

Studium Wykonalności

Budynku mieszkalnego wielorodzinnego
wraz z infrastrukturą towarzyszącą
w Skoczowie ul. Górny Bór 3a



Inwestor:

**Skoczowskie Przedsiębiorstwo
Komunalne Sp. z o.o.**

NEYMAN
MAŁGORZATA NEYMAN

Opracowanie Małgorzata Neyman,
przy współpracy z Grzegorzem Ciołek

Lipiec 2021

SPIS TREŚCI:

1. Streszczenie	str. 1
2. Informacje o Inwestorze	str. 3
2.1 Informacje ogólne o Inwestorze	str. 3
2.2 Metryczka Inwestora	str. 4
2.3 Informacja o kluczowych osobach w Spółce	str. 5
2.4 Informacja o udziałowcach	str. 5
3. Prezentacja projektu inwestycyjnego	str. 7
3.1 Opis projektu	str. 7
3.1.1 Lokalizacja i charakterystyka nieruchomości	str. 7
3.1.2 Koncepcja zagospodarowania nieruchomości	str. 10
3.1.3 Opis zabudowy	str. 13
3.2 Wymagania formalno-prawne	str. 17
3.2.1 Stan prawny nieruchomości	str. 17
3.2.2 Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	str. 18
3.3 Strona realizacyjna projektu	str. 19
3.3.1 Infrastruktura i uzbrojenie terenu	str. 19
3.3.2 Standard wykonania budynku	str. 20
3.3.3 Standard wykonania lokalu mieszkalnego	str. 25
3.3.4 Standard wykonania części wspólnych, klatka schodowa, komunikacja	str. 27
3.3.5 Standard wykonania pomieszczeń technicznych, przynależnych i gospodarczych ...	str. 28
3.3.6 Proces inwestycyjny	str. 29
3.3.7 Prognozowane koszty inwestycji	str. 29
3.3.8 Informacja o osobach kluczowych dla projektu	str. 32
4. Analiza otoczenia projektu inwestycyjnego	str. 33
4.1 Sytuacja mieszkaniowa w Gminie Skoczów	str. 33
4.1.1 Potencjał demograficzny mieszkalnictwa	str. 37
4.1.2 Potencjał gospodarczy w Gminie Skoczów	str. 41
4.1.3 Zasoby mieszkaniowe	str. 42
4.1.4 Struktura inwestorska	str. 43
4.2 Ocena zasobu mieszkaniowego Gminy Skoczów	str. 48
4.3 Potencjalni lokatorzy	str. 51
4.4 Potencjalne przychody	str. 55
4.5 Bariery administracyjne	str. 58
4.6 Wnioski	str. 58
5. Finansowanie inwestycji	str. 59
5.1 Beneficjenci programu	str. 60
5.2 Przeznaczenie środków programu	str. 61
5.3 Rodzaje przedsięwzięć	str. 61
5.4 Wysokość finansowego wsparcia	str. 62
5.5 Procedura ubiegania się o dofinansowanie	str. 64

5.6 Zwrot udzielonego wsparcia finansowego	str. 66
5.7 Rodzaje kosztów przedsięwzięcia	str. 66
6. Analiza SWOT	str. 67
6.1 Mocne strony projektu	str. 67
6.2 Słabe strony projektu	str. 67
6.3 Szanse realizacji projektu	str. 67
6.4 Zagrożenia realizacji projektu	str. 67
7. Wniosek końcowy	str. 69
8. Załączniki	str. 71
8.1 Harmonogram realizacji inwestycji	str.71
8.2 Analiza ekonomiczno-finansowa – wariant 1	str.71
8.3 Analiza ekonomiczno-finansowa – wariant 2	str.71

1. Streszczenie

Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza wykonalności zadania polegającego na wybudowaniu budynku wielorodzinnego, ekonomicznego w budowie o relatywnie niskich kosztach utrzymania, którego Inwestorem będzie Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.

Inwestycja zlokalizowana będzie w południowej części Skoczowa przy ul. Górny Bór 3a, na 3 uzbrojonych działkach, o numerach ewidencyjnych 843, 844, 845 obręb 0001, o łącznej powierzchni 0,3054 ha. Nieruchomość ta posiada dostęp do drogi publicznej. Działka nr 844 stanowi własność Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o., natomiast działki nr 843, 845 stanowią własność Gminy Skoczów. Na terenie inwestycji obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

W obiekcie czterokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, o powierzchni użytkowej 1.077 m², zlokalizowane będą 33 lokale mieszkalne, o powierzchni użytkowej od 25,11 m² do 54,19 m² oraz komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne i wózkownia. Budynek wyposażony będzie w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania oraz niskopiętrową. Dodatkowo zainstalowana zostanie cichobieżna winda osobowa. Poszczególne mieszkania będą przekazane lokatorom w stanie wykończonym wyposażone w płytę elektryczną, zlewozmywak, umywalkę, kabinę prysznicową, baterie oraz miskę ustępową. W ramach inwestycji powstaną 33 zewnętrzne miejsca postojowe, plac zabaw oraz wiata śmietnikowa. Komunikację dla osób niepełnosprawnych zapewnią ciągi piesze o spadku nieprzekraczającym 5% i szerokości min. 1,5 m.

Standard budynku został opracowany zgodnie ze standardami określonymi w rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 roku w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat oraz wytycznymi określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Lokale mieszkalne będą wchodzić w skład gminnego zasobu mieszkaniowego Gminy Skoczów jako mieszkania komunalne. Budynek zostanie zasiedlony *rodzinami z terenu Gminy Skoczów, którym wzrósł średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego oraz nie posiadają oni zaległości z tytułu najmu lokalu komunalnego dotychczas zajmowanego.*

Finansowanie inwestycji ma zostać zrealizowane poprzez pozyskanie finansowego wsparcia z rządowego programu bezzwrotnego wsparcia budownictwa z Funduszu Dopłat, którego obsługę prowadzi Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK).

Inwestor po uzyskaniu prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Skoczowie przy ul. Górny Bór wystąpi z wnioskiem do BGK o pozyskanie wsparcia finansowego w maksymalnej wysokości 80% wartości Inwestycji (nie uwzględnia wartości gruntu) przy wcześniejszym pozyskaniu dokapitalizowania przez Właściciela Spółki w wysokości minimum 20% wartości Inwestycji (nie uwzględnia wartości gruntu).

Niniejszy dokument został sporządzony celem potwierdzenia atrakcyjności planowanego projektu inwestycyjnego oraz umożliwienia pozyskania źródła finansowania dla jego realizacji. Sporządzona analiza finansowa stanowiąca załączniki do niniejszego opracowania wykazała, że projekt charakteryzuje się rentownością na poziomie satysfakcjonującym Inwestora. Natomiast przeprowadzone analizy wrażliwości świadczą o stosunkowo niewielkim poziomie ryzyka inwestycyjnego na etapie realizacji i zakończenia inwestycji.

2. Informacje o Inwestorze.

2.1 Informacje ogólne o Inwestorze.

Inwestorem projektu jest spółka Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o., która powstała 19.06.2002 roku. Pierwotnie kapitał zakładowy wynosił 761.000,12 zł. Obecnie jej kapitał zakładowy wynosi 4.185.097,00 zł (cztery miliony sto osiemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćdziesiąt siedem złotych). Gmina Skoczów posiada 100 % udziałów. Czas trwania spółki jest nieograniczony. Organami spółki są Zarząd oraz Rada Nadzorcza.

Funkcję Prezesa Zarządu pełni Katarzyna Mosur. W skład Rady Nadzorczej wchodzi następujące osoby:

- Ryszard Sobański
- Klaudia Pasterny
- Zbigniew Chwastek

Spółka obecnie prowadzi 2 różne rodzaje działalności.

Pierwszą z nich jest wytwarzanie ciepła, w oparciu o lokalne złoża gazu ziemnego w Dębowcu, przesył i dystrybucja ciepła wyprodukowanego we własnej kotłowni gazowej i zakupionego w Skoczowskiej Energetyce Ciepłej sp. z o.o. oraz usługi zleczone związane z prowadzoną działalnością. Spółka obecnie posiada 3 koncesje przyznane decyzjami Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

Drugą - równoległą działalnością Spółki jest zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Skoczów. Podstawę prowadzenia tej działalności stanowi akt notarialny z 31 grudnia 2013r., w którym to Gmina Skoczów ustanowiła na rzecz spółki odpłatne prawo użytkowania na nieruchomościach komunalnych, których gmina była właścicielem lub współwłaścicielem. W skład nieruchomości wchodziły lokale mieszkalne, użytkowe oraz nieruchomości niezabudowane.

Zasady, formy ochrony praw lokatorów i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy regulowane są ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych reguluje Rada Gminy stosownymi uchwałami. Wysokość stawek czynszu wprowadzane są zarządzeniami Burmistrza Gminy.

W związku z prowadzeniem dwóch różnych działalności spółka prowadzi odrębną rachunkowość dla każdej z działalności.

2.2 Metryczka Inwestora

Tab.1 Metryczka Inwestora.

Firma	Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.
Siedziba	Skoczów ul. Krzywa nr 4
Adres e-mail	sekretariat@spk.net.pl
Strona internetowa	spk.net.pl
Nr KRS	0000118959
NIP	5480076950
REGON	070036532
Kapitał zakładowy	4.185.097,00
Wartość udziału	4.185.097,00
Ilość udziałów	547
Udziałowcy	Gmina Skoczów
Rodzaj przeważającej działalności wg PKD	35.30.Z Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych
Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi ...
Zarząd	Katarzyna Mosur - Prezes Zarządu
Prokurenci	Sabina Chocholik Niemiec - prokura łączna Michalina Gosiek Salomon - prokura łączna
Rada Nadzorcza	Ryszard Sobański Klaudia Pasterny Zbigniew Chwastek
Udziały, akcje w innych podmiotach gospodarczych (w jakich, jaki udział % w kapitale, % głosów na zgromadzeniu)	Brak

2.3 Informacja o kluczowych osobach w Spółce.

Osobami pełniącymi kluczową rolę w spółce są osoby wchodzące w skład Zarządu Spółki. Poniżej przedstawiono podstawowe informacje.

Tab.2 Informacja o kluczowych osobach w Spółce.

Imię i nazwisko	Katarzyna Mosur
Wykształcenie	wyższe, techniczne
Pozycja w spółce	Prezes Spółki
Doświadczenie zawodowe i biznesowe	łącznie 15 lat pracy w branży budowlanej, min na stanowisku kierownika budowy oraz 5 lat na stanowisku zarządczym. Posiada uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń.
Aktualne aktywność zawodowa w Spółce i poza nią (zatrudnienie, inna działalność gospodarcza)	Prezes Spółki
Posiadane udziały/akcje w innych podmiotach gospodarczych (w jakich, jaki udział % w kapitale, % głosów na zgromadzeniu)	Brak
Pełnione funkcje w organach i innych podmiotów gospodarczych (zarząd, rada nadzorcza itp.)	Nie pełni innych funkcji
Pokrewieństwo do innych udziałowców, członków zarządu, innych kluczowych osób spółki	Nie występuje

Analizując doświadczenie kluczowych osób, Inwestor posiada olbrzymie doświadczenie i wiedzę w zakresie realizacji procesu budowlanego. Na tej podstawie można stwierdzić, że jest dobrze przygotowany do przeprowadzenia realizacji przedmiotowej inwestycji w sposób profesjonalny.

2.4 Informacja o udziałowcach

Podmiotem posiadającym 100 % udziałów w Skoczowskim Przedsiębiorstwie Komunalnym Sp. z o.o. jest Gmina Skoczów.

Tab.3 Informacja o udziałowcach w Spółce.

Udziałowiec	Gmina Skoczów
Siedziba	43-430 Skoczów Rynek 1
Burmistrz Miasta Skoczowa	Mirosław Sitko
Zastępca Burmistrza Miasta Skoczowa	Andrzej Bubnicki

3. Prezentacja projektu inwestycyjnego.

3.1 Opis projektu.

3.1.1 Lokalizacja i charakterystyka nieruchomości.

Skoczów jest miastem położonym w województwie śląskim, w powiecie cieszyńskim, przy jednym z głównych układów komunikacyjnych, tj. węźle drogowym DK-81, tzw. wiślańce łączącej Katowice z Wisłą oraz S52 łączącą Cieszyn z Krakowem, a następnie poprzez Bielsko-Białą z S1.

W powiecie cieszyńskim można wyróżnić 5 miast:

- Cieszyn o liczbie ludności ok. 34.424
- Ustroń o liczbie ludności ok. 16.067
- Skoczów o liczbie ludności ok. 14.302
- Wisła o liczbie ludności ok. 11.096
- Strumień o liczbie ludności ok. 3.697

Powierzchnia miasta Skoczów wynosi ok. 9,85 km². Można w nim wyróżnić następujące dzielnice:

- dzielnica Bajerki
- dzielnica Centrum
- dzielnica Dolny Bór
- dzielnica Górny Bór
- dzielnica Kaplicówka
- dzielnica Puścina
- dzielnica Zabawa
- dzielnica Zawiśle

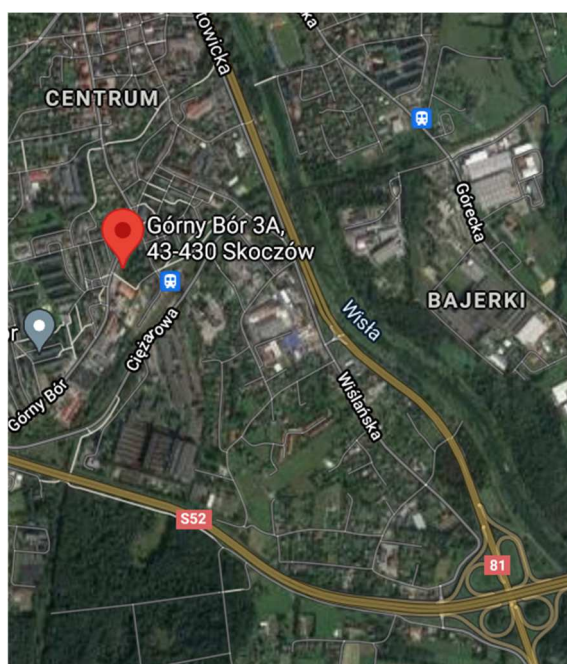


Rys. 1 Mapa Miasta Skoczów z naniesionymi dzielnicami; źródło: googlemaps.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w południowej części dzielnicy Centrum, przy ul. Góry Bór 3a w Skoczowie.

W najbliższym sąsiedztwie znajduje się niska zabudowa wielorodzinna (do 4 kondygnacji), zabudowa jednorodzinna, niska zabudowa gospodarczo-usługowa oraz supermarket Lidl i Biedronka.

Teren ten jest bardzo dobrze skomunikowany. Bezpośrednio przy inwestycji znajduje się przystanek autobusowy. Dworzec autobusowy znajduje się w odległości około 1.000m, natomiast dworzec PKP w odległości około 200m.



Rys. 2 Mapa Miasta satelitarna miasta Skoczów; źródło: googlemaps.

Nieruchomość jest częściowo ogrodzona. Znajduje się na niej również zieleń niska, średnia i wysoka. Realizacja budowy będzie również wymagała wycinki 4 szt. drzew (wstępnie określona ilość). Konieczne będzie uzyskanie decyzji zezwalającej na wycinkę przedmiotowych drzew.



Zdj. 2 Nieruchomość inwestycyjna - Widok na nieruchomość

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony zachodniej, poprzez istniejące 2 zjazdy od ulicy Górny Bór. Nieruchomość ma dostęp do mediów w postaci infrastruktury podziemnej i nadziemnej. Przez działki przebiegają następujące sieci:

- kanalizacyjna sanitarna,
- gazowa,
- energetyczna,
- ciepłownicza,
- telekomunikacyjna.

Sieć wodociągowa i kanalizacji deszczowej biegną w ulicy Górny Bór. W bezpośrednim sąsiedztwie, na działce nr 846 znajduje się stacja redukcji gazu.

3.1.2 Koncepcja zagospodarowania nieruchomości.

Celem projektu jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, który będzie ekonomiczny w budowie, energooszczędny, przyjazny dla środowiska, o relatywnie niskich kosztach eksploatacji, zlokalizowany na działkach o numerach ewidencyjnych 843, 844, 845 obręb 0001 w Skoczowie przy ul. Górny Bór 3a. Budynek w swojej formie i charakterze ma harmonizować z otoczeniem oraz krajobrazem.

