

Bielsko-Biała, 29 sierpnia 2019 r.

I.dz.-1336/ZS/TBS/2019

Pan
Roman Matyja
Radny Rady Miejskiej Bielska-Białej

Dotyczy: odpowiedzi na interpelację RM.0003.254.2019 z 19 sierpnia 2019 r.

Odpowiadając na Pańską interpelację w sprawie budownictwa komunalnego wyjaśniam co następuje:

Zmiany dokonane w tegorocznym budżecie dotyczące zadania „Budownictwo Komunalne” nie oznaczają, że Gmina zaniechała działań w tym zakresie. Wręcz przeciwnie. Decyzja pozyskania finansowego wsparcia z Funduszu Dopląt Banku Gospodarstwa Krajowego wiąże się z uzupełnieniem dokumentacji projektowej i przetargowej inwestycji pn. „Budowa zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego (6 budynków mieszkalnych z wbudowanymi garażami) wraz z lokalizacją zjazdów, dróg wewnętrznych i parkingów przy ul. Wapiennej/ul. Solskiego w Bielsku-Białej” w zakresie wykończenia mieszkań „pod klucz”. Zadanie inwestycyjne zostanie przekazane do realizacji dla Bielsko-Bialskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. po uzupełnieniu dokumentacji projektowej oraz rozstrzygnięciu przetargu na Generalnego Wykonawcę. Inwestycja będzie realizowana w dwóch etapach po 3 budynki w ciągu 5 lat począwszy od 2020 roku. Działania, jakie w tym roku są wykonywane dotyczące tego zadania inwestycyjnego nie obejmują robót budowlanych.

Obecnie trwają prace związane w wydzieleniem geodezyjnym części terenu z zakresu objętego inwestycją, na którym wykonany został w ramach Budżetu Obywatelskiego plac zabaw i siłownia, przed przekazaniem działki budowlanej do BB TBS Sp. z o.o. Przygotowywany jest projekt świetlicy środowiskowej dla dzieci i seniorów w jednym z budynków mieszkalnych objętych inwestycją. Uzgodniono również z Bankiem Gospodarstwa Krajowego zakres planowanej inwestycji, który będzie objęty wnioskiem Gminy o finansowe wsparcie.

Prowadzenie inwestycji przez TBS pozwoli Gminie uzyskać 45% wsparcia finansowego dotyczącego budowy mieszkań (bez kosztów budowy garaży i świetlicy środowiskowej), a dodatkowe 5% wsparcia finansowego uzyska Gmina, przeznaczając 5% lokali mieszkalnych dla rodzin objętych ustawą o wsparciu kobiet i rodzin „za życiem”. Tak więc Gmina będzie składała wnioski (na każdy etap oddzielnie) o wsparcie finansowe budowy 6 budynków mieszkalnych w wysokości 50% kosztów kwalifikowanych budowy mieszkań wraz z infrastrukturą towarzyszącą

(w tym między innymi przyłączy technicznych, placów zabaw, śmietników, placów postojowych, dróg wewnętrznych).

Zakończenie pierwszego etapu budowy mieszkań komunalnych obejmujący większy zakres robót związanych z zagospodarowaniem terenu planowane jest w ciągu 3 lat. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynków Gmina otrzyma dofinansowanie za wykonanie pierwszego etapu. W rezultacie Gmina przekazując środki finansowe do TBS na realizację drugiego etapu przedsięwzięcia inwestycyjnego będzie korzystała z już otrzymanego wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat. Natomiast otrzymane środki finansowe za drugi etap Gmina wykorzysta na realizację nowych inwestycji mieszkaniowych.

Powołane przez Gminę Bielsko-Bialskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. będzie realizowało inwestycje budowy mieszkań komunalnych, jak również inwestycje społecznego budownictwa czynszowego.

Równoległe do prac związanych z inwestycją budowy mieszkań komunalnych przez TBS prowadzone są działania związane z przygotowaniem przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego budowy 30 mieszkań na wynajem wraz z 45 miejscami postojowymi przy ul. Stefana Batorego. Wykonana została koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, na podstawie której w dniu 04.07.2019 r. wydano decyzję o warunkach zabudowy. Decyzja stała się ostateczną 09.08.2019 r. Obecnie trwają prace projektowe. Spółka planuje do końca września złożyć wnioski o finansowanie zwrotne do Banku Gospodarstwa Krajowego oraz do końca roku otrzymać pozwolenie na budowę. Spółka zakłada rozpoczęcie robót budowlanych dla tego zadania inwestycyjnego w 2020 roku. W związku z tym, iż Spółka nie posiada własnych środków na inwestycje wymagane będzie dokapitalizowanie Spółki. Część środków przekazanych przez Gminę na tę inwestycję zostanie zwrócona Gminie jako wsparcie finansowe z Funduszu Dopłat i będzie mogła być wykorzystana na przygotowanie i realizację kolejnej inwestycji TBS-u. Ponadto mieszkania wybudowane przez TBS zostaną objęte systemem dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start”. Oznacza to, że osoba spełniająca ustawowe warunki dochodowe w ciągu 15 lat będzie płacić pomniejszony o kwotę świadczenia czynsz, a różnica – dopłata – trafi bezpośrednio do TBS-u z Gminy, z którą wcześniej zostanie podpisana odpowiednia umowa. Gmina środki na dopłaty do czynszu otrzyma z Funduszu Dopłat.

