzenia Rady Ministrów z 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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 1720). Wniosek KTBS uzyskał pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej, o której mowa w § 5 w/w Rozporządzenia tzn. „Kredytobiorca, którego wniosek został zarejestrowany, podlega ocenie wiarygodności kredytowej, również w zakresie oceny sytuacji ekonomiczno-finansowej, a także zdolności do spłaty zadłużenia z tytułu udzielonego finansowania zwrotnego oraz zasad i jakości gospodarowania zasobem mieszkaniowym...”.

Ad 2. Inwestycja ma być realizowana przez Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą w Kamieniu Pomorskim ze środków tej spółki. W konsekwencji inwestycja „nie znajduje się” w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Kamień Pomorski ze względu na to, iż nie generuje żadnych wydatków po stronie Gminy Kamień Pomorski.

Kopia umowy w załączeniu.

Ad 3. Po pierwsze należy wskazać, że przywołany w pytaniu przepis nie nakazuje określenia w umowie listy najemców a jedynie liczby lokali w poszczególnych grupach. Jak wyżej wskazano Gmina Kamień Pomorski nie partycypuje w kosztach realizacji inwestycji. W związku z tym zgodnie z § 2 załączonej umowy, strony, po konsultacji tego rozwiązania z pracownikami banku określiły tą liczbę jako 0. W § 3 ww. umowy jeżeli chodzi o pozostałe kategorie lokali to również ich liczbę określono na 0.

Ad 4. Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. nie posiada prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, bowiem na tym etapie ubiegania się o środki nie jest wymagane posiadanie takiej decyzji. Obecnie prowadzone jest postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, którego przedmiotem jest opracowanie:

- a) koncepcji programowo-przestrzennej;
- b) opinii geotechnicznej;
- c) projektu budowlanego, który ma zostać sporządzony zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego zwanego dalej „Rozporządzeniem”;
- d) projektu wykonawczego, który ma zostać sporządzony zgodnie z przepisami Rozporządzenia;

- e) przedmiaru robót, który ma zostać sporządzony zgodnie z przepisami Rozporządzenia;
- f) specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, który ma zostać sporządzony zgodnie z przepisami Rozporządzenia;
- g) kosztorysu inwestorskiego, który ma zostać sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym zwanym dalej „Rozporządzeniem o podstawach sporządzenia kosztorysu inwestorskiego”
- h) wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dla ww. inwestycji

W ramach tego zamówienia wykonawca zobowiązany będzie także do reprezentowania zamawiającego w postępowaniu o udzielenie decyzji o pozwoleniu na budowę i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę jak również pełnienie nadzoru autorskiego w trakcie wykonywania robót budowlanych – budowy ww. budynku na podstawie ww. decyzji o pozwoleniu na budowę. Postępowanie zostało ogłoszone dnia 8.12.2020 r. a więc zgodnie z art. 90 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo zamówień publicznych prowadzone jest na podstawie dotychczasowych przepisów.

Ad 5. Planowane źródła finansowania inwestycji:

Środki własne KTBS – 30%, z czego:

- wkład niepieniężny do KTBS w postaci nieruchomości, na której ma być zrealizowana inwestycja – 4%
- środki pieniężne KTBS – 20%
- partycypacje przyszłych najemców – 6%

Wnioskowana kwota finansowania (środki BGK) – 70%

Ad 6. Biznesplan w/w przedsięwzięcia jest w trakcie opracowywania gdyż na tym etapie nie był wymagany przez BGK. Kopia operatu szacunkowego w załączeniu.

Ad 7. Koszt sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego 900,00 zł brutto, mapa do celów projektowych 850,00 zł brutto.

Ad 8. Jak wynika z odpowiedzi nr 4 wartość zamówienia w postaci ww. inwestycji zostanie oszacowana zgodnie z przepisami Prawa zamówień publicznych. Podstawą ustalenia tej wartości będzie opracowany przez wykonawcę kosztorys inwestorski, który ma zostać sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym.

Ad 9. Zasady wynajmu lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego określone są w art. 30 do art. 32 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. W przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w skali roku nie może przekraczać 5% wartości odtworzeniowej. Potencjalni najemcy będą zobowiązani do partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą na warunkach określonych w art. 29a w/w ustawy.

Ad 10. Zaplanowana inwestycja przewiduje miejsca postojowe z przeznaczeniem do korzystania dla przyszłych najemców lokali. Innych elementów wymienionych w zapytaniu nie zaplanowano.

Ad 11. Postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na wybór Wykonawcy inwestycji planowany jest na przełom maja/czerwca 2021 r. Rozpoczęcie robót budowlanych planowane jest na wrzesień 2021r., a zakończenie na marzec 2023 r. Oczywiście jest to tylko założenie bowiem dochowanie tych terminów jest uzależnione od sytuacji epidemiologicznej, dochowania przez właściwe organy terminu wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę jak również wielu innych czynników.

Z poważaniem


BURMISTRZ
Stanisław Kuryłto