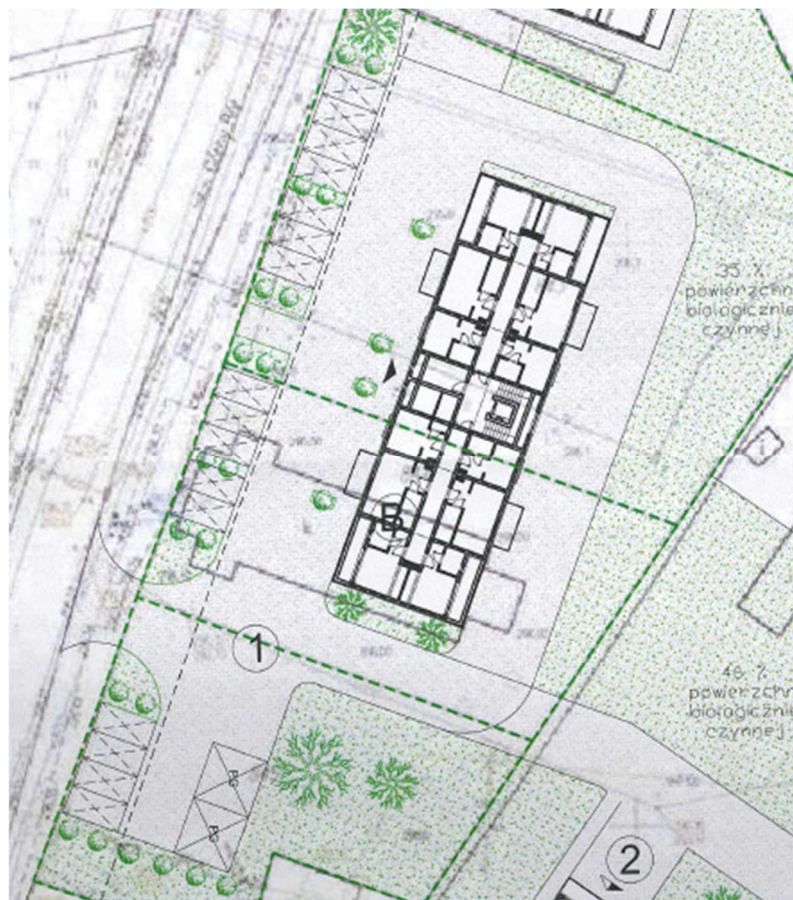
Inwestor posiada 2 koncepcje zagospodarowania nieruchomości. Są one zróżnicowane pod względem min. ilości mieszkań, zagospodarowania kondygnacji parteru i ilością miejsc postojowych, których ilość obligują zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Obie koncepcje zakładają obsługę komunikacyjną, poprzez wspólny zjazd i wjazd na działkę wzdłuż południowo-zachodniej części działki z ulicy Górny Bór.

Zagospodarowanie terenu obejmuje wykonanie ciągów pieszych, miejsc parkingowych i układu drogowego, posadzenie zieleni niskiej. Komunikację dla osób niepełnosprawnych zapewniają ciągi piesze o spadku nieprzekraczającym 5% i szerokości min. 1,5 m. Przewidziana jest również budowa placu zabaw oraz wiaty śmietnikowej.

I koncepcja

Zakłada budowę budynku o pięciu kondygnacjach nadziemnych, w tym 4 kondygnacji mieszkalnych i 1 kondygnacji parteru, która może być przeznaczona na miejsca garażowe i/lub lokale usługowe. Opcja ta zakłada powstanie maksymalnej ilości mieszkań w wysokości 48 szt., o łącznej powierzchni użytkowej ok. 960 m².



Rys. 4 Koncepcja I zagospodarowania terenu, źródło – Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.

Tab.4 Koncepcja I - Bilans terenu inwestycji.

Pozycja	Łącznie	%	Zapisy MPZP
Powierzchnia działki	3 054	100	
Projektowana powierzchnia zabudowy	448	14,67	
Ciągi komunikacji pieszo-jezdnej, tereny utwardzone	1 500	49,12	
Zieleń biologicznie czynna	1 106	36,21	>20%
Stosunek powierzchni zabudowy i terenów utwardzonych do pow. działki (%)		63,79	
Stosunek powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki (%)		14,67	<50%
Intensywność zabudowy $I=P_c/P_t$	0,73		0,01-3
Wysokość zabudowy	15-16		< 18m

Zgodnie z zapisami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i tą koncepcją minimalna ilość miejsc postojowych wynosi 48 przy założeniu, że na kondygnacji parteru nie będzie lokali użytkowych.

II koncepcja



Rys. 5 Koncepcja II zagospodarowania terenu; źródło – Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.

Opcja ta zakłada budowę budynku o czterech kondygnacjach nadziemnych. Na kondygnacji parteru zaprojektowane zostaną komórki lokatorskie, pomieszczenia technicznych oraz lokale mieszkalne. Natomiast na pozostałych kondygnacjach usytuowane będą lokale mieszkalne i po 2 komórki lokatorskie. Koncepcja ta nie zakłada powstania lokali użytkowych oraz miejsc postojowych garażowych. Wstępnie przyjęto, że ilość lokali mieszkalnych wyniesie 33 szt., o łącznej powierzchni użytkowej ok. 1.077 m².

W granicach działki zaprojektowane zostaną 33 miejsca postojowe, w tym 4 miejsca dla osób niepełnosprawnych.

Tab.5 Koncepcja II - Bilans terenu inwestycji.

Pozycja	Łącznie	%	Zapisy MPZP
Powierzchnia działki	3 054	100,0%	
Projektowana powierzchnia zabudowy	457	15,0%	
Ciągi komunikacji pieszo-jezdnej, tereny utwardzone	1 177	38,5%	
Zieleń biologicznie czynna	1 443	47,2%	>20%
Stosunek powierzchni zabudowy i terenów utwardzonych do pow. działki (%)		53,5%	
Stosunek powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki (%)		15,0%	<50%
Intensywność zabudowy I=Pc/Pt	0,60		0,01-3
Wysokość zabudowy	15-16		< 18m

Ze względu na uzyskaną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych, powierzchnię zieleni biologicznie czynnej oraz koszty budowy *Inwestor zdecydował się na realizację II koncepcji.*

3.1.3 Opis zabudowy.

W ramach zagospodarowania terenu powstanie 1 budynek mieszkalny wielorodzinny, niepodpiwniczony oraz 33 zewnętrzne miejsca postojowe.

W budynku znajdować się będą 4 kondygnacje nadziemne. Obsługiwane one będą 1 klatką schodową, wyposażoną w cichobieżną windę osobową, która obsługiwać będzie od poziomu „0” do poziomu „4”.

Łączna ilość zaprojektowanych mieszkań o powierzchni użytkowej od 25 m² do 51 m² wynosi 33 sztuki.

W budynku tym dominować będą mieszkania 1 pokojowe, tzw. „P+AK” o powierzchni użytkowej od 25,11 m² do 29,67 m². Łączna ich ilość wyniesie 23 lokale,

tj. 55,62% łącznej liczby lokali mieszkalnych. Mieszkań 2 pokojowych (2P+AK) o powierzchni od 44,88 m² do 54,19 m² zaprojektowano 7 lokali, tj. 30,23% oraz 3 lokale mieszkalne (14,15%) 3 pokojowe o powierzchni 50,8 m².

Tab.6 Zestawienie lokali mieszkalnych

Lp.	Typ mieszkania	PUM [m ²]	Il. mieszkań [szt.]	Suma PUM [m ²]
1	1 pokój + aneks kuchenny (P+AK)	25,11	16	401,76
2		27,1	4	108,4
3		29,67	3	89,01
4	2 pokoje + aneks kuchenny (2P+AK)	44,88	3	134,64
5		45,61	3	136,83
6		54,19	1	54,19
7	3 pokoje + aneks kuchenny (3P+AK)	50,8	3	152,4
Suma			33	1 077,23

Na parterze zaprojektowane zostaną 4 lokale mieszkalne typu „P+AK” o PUM 25,11 m², 1 lokal mieszkalny typu „P+AK” o PUM 27,10 m² i 1 lokal mieszkalny typu „2P+AK” o PUM 54,19 m². Wszystkie z nich posiadają tarasy o powierzchni od 6 do 9,8 m². Dodatkowo na parterze zlokalizowane będą pomieszczenia techniczne, wózkownia, pomieszczenie wodomierza, pomieszczenie gospodarza oraz 31 komórek lokatorskich.

Tab.7 Zestawienie pomieszczeń dodatkowych

Lp.	Typ pomieszczenia	Pow. użytkowa [m ²]
1	Pom. węzła cieplnego	9,15
2	Pom. wodomierza	5,60
3	Komórki lokatorskie	55,83
4	Komunikacja	80,06
5	Pom. porządkowe	3,39
6	WC	2,18
7	Pom. monitoringu	3,48
8	Winda	4,29
9	Wiatrołap	15,65
10	Wózkownia	7,96
Suma		187,59

Pozostałe 3 kondygnacje będą miały układ powtarzalny. Zaprojektowano na każdej z nich 4 lokale mieszkalne typu „P+AK” o PUM 25,11 m², 1 lokal mieszkalny typu „P+AK” o PUM 27,10 m², 1 lokal mieszkalny typu „P+AK” o PUM 29,67 m², 1 lokal mieszkalny typu „2P+AK” o PUM 44,88 m², 1 lokal mieszkalny typu „2P+AK” o PUM 45,61 m² i 1 lokal mieszkalny typu „3P+AK” o PUM 50,80 m². Wszystkie z nich posiadają balkony o powierzchni od 6 do 9,8 m².

Tab.8 Zestawienie lokali mieszkalnych wg typów mieszkań na kondygnacji powtarzalnej

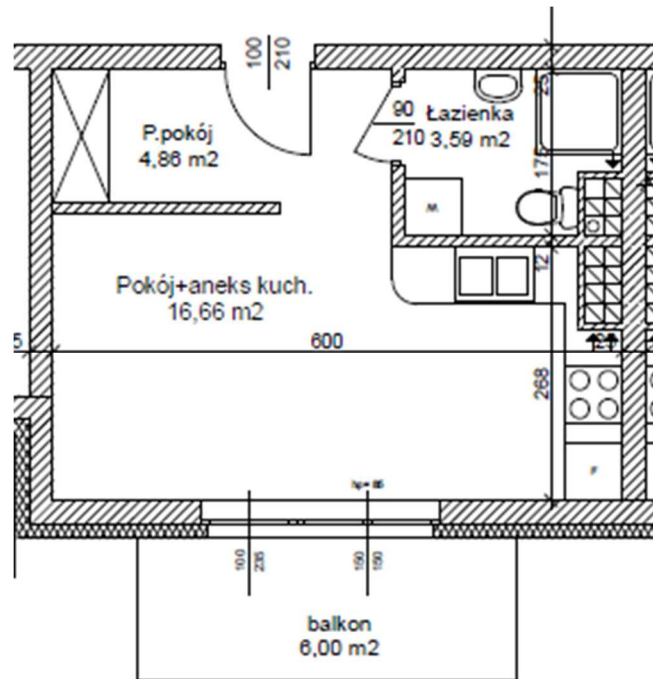
Lp.	Typ mieszkania	PUM [m ²]	Il. mieszkań [szt.]	Suma PUM [m ²]
1	P+AK	25,11	4	100,44
2	P+AK	27,10	1	27,10
3	P+AK	29,67	1	29,67
4	2P+AK	44,88	1	44,88
5	2P+AK	45,61	1	45,61
6	3P+AK	50,80	1	50,80
Suma			9	298,50

Dodatkowo na każdym z nich znajdują się 2 komórki lokatorskie zlokalizowane przy szybie windowym.

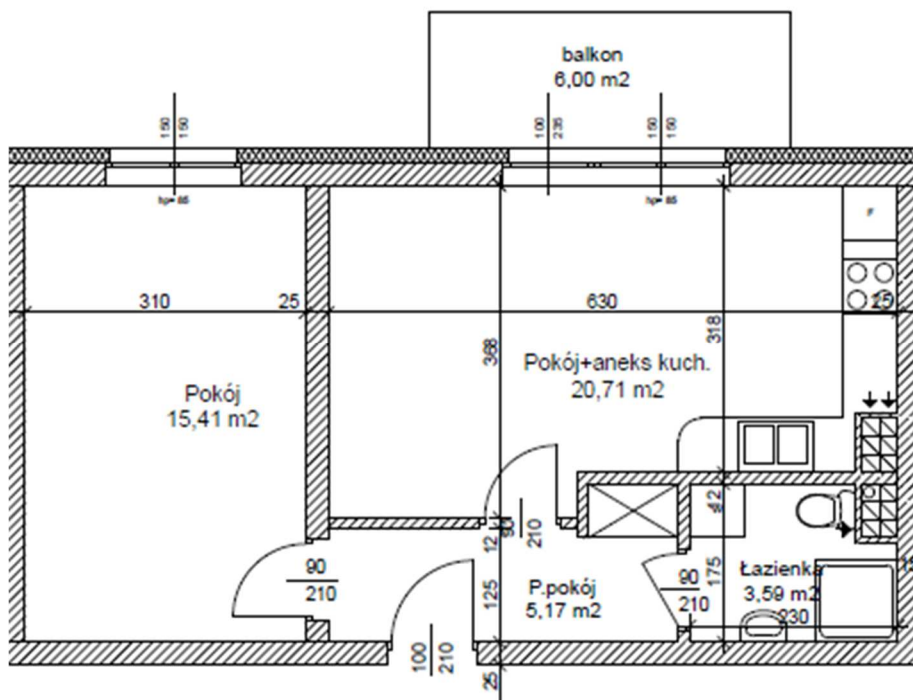
Tab.9 Zestawienie powierzchni dodatkowych na kondygnacjach powtarzalnych

Lp.	Typ pomieszczenia	Pow. użytkowa [m ²]
1	Lokale mieszkalne	298,50
2	Komórki lokatorskie	3,95
3	Komunikacja	56,83
4	Winda	4,29
Suma		363,57

Przykładowe rzuty lokali mieszkalnych



Rys. 6 Rzut lokalu mieszkalnego jednopokojowego z balkonem typu „P+AK” o powierzchni użytkowej 25,11 m²



Rys.7 Rzut lokalu mieszkalnego dwupokojowego z balkonem typu „2P+AK” o powierzchni użytkowej 44,88 m²

jest Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. Dla obydwu nieruchomości prowadzone są księgi wieczyste.

Działki należące do Gminy Skoczów zostaną wniesione przez właściciela aportem do Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o., po otrzymaniu pozytywnej decyzji Banku Gospodarstwa Krajowego, o udzieleniu finansowania bezzwrotnego, w wysokości umożliwiającej realizację Inwestycji przy założeniach niniejszego studium wykonalności.

3.2.2 Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Rady Miejskiej Skoczowa nr V/31/2019 w dniu 20 marca 2019 roku teren przeznaczony pod inwestycję oznaczony jest symbolem nr **Az4 MW**.

Przeznaczenie podstawowe zostało określone jako **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**, natomiast przeznaczenie dopuszczalne terenu, to:

- usługi wbudowane w poziomie parteru budynku mieszkalnego,
- garaże wbudowane w budynek mieszkalny,
- zieleń urządzonej izolacyjnej,
- dojścia, dojazdy, miejsca postojowe,
- ciągi piesze, pieszo-jezdne,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

Zapisy planu określają również min. następujące parametry dla realizowanych na tym obszarze inwestycji:

- minimalny wskaźnik zabudowy – 0,01
- maksymalny wskaźnik zabudowy – 3,0
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % działki budowlanej
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% działki budowlanej
- maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 18 m,
- geometria dachów – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – 6 m linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu
- obsługa komunikacyjna – z ulicy Górny Bór,
- miejsca postojowe – dla 1 lokalu mieszkalnego należy zabezpieczyć 1 miejsce parkingowe, natomiast w przypadku usług – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

- nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych zgodnie z odrębnymi przepisami.

Obszar planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych Nr 347 „Dolina Górnej Wisły”. Na obszarze objętym planem nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Przez fragment działki nr 843 przebiega obszar wyznaczony historycznym układem urbanistycznym miasta.

Przedstawiona i wybrana do dalszego procesowania koncepcja zagospodarowania terenu oraz rzuty poszczególnych kondygnacji i przekroje *spełniają wymagania określone w Miejscowym Planie Zagospodarowania.*

3.3 Strona realizacyjna projektu.

3.3.1 Infrastruktura i uzbrojenie terenu.

Nieruchomość jest nieruchomością uzbrojoną. Przez działki przebiegają następujące sieci:

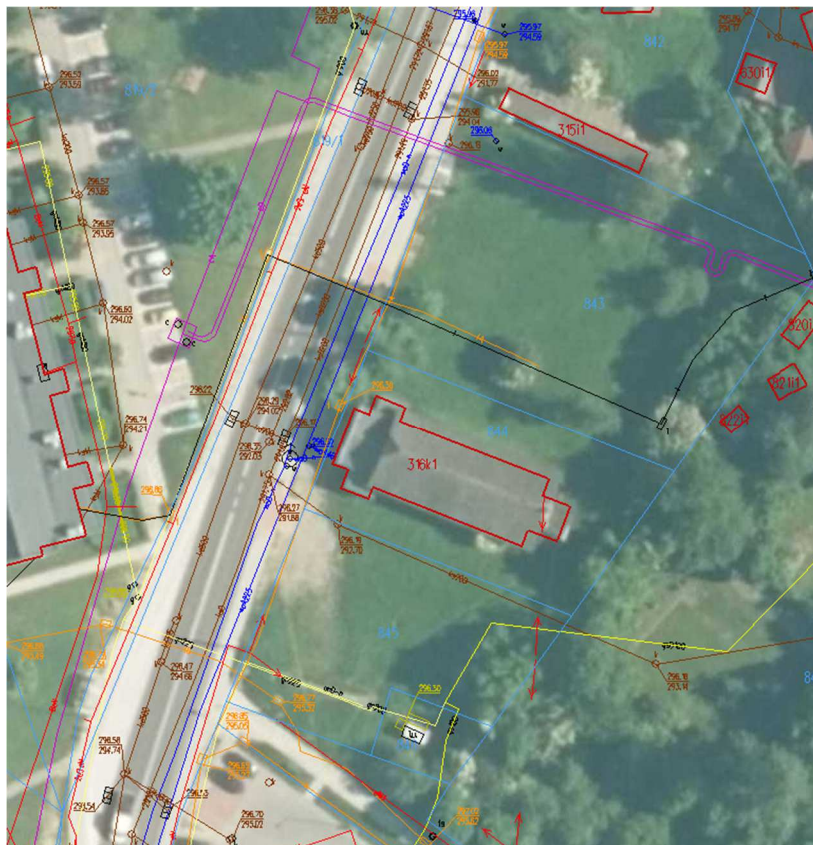
- kanalizacyjna sanitarna,
- gazowa,
- energetyczna,
- ciepłownicza,
- telekomunikacyjna.

