



PTBS/126/2023

Pan Zygmunt Trojnik
radny Rady Miejskiej w Prudniku

Dot.: Or. VII.0003/16/2023

W odpowiedzi na Pana zapytanie z dnia 01-02-2023 r. skierowane do Burmistrza Prudnika a dotyczące stanu zaawansowania inwestycji realizowanej przez Prudnickie TBS Sp. z o.o. w zakresie mieszkań pod wynajem w budynku wielorodzinnym w Prudniku przy ul. Samuela Frankla informuję, że niniejsza odpowiedź zgodna jest z danymi ujętymi w złożonym Wniosku o udzielenie finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego Nr 4//XI/2021 z dnia 23 września 2021 r. z późniejszymi zmianami

1. *Jaki jest planowany całkowity koszt ww. inwestycji (wg. kosztorysu inwestorskiego) oraz jakie są źródła jej finansowania?*

Według wykonanego przez Spółkę kosztorysu inwestorskiego (stan na koniec 2021 r.) planowany całkowity koszt inwestycji wynosi: 7.648.342,00 zł., a jej planowanymi źródłami finansowania są:

a) Środki własne Spółki w wysokości 5.542.342,00 zł (72,46%) w tym:

- wartość gruntu (aport) – według wykonanego operatu: 273.000,00 zł (3,57%);
- partycypacje przyszłych najemców: 2.294.502,00 zł. (30%) – założono możliwość zmniejszenia wysokości partycypacji a brakująca kwotę Gmina Prudnik pokryje z budżetu (kwota ewentualnej dopłaty możliwa będzie do określenia po zakończeniu naboru);
- środki własne Spółki zgromadzone na jej rachunku bankowym: 300.136,00 zł. (3,93%);
- Wsparcie z Funduszu Dopłat: 2.000.655,00 zł. (Beneficjent Gmina Prudnik - zaliczane do środków własnych Spółki);
- Wsparcie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa: 674.049,00 zł. (Beneficjent Gmina Prudnik - zaliczane do środków własnych Spółki i przekazane już z Spółce na podwyższenie kapitału zakładowego wkładem pieniężnym w wysokości 674.500,00 zł. (uchwała Nr 13/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników - akt notarialny Rep. A Nr 4309/2022 r. z dnia 30-09-2022 r.).

b) Wnioskowana kwota kredytu w BGK: 2.106.000,00 zł.

2. *Jaka jest całkowita powierzchnia mieszkalna, liczba lokali mieszkalnych oraz planowana cena jednostkowa m² powierzchni mieszkalnej ww. inwestycji?*

a) powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi: 1.025,18 m²;

b) liczba lokali mieszkalnych: 16;

c) szacunkowy planowany koszt jednostkowy: 7.460,49 zł/m²;

3. *Jakiej wielkości zostały już poniesione koszty finansowe przez Prudnickie TBS Sp. z o.o. w związku z ww. inwestycją (w tym dokumentacja techniczna, pozwolenia, przyłącza mediów, opłaty bankowe itp.)?*

Dotychczas poniesione zostały koszty w wysokości: 174,235,38 zł.

- mapa do celów projektowych: 1.968,00 zł. (dodatkowo w celu zaprojektowania przyłączy wodnego i kanalizacyjnego będących poza zakresem opracowania projektowego);
- dokumentacja techniczna: 109.531,50 zł. w tym:
 - projekt: 106.210,50 zł.
 - aktualizacja kosztorysów inwestorskich: 3.321,00 zł.
- pozwolenia: 17,00 zł (wydanie zaświadczenia o prawomocności pozwolenia budowlanego);
- opłaty notarialne: 3.512,88 zł., w tym:
 - 1.008,60 zł. (podwyższenie kapitału zakładowego wkładem niepieniężnym - nieruchomości niezabudowana nr ewidencyjny działki 2147/2138),
 - 2.504,28 zł. (podwyższenie kapitału zakładowego wkładem pieniężnym - Wsparcie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa),
- przyłącza: 3.200,00 zł. (opłata przyłączeniowa do sieci ciepłowniczej ZEC);
- opłata do BGK za rozpatrzenie wniosku kredytowego: 2.000,00 zł.
- aktualizacja operatów szacunkowych nieruchomości działka Nr 2147/2138: 9.156,00 zł., w tym:
 - 8.856,00 zł. (wniosek kredytowy finansowanie BGK),
 - 300,00 zł. (wniosek o finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat BGK),
- nieodliczony podatek VAT za podwyższenie kapitału zakładowego wkładem niepieniężnym - działki 2147/2138: 44.850,00 zł.

4. *Jaki jest planowany termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji ?*

Założony pierwotnie termin zawarcia umowy z wykonawcą prac budowlanych to 15 wrzesień 2022 r. nie został zrealizowany (ostateczny termin ustalony zostanie z BGK w umowie kredytowej, której termin zawarcia BGK przedłużył Spółce do końca kwietnia br).

Założony termin zakończenia robót budowlanych to 31 lipiec 2024 r. a zakończenie inwestycji to 09 wrzesień 2024 r.

5. *Jaki jest wynik prowadzonego od 19 sierpnia 2022 r. naboru potencjalnych najemców lokali mieszkalnych w ww. inwestycji i kiedy on zostanie zakończony?*

Nabór przeprowadza Gmina Prudnik. Z posiadanych przez Zarząd Spółki informacji wynika, że z dotychczas złożonych wniosków tylko 10 zostało pozytywnie rozpatrzonych.

6. *Przy jakiej minimalnej ilości potencjalnych najemców na lokale mieszkalne w ww. inwestycji projekt będzie rozpoczęty (tj. będzie realizowana budowa budynku)?*

Projekt zostanie rozpoczęty w przypadku:

- przedłożenia Spółce wykazu najemców w minimalnej ilości odpowiadającej ilości mieszkań w budynku (16);

- podpisania umów partycypacji z przyszłymi najemcami mieszkań oraz wpłata zadeklarowanych przez nich kwot partycypacji;
- uzyskanie zapewnienia Gminy Prudnik na pokrycie brakującej kwoty partycypacji do poziomu złożonego we wniosku kredytowym (zmiana kryteriów naboru i możliwość wyboru obniżanego progu partycypacji do 15%).

7. *W przypadku rezygnacji Prudnickiego TBS Sp. z o.o. z realizacji ww. inwestycji jak zostaną rozliczone poniesione wydatki przez spółkę na ten cel?*

W przypadku podjęcia przez Zarząd Spółki decyzji o całkowitej rezygnacji z realizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości przy ul. Samuela Frankla, poniesione koszty obciążą pozostałe koszty operacyjne Spółki. Do tego momentu będą zaksięgowane na koncie 08 - „przygotowanie inwestycji”.

Środki finansowe uzyskane od Gminy Prudnik jako beneficjenta wsparcia z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa podlegają zwrotowi lub mogą zostać wykorzystane na realizację innej inwestycji zgodnie z zapisami Rozdziału 4c ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. Dz.U. 2021 poz. 2224 z późn. zm.).

Do wiadomości:

1. Grzegorz Zawiślak – Burmistrz Prudnika
2. a/a

PREZES ZARZĄDU

mgr Mirosław Czupkiewicz