Wszystkie działania Gminy związane z budownictwem komunalnym i społecznym budownictwem czynszowym prowadzone są w oparciu o obowiązujące zapisy „Programu rozwoju mieszkalnictwa Miasta Bielska-Białej do 2020 roku” przyjętego Uchwałą nr XIX/537/2001 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 21 grudnia 2007 roku oraz „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2018-2022” przyjętego Uchwałą nr XXXV/650/2017 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 21 listopada 2017 r.

Środki finansowe, które Gmina zamierza przeznaczyć na finansowanie budownictwa mieszkaniowego w perspektywie 5 lat są znaczne, a fakt wsparcia finansowego planowanych inwestycji z Funduszu Dopłat stanowić będzie swoiste

koło zamachowe budowy mieszkań dla różnych grup społecznych w perspektywie kolejnych lat.

Rozpoczęcie planowanych inwestycji pozwoli na weryfikację potrzeb mieszkaniowych naszych mieszkańców. Analiza obejmie nie tylko grupę osób oczekujących w kolejce na mieszkanie komunalne, ale też osoby mieszkające w zasobach Gminy, które chcą poprawić swoje warunki zamieszkania (w szczególności osoby starsze i rodziny z dziećmi). Bowiern racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy nie jest możliwe bez jednoczesnego wdrożenia polityki czynszowej opartej na rachunku ekonomicznym, skali polityki remontowej odpowiadającej potrzebom remontowym, wieloaspektowej polityki zamian lokali, racjonalnej polityki prywatyzacji lokali, wieloletniego budownictwa komunalnego i społecznego, realizacji wyroków sądowych z prawem do lokali socjalnych. Jak wiemy wszystkie te instrumenty nawzajem dopełniają się, przenikają a realizacja jednego nie jest możliwa bez sprawnego funkcjonowania pozostałych.

Oprócz prac związanych z nowym budownictwem mieszkaniowym Gmina Bielsko-Biała prowadzi zintensyfikowane działania mające na celu remonty istniejących pustostanów, w ramach zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego. W roku 2018 wyremontowano 204 pustostanów, co stanowi wzrost o 33% w porównaniu z rokiem 2017. W poniższej tabeli znajdują się informacje, ile w poszczególnych latach było remontowanych pustostanów i jakie z tego tytułu zostały poniesione koszty.

Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kwota	1.148.054	1.702.324	1.700.000	2.254.895	2.367.770	2.257.639	3.523.312	3.887.000
Liczba	103	168	168	191	194	154	204	>200

Dzięki aktywnemu pozyskiwaniu zewnętrznych źródeł finansowania – w 2018 r. Gmina złożyła wnioski o dofinansowanie ze środków unijnych, w ramach programów:

- Rozwój mieszkalnictwa socjalnego i chronionego w Bielsku-Białej;
- Termomodernizacja budynków przy ul. Granicznej 4 i 6 w Bielsku-Białej.

Występująca tendencja wzrostowa, jeśli chodzi o liczbę remontowanych pustostanów, powinna być utrzymana.

W ramach istniejących budynków planowane są remonty kompleksowe, dzięki którym możliwe jest przeprowadzenie remontu istniejących pustostanów bądź uzyskanie dodatkowych lokali mieszkalnych. Wspomniany wyżej remont kapitalny został już przeprowadzony w budynku przy ul. Zygmunta Krasińskiego 20c, w wyniku którego dostępnych jest 11 lokali mieszkalnych, które odpowiadają współczesnym standardom. Celem uzyskania kolejnych, ponad czterdziestu lokali mieszkalnych prowadzone są remonty kompleksowe w budynkach przy ulicy Jana Kochanowskiego oraz przy ulicy Sikornik. Gmina Bielsko-Biała rozpoczęła również realizację projektu pod nazwą „Rozwój mieszkalnictwa socjalnego i chronionego

w Bielsku Białej”, w wyniku, którego powstanie docelowo 31 mieszkań socjalnych i 1 jeden lokal chroniony.

Jak widać, Gmina prowadzi wielokierunkową politykę mieszkaniową wychodząc naprzeciw potrzebom różnych grup społecznych, aby osiągnąć założony cel – **polepszenie warunków mieszkaniowych w Gminie.**


Z up. PREZYDENTA MIASTA
Przemysław Kamiński
ZASTĘPCA PREZYDENTA

Otrzymują:

1. Adresat
2. Biuro Rady Miejskiej Bielska-Białej
3. Aa