Sieć wodociągowa i kanalizacji deszczowej biegną w ulicy Suchy Bór. W bezpośrednim sąsiedztwie, na działce nr 846 znajduje się stacja redukcji gazu.

Dla obiektów zlokalizowanych w sąsiedztwie media dostarczają:

- energia elektryczna
Tauron Dystrybucja S.A., 43-300 Cieszyn, ul. Frysztacka 50
- woda
Wodociągi Ziemi Cieszyńskiej Sp. z o.o., 43-450 Ustroń, ul. Myśliwska 10
- kanalizacja sanitarna i deszczowa
Miejska Spółka SKO-EKO Sp. z o.o., 43-430 Skoczów, ul. Olszyna 10
- ciepło
Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o., 43-430 Skoczów ul. Krzywa 4

- gaz
Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Zabrzu, Gazownia w Skoczowie, 43-430 Skoczów ul. górny Bór 27.



Rys.9 Mapa z uzbrojeniem terenu na nieruchomościach inwestycyjnych; źródło: mapy.geoportal.gov.pl

Inwestor zlecił projektantowi realizującemu projekt architektoniczno-budowlany Inwestycji uzyskanie warunków technicznych przyłączenia do sieci energetycznej, wodno-kanalizacyjnej oraz ciepłowniczej nowo projektowanego budynku wielorodzinnego przy ul. Suchy Bór 3a. Ze względu na rezygnację z wyposażenia budynku w sieć gazową nie będą uzyskiwane warunki techniczne przyłączenia do sieci gazowej.

3.3.2 Standard wykonania budynku.

Standard budynku został opracowany zgodnie ze standardami określonymi w rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 roku **w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat** oraz wytycznymi określonymi w rozporządzeniu Ministra

Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Budynek zaprojektowany jest w konstrukcji murowanej, ze stropami monolitycznymi żelbetowymi. Ściany budynku o grubości 25 cm, zaprojektowane zostały z bloczków ceramicznych. Ze względu na konieczność zachowanie parametrów akustycznych ściany pomiędzy mieszkaniami, między mieszkaniami, a komunikacją zostaną wykonane z bloczków AKU.

- Fundamenty
Ławy żelbetowe monolityczne, ściany fundamentów murowane, izolowane zgodnie z normą.
- Ściany zewnętrzne
Murowane z bloczków ceramiczne gr. 25 cm.
- Ściany wewnętrzne
Ściany wewnętrzne nośne, między lokalami mieszkalnymi oraz strefami komunikacji murowane z bloczków ceramicznych AKU, ściany działowe z bloczków ceramicznych gr. 10-12 cm, pokryte obustronnie tynkiem cementowo-wapiennym/tynkiem gipsowym gr. 1,5 cm.
- Stropy
Stropy żelbetowe monolityczne, minimalna grubość warstw izolacyjnych ok. 6 cm, jastrych cementowy gr. 6 cm.
- Klatki schodowe
Biegi schodowe żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane.
- Dach
Płaski, żelbetowy, izolowany termicznie, wykończenie z papy modyfikowanej SBS na włókninie poliestrowej gr. min 5,2 mm.
- Elewacja
Metoda lekko-mokra ETICS - docieplona styropianem gr. 15 cm + tynk cienkowarstwowy, o kolorystyce zgodnej z projektem elewacji, balustrady stalowe, malowane proszkowo.

- Stolarka okienna
Okna rozwieralno-uchylne o współczynniku przenikania ciepła $U=0,9$ w/m²K, okucia z mikrouchyłem, w pomieszczeniach o zwiększonej wilgotności zamontowane będą nawiewniki higrosterowalne.

- Solarka drzwiowa
 - ✓ drzwi wejściowe do budynku – o konstrukcji aluminiowo-szklanej lub PCV-szklanej, o współczynniku ciepła $U= 1,3$ w/m²K,
 - ✓ drzwi do lokali mieszkalnych – pełne, płycinowe, wyposażone w wizjer, min. 2 zamki patentowe,
 - ✓ drzwi wewnętrzne w lokalach mieszkalnych – płycinowe,
 - ✓ drzwi techniczne – stalowe pełne, w przypadku wymagań przeciwpożarowych o odpowiedniej odporności ogniowej,

- Instalacja elektryczna, teletechniczna
Budynek wyposażony będzie min. w instalację oświetlenia podstawowego, awaryjnego, gniazd wtyczkowych, zasilania urządzeń technologicznych, podgrzewania wpustów dachowych, odgromową, przeciwprzepięciową, domofonową.
Tablice elektryczne w mieszkaniach instalowane będą jako podtynkowe, pozostałe jako natynkowe.
Planuje się wykonanie następujących instalacji elektrycznych wewnętrznych:
 - ✓ siły i oświetlenia w mieszkaniach
 - ✓ siły i oświetlenia w częściach wspólnych
 - ✓ odbiory administracyjne
 - ✓ ochrony od porażen i połączeń wyrównawczych
 - ✓ ochrony przeciwprzepięciowej
 - ✓ odgromowej
 Planuje się wykonanie następujących instalacji siły i oświetlenia w częściach wspólnych:
 - ✓ oświetlenie wejścia do budynku
 - ✓ oświetlenie ciągów komunikacyjnych (klatki schodowe, korytarze)
 - ✓ oświetlenie awaryjne
 - ✓ gniazda wtykowe – w pomieszczeniach technicznych
 - ✓ zasilanie dźwigu osobowego

- ✓ zasilanie centralek, zasilaczy i sterowników instalacji teletechnicznych

Wszystkie pomieszczenia w części mieszkalnej nie posiadają opraw, wypusty zakończone zostaną kostką łączeniową.

Oświetlenie klatek schodowych – plafony LED z czujnikiem ruchu i oprawy awaryjne z modułem 2-3h, oprawy LED oświetlenia ciągłego przy wejściu do korytarzy. Oświetlenie komórek lokatorskich – plafony z żarówkami LED.

Oświetlenie zewnętrzne – oprawy zewnętrzne oświetlenia wejścia LED z czujnikiem zmierzchowym.

- Instalacje teletechniczne
Planuje się wyposażenie budynku w instalację domofonową, telefoniczną, naziemną radiowo-telewizyjną, telewizji satelitarnej, przepusty dla kompletnych instalacji telekomunikacyjnych innych dostawców sygnału telekomunikacyjnego.
- Instalacja wentylacyjna
Grawitacyjna, wykonana z ceramicznych pustaków wentylacyjnych, obudowanych cegłą pełną gr. 6 cm i 12 cm. Powyżej dachu kominy wentylacyjne ocieplone styropianem wentylacyjnym gr. 5 m i obudowane cegłą klinkierową pełną gr. 12 cm.
W kanały wentylacyjne wyposażone będą łazienki, pomieszczenia techniczne, wózkownia. Kuchnia posiadać będzie 2 kanały wentylacyjne – wentylacji grawitacyjnej oraz wyciągu kuchennego.
- Instalacja wodno-kanalizacyjna
Budynek zasilany będzie w wodę zimną z wodociągu miejskiego, poprzez przyłącze wodociągowe zakończone wodomierzem głównym, umieszczonym w pomieszczeniu „Wodomierz”. Następnie woda rozprowadzana będzie poprzez instalację PCV do lokali mieszkalnych. W każdym lokalu zainstalowany zostanie radiowy licznik zużycia wody.
Kanalizacja sanitarna w budynku będzie grawitacyjna, podłączona do sieci kanalizacyjnej. Wykonana zostanie z PCV. Piony kanalizacyjne zakończone będą wywiewkami dachowymi, a u podstawy pionów zlokalizowane będą rewizje do czyszczenia.

Kanalizacja deszczowa wykonana zostanie z PCV i podłączona zostanie do sieci miejskiej. Na każdym z pionów umieszczona będzie rewizja do czyszczenia.

- Instalacja ciepłej wody
Budynek wyposażony będzie w centralną instalację wody ciepłej z cyrkulacją. Źródłem ciepłej wody będzie wymiennik. Woda będzie dostarczana do mieszkań za pośrednictwem instalacji wykonanej z PCV. Na instalacji, na wejściu do mieszkań (dostępne od strony korytarza) zamontowane zostaną wodomierze, które umożliwią indywidualne rozliczenie zużycia wody ciepłej.
- Instalacja centralnego ogrzewania
Ciepło dostarczane będzie z wymiennika, zlokalizowanego w pomieszczeniu węzła cieplnego, do poszczególnych mieszkań poprzez instalację c.o. Na instalacji, na wejściu do mieszkań (dostępne od strony korytarza) zamontowane zostaną ciepłomierze, które umożliwią indywidualne rozliczenie zużycia ciepła w poszczególnych lokalach mieszkalnych.
W poszczególnych pomieszczeniach przewiduje się grzejniki z blachy stalowej, w łazienkach grzejniki drabinkowe, które wyposażone będą w zawory i głowice termostatyczne.
- Węzeł ciepłowniczy – wyposażony będzie w 2 liczniki ciepła do pomiaru ciepła, tj. 1 do pomiaru ilości dostarczonego ciepła do budynku i 1 do pomiaru ilości ciepła przeznaczonego do podgrzewania ciepłej wody.
- Winda
 - ✓ nieprzelotowa, kabina z 1 wejściem
 - ✓ min. wymiary kabiny to 1,10m x 1,40 m
 - ✓ min. wolna powierzchnia przed wejściem do windy wynosi 1,60m
 - ✓ drzwi do kabiny szer. min. 90 cm (zalecana 100 cm)
 - ✓ prędkość – 0,6 m/s
 - ✓ dźwig hydrauliczny
 - ✓ wykończenie kabiny – stal nierdzewna, podłoga antypoślizgowa, przyciski oznaczone alfabetem Braille'a oraz informacja głosowa

Standard wykonania budynku został opracowany na podstawie posiadanych koncepcji i wytycznych wskazanych przez Inwestora. W trakcie projektowania może on ulec nieznacznej korekcie.

3.3.3 Standard wykonania lokalu mieszkalnego.

Standard lokali mieszkalnych został opracowany zgodnie ze standardami określonymi w *rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 roku w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcie z Funduszu Dopłat*, wytycznymi określonymi w *rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* oraz *ustawą z dnia 08 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń*.

W art. 6b wyżej wymienionej ustawy z dnia 08 grudnia 2006r. zostały określone urządzenia, które należy zamontować w lokalach mieszkalnych utworzonych z wykorzystaniem finansowego wsparcia. Należą do nich:

- wanna lub kabina prysznicowa - łazienka
- umywalka – łazienka
- miska ustępowa – łazienka lub wydzielony ustęp
- zlewozmywak
- czteropalnikowa kuchenka gazowa lub na inne paliwo lub równoważna użytkowo kuchenka elektryczna

Zgodnie z programem funkcjonalno-użytkowym, w każdym z lokali mieszkalnych zostaną wykończone podłogi, zamontowane drzwi wewnętrzne. Ściany zostaną pomalowane farbą akrylową. Na podłogach w łazience zostaną ułożone płytki ceramiczne, natomiast w pozostałych pomieszczeniach panele podłogowe.

- Pokoje
 - ✓ Posadzka – panele drewnopodobne, laminowane, o wyższym stopniu ścieralności (min. AC4) gr. 8 mm, na podkładach akustycznych,

- ✓ Sufit - tynk maszynowy gr. 1,5 cm cementowo-wapienny lub gipsowy, malowany farbą emulsyjną w kolorze określonym w projekcie,
 - ✓ Ściany - tynk maszynowy gr. 1,5 cm cementowo-wapienny lub gipsowy, malowany farbą emulsyjną w kolorze określonym w projekcie.
- Przedpokój
 - ✓ Posadzka – płytki podłogowe o nasiąkliwości gr. I, ścieralność kl. III-IV, wytrzymałość na zginanie – min. 35 MPa, cokolik wys. ok. 7 cm. Styk płytek z panelami wykończony listwa aluminiową powlekaną,
 - ✓ Sufit - tynk maszynowy gr. 1,5 cm cementowo-wapienny lub gipsowy, malowany farbą emulsyjną w kolorze określonym w projekcie,
 - ✓ Ściany - tynk maszynowy gr. 1,5 cm cementowo-wapienny lub gipsowy, malowany farbą emulsyjną w kolorze określonym w projekcie.
- Łazienka, WC
 - ✓ Posadzka – płytki podłogowe o nasiąkliwości gr. I, ścieralność kl. III-IV, wytrzymałość na zginanie – min. 35 MPa. Pod płytkami odpowiednia izolacja przeciwwodna. Na styku posadzki i ściany taśmy uszczelniające,
 - ✓ Sufit - tynk maszynowy gr. 1,5 cm cementowo-wapienny lub gipsowy, malowany farbą emulsyjną w kolorze określonym w projekcie,
 - ✓ Ściany – tynk maszynowy gr. 1,5 cm cementowo-wapienny, izolacja przeciwwilgociowa, płytki ceramiczne ścienne do wysokości $h=2,1\text{m}$ (lub pełnej), powyżej malowane farbą do pomieszczeń mokrych. Pod płytkami odpowiednia izolacja przeciwwodna. Na styku posadzki i ściany taśmy uszczelniające.
- Wyposażenie z zakresu ślusarki okiennej i drzwiowej
 - ✓ Stolarka okienna PCV,
 - ✓ Drzwi wejściowe do mieszkań o konstrukcji wzmocnionej, antywłamaniowe (klasa RC3), z 2 zamkami patentowymi, wizjerem i progiem metalowym,

- ✓ Drzwi wewnętrzne – lokalowe, z ościeżnicą regulowaną obejmującą, płycinowe.

Lokale mieszkalne zostaną również wyposażone w zakresie następujących instalacji:

- Instalacja elektryczna

Dla każdego aneksu kuchennego wykonane zostanie złącze do trójfazowej kuchenki elektrycznej. Gniazda w pokojach mieszkalnych instalowane będą na wysokości 0,3 m od poziomu wykończonej posadzki. W kuchni gniazda umieszczone będą na wysokości 1,1-1,2 m od poziomu wykończonej posadzki. W łazience gniazda wtyczkowe będą instalowane poza strefą zwiększonego zagrożenia (oddziaływania wody).

- Instalacja wodno-kanalizacyjna

Wyposażenie łazienki:

- ✓ podejścia wodno-kanalizacyjne,
- ✓ zawór czerpalny i spust wody do pralki automatycznej,
- ✓ miska ustępowa na stelażu,
- ✓ umywalka ceramiczna,
- ✓ prysznic z kabiną natryskową o wymiarach 90x90 cm,
- ✓ armatura wraz z syfonami i bateriami I klasy głośności.

Wyposażenie kuchni:

- ✓ przyłącza do zlewozmywaka, zmywarki,
- ✓ zlewozmywak stalowy wpuszczany wraz z baterią i syfonem,
- ✓ bateria zlewozmywakowa – obrotowa wylewka.

Standard wykonania budynku został opracowany na podstawie posiadanych koncepcji i zaleceń wskazanych przez Inwestora. W trakcie projektowania może on ulec nieznacznej korekcie.

3.3.4 Standard wykonania części wspólnych, klatka schodowa, komunikacja.

- Posadzka

Płytki podłogowe klasy antypoślizgowości R10, nasiąkliwości – Grupa I, ścieralności – klasa 4. Krawędzie stopnic antypoślizgowe – ryflowane.

- Sufit

Tynk maszynowy gr. 1,5 cm cementowo-wapienny lub gipsowy, malowany farbą emulsyjną lub akrylową w kolorze określonym w projekcie.

- Ściany wewnętrzne
Tynk maszynowy gr. 1,5 cm cementowo-wapienny lub gipsowy, malowany farbą emulsyjną w kolorze określonym w projekcie i lakierowanie.
- Okładziny, zabudowy, inne
 - ✓ przed wejściem do wiatrołapu w budynku zamontowane zostaną wycieraczki stalowe typowe z kratki,
 - ✓ balustrady wewnętrzne i balkonowe - stalowe, ocynkowane, malowane proszkowo lub ze stali nierdzewnej,
 - ✓ system kluczy dopasowany do funkcji drzwi,
 - ✓ w wiatrołapie zostaną zamontowane skrzynki pocztowe oraz zamykana tablica ogłoszeń.

Standard wykonania budynku został opracowany na podstawie posiadanych koncepcji i wytycznych wskazanych przez Inwestora. W trakcie projektowania może on ulec nieznacznej korekcie.

3.3.5 Standard wykonania pomieszczeń technicznych, przynależnych i gospodarczych.

- Posadzka
Posadzka betonowa, utwardzona powierzchniowo lub pokryta powłoką żywiczną, łatwo zmywalną. Opcjonalnie gres z cokołem z tego samego materiału. W przypadku pomieszczeń, w których znajduje się podejście wody należy w posadzce umieścić odpływ.
- Sufit
Tynk maszynowy gr. 1,5 cm cementowo-wapienny, malowany farbą akrylową, w kolorze określonym w projekcie.
- Ściany wewnętrzne
Tynk maszynowy gr. 1,5 cm cementowo-wapienny, malowany farbą akrylową, w kolorze określonym w projekcie.

Standard wykonania budynku został opracowany na podstawie posiadanych koncepcji i wytycznych wskazanych przez Inwestora. W trakcie projektowania może on ulec nieznacznej korekcie.

