

Uzasadnienie

Ustawą z dnia 10 grudnia 2020 roku o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, wprowadzono do ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego nowy rozdział 4c, który określa zasady wsparcia Gmin ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Przygotowane rozwiązanie polega na utworzeniu w Banku Gospodarstwa Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, zasilonego środkami działającego już Funduszu Przeciwdziałania COVID-19. Wsparcie ma charakter interwencyjny, związany z przeciwdziałaniem negatywnym skutkom COVID-19. Środki Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa będą służyły m.in. sfinansowaniu wydatków gminy na objęcie udziałów w działającej spółce społecznego budownictwa czynszowego (Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o.). Wysokość wsparcia udzielonego gminie będzie mogła wynosić do 10% szacunkowego kosztu przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, z którym związane jest to wsparcie. Warunkiem złożenia wniosku o wsparcie, zgodnie z art. 33m ust.1 uNFPBM jest zatwierdzenie wniosku przez Radę Gminy w drodze uchwały. Wniosek do ministra właściwego do spraw budownictwa, zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wnosi się za pośrednictwem Prezesa KZN. Wnioski rozpatrywane będą zgodnie z kolejnością ich złożenia a Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa ma charakter zamknięty i ulega likwidacji w przypadku wyczerpania środków na jego rachunku (planowane zasilenie Funduszu w wysokości 1,5 mld zł). Załączony wniosek rozpatrywany będzie w terminie 60 dni od daty złożenia a w przypadku jego akceptacji, środki zostaną wypłacone Gminie jednorazowo. Do zachowania bezzwrotności powyższego wsparcia niezbędne jest spełnienie w okresie 6 miesięcy od dnia wypłaty wsparcia dwóch ustawowych warunków:

1. Objęcie przez Gminę Wrocław udziałów w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. w wysokości wnioskowanej i wypłaconej.
2. Zawarcie umowy pomiędzy Gminą Wrocław a Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o., która określać będzie rodzaj i okres realizacji rekompensowanej tym działaniem usługi publicznej.

Załączony wniosek o udzielenie wsparcia dotyczy przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego Leśnica IX. Szacunkowy koszt przedsięwzięcia wynosi 92.003.338,31 zł a wysokość wnioskowanego wsparcia z uwzględnieniem liczby udziałów Gminy Wrocław wynosi 9.200.121,00 zł. Inwestycja przewiduje budowę 301 lokali mieszkalnych. W przypadku uzyskania wnioskowanego wsparcia w ww. wysokości oraz przy pozyskaniu przez TBS pozostałych preferencyjnych źródeł finansowania (granty oraz kredyt SBC), Spółka przeznaczy 100 mieszkań na potrzeby Gminy Wrocław na bardzo korzystnych warunkach finansowych, tj. bez wkładu partycypacji i przy obniżonym czynszu (porównywalnym do czynszu stosowanym w zasobie komunalnym).

Właścicielem nieruchomości przeznaczonej pod planowaną inwestycję jest TBS Wrocław Sp. z o. o. Rozpoczęcie robót budowlanych planowane jest w II kwartale 2021 roku. W ramach inwestycji powstanie 12 budynków mieszkalnych 3-kondygnacyjnych z zagospodarowaniem terenów zewnętrznych oraz dojazdem.

Lokale mieszkalne w części będą przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, a część z nich będzie wykonana w standardzie umożliwiającym ich łatwe dostosowanie przez przyszłych najemców. Budynek będzie wyposażony w instalacje fotowoltaiczne dla potrzeb oświetlenia części wspólnych i terenów zewnętrznych oraz infrastrukturę techniczną, która w przyszłości pozwoli na instalację ładowarek samochodów elektrycznych. Na terenie osiedla mieszkaniowego zaprojektowano sieć retencji do czasowego zatrzymania wód opadowych. Planuje się wybudowanie w 3 budynkach, 10 lokali usługowych, w których planowane są funkcje społeczne. Ponadto część lokali usługowych powstanie z przeznaczeniem na zaspokojenie podstawowych potrzeb obecnych i przyszłych mieszkańców tej okolicy.

Wizualizacja budynków mieszkalnych przedsięwzięcia pn. Leśnica IX we Wrocławiu:



Podsumowując, pozyskanie bezzwrotnego wsparcia z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, pozwoli Spółce na wybudowanie i zaferowanie mieszkań na korzystnych warunkach finansowych, w tym część mieszkań (100) zostanie przeznaczona bezpośrednio na potrzeby Gminy Wrocław.

Projekt uchwały nie zawiera danych prawnie chronionych.