3.3.6 Proces inwestycyjny.

Proces inwestycyjny realizowany będzie w 3 etapach:

- I etap – projektowanie - zakończony prawomocną decyzją pozwolenia na budowę,
- II etap – proces budowlany - zakończony prawomocną decyzją pozwolenia na użytkowanie,
- III etap – proces rozliczenia inwestycji i zasiedlenia budynku.

Inwestor obecnie jest na I etapie procesu inwestycyjnego. Została podpisana umowa na wykonanie dokumentacji architektoniczno-budowlanej budynku, przyłączy oraz zjazdu, w celów uzyskania decyzji pozwolenia na budowę. Uzyskanie prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę planowane jest na grudzień 2021r. W tym okresie zostaną już oszacowane *koszty Inwestycji*, które zostaną określone na podstawie zaakceptowanego przez Inwestora standardu obiektu i wykonanego na jego podstawie kosztorysu inwestorskiego.

Inwestor zamierza realizować inwestycję *w ramach Generalnego Wykonawstwa*. W związku z powyższym na przełomie 2021/2022r. przeprowadzone zostanie postępowanie przetargowe, które będzie miało na celu wyłonienie Generalnego Wykonawcy.

Prognozowany czas realizacji obiektu to 18-20 miesięcy od uzyskania decyzji pozwolenia na budowę do uzyskania decyzji pozwolenia na użytkowanie. Prognozowany *harmonogram inwestycji* przedstawia załącznik do niniejszego opracowania.

3.3.7 Prognozowane koszty inwestycji.

Zarówno Spółka, jak i Gmina Skoczów nie posiadają aktualnego na dzień dzisiejszy operatu szacunkowego, określającego wartość gruntu wchodzącego w skład inwestycji. Grunt ten zostanie oszacowany przez uprawnionego rzeczoznawcę, w celu określenia wartości aportu wnoszonego przez Gminę do Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. Na dzień dzisiejszy szacuje się wartość nieruchomości na kwotę łączną 479.500 zł.

Na obecnym etapie procesu inwestycyjnego, ze względu na jego stopień zaawansowania koszty budowy można oszacować na podstawie publikowanych

informacji cenowych wydawnictw branżowych, np. cen jednostkowych materiału i robocizny przedstawionych w Sekocenbud na dany kwartał. Można również podjąć próbę bardziej precyzyjnego określenia kosztów, gdyż Inwestor posiada kosztorys inwestorski wykonany w maju 2021r. dla etapu I koncepcji I. Na jego podstawie, poprzez analogię, dokonano oszacowania potencjalnych kosztów budowy.

Koszty zostały podzielone na następujące grupy kosztów związanych z realizacją inwestycji budowlanej:

- koszt wykonania projektów
- koszt przygotowania terenu do rozpoczęcia prac budowlanych
- koszt robót ziemnych
- koszt stanu surowego „0”
- koszt stanu surowego otwartego
- koszt stanu surowego zamkniętego
- koszt wykonania elewacji
- koszt prac wykończeniowych
- koszt wykonania instalacji wodno-kanalizacyjnej wraz z osprzętem
- koszt wykonania instalacji centralnego ogrzewania wraz z osprzętem
- koszt wykonania instalacji elektrycznej
- koszt wykonania instalacji teletechnicznej
- koszt windy
- koszt wykonania przyłączy (bez przyłącza gazu)
- koszt zagospodarowania terenu
- koszt prowadzenia nadzorów nad pracami w poszczególnych branżach

Tab. 11. Szacunkowe zestawienie kosztów budowy.

Lp.	Pozycja	Wartość robót netto
1.	Projekt	98 000
1.1	Projekt architektoniczno-budowlany wraz z projektami przyłączy	98 000
2.	Przygotowanie terenu	295 000
2.1	Wycinka drzew	25 000
2.2	Prace rozbiórkowe	270 000
3.	Roboty ziemne	104 896
3.1	Roboty ziemne	104 896
4.	Stan surowy "0"	238 133
4.1	Roboty żelbetowe, murarskie	138 746
4.2	Podłoga na podłożu gruntowym	53 822

Lp.	Pozycja	Wartość robót netto
4.3	Izolacje - poziome i pionowe	45 566
5.	Stan surowy otwarty	1 025 383
5.1	Płyta stropowa, schody	384 024
5.2	Ściany nośne, kanały wentylacyjne	489 834
5.3	Elementy żelbetowe	102 504
5.4	Ściany działowe	49 020
6.	Stan surowy zamknięty	360 816
6.1	Stolarka okienna i drzwiowa	221 241
6.2	Pokrycie dachu	139 576
7.	Elewacja	372 068
7.1	Elewacja	372 068
8.	Prace wykończeniowe	1 303 634
8.1	Tynki wewnętrzne	288 210
8.2	Malowanie	245 040
8.3	Przygotowanie podłoża pod płytki i panele	292 899
8.4	Płytki, panele	165 694
8.5	Płytki ścienne	72 000
8.6	Drzwi wejściowe do mieszkań	84 879
8.7	Drzwi wewnętrzne	78 561
8.8	Balustrady	76 349
9.	Instalacje wod-kan	489 909
9.1	Instalacje wod-kan	357 711
9.2	Biały montaż	132 197
10.	Instalacja c.o.	566 316
10.1	Instalacja c.o.	413 575
10.2	Grzejniki	110 486
10.3	Termostaty	42 255
11.	Instalacja elektryczna	279 256
11.1	Instalacja elektryczna	176 190
11.2	Osprzęt	87 189
11.3	Pomiary	15 877
12.	Instalacje teletechniczne	122 307
12.1	Instalacje teletechniczne	108 586
12.2	Osprzęt	13 721
13.	Winda	547 936
13.1	Szyb windy	41 232
13.2	Urządzenie	500 842
13.3	Pomiary	5 862
14.	Przyłącza	691 084
14.1	Przyłącze wod-kan	25 823
14.2	Przyłącze ciepła	607 814
14.3	Przyłącze energetyczne	57 447

Lp.	Pozycja	Wartość robót netto
15.	Zagospodarowanie terenu	411 405
15.1	Parkingi, chodniki	318 369
15.2	Zieleń	28 036
15.3	Plac zabaw	50 000
15.4	Ostona śmietnikowa	15 000
16.	Nadzory	270 000
16.1	Nadzory	270 000
Suma		7 176 142

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Inwestora kosztorys inwestorski dla koncepcji II zostanie przygotowany po wykonaniu całości prac projektowych, które obecnie trwają. Prognozuje się, że będzie on znany na przełomie listopada/grudnia 2021 roku.

W ostatnim czasie obserwuje się wzrost cen materiałów budowlanych. Szczególnie duży wzrost odnotowano w przypadku stali. Jednakże Zagregowane Wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne ZWW Sekocenbud na II kwartał 2021 roku dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych 4 kondygnacyjnych wskazują zmianę cen za ostatni kwartał na poziomie 1,4%, natomiast wzrost w roku 2019 na poziomie 8,0%, a w roku 2020 na poziomie 4,6%.

Dlatego do prognozowanych kosztów należy założyć rezerwę kosztów na potencjalny wzrost kosztów budowy.

3.3.8 Informacja o osobach kluczowych dla realizacji projektu.

Proces inwestycyjny realizowany będzie przez Inwestora w dużej mierze w oparciu o doświadczenie Zarządu i pracowników Spółki, które pozyskali przy realizacji dużych projektów mieszkaniowych.

W celu zapewnienia dodatkowej dbałości nad jakością prac oraz spełnieniem obowiązku wynikającym z ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, na czas realizacji inwestycji Spółka nawiąże współpracę z podmiotem lub podmiotami specjalizującymi się w prowadzeniu nadzorów inwestorskich.

4. Analiza otoczenia projektu inwestycyjnego.

4.1 Sytuacja mieszkaniowa w Gminie Skoczów.

Inwestor posiada opracowanie pod nazwą „*Diagnoza sytuacji mieszkaniowej w Gminie Skoczów wraz z rekomendacją kierunku działań w ramach lokalnej polityki mieszkaniowej*” opracowane przez Instytut Gospodarki Nieruchomościami w Katowicach w lipcu 2017 roku.

Opracowanie to dokonuje szerokiej analizy zarówno potencjału rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Skoczów na przełomie lat 2010-2016, poprzez dokonanie analizy potencjału demograficznego, gospodarczego oraz przestrzennego, jak i oceny wskaźnikowej sytuacji mieszkaniowej oraz oceny zasobu mieszkaniowego gminy Skoczów. Uwzględnia ono również nie tylko aktualne (na datę opracowania) potrzeby mieszkaniowe i możliwości ekonomiczne budżetu Gminy, ale przewidywane procesy dalszego rozwoju gospodarczego, demograficznego i społecznego Gminy Skoczów.

Jako cel nadrzędny, w działaniach mających za zadanie zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wskazano konieczność tworzenia warunków do rozwoju wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, a w szczególności na wynajem dla gospodarstw domowych, o różnych dochodach.

Jako podstawową rolę Gminy Skoczów wskazano inicjowanie nowych form budownictwa i aktywizację innych uczestników rynku mieszkaniowego do podejmowania działań. Podkreślony został duży potencjał rozwoju mieszkalnictwa, demograficzny, gospodarczy ale głównie przestrzenny. Wskazane zostały możliwości finansowania inwestycji mających na celu zwiększenie zasobów mieszkaniowych gminy oraz możliwości nawiązania współpracy z innymi podmiotami. Na podstawie analizy lokalnego rynku mieszkaniowego pierwotnego i wtórnego podkreślono również znaczenie aktywności Skoczowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o. dla lokalnego rynku nieruchomości.

Diagnoza prezentuje 3 następujące rekomendacje kierunków działań:

- **Rekomendacja A** - Gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz realizacji potrzeb mieszkaniowych najuboższych gospodarstw domowych zamieszkujących w Gminie.

Zadaniem własnym Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Zróżnicowany poziom dochodów gospodarstw domowych powoduje konieczność podejmowania przez Gminę różnych działań – od tworzenia warunków do realizacji budownictwa mieszkaniowego dla bogatszej części ludności, poprzez zapewnienie godziwych warunków życia dla najbiedniejszej części ludności. Na każdym etapie polityki mieszkaniowej gminnej należy pamiętać *o osobach wykluczonych, w starszym wieku i niepełnosprawnych.*

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie mieszkania w budynku wielorodzinnym powinny spełniać wymagania dotyczące pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W związku z powyższym, w świetle obowiązujących przepisów jedynym dopuszczalnym kryterium zakwalifikowania lokalu jako lokalu socjalnego może być oferowana przez gminę powierzchnia pokoi w stosunku do ilości osób w kierowanej do tego lokalu rodzinie.

Wieloletnia praktyka gmin wskazuje jednoznacznie, że najlepszym przeciwdziałaniem społecznemu wykluczeniu i patologii jest zasiedlanie budynków zarówno rodzinami uprawnionymi do lokali, których najem jest w czasie określony lub nieokreślony, jak i rodzinami uprawnionymi do lokali socjalnych. *Rozpraszanie lokali socjalnych wśród innych lokali komunalnych daje najemcom możliwość uczestniczenia w normalnym życiu społecznym.*

*W Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów przyjętym uchwałą nr XXX/335/2017 z dnia 23 maja 2017r. przyjęto, że lokale socjalne zostały wydzielone z zasobu w sposób rozproszony, który **pozwała na uniknięcie powstawania tzw. gett.***

- **Rekomendacja B** – możliwe formy lokalnej aplikacji instrumentów polityki mieszkaniowej państwa.

W Gminie Skoczów na dzień opracowania **Diagnozy** wskazano deficyt mieszkań na poziomie 1.200 mieszkań oraz rozwój budownictwa mieszkaniowego jedynie w sektorze domów jednorodzinnych przez Inwestorów indywidualnych. Pierwotny rynek nieruchomości na terenie gminy praktycznie nie istniał.

W celu aktywizacji pozostałych sektorów budownictwa mieszkaniowego proponowano możliwość skorzystania z następujących programów rządowych:

✓ ***Rozwój budownictwa mieszkaniowego na wynajem w ramach Narodowego programu Mieszkaniowego „Mieszkanie Plus”***

Jest to rządowy program budowy dostępnych cenowo mieszkań z opcją na wynajem lub na wynajem z opcją dojścia do własności. Założeniem programu było nawiązanie współpracy z partnerem BGK Nieruchomości S.A. poprzez stworzenie spółki celowej. Gmina wносиła aportem nieruchomość gruntową, natomiast Partner dokonywał wpłaty kapitału w wysokości 100% kosztów inwestycji.

✓ ***Rozwój budownictwa czynszowego na wynajem za pośrednictwem TBS***

Gmina Skoczów mogłaby rozważyć powołanie do życia nowej spółki gminnej, która wykorzystałaby możliwości *ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach wspierania budownictwa mieszkaniowego*, w zakresie możliwości budowy lokali mieszkalnych na wynajem lub nawiązania współpracy z już istniejącymi spółkami działającymi w formule TBS. Mogłoby się to przyczynić do zwiększenia dostępności mieszkań o umiarkowanych czynszach oraz pozyskanie inwestorów do realizacji przedsięwzięć.

✓ ***Kredyt budowlany dla TBS oraz spółek komunalnych w ramach kredytów udzielanych przez BGK***

Wymagany jest wkład własny na poziomie minimum 50% wartości projektu. Okres finansowania wynosi 30 lat. Oprocentowanie kredytu to WIBOR plus marża banku. Bank dopuszcza również możliwość sprzedaży lokali mieszkalnych po upływie 5 lat od uruchomienia środków kredytu, wniesienia jednorazowej spłaty kredytu w części przypadającej na dany lokal.

✓ ***Finansowanie zwrotne poprzez udzielanie preferencyjnych kredytów na realizację budownictwa mieszkaniowego***

Finansowanie może wynosić do 75% kosztów przedsięwzięcia. Udzielane jest na okres do 30 lat. Wysokość oprocentowania jest zmienna i równa stopie WIBOR 3M (bez marży banku).

Jednym z warunków uzyskania finansowania jest posiadanie prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę oraz pozytywnej oceny wiarygodności kredytowej przedsięwzięcia dokonanej przez Bank.

✓ ***Obligacje przychodowe Banku Gospodarstwa Krajowego***

Możliwe jest finansowanie inwestycji za pośrednictwem obligacji emitowanych przez BGK. Zabezpieczeniem miałyby być przychody przedsięwzięcia (wpływy z najmu) i majątek. Przyjęto, że udział obligacji nie może być wyższy niż 50% wartości projektu, a pozostałe środki finansowe nie mogą pochodzić z kredytów oraz pożyczek. Środki własne muszą zostać wniesione przed uruchomieniem środków z emisji obligacji. Maksymalny okres spłaty wynosi 25-30 lat.

✓ ***Rządowy Program Wsparcia finansowego z Funduszy Dopłat tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych jako możliwość pozyskania lokali komunalnych na wynajem z wykorzystaniem TBS***

Program ten umożliwia wykorzystanie TBS do wybudowania lokali komunalnych, socjalnych, noclegowni lub mieszkań chronionych ze środków Funduszu Dopłat. Gmina może otrzymać wsparcie pod warunkiem powiększenia zasobu lokali socjalnych lub mieszkań chronionych o liczbę lokali co najmniej równej liczbie lokali komunalnych lub o łącznej powierzchni użytkowej lokali co najmniej równej łącznej powierzchni użytkowej nowych lokali komunalnych. Dofinansowanie jest bezzwrotne i w wysokości 45%-50% kosztów inwestycji.

✓ ***Fundusz Muncypalny***

Realizacja inwestycji mieszkaniowej oparta jest na zasadzie partnerstwa poprzez spółkę celową, która tworzona jest przez Gminę i Fundusz. Wysokość udziałów w spółce jest uzależniona od wysokości wniesionego wkładu. Finansowanie inwestycji może trwać przez okres do 25 lat.

Po zakończeniu budowy nieruchomości jest wydzierżawiana lub wynajmowana na rzecz gminy, a następnie po spłacie środków wniesionych na realizację inwestycji przez Fundusz następuje przeniesienie kontroli nad spółką na rzecz gminy.

- **Rekomendacja C** – tworzenie przez Gminę Skoczów warunków do inwestowania na rynku mieszkaniowym przez inwestorów prywatnych.

Rekomendacja wskazuje kroki, które umożliwią w przyszłości stworzenie dużej podaży nieruchomości uzbrojonych, które mogą się przyczynić do wzrostu liczby ludności w Gminie.

Gmina Skoczów ma bardzo duży potencjał do rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skoczów 32,6% powierzchni gminy zajmują tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodziną. Dodatkowym atutem jest dobrze rozwinięta sieć wodociągowa na terenie gminy.

W celu polepszenia warunków inwestycyjnych zaproponowano wykonanie szczegółowej analizy stopnia uzbrojenia terenów oraz przygotowanie programu mającego na celu rozbudowę sieci kanalizacyjnej na nowym gruncie. Zaproponowano opracowanie *Planu wykorzystania zasobu nieruchomości gminy*.

Działania te miały stworzyć korzystne warunki dla rozwoju budownictwa:

- ✓ jednorodzinne realizowanego przez inwestorów indywidualnych
- ✓ jednorodzinne i wielorodzinne realizowanego przez inwestorów prywatnych z przeznaczeniem na wynajem lub zbycie

Jako dodatkowy element mający wspomóc rozwój rynku nieruchomości wskazano konieczność promowania na stronie Urzędu Gminy istniejących instrumentów polityki mieszkaniowej państwa, które umożliwiają znaczne obniżenie kosztu realizacji potrzeb mieszkaniowych.

Ze względu na datę wykonania opracowania Diagnozy, w celu sprawdzenia aktualności wniosków oraz płynących rekomendacji poniżej została dokonana analiza podobnych danych za lata 2017-2020.

4.1.1 Potencjał demograficzny mieszkalnictwa.

W opracowaniu podniesiono, że w gminie dominują zameldowania z miast oraz wymeldowania na wieś. Zanotowano również w latach 2010-2016 ogółem ujemne saldo migracji na 1.000 osób w mieście Skoczów na poziomie **-4,7**, gdzie w przypadku Gminy Skoczów wynosi ono średnio 1,3, a dla terenów wiejskich 8,8. Potwierdzało to zjawisko wyludniania miasta Skoczowa z roku na rok.

Stwierdzono również, że zachodzące procesy demograficzne wskazują na to, że społeczność lokalna wybiera tereny wiejskie na realizację swoich potrzeb mieszkaniowych. Jednym z powodów tych preferencji może być brak możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta Skoczowa poprzez nabycie prawa własności do lokalu mieszkalnego lub prawa najmu.

Poddając analizie dane za lata 2016-2020 można zauważyć, że w przypadku miasta Skoczów saldo migracji na 1.000 osób jest w dalszym ciągu ujemne **-4,5** i na podobnym poziomie, jak w latach 2010-2016r.

Tab.12 Migracje ludności w Gminie Skoczów

Lp.	Pozycja	2016	2017	2018	2019	2020	Suma
1.	Zameldowanie ogółem	305	349	341	361	307	1 663
1.1	zameldowanie z miast	183	193	187	218	161	942
1.2	zameldowanie ze wsi	119	156	154	143	146	718
1.3	zameldowanie z zagranicy	3	-	-	-	-	3
2.	Wymeldowanie ogółem	330	272	327	393	311	1 633
2.1	wymeldowanie do miast	150	132	158	179	136	755
2.2	wymeldowanie do wsi	176	140	169	214	175	874
2.3	wymeldowanie za granicę	4	0	-	-	-	4
3.	Saldo migracji	-25	81	20	-32	-7	37
3.1	saldo migracji na 1000 osób	-0,9	3,0	0,7	-1,2	-0,3	0,3

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Tab.13 Migracje ludności w Mieście Skoczów

Lp.	Pozycja	2016	2017	2018	2019	2020	Suma
1.	Zameldowanie ogółem	141	184	161	126	87	699
1.1	z miast	62	76	66	55	44	303
1.2	ze wsi	77	108	95	71	43	394
1.3	z zagranicy	2	-	-	-	-	2
2.	Wymeldowanie ogółem	214	169	206	246	192	1 027
2.1	do miast	79	62	86	92	79	398
2.2	do wsi	132	107	120	154	113	626
2.3	za granicę	3	0	-	-	-	3
3.	Saldo migracji	-73	19	-44	-119	-108	-325
3.1	saldo migracji na 1000 osób	-5,0	1,3	-3,0	-8,3	-7,6	-4,5

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Tab.14 Migracje ludności w obszarze wiejskim Gminy Skoczów

Lp.	Pozycja	2016	2017	2018	2019	2020	Suma
1.	Zameldowanie ogółem	163	165	180	235	220	963
1.1	z miast	121	117	121	163	117	639
1.2	ze wsi	42	48	59	72	103	324
1.3	z zagranicy	-	-	-	-	-	0
2.	Wymeldowanie ogółem	116	103	121	147	119	606
2.1	do miast	71	70	72	87	57	357
2.2	do wsi	44	33	49	60	62	248
2.3	za granicę	1	0	-	-	-	1
3.	Saldo migracji	48	62	64	87	101	362
3.1	saldo migracji na 1000 osób	3,9	5,0	5,2	6,9	8,0	5,8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Widoczny jest również na terenie całej gminy znaczny wzrost liczby osób w wieku nieprodukcyjnym przypadających na 100 osób w wieku produkcyjnym, których liczba wzrosła z 64,1 w 2016r. do 69,8 w 2020r. Jednakże wskaźnik ten jest najwyższy dla samego miasta Skoczowa.

Tab.15 Wskaźniki obciążenia demograficznego

Lp.	Wskaźniki	Obszar	2016	2017	2018	2019	2020
1	Ludność w wieku nieprodukcyjnym przypadająca na 100 osób w wieku produkcyjnym	Gmina Skoczów	64,1	65,5	67,0	68,7	69,8
		Miasto Skoczów	67,2	69,0	71,0	73,2	74,8
		Tereny wiejskie	60,5	61,7	62,5	63,8	64,6
2	Ludność w wieku poprodukcyjnym przypadająca na 100 osób w wieku produkcyjnym	Gmina Skoczów	32,8	34,1	35,4	36,6	37,5
		Miasto Skoczów	38,0	39,5	41,4	43,2	44,5
		Tereny wiejskie	27,0	27,9	28,8	29,5	30,2
3	Wsp. obc. demograficznego osobami starszymi	Gmina Skoczów	23,5	25,2	26,3	27,3	28,3
		Miasto Skoczów	27,0	29,4	30,9	32,6	33,9
		Tereny wiejskie	19,6	20,5	21,3	21,6	22,3
4	Odsetek osób w wieku 65 lat i więcej w populacji	Gmina Skoczów	16,0	16,9	17,5	18,0	18,5
		Miasto Skoczów	18,1	19,3	20,1	20,9	21,6
		Tereny wiejskie	13,6	14,0	14,4	14,6	15,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Tab.16 Ludność wg grup wiekowych lata 2016-2017

Lp.	Przedział wiekowy	2016			2017		
		Gmina Skoczów	Miasto Skoczów	Tereny wiejskie	Gmina Skoczów	Miasto Skoczów	Tereny wiejskie
1	0-4	1 380	724	656	1 388	717	671
2	5-9	1 579	802	777	1 585	788	797

Lp.	Przedział wiekowy	2016			2017		
		Gmina Skoczów	Miasto Skoczów	Tereny wiejskie	Gmina Skoczów	Miasto Skoczów	Tereny wiejskie
3	10-14	1 298	623	675	1 369	667	702
4	15-19	1 386	647	739	1 349	634	715
5	20-24	1 576	788	788	1 498	739	759
6	25-29	1 862	982	880	1 822	961	861
7	30-34	2 116	1 198	918	2 025	1 147	878
8	35-39	2 274	1 262	1 012	2 320	1 268	1 052
9	40-44	2 046	1 068	978	2 131	1 122	1 009
10	45-49	1 625	798	827	1 689	823	866
11	50-54	1 696	856	840	1 651	840	811
12	55-59	1 742	995	747	1 750	984	766
13	60-64	1 914	1 134	780	1 781	1 015	766
14	65 i więcej	4 293	2 625	1 668	4 539	2 799	1 740
Suma		26 787	14 502	12 285	26 897	14 504	12 393

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Tab.17 Ludność wg grup wiekowych lata 2018-2020

Lp.	Przedział wiekowy	2018			2019			2020		
		Gmina Skoczów	Miasto Skoczów	Tereny wiejskie	Gmina Skoczów	Miasto Skoczów	Tereny wiejskie	Gmina Skoczów	Miasto Skoczów	Tereny wiejskie
1	0-4	1 384	698	686	1 386	688	698	1 323	638	685
2	5-9	1 555	763	792	1 507	730	777	1 444	702	742
3	10-14	1 407	671	736	1 458	703	755	1 536	741	795
4	15-19	1 325	628	697	1 325	606	719	1 302	604	698
5	20-24	1 473	736	737	1 427	703	724	1 417	672	745
6	25-29	1 786	919	867	1 714	861	853	1 665	825	840
7	30-34	1 974	1 082	892	1 916	1 015	901	1 859	957	902
8	35-39	2 327	1 281	1 046	2 264	1 214	1 050	2 175	1 163	1 012
9	40-44	2 188	1 169	1 019	2 235	1 212	1 023	2 278	1 234	1 044
10	45-49	1 730	835	895	1 824	898	926	1 902	937	965
11	50-54	1 647	851	796	1 567	772	795	1 568	764	804
12	55-59	1 680	911	769	1 670	899	771	1 640	853	787
13	60-64	1 778	1 012	766	1 782	1 007	775	1 725	976	749
14	65 i więcej	4 716	2 913	1 803	4 835	2994	1841	4 954	3050	1904
Suma		26 970	14 469	12 501	26 910	14 302	12 608	26 788	14 116	12 672

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Biorąc pod uwagę dane GUS-u za lata 2016-2020 nie jest zauważalna zmiana trendów demograficznych w porównaniu z analizami przeprowadzonymi

w latach 2010-2016r. W związku z powyższym należy przyjąć, że wniosek dotyczący konieczności zapewnienia zróżnicowanej i dostępnej cenowo oferty mieszkaniowej dla grup wiekowych 20-24, 25-29 i 30-34 lata, a w kolejnych latach również dla grupy 15-19 latków *jest aktualny*. W celu zatrzymania dalszej migracji należy zapewnić na rynku mieszkaniowym ofertę lokali mieszkalnych na sprzedaż oraz na wynajem.

4.1.2 Potencjał gospodarczy w Gminie Skoczów.

W opinii osób piszących diagnozę istotnym potencjałem dla rozwoju rynku mieszkaniowego stanowi rynek pracy, o czym świadczył na lipiec 2017r. niski poziom bezrobocia, duży odsetek osób pracujących na 1.000 osób, poziom przedsiębiorczości mierzony wskaźnikiem liczby osób prowadzących działalność gospodarczą na 1000 osób w wieku produkcyjnym. Niski poziom wskaźnika wykreśleń z rejestru REGON na 10 tys osób. Za silną stronę uznano duży udział wydatków budżetowych na inwestycje oraz rosnący strumień dochodów z podatku dochodowego od osób fizycznych. Za słabą stronę rynku pracy uznano niską liczbę nowo rejestrowanych podmiotów i niewielką liczbę dużych podmiotów, zatrudniających większą liczbę pracowników.

Tab.18 Podmioty wpisane do rejestru REGON

Lp.	Pozycja	2016	2017	2018	2019	2020
1	Gmina Skoczów	2 059	2 040	2 120	2 178	2 229
	Miasto Skoczów	1 128	1 106	1 119	1 128	1 142
	Tereny wiejskie	931	934	1 001	1 050	1 087

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Tab.19 Podmioty wg sektorów własności

Lp.	Pozycja	2016	2017	2018	2019	2020	
1	Sektor publiczny - ogółem	Gmina Skoczów	71	66	60	58	61
		Miasto Skoczów	47	45	42	40	42
		Tereny wiejskie	24	21	18	18	19
3	sektor publiczny - państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	Gmina Skoczów	55	50	46	44	46
		Miasto Skoczów	32	30	28	26	27
		Tereny wiejskie	23	20	18	18	19
4	sektor publiczny - spółki handlowe	Gmina Skoczów	4	4	2	2	2
		Miasto Skoczów	3	3	2	2	2
		Tereny wiejskie	1	1	0	0	0

Lp.	Pozycja	2016	2017	2018	2019	2020	
5	sektor prywatny - ogółem	Gmina Skoczów	2 646	2 635	2 668	2 747	2 816
		Miasto Skoczów	1 553	1 534	1 513	1 532	1 558
		Tereny wiejskie	1 093	1 101	1 155	1 215	1 258
6	sektor prywatny - osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	Gmina Skoczów	2 059	2 040	2 120	2 178	2 229
		Miasto Skoczów	1 128	1 106	1 119	1 128	1 142
		Tereny wiejskie	931	934	1 001	1 050	1 087
7	sektor prywatny - spółki handlowe	Gmina Skoczów	206	219	188	194	205
		Miasto Skoczów	152	161	141	146	152
		Tereny wiejskie	54	58	47	48	53
8	sektor prywatny - spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	Gmina Skoczów	39	38	24	23	23
		Miasto Skoczów	32	29	21	19	19
		Tereny wiejskie	7	9	3	4	4
9	sektor prywatny - spółdzielnie	Gmina Skoczów	11	11	7	7	7
		Miasto Skoczów	9	9	6	6	6
		Tereny wiejskie	2	2	1	1	1
10	sektor prywatny - fundacje	Gmina Skoczów	13	11	8	7	7
		Miasto Skoczów	6	4	4	3	3
		Tereny wiejskie	7	7	4	4	4
11	sektor prywatny - stowarzyszenia i organizacje społeczne	Gmina Skoczów	81	81	74	78	79
		Miasto Skoczów	54	54	48	49	51
		Tereny wiejskie	27	27	26	29	28

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

4.1.3 Zasoby mieszkaniowe.

Opracowanie dokonuje analizy zasobów mieszkaniowych na terenie gminy. Dokonana została ocena liczbowych dostępów zasobów mieszkaniowych oraz ich przyrost w czasie.

Na ocenę warunków mieszkaniowych składają się 3 wskaźniki:

- poziom nasycenia
- przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę
- przeciętna powierzchnia 1 mieszkania

W roku 2016 wykazany zostaje niewielki poziom nasycenia mierzony liczbą mieszkań na 1.000 osób. Dla miasta Skoczowa wynosił on jedynie 291 mieszkań. Natomiast tylko w powiecie cieszyńskim wynosił on 342 mieszkania, dla województwa śląskiego 384,1 mieszkania, a dla Polski na poziomie 371,6 mieszkania. Jednakże w okresie 2010-2016r. zasób mieszkaniowy Gminy Skoczów zwiększył się o 5,4% , tj. 403 lokale mieszkalne, natomiast w samym mieście Skoczowie zasób zwiększył się o 2,4%, tj. 294 lokale mieszkalne.

Podkreślone również zostało, że w Gminie Skoczów wysoka jest przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę. W roku 2016 na 1 mieszkanie przypadają 3,44 osoby, podczas gdy dla województwa śląskiego przypada 2,63 osoby.

Trzeci wskaźnik dla Gminy Skoczów wynosi 83,6 m² (dla miasta – 68,8 m², dla terenów wiejskich – 106,4 m²). Jest on stosunkowo dobrym wskaźnikiem w porównaniu do wskaźnika dla województwa śląskiego, natomiast niższy od wskaźnika określonego dla powiatu cieszyńskiego.

Tab.20 Wskaźniki jakości zamieszkania

Lp.	Pozycja	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę					
a.	Gmina Skoczów	24,5	24,7	25,0	25,4	-
b.	Miasto Skoczów	22,5	22,6	23,0	23,4	-
c.	Tereny wiejskie	26,8	27	27,4	27,8	-
2.	Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie					
a.	Gmina Skoczów	3,44	3,42	3,40	3,36	-
b.	Miasto Skoczów	3,07	3,06	3,04	2,99	-
c.	Tereny wiejskie	3,99	3,97	3,94	3,89	-
3.	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania oddanego do użytkowania					
a.	Gmina Skoczów	142,1	136,3	133,8	129,4	91,5
b.	Miasto Skoczów	138,8	132,3	127,8	133,5	66,4
c.	Tereny wiejskie	143,9	137,9	137,2	128,4	120,1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Tab.21 Zasób mieszkaniowy

Lp.	Pozycja	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Mieszkania ogółem					
a.	Gmina Skoczów	7 795	7 857	7 941	8 018	-
b.	Miasto Skoczów	4 718	4 736	4 767	4 781	-
c.	Tereny wiejskie	3 077	3 121	3 174	3 237	-
2.	Mieszkania na 1000 mieszkańców					
a.	Powiat cieszyński	341,9	344,4	347,9	351,1	-
b.	Gmina Skoczów	291,0	292,1	294,4	298,0	-
c.	Miasto Skoczów	325,3	326,5	329,5	334,3	-
d.	Tereny wiejskie	250,5	251,8	253,9	256,7	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

4.1.4 Struktura inwestorska.

Do podstawowych wskaźników rozwojowych gminy mierzących skalę efektów budownictwa należą:

- wskaźnik średniej liczby mieszkań oddanych do użytku na 1.000 osób.

- relacja liczby wybudowanych mieszkań do liczby zawartych małżeństw w danym roku.

Z danych GUS wynika, że w latach 2010-2016 na terenie gminy wybudowano 530 mieszkań, w tym na terenie samego miasta Skoczowa 182 mieszkania. W tym okresie średni wskaźnik intensywności wynosił 2,84 mieszkania, przy przeciętnej dla powiatu cieszyńskiego 3,36 mieszkania, a dla województwa śląskiego 2,19 mieszkania. Pozytywny wskaźnik budownictwa mieszkaniowego występuje na terenach wiejskich, natomiast w mieście jest bardzo niski. Został wyciągnięty wniosek, że tempo budownictwa powinno być wyższe w kolejnych latach.

Tab.22 Średnia liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1.000 osób

Lp.	Pozycja	2016	2017	2018	2019	2020	Średnia z 5 lat
1	Gmina Skoczów	2,4	2,3	3,2	2,9	5,2	3,2
2	Miasto Skoczów	1,5	1,2	2,1	1,0	5,2	2,2
3	Tereny wiejskie	3,4	3,6	4,4	5,0	5,1	4,3

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego.

Tab.23 Mieszkania oddane do użytkowania na 100 zawartych małżeństw

Lp.	Pozycja	2016	2017	2018	2019	2020	Średnia z 5 lat
1	Gmina Skoczów	41,3	43,4	69,9	64,2	131,1	70,0
2	Miasto Skoczów	24,2	21,7	49,2	25,5	139,6	52,0
3	Tereny wiejskie	65,6	73,3	91,7	96,9	122,6	90,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego.

Średni wskaźnik intensywności za lata 2017-2020 wynosi dla gminy 3,2, dla miasta Skoczów 2,2. Zauważalny jest znaczny jego wzrost w roku 2020, natomiast na stosunkowo stałym poziomie wzrostowym utrzymuje się wskaźnik dla terenów wiejskich gminy.

W przypadku relacji liczby mieszkań w stosunku do liczby zawartych małżeństw również można zauważyć podobną korelację. W roku 2020 widać wyraźny wzrost zarówno dla Gminy Skoczów, jak i dla miasta. W porównaniu do lat 2010-2017 średni wskaźnik zdanego okresu wzrósł w przypadku terenu miasta z 31 na 52.

Jednak w dalszym ciągu wyraźne są dysproporcje pomiędzy terenem wiejskim gminy, a terenem miejskim.

Tabl.24 Gmina Skoczów – Mieszkania oddane do użytkowania

Lp.	Pozycja	2016		2017		2018		2019		2020	
		lo-kale	PUM	lo-kale	PUM	lo-kale	PUM	lo-kale	PUM	lo-kale	PUM
1	Ogółem	64	9 097	62	8 448	86	11 508	77	9 960	139	12 720
2	indywidualne	57	8 656	62	8 448	70	9 973	66	9 232	64	8 330
3	Indywidualne realizowane na sprzedaż lub wynajem	7	441	0	0	16	1 535	11	728	75	4 390
4	Komunalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Tab.25 Miasto Skoczów - Mieszkania oddane do użytkowania - Budynki ogółem

Lp.	Pozycja	2016		2017		2018		2019		2020	
		lo-kale	PUM	lo-kale	PUM	lo-kale	PUM	lo-kale	PUM	lo-kale	PUM
1	Ogółem	22	3 053	18	2 381	31	3 961	14	1 869	74	4 912
2	Budynki jednorodzinne nowe	16	2 740	18	2 381	29	3 684	14	1 869	17	1 817
3	Budynki wielorodzinne nowe	0	0	0	0	0	0	0	0	57	3 095
4	Budynki niemieszkalne oraz zbiorowego zamieszkania nowe	6	313	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Rozbudowa budynków	0	0	0	0	2	277	0	0	0	0
6	Przebudowa (adaptacja) budynków	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Tabl.26 Gmina Skoczów - Mieszkania oddane do użytkowania wg form budownictwa

Lp.	Pozycja	2016		2017		2018		2019		2020	
		lok.	PUM	lok.	PUM	lok.	PUM	lok.	PUM	lok.	PUM
1	Ogółem	64	9 097	62	8 448	-	-	-	-	-	-
2	Komunalne	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-
3	Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	1	128	0	0	-	-	-	-	-	-
4	Indywidualne	63	8 969	62	8 448	-	-	-	-	-	-
5	Indywidualne - realizowane z przeznaczeniem na użytek własny inwestora	57	8 656	62	8 448	-	-	-	-	-	-
6	Indywidualne realizowane na sprzedaż lub wynajem	6	313	0	0	-	-	-	-	-	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Tab.27 Miasto Skoczów - Mieszkania oddane do użytkowania - Budynki indywidualne

Lp.	Pozycja	2016		2017		2018		2019		2020	
		lok.	PUM	lok.	PUM	lok.	PUM	lok.	PUM	lok.	PUM
1	Ogółem	15	2 612	18	2 381	19	2 830	14	1 869	8	1 015
2	Budynki jednorodzinne nowe	15	2 612	18	2 381	17	2 553	14	1 869	8	1 015
3	Rozbudowa budynków	0	0	0	0	2	277	0	0	0	0
4	Przebudowa (adaptacja) budynków	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Tab.28 Miasto Skoczów - Mieszkania oddane do użytkowania - Budynki przeznaczone na sprzedaż lub wynajem

Lp.	Pozycja	2016		2017		2018		2019		2020	
		lokale	PUM	lokale	PUM	lokale	PUM	lokale	PUM	lokale	PUM
1	Ogółem	7	441	0	0	12	1 131	0	0	66	3 897
2	Budynki jednorodzinne nowe	1	128	0	0	12	1 131	0	0	9	802
3	Budynki wielorodzinne nowe	0	0	0	0	0	0	0	0	57	3 095
4	Budynki niemieszkalne oraz zbiorowego zamieszkania nowe	6	313	0	0	0	0	0	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Tab.29 Miasto Skoczów - Mieszkania oddane do użytkowania - Budynki komunalne

Lp.	Pozycja	2016		2017		2018		2019		2020	
		lokale	PUM	lokale	PUM	lokale	PUM	lokale	PUM	lokale	PUM
1	Ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Budynki mieszkalne nowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Budynki wielorodzinne nowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Analiza danych mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2016-2020 potwierdza, że na terenie Gminy Skoczów rozwija się głównie budownictwo indywidualne jednorodzinne na terenach wiejskich. Można zauważyć na terenie miasta oddanie do użytkowania budynków wielorodzinnych z 57 lokalami mieszkalnymi oraz 9 budynków jednorodzinnych przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. W omawianym okresie nie oddano do użytkowania żadnego budynku komunalnego.

Prognozę ilości oddawanych mieszkań do użytkowania w kolejnych latach można opierać na ilości wydanych pozwoleń na budowę. Ze względu na możliwość rozpoczęcia budowy w okresie 3 lat od uzyskania prawomocności decyzji pozwolenia na budowę oraz nieograniczony czas na realizację inwestycji ilość wydanych

pozwoleń na budowę nie będzie się przekładała na ilość oddanych mieszkań do użytkowania w tym samym okresie. Jest to jednak wskaźnik, który pokazuje jakie panują trendy wśród inwestorów. Początkowy okres pandemii wywołał niepewność w sektorze budownictwa, jednakże obserwując wzrost ilości wydanych pozwoleń oraz oddanych budynków do użytkowania w roku 2020 można stwierdzić, że obawy były nieuzasadnione.

Tab.30 Gmina Skoczów - Wydane pozwolenia na budowę

Lp.	Pozycja	2018			2019			2020		
		pozwol.	mieszk.	PUM	pozwol.	mieszk.	PUM	pozwol.	mieszk.	PUM
1	Ogółem	-	159	14 906	-	126	13 988	-	132	14 538
2	Budynki mieszkalne	84	154	14 251	76	122	13 506	78	127	13 626
3	Budynki jednorodzinne	78	83	10 841	72	77	11 407	74	103	12 177
4	Budynki dwurodzinne	2	10	628	1	10	409	4	24	1 449
5	Budynki wielorodzinne	4	61	2 782	3	35	1 690	0	0	0
6	Rozbudowa budynków	5	5	655	2	2	210	3	3	371
7	Przebudowa budynków	0	0	0	2	2	272	2	2	541

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Tab.31 Miasto Skoczów - Wydane pozwolenia na budowę

Lp.	Pozycja	2018			2019			2020		
		pozwol.	mieszk.	PUM	pozwol.	mieszk.	PUM	pozwol.	mieszk.	PUM
1	Ogółem	-	93	6 325	-	11	1 750	-	35	3 416
2	Budynki mieszkalne	24	92	6 196	11	11	1 750	17	34	3 311
3	Budynki jednorodzinne	18	21	2 786	11	11	1 750	14	18	2 354
4	Budynki dwurodzinne	2	10	628	0	0	0	3	16	957
5	Budynki wielorodzinne	4	61	2 782	0	0	0	0	0	0
6	Rozbudowa budynków	1	1	129	0	0	0	1	1	105
7	Przebudowa budynków	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Tab.32 Tereny wiejskie - Wydane pozwolenia na budowę

Lp.	Pozycja	2018			2019			2020		
		pozwol.	mieszk.	PUM	pozwol.	mieszk.	PUM	pozwol.	mieszk.	PUM
1	Ogółem	-	66	8 581	-	115	12 238	-	97	11 122
2	Budynki mieszkalne	60	62	8 055	65	111	11 756	61	93	10 315

Lp.	Pozycja	2018			2019			2020		
		pozwol.	mieszk.	PUM	pozwol.	mieszk.	PUM	pozwol.	mieszk.	PUM
3	Budynki jednorodzinne	60	62	8 055	61	66	9 657	60	85	9 823
4	Budynki dwurodzinne	0	0	0	1	10	409	1	8	492
5	Budynki wielorodzinne	0	0	0	3	35	1 690	0	0	0
6	Rozbudowa budynków	4	4	526	2	2	210	2	2	266
7	Przebudowa budynków	0	0	0	2	2	272	2	2	541

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

W roku 2019 zauważalny jest spadek w stosunku do 2018 roku ilości wydanych pozwoleń na budowę na wszystkich rozpatrywanych obszarach gminy. W 2020 roku widoczny jest ponowny wzrost ilości wydanych pozwoleń na budowę. Są to jednak pozwolenia na budowę wydawane na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub w zabudowie bliźniaczej. W przypadku budynków wielorodzinnych wydano w 2018 roku na terenie miasta Skoczowa 4 pozwolenia na budowę o łącznej powierzchni użytkowej 2.782 m², w 2019 roku na terenach wiejskich wydano 3 pozwolenia na budowę o łącznej powierzchni użytkowej 1.690 m².

Trendy danych za lata 2016-2020 są podobne do trendów z lat 2010-2017 w związku z powyższym następujące wnioski zawarte w Diagnozie:

- *struktura inwestorska opiera się w głównej mierze na inwestorach indywidualnych zaspakajających własne potrzeby mieszkaniowe,*
- *brak jest aktywności inwestycyjnej firm deweloperskich oraz spółdzielni mieszkaniowych,*
- *brak jest aktywności budownictwa społecznego czynszowego,*
- *brak jest aktywności w zakresie budownictwa komunalnego, można uznać za aktualne.*

4.2 Ocena zasobu mieszkaniowego Gminy Skoczów.

Główny ciężar zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niższych dochodach spoczywa na Gminie. Kwestie związane z gospodarką mieszkaniową na terenie Gminy Skoczów regulują:

- ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy;

- wieloletni program gospodarowania zasobem gminy uchwalony uchwałą nr XXX/335/2017 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 23 maja 2017 roku;
- zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy uchwalony uchwałą nr XIII/106/2015 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 20 października 2015 roku;

Na lipiec 2021 roku liczba lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego wynosi 407 lokali. Od 2012 roku liczba zmniejszyła się o 19 lokali. Liczba lokali z najmem na czas nieokreślony wynosi 332 szt. i od roku 2012 uległa zmniejszeniu o 13 sztuk. Liczba lokali socjalnych wynosi 75 sztuk. W 2013 roku zanotowano wzrost o 4 lokale, a następnie powolny spadek. Od roku 2013 roku liczba zmalała o 10 lokali socjalnych. Liczba pustostanów jest na tym samym poziomie od 2016 roku. Natomiast na podobnym poziomie jest przeciętna powierzchnia użytkowa lokali z najmem na czas nieokreślony i lokali socjalnych.

Tab.33 Zasoby mieszkaniowe miasta oraz lokale użytkowe w latach 2012-2020

Lp.	Wyszczególnienie	J.M.	Lata								
			2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Liczba budynków mieszkalnych	[szt.]	43	43	43	43	42	42	42	42	42
2	Liczba lokali mieszkalnych, w tym:	[szt.]	426	422	425	425	423	420	414	409	407
2.1	lokali z najmem na czas nieoznaczony	[szt.]	345	339	344	343	345	344	339	344	332
2.2	lokali socjalnych	[szt.]	81	85	81	82	78	76	75	75	75
2.3	pomieszczeń tymczasowych	[szt.]	2	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Liczba lokali użytkowych	[szt.]	109	88	90	90	87	87	89	98	101
4	Liczba pustostanów	[szt.]	5	3	5	4	6	6	6	6	6
5	Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu z najmem na czas nieoznaczony	[m ²]	42,7	42,8	42,6	42,6	42,2	42,1	42,2	42,3	42,3
6	Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu socjalnego	[m ²]	25,3	26,1	26	26,3	27	26,9	26,4	26,4	26,4

Źródło: Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.

Tab.34 Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego i zasobu pomieszczeń tymczasowych

Lp.	Wyszczególnienie	Lata									
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
1	Lokale mieszkalne gminy ogółem, w tym:	Liczba	426	422	425	425	423	422	414	409	407
		m ²	16.781	16.673	16.760	16.760	16.644	16.617	16.288	16.096	16.015
1.1	Lokale mieszkalne w budynkach w 100% własność gminy	Liczba	278	279	281	281	279	279	278	278	278
		m ²	10.449	10.498	10.539	10.539	10.423	10.422	10.426	10.426	10.426

Lp.	Wyszczególnienie	Lata									
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
1.2	Lokale mieszkalne gminy, w bud. wspólnot mieszkaniowych	Liczba	146	143	144	144	144	143	136	131	129
		m ²	6.291	6.176	6.222	6.222	6.222	6.195	5.862	5.671	5.589
1.3	Pomieszczenia tymczasowe	Liczba	2	-	-	-	-	-	-	1	-
		m ²	41	-	-	-	-	-	-	15,5	-

Źródło: Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.

Tab.35 Wspólnoty mieszkaniowe, w których gmina posiada udziały

Lp.	Wyszczególnienie	Lata									
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Liczba wspólnot mieszkaniowych [szt.]	26	25	25	25	25	25	25	24	23	
2	Wspólnoty małe	6	5	5	5	5	5	5	4	4	
3	Wspólnoty duże	20	20	20	20	20	20	20	20	19	
4	Udział Gminy we własności lokali w budynkach wspólnotowych [%]	26,0%	25,5%	24,6%	24,6%	24,6%	24,6%	24,4%	24,4%	24,3%	
5	Liczba wspólnot, w których Gmina ma więcej niż 50% udziału	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
6	Liczba wspólnot, w których Gmina ma mniej niż 50% udziału	23	22	22	22	22	22	22	21	20	

Źródło: Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.

Tab.36 Zmiany w zasobie mieszkaniowym gminy

Lp.	Wyszczególnienie	Lata									
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Ogółem	6	4	3	-	-	1	8	5	2	
1.1	Sprzedaż	6	3	-	-	-	1	8	5	2	
1.2	Budownictwo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.3	Adaptacje części wspólnej na lokale	-	-	1	-	-	-	-	-	-	
1.4	Nabycie na rynku	-	-	1	-	-	-	-	-	-	
1.5	Łączenie lokali	-	1	-	-	-	-	-	-	-	
1.6	Podziały lokali	-	-	1	-	-	-	-	-	-	

Źródło: Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.

Tab.37 Sprzedaż lokali mieszkalnych należących do gminy

Lp,	Wyszczególnienie	J.M.	Lata								
			2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	[szt.]	6	3	-	-	-	1	8	5	2
2	Łączna powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali mieszkalnych	[m ²]	293	112,5	-	-	-	45,53	330	191,3	81,7

Źródło: Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.

Z powyższych danych wynika, że gminny zasób mieszkaniowy systematycznie ulega zmniejszeniu. Związane jest to ze sprzedażą lokali mieszkalnych na podstawie uchwały nr XXIX/372/2009 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 18.10.2009 roku. Uchwała ta przewiduje możliwość uzyskania przez najemców przy sprzedaży lokali mieszkalnych bonifikaty w wysokości do 50% wartości lokalu mieszkalnego. Przy zjawisku sprzedaży lokali mieszkalnych nie zanotowano pozyskania nowych zasobów mieszkaniowych.

4.3 Potencjalni lokatorzy.

Uchwała nr XIII/106/2015 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 20 października 2015 roku, w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów wskazuje, że potencjalnymi lokatorami są osoby o niskich dochodach, prowadzące gospodarstwo domowe i nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz mieszkające na terenie Gminy Skoczów, z zamiarem stałego pobytu.

Poniżej przedstawione zostały warunki, które należy spełnić, aby przejść pozytywną weryfikację wniosku i stać się osobą uprawnioną do zawarcia umowy najmu na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy:

- kryterium dochodowe
 - ✓ gospodarstwo jednoosobowe - średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 200% najniższej emerytury,
 - ✓ gospodarstwo wieloosobowe - średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 120% najniższej emerytury,

- kryterium lokalowe
 - ✓ gospodarstwo jednoosobowe - zamieszkiwanie w lokalu, w którym na 1 członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 10 m² ogólnej powierzchni pokoi,
 - ✓ gospodarstwo wieloosobowe - zamieszkiwanie w lokalu, w którym na 1 członka gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi,
 - ✓ osoby przebywające w miejscach, które nie spełniają wymogów na pobyt ludzi,
 - ✓ zamieszkujące w budynkach własności gminy, które są przeznaczone do gruntownego remontu lub rozbiórki.

Dodatkowo w uchwale wskazane są osoby, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy. Należą do nich osoby, które:

- utraciły mieszkanie wskutek katastrofy naturalnej lub awarii technicznej,
- podlegają wykwaterowaniu z budynków własności gminy przeznaczonych do remontu lub rozbiórki,
- podlegają przekwaterowaniu z lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych lub z lokali socjalnych,
- opuściły dom dziecka lub rodzinę zastępczą w związku z uzyskaniem pełnoletności,
- nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu,
- realizują aktywnie indywidualny program wychodzenia z bezdomności.

Cała procedura rozpatrywania złożonych wniosków o zakwalifikowanie do najmu lokalu z mieszkalnego zasobu Gminy Skoczów przeprowadzana jest przez Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. Po zakończeniu kwalifikacji wniosków, Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o., w miesiącu styczniu następnego roku sporządza listę osób, które przeszły pozytywną weryfikację wniosków i są uprawnione do zawarcia umowy najmu na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy. Następnie lista ta zatwierdzana jest przez Burmistrza Gminy Skoczów.

Poniżej w tabeli przedstawiono dane statystyczne liczby osób, które pozytywnie przeszły weryfikację wniosku o zakwalifikowanie do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów oczekujących na wskazanie lokalu oraz osób, które zawarły umowę najmu w latach 2012-2020.

Tab.38 Lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Lp	Rok	Rodzaj listy	Liczba osób na:			Razem
			lokale zamienne	lokale socjalne	lokale mieszkalne	
1	2012	Liczba zawartych umów najmu	0	5	6	11
		Liczba osób oczekujących na wskazanie lokalu	0	36	47	83
2	2013	Liczba zawartych umów najmu	0	3	9	12
		Liczba osób oczekujących na wskazanie lokalu	0	49	23	72
3	2014	Liczba zawartych umów najmu	0	2	6	8
		Liczba osób oczekujących na wskazanie lokalu	0	53	31	84
4	2015	Liczba zawartych umów najmu	0	6	5	11
		Liczba osób oczekujących na wskazanie lokalu	0	44	25	69
5	2016	Liczba zawartych umów najmu	0	4	9	13
		Liczba osób oczekujących na wskazanie lokalu	0	34	15	49
6	2017	Liczba zawartych umów najmu	0	1	4	5
		Liczba osób oczekujących na wskazanie lokalu	0	42	13	55
7	2018	Liczba zawartych umów najmu	0	3	25	28
		Liczba osób oczekujących na wskazanie lokalu	0	28	19	47
8	2019	Liczba zawartych umów najmu	0	10	28	38
		Liczba osób oczekujących na wskazanie lokalu	0	24	15	39
9	2020	Liczba zawartych umów najmu	0	4	8	12
		Liczba osób oczekujących na wskazanie lokalu	0	13	14	27

Źródło: Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.

Średnia liczba osób oczekujących na wskazanie lokalu mieszkalnego w latach 2012-2020 kształtuje się na poziomie 58,3 osoby/rok, przy czym wartości te są znacząco różne w poszczególnych latach. Najmniej osób oczekujących było w 2020 roku i ich liczba wynosiła 27 osób, natomiast najwięcej osób oczekujących było w 2012 roku, bo aż 83.

W przypadku zawartych umów najmu średnia wynosi 15,3 osoby/rok i również jest ona różna w poszczególnych latach. Najmniejsza liczba zawartych umów, bo 5 odnotowano w 2017 roku, natomiast najwięcej, bo 39 umów najmu podpisano w 2019 roku.

Przy tworzeniu koncepcji budowy domu wielorodzinnego główną ideą, która przyświecała było zaprojektowanie mieszkań o różnej ich powierzchni, z naciskiem na mieszkania o mniejszej powierzchni.

Jak wykazano w opracowaniu *Diagnoza sytuacji mieszkaniowej w Gminie Skoczów wraz z rekomendacją kierunku działań w ramach lokalnej polityki mieszkaniowej* grupa ludzi, którzy najbardziej mogą przyczynić się do rozwoju gminy są to ludzie w grupie wiekowej 15-24 lata oraz 25-34. Dla pierwszej grupy wiekowej dedykowane są mieszkania „P+AK”, o powierzchni użytkowej od 25,11 m² do 29,67 m² oraz mieszkania „2P+AK” o powierzchni użytkowej od 44,88 m² do 54,19 m². Natomiast dla drugiej grupy wiekowej dedykowane są mieszkania „2P+AK” o powierzchni użytkowej od 44,88 m² do 54,19 m² i „3P+AK” o powierzchni użytkowej 50,8 m².

Zaplanowano również więcej mieszkań o mniejszej powierzchni użytkowej ze względu na to, aby możliwe było zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych większej liczby młodych ludzi startujących w dorosłe życie.

Obecnie w zasobach Gminy Skoczów nie ma budynku mieszkalnego o tak wysokim standardzie, co projektowany budynek oraz o prognozowanych niskich kosztach utrzymania (konieczność spełnienia bardzo wysokich norm cieplnych budynku). Oferta najmu przedmiotowych lokali skierowana będzie więc również do osób, które obecnie zajmują lokale mieszkalne z zasobów gminy, ale obecne warunki lokalowe ze względu na techniczne obiekty nie są dla nich odpowiednie, a dotychczas płacą regularnie czynsz oraz dbają, aby stan techniczny zajmowanego lokalu był na poziomie co najmniej nie pogorszonym.

Wyposażenie budynku w windę, odpowiednie zagospodarowanie terenu nieruchomości umożliwi osobom niepełnosprawnym dostęp do każdego lokalu, na każdym piętrze. W związku z powyższym lokale mieszkalne będą również dla nich dedykowane.

Dodatkowo Gmina Skoczów, w przypadku zamiany lokalu w sytuacji uzasadnionej względami społecznymi, jak stan zdrowia, poprawa warunków życia lub ograniczenie ponoszenia kosztów utrzymania aktualnie najmowanego lokalu może pozyskać lokale o większej powierzchni dla kolejnych osób z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w gminnym zasobie mieszkaniowym lub powiększyć swój zasób lokali na najem socjalny.

4.4 Potencjalne przychody.

Zasady ustalania czynszu określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Ustawa ta wskazuje, iż Rada Gminy uchwała:

- wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy – raz na 5 lat,
- zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na te cel.

Na terenie Gminy Skoczów obowiązuje Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów na lata 2017-2021 uchwalony w dniu 23 maja 2017 roku uchwałą nr XXX/335/2017 Rady Miejskiej Skoczowa.

Wysokość stawek czynszu określana jest przez właściciela zasobu mieszkaniowego i jest ona określana za 1 m² powierzchni użytkowej lokali. Stawka ta uwzględnia również czynniki podwyższające lub obniżające wartość ich wartość użytkową.

Należą do nich min:

- położenia budynku
- położenie lokalu w budynku
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu
- ogólnego stanu technicznego budynku

Wartość czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu, tj. iloczynu jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej. Również podwyżka czynszu za używanie lokalu nie może być wyższa niż średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w danym roku kalendarzowym. Podwyżka czynszu nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy.

Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów na lata 2017-2021 wskazuje, że stawka czynszu za najem lokali mieszkalnych powinna wzrastać systematycznie raz do roku. Wysokość czynszu dla lokalu określona jest w zależności od standardu mieszkania w oparciu o punktację szczegółowo określoną

w zarządzeniu Burmistrza Miasta Skoczowa z uwzględnieniem czynników obniżających wartość użytkową lokalu.

Wprowadzona zasada corocznej zmiany wysokości stawki czynszowej nie jest zachowana. Obecnie obowiązująca stawka czynszu określona jest na podstawie Zarządzenia Burmistrza Miasta Skoczowa nr 0050.44.2019 z dnia 13 marca 2019 roku.

Tab.39 Stawki czynszu obowiązujące na terenie Gminy Skoczów

Lp.	Ilość punktów dotyczących standardu	Stawka czynszu [zł/m ²]
1	0-10	2,6
2	11-20	3,38
3	21-25	4,1
4	26-30	4,86
5	31-35	5,63
6	36-40	6,46
7	41-42	6,81
8	43-46	7,41

Tab.40 Wysokość stawek czynszu w latach 2012-2021

Lp.	Lata	Lokale socjalne	Pom. tymczasowe	Lokale z najmem na czas nieoznaczony		
				najniższe	średnie	najwyższe
1	2012	0,91	0,91	1,82	3,75	7,16
2	2013	0,97	-	1,95	4,01	7,47
3	2014	0,97	-	1,95	4,01	7,47
4	2015	0,97	-	1,95	4,01	7,47
5	2016	0,97	-	1,95	4,01	7,47
6	2017	1,08	1,08	2,09	4,29	7,47
7	2018	1,08	-	2,09	4,29	7,47
8	2019	1,3	1,3	2,6	4,86	7,47
9	2020	1,3	-	2,6	4,86	7,47
10	2021	1,3	-	2,6	4,86	7,47

Źródło: Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.

Wysokość stawek czynszu obowiązującego na terenie Gminy Skoczów porównano do stawek czynszu obowiązującego w innych gminach należących do powiatu cieszyńskiego. Najwyższe stawki obowiązują w gminie Cieszyn i dla lokali mieszkalnych mają one stawkę w wysokości 8,99 zł/m². Natomiast 2 gminy, tj. Gmina Wiśla i Gmina Cieszyn wprowadziły nowe, inne stawki dla budynków, które zostały nowo wybudowane i są one na poziomie odpowiednio 10,79 zł/m² i 7,96 zł/m².

Tab.41 Porównanie stawek czynszu z innymi gminami w powiecie cieszyńskim.

Lp.	Miasto	Zarządzenie		Budynki nowo wybudowane	Lokale mieszkalne	Lokale "socjalne"
		Data	Nr			
1	Cieszyn	04.11.2019	0050.746.2019	10,79	8,99	2,5
2	Ustroń	05.10.2016	275/2016		5	1,39
3	Skoczów	13.03.2019	0050.44.2019	-	2,60-7,41	1,3
4	Wiśła	24.02.2021	Or.0050.42.2021	7,96	6,19	1,56

Źródło: Opracowanie własne

W związku z tym, że na dzień dzisiejszy Gmina Skoczów w swoich zasobach nie posiada budynku o standardzie, jak nowo projektowany budynek proponuje się wprowadzenie nowej pozycji stawki czynszu o standardzie budynków nowo wybudowanych w wysokości 3% s wartości odtworzeniowej lokalu, tj. w wysokości 11,98 zł/m².

Zgodnie z opinią prawną na OP-US-AL.-2021-06-29 z dnia 29 czerwca 2021 roku, przygotowaną przez Kancelarię Radcy Prawnego TRAKTAT Tomasz Szkaradnik w sprawie możliwości wprowadzenia dodatkowej stawki czynszu najmu dla lokali mieszkalnych o najwyższym standardzie aktualnie obowiązująca uchwała nr XXX/335/2017 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 23 maja 2017 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów nie przewiduje możliwości podwyższenia stawki bazowej czynszu ze względu na wyższy standard lokalu. W przypadku osób, dla których mają zastosowanie stawki czynszu określone zarządzeniem Burmistrza Gminy Skoczów którzy przed dniem 21 czerwca 2001 płacili czynsz regulowany istnieje możliwość wprowadzenia wyższej stawki czynszu.

Natomiast istnieje możliwość zaproponowania w projekcie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy nowych kryteriów, które umożliwią podwyższenie stawki bazowej czynszu ze względu na wyższy standard lokalu i budynku. Ze względu na datę uchwalenia obecnie obowiązującego programu istnieje możliwość przeprocesowania nowego kryterium przed zakończeniem przedmiotowej inwestycji.

W związku z powyższym dokonano analizy finansowej, która stanowi załącznik do niniejszego opracowania dla 2 następujących wariantów:

- I wariant – dla stawki czynszu w wysokości 11,98zł/m², której wysokość jest podnoszona co 5 lat w wysokości 2% stawki czynszu
- II wariant – dla stawki czynszu w wysokości 7,41 zł/m², której wysokość również jest podnoszona o 2% w okresie co 5 lat.

4.5 Bariery administracyjne.

Projekt realizowany będzie na nieruchomości, dla których uchwalony został Miejscowy Plan Zagospodarowania Nieruchomościami. Nieruchomość jest uzbrojona i ma dostęp do drogi publicznej.

Inwestor projektuje inwestycję zgodnie z:

- zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Nieruchomościami,
- rozporządzeniem ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane
- pozostałymi rozporządzeniami i obowiązującymi normami

W związku z powyższym nie przewiduje się żadnych barier administracyjnych mogących mieć niekorzystny wpływ na realizację inwestycji.

4.6 Wnioski.

Przeprowadzone analizy potwierdzają, że Gmina Skoczów posiada duży potencjał rozwoju mieszkalnictwa zarówno przestrzenny, gospodarczy i demograficzny. Obserwowany na stałym poziomie rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego na terenach wiejskich gminy przyczynia się do zjawiska odpływu mieszkańców z miasta na teren wiejski. Brak pierwotnego rynku nieruchomości oraz stosunkowo niewielki rynek wtórny są potwierdzeniem zbyt małego zasobu mieszkaniowego na terenie Gminy Skoczów.

Również sukcesywnie malejące gminne zasoby mieszkaniowe, aktualne na dzień dzisiejszy wnioski wynikające z Diagnozy sytuacji mieszkaniowej w Gminie Skoczów wraz z rekomendacją kierunku działań w ramach lokalnej polityki mieszkaniowej Gminy Skoczów powinny *skłaniać w kierunku realizacji przedmiotowej inwestycji.*

5. Finansowanie Inwestycji.

W latach 2016-2021 Inwestor wielokrotnie podejmował działania w kierunku uzyskania dofinansowania w formie dotacji lub pożyczki niskoprocentowej budowy budynków wielorodzinnych mających na celu powiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy Skoczów.

W sierpniu 2017 roku złożone zostały wnioski do BGK Nieruchomości w ramach programu „mieszkanie plus” uwzględniające 4 nieruchomości:

- Nieruchomość 1 - zlokalizowana w Skoczowie przy Łęgowo, obręb Górne Miasto na działce o numerze ewidencyjnym 434/4
- Nieruchomość 2 - zlokalizowana w Skoczowie przy ul. Targowej na działce o numerze ewidencyjnym 700/3, obręb 1
- Nieruchomość 3 - zlokalizowana w Skoczowie przy ul. Dolny Bór na działce o numerze ewidencyjnym 676/5, obręb 2
- Nieruchomość 4 - zlokalizowana w Skoczowie przy ul. Cieszyńskiej na działce o numerze ewidencyjnym 175/5, obręb Wilowice

We wrześniu spółka otrzymała odpowiedź odmowną w przypadku pierwszych 3 nieruchomości ze względu na zbyt małą powierzchnię działek. W przypadku nieruchomości 4 Spółka nie otrzymała odpowiedzi do dnia dzisiejszego.

W 2019 roku Inwestor wystąpił do Banku Gospodarstwa Krajowego z wnioskiem o udzielenie finansowania w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego. Na tamten okres wysokość finansowego wsparcia na przedsięwzięcie polegające min. na budowie budynku, w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne zwiększające mieszkaniowy zasób gminy wynosiła do **35%/45%**. Przedmiotem wniosku była budowa I etapu inwestycji polegającej na budowie 1 budynku 5 kondygnacyjnego położonego na działkach 843, 84, 845 przy ul. Górny Bór, o powierzchni użytkowej mieszkań 1563m². 29 listopada 2019r. Bank Gospodarstwa Krajowego udzielił informacji, że w wyniku przeprowadzonej analizy wiarygodność kredytowa spółki została oceniona negatywnie z uwagi na niespełnienie wskaźnika finansowania kosztów, który powinien przyjmować wartość powyżej 1,0 oraz ujemny wynik finansowy za rok 2018.

Od 05 marca 2021r. weszły w życie przepisy z dnia 10 grudnia 2020r. o zmianie niektórych ustaw wpierających rozwój budownictwa, która wprowadziła zmiany w ustawie z dnia 08 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń oraz w ustawie z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego min zwiększając wysokość finansowego wsparcia do **80%**.

W marcu 2021r. Inwestor wystąpił do BGK z zapytaniem o możliwość skorzystania z programu bezzwrotnego wsparcia budownictwa z Funduszu Dopłat w wysokości 80% oraz uzyskania uzupełniającego finansowania (wkładu własnego) w wysokości 20% kosztów inwestycji, jako kredytu budowlanego oferowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, którego oprocentowanie oparte jest o stawkę WIBOR i marżę banku uzależnioną od standingu finansowego Kredytobiorcy, okresu kredytowania i rodzaju zabezpieczeń.

Ze względu na prowadzoną przez Inwestora działalność i sytuację epidemiologiczną, która zaistniała od marca 2020r. wiarygodność kredytowa Inwestora nie uległa w 2020r. poprawie. W związku z powyższym bank nie udzielił pozytywnej odpowiedzi w zakresie możliwości uzyskania uzupełniającego finansowania.

Mając powyższe na uwadze, Inwestor wystąpił do właściciela Spółki z wnioskiem o wniesienie przez niego wkładu własnego w wysokości 20%-30% wartości planowanego przedsięwzięcia, tj. 1.440.000 PLN – 2.155.000 PLN.

Wszystkie programy związane ze wsparciem finansowym powiększania zasobów mieszkaniowych gmin opierają się na ustawie z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawie z dnia 08 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

Obecnie na rynku **funkcjonuje program bezzwrotnego wsparcia budownictwa z Funduszu Dopłat**. Celem tego programu jest zwiększenie liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób o niskich i przeciętnych dochodach oraz zagrożonych wykluczeniem społecznym. Obsługę programu prowadzi Bank Gospodarstwa Krajowego.

5.1 Beneficjenci programu.

Podmiotem uprawnionym do uzyskania wsparcia finansowego może być:

- Gmina
- Jednoosobowa spółka gminna, której gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
- Związek międzygminny
- Powiat
- Organizacja pozarządowa
- Podmiot prowadzący działalność pożytku publicznego

5.2 Przeznaczenie środków programu.

Środki z funduszu przeznaczone są na tworzenie:

- lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
- mieszkań chronionych
- noclegowni
- schronisk dla osób bezdomnych
- ogrzewalni
- pomieszczeń tymczasowych
- komunalnej infrastruktury technicznej
- infrastruktury społecznej

5.3 Rodzaje przedsięwzięć.

Przedsięwzięcia, które są finansowane w ramach funduszu dopłat, w wyniku którego:

- zostaną utworzone lub zmodernizowane lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy i/lub mieszkania chronione:
 - ✓ budowa budynku
 - ✓ remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego lub jego części przeznaczona na pobyt ludzi
 - ✓ remont lub przebudowa budynku mieszkalnego albo jego części, jeżeli nie dotyczą one lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu
 - ✓ remont lub przebudowa budynku mieszkalnego albo jego części, jeżeli dotyczą one lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu, pod warunkiem, że beneficjent wsparcia uzyskał prawo do premii remontowej z Funduszu Termomodernizacji i Remontów i realizuje przedsięwzięcie remontowe w budynku, w którym znajdują się te lokale mieszkalne.
 - ✓ zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części wymagająca remontu lub przebudowy
 - ✓ zakup lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego lub udziału we własności budynku mieszkalnego.
 - ✓ zakup lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego lub udziału we własności budynku mieszkalnego, połączone z ich remontem.

- powstanie noclegownia lub schronisko dla osób bezdomnych lub nastąpi zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń noclegowych w istniejącej noclegowni lub pomieszczeń mieszkalnych w istniejącym schronisku dla osób bezdomnych:
 - ✓ budowa budynku
 - ✓ remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego lub jego części przeznaczona na pobyt ludzi
 - ✓ remont lub przebudowa budynku, jeżeli budynek nie jest zamieszkały
 - ✓ zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części wymagająca dokonania remontu lub przebudowy

- nastąpi dostosowanie noclegowni, schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalni do standardów:
 - ✓ remont, przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejącej noclegowni, schroniska dla osób bezdomnych lub ogrzewalni

- powstaną tymczasowe pomieszczenia:
 - ✓ budowa budynku
 - ✓ remont lub przebudowa budynku niemieszkalnego lub jego części, przeznaczonego na pobyt ludzi
 - ✓ remont lub przebudowa budynku mieszkalnego albo części takiego budynku, jeżeli ten remont lub ta przebudowa nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu
 - ✓ zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części, wymagająca dokonania remontu lub przebudowy

- powstaną mieszkania na wynajem realizowane przez Inwestora innego niż gmina lub związek międzygminny:
 - ✓ finansowanie części kosztów przedsięwzięcia dotyczącego tworzenia infrastruktury technicznej lub społecznej, służącej zaspokajaniu potrzeb lokalnej społeczności

5.4 Wysokość finansowego wsparcia.

Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego do wysokości nie większej, niż 80% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

Tab. 42 Wysokość dofinansowania z BGK

Rodzaj zabudowy		Lokale mieszkalne (+5%*)				Lokale czynszowe (+5%*) (+10%**)		Mieszkania chronione (+5%*)		
		Art. 3			Art. 5a	Art. 5		Art. 6		
Rodzaj przedsięwzięcia		K	RPB z premią remontową (+10%**)	BB ZSUB RPB	B-SIM R-SIM	N	K	RPB z premią remontową (+10%**)	BB ZSUB RPB	B-SIM R-SIM
Beneficjent	Gmina	50%	50%	80%	80%	25%	50%	50%	80%	80%
	Jednoosobowa spółka gminna	50%	50%	80%	0%	0%	50%	50%	80%	0%
	Związek Międzygminny	0%	0%	0%	80%	25%	0%	0%	0%	80%
	Powiat	0%	0%	0%	0%	0%	50%	50%	80%	0%
	Organizacja porządowa	0%	0%	0%	0%	0%	50%	50%	80%	0%
	Podmiot prowadzący działalność publiczną	0%	0%	0%	0%	0%	50%	50%	80%	0%

Źródło: Dane Banku Gospodarstwa Krajowego

- BB** - budowa budynku
B-SIM - budowa budynku SIM
K - kupno lub kupno połączone z remontem
N - najem
RPB - remont lub przebudowa
R-SIM - remont, przebudowa lub zmiana sposobu użytkowania SIM
ZSUB - zmiana sposobu użytkowania

5%* - dodatkowo, w przypadku przedsięwzięć nie mniej niż 5% lokali mieszkalnych będzie przeznaczonych dla rodzin wg ustawy o wsparciu kobiet i rodzin "za życiem" lub w przypadku przedsięwzięcia rewitalizacyjnego (art. 15 ust. 1 pkt 5 lit a ustawy o rewitalizacji)

10%** - dodatkowo, jeżeli remontowi podlega budynek mieszkalny, zajmowany przez lokatora na podstawie obowiązującej umowy najmu, jeżeli beneficjent wsparcia uzyskał prawo do premii remontowej i budynek jest wpisany do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

10%***

- dodatkowo, w części 25% kosztów przedsięwzięcia pokrywany jest do wysokości wartości gruntu stanowiącego własność inwestora, a na którym realizowane jest przedsięwzięcie.

5.5 Procedura ubiegania się o dofinansowanie.

- **Krok 1 – Wymagane dokumenty do złożenia wniosku**
 - ✓ oryginał lub potwierdzona za zgodność z oryginałem kopia wypisu i wrysu z rejestru gruntów i budynków dla działek ewidencyjnych, na których realizowane jest przedsięwzięcie wydana w terminie nie wcześniej niż 3 miesiące przed dniem złożenia wniosku,
 - ✓ numer księgi wieczystej,
 - ✓ potwierdzona przez wnioskodawcę za zgodność kopia decyzji o pozwolenie na budowę lub decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z klauzulą ostateczności,
 - ✓ dokument potwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, jeżeli przedsięwzięcie jest realizowane na nieruchomości, która nie stanowi własności lub nie jest w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy,
 - ✓ dokumentacja projektowa,
 - ✓ kosztorys inwestorski lub kalkulacja planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych,
 - ✓ kopie faktur lub kopie umów zawartych do dnia złożenia wniosku z wykonawcami robót budowlanych, usług i dostaw,
 - ✓ kalkulacje własne.

- **Krok 2 - Złożenie wniosku**
 - ✓ wnioski składane są w okresie całego roku,
 - ✓ można je złożyć osobiście, za pośrednictwem operatora pocztowego lub elektronicznie.

- **Krok 3 - Rozpatrzenie wniosku**
 - ✓ wniosek jest rozpatrywany przez BGK w terminie do 30 dni od daty jego wpływu,
 - ✓ informacja o zakwalifikowanych wnioskach jest ogłaszana co kwartał (styczeń, kwiecień, lipiec, październik) na stronach BIP BGK.

- **Krok 4 - Zawarcie umowy**
 - ✓ po pozytywnej ocenie wniosku,
 - ✓ po otrzymaniu przez Wnioskodawcę zawiadomienia o możliwości uzyskania wsparcia,
 - ✓ dopuszczalne jest podpisanie umowy drogą korespondencyjną.

- **Krok 5 – Termin realizacja inwestycji**

Przez zakończenie realizacji przedsięwzięcia przyjmuje się możliwość przystąpienia do użytkowania lokali mieszkalnych lub użytkowania komunalnej infrastruktury technicznej, infrastruktury społecznej na podstawie obowiązujących przepisów określonych w ustawie Prawo budowlane.

Określone zostały następujące terminy realizacji:

- ✓ w przypadku realizacji przedsięwzięć polegających na budowie lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, noclegowni lub schroniska dla osób bezdomnych, mieszkań chronionych - okres realizacji inwestycji od momenty rozpoczęcia do jej zakończenia wynosi *max do 36 miesięcy*
- ✓ w przypadku realizacji przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem, powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina lub związek międzygminny - okres realizacji inwestycji od dnia przekazania wsparcia finansowego na rachunek beneficjenta wsparcia wynosi *max do 60 miesięcy*
- ✓ w przypadku realizacji przedsięwzięć polegających remoncie, przebudowie budynku lub zmiany sposobu użytkowania - okres realizacji inwestycji od dnia przekazania wsparcia finansowego na rachunek beneficjenta wsparcia wynosi *max do 24 miesięcy*

- **Krok 6 - Wypłata wsparcia finansowego**

- ✓ do 21 dni od daty złożenia poprawnego wniosku o wypłatę
- ✓ możliwość wypłaty po zaangażowaniu min. 10% środków własnych
- ✓ wsparcie wypłacane jest w terminach wskazanych w umowie, tj. jednorazowo lub w okresie kwartalnym
- ✓ uruchomienie wpłaty następuje na pisemny wniosek Beneficjenta, po udokumentowaniu wykonania robót budowlanych

- **Krok 7 - Rozliczenie przedsięwzięcia**
 - ✓ w terminie do 60 dni od zakończenia przedsięwzięcia Beneficjent przedkłada BGK rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów przedsięwzięcia
- **Krok 8 - Utrzymanie zasobów**
 - ✓ przez co najmniej 15 lat od dnia rozliczenia kosztów Inwestycji

5.6 Zwrot udzielonego wsparcia finansowego.

Bank Gospodarstwa Krajowego może zażądać zwrotu w całości lub części udzielonego finansowanie zwrotnego w następujących przypadkach:

- wykorzystania finansowania lub jego części niezgodnie z celem, na który zostało udzielone,
- zmiany przeznaczenia lokali wybudowanych przy udziale finansowania,
- naruszenie przepisów lub niewypełnienia przez kredytobiorcę zobowiązań wynikających z tytułu świadczenia usług publicznych Unii Europejskiej,
- wskazania przez Wnioskodawcę we wniosku o udzielenie finansowania fałszywych informacji lub nie dotrzymania z winy Wnioskodawcy zadeklarowanych we wniosku parametrów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, wpływającego na udzielenie finansowania

5.7 Rodzaje kosztów przedsięwzięcia.

Do kosztów przedsięwzięcia zakwalifikowane zostały następujące rodzaje kosztów:

- Koszty wykonania czynności specjalistycznych, w tym koszty:
 - ✓ Projektowania
 - ✓ Niezbędnych badań i ekspertyz technicznych
 - ✓ Powierzenia pełnienia funkcji inwestora zastępczego
 - ✓ Nadzoru i kierowania budową
 - ✓ Rozliczania robót budowlanych
- Koszty przygotowania terenu
- Koszty wykonania niezbędnego uzbrojenia terenu
- Koszty materiałów i robót budowlanych niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia, w tym koszty wykonania:
 - ✓ Przyłączy technicznych
 - ✓ Obiektów i urządzeń związanych z budynkiem, placu zabaw, śmietników, ogrodzeń, stanowisk postojowych, garaży znajdujących się w

budynkach mieszkalnych i wielopoziomowych, placów pod śmietniki, dróg wewnętrznych wraz z niezbędnymi zjazdami z drogi publicznej.

6. Analiza SWOT.

Analiza SWOT jest metodą analizy strategicznej. Pozwala ona porównać ze sobą pozytywne i negatywne czynniki wewnętrzne i zewnętrzne oddziałujące na dany projekt. Mocne i słabe strony są czynnikami, które wynikają z działania, na które Inwestor może mieć duży wpływ. Natomiast szanse i zagrożenia są czynnikami niezależnymi od Inwestora.

Dzięki analizie poszczególnych czynników można określić realność wykonania danego projektu oraz wskazać konieczność podjęcia kroków w celu minimalizacji oddziaływania na projekt czynników mogących negatywnie wpłynąć na przebieg całego projektu.

6.1 Mocne strony projektu (Strengths).

Do mocnych stron projektu należy zaliczyć:

- posiadanie gruntu inwestycyjnego,
- zaprojektowanie inwestycji zgodnie z wytycznymi warunkującymi pozyskania wsparcia finansowego,
- powierzchnia lokali mieszkalnych,
- doskonałe warunki dostępności do infrastruktury miejskiej,
- dogodna dostępność komunikacyjna,
- niskie koszty eksploatacji,
- brak konieczności wykonywania remontów minimum przez okres trwania gwarancji,
- doświadczenie zarządu spółki i pracowników w zakresie realizacji inwestycji mieszkaniowych.

6.2 Słabe strony projektu (Weaknesses).

Do słabych stron projektu należy zaliczyć:

- uzależnienie realizacji inwestycji od pozyskania dokapitalizowania przez właściciela spółki wartości wkładu własnego, w wysokości minimum 20-30% kosztów Inwestycji.

6.3 Szanse realizacji projektu (Opportunities)

Do szans realizacji projektu należy zaliczyć:

- pozyskanie wsparcia finansowego do 80% wartości inwestycji,
- znikomy rynek pierwotny i wtórny na terenie miasta Skoczowa,
- systematyczny wzrost cen zakupu gruntu budowlanego pod zabudowę jednorodzinną,
- powierzenie funkcji Generalnego Wykonawcy doświadczonemu podmiotowi dysponującemu odpowiednim know-how gwarantującym terminową i rzetelną realizację inwestycji,
- powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy,
- zadowolenie lokatorów z oferowanego standardu lokalu mieszkalnego,

6.4 Zagrożenie realizacji projektu (Threats)

Do zagrożeń realizacji projektu należy zaliczyć:

- wyczerpanie środków finansowych z programu bezzwrotnego wsparcia budownictwa z funduszu dopłat,
- zmiany legislacyjne, których kierunek i skutki są w dłuższym okresie nieprzewidywalne,
- brak wprowadzenia dodatkowej stawki czynszu najmu dla lokali mieszkalnych o najwyższym standardzie w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Skoczów
- wzrost cen materiałów budowlanych i robocizny,
- dostępność materiałów budowlanych,

Powyższa analiza możliwości realizacji projektu wskazuje przewagę mocnych stron projektu nad słabymi stronami. Oznacza to, że założenia do prac projektowych zostały prawidłowo rozeznane i przygotowane. Wytypowana nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja została dobrze przeanalizowana pod kątem potencjalnych ryzyk na etapie realizacji inwestycji, późniejszej eksploatacji budynku oraz wskazania grupy docelowej mieszkańców, którzy nie będą przyczyniali się do zbytnej degradacji obiektu, a przez to nie będą narażali właściciela na nieprzewidziane koszty utrzymania. Jako słabą stroną projektu wskazano konieczność pozyskania wkładu własnego poprzez konieczność dokapitalizowania spółki przez jej właściciela. Jest to związane z charakterem prowadzonej przez spółkę 1 gałęzi działalności związanej z zarządzaniem gminnym zasobem komunalnym, który z zasady jest działalnością nie nastawioną na zysk, przez co Spółka nie ma możliwości wykazania się środkami finansowymi w wysokości odpowiadającej wartości wkładu własnego.

W przypadku czynników zewnętrznych oddziałujących na projekt szanse są większe niż zagrożenia. Największą szansą jest pozyskanie wsparcia finansowego na tak wysokim poziomie, co przy braku możliwości finansowania przez Inwestora samego wkładu własnego daje możliwość powiększenia mieszkaniowego zasobu gminnego, a przez to *spełnienie jednego z zadań własnych gminy, tj. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty.*

W celu minimalizacji zagrożeń dla realizacji projektu Inwestor powinien w jak najkrótszym terminie podjąć kroki w celu prawidłowego i kompletnego złożenia wniosku do Banku Gospodarstwa Krajowego o pozyskanie wsparcia finansowego, przygotowania przetargu na wybór Generalnego Wykonawcy, co będzie gwarantowało niezmiennosc wartości kosztów inwestycji przy możliwej zmienności cen materiałów i robocizny oraz zapewni terminowość realizacji inwestycji, a dzięki temu zostanie spełniony warunek braku konieczności zwrotu otrzymanego dofinansowania.

7. Wniosek końcowy.

W Gminie Skoczów od co najmniej 10 lat obserwowane jest ujemne saldo migracji, na średnim poziomie w mieście Skoczów około -4,5. Średnia liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2016-2020 na tysiąc osób wynosi w gminie 3,2, na terenach wiejskich 4,3, natomiast w samym mieście Skoczowie 2,2. Również wskaźnik liczby mieszkań oddanych do użytkowania przypadająca na 100 zawartych małżeństw posiada podobne proporcje, tzn. w gminie wynosi 70, na terenach wiejskich wynosi 90, a w mieście Skoczów 52. Biorąc pod uwagę pozostałe analizowane dane Głównego Urzędu Statystycznego za lata 2012-2020 niezauważalna jest zmiana trendów demograficznych. Znikoma ilość wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub ich przebudowę również potwierdza, że lokale mieszkalne w samym mieście Skoczów są jak najbardziej potrzebne.

W związku z brakiem nowych lokali mieszkalnych, które zasiliłyby zasoby gminne oraz sprzedaż z uwzględnieniem bonifikat, lokali mieszkalnych obecnym najemcom powoduje, że zasób gminnych lokali mieszkalnych znacznie się kurczy.

Zgodnie z wnioskami i zaleceniami opracowania pod nazwą „*Diagnoza sytuacji mieszkaniowej w Gminie Skoczów wraz z rekomendacją kierunku działań w ramach lokalnej polityki mieszkaniowej*” należy zapewnić dostęp do zróżnicowanej cenowo oferty mieszkaniowej szczególnie dla grup wiekowych 20-24, 25-29, 30-34 oraz w kolejnych

latach dla grupy wiekowej 15-19. W celu zatrzymania migracji należy zapewnić na rynku mieszkaniowym ofertę lokali mieszkalnych na wynajem i na sprzedaż.

Obecne programy rządowe, które stanowią wsparcie między innymi w tworzeniu komunalnych lokali mieszkalnych dają olbrzymie możliwości finansowe i wsparcie dla lokalnego rynku budownictwa wielorodzinnego. Maksymalna wysokość dotacji wynosi 80%, co w przypadku tego projektu może być dotacją na poziomie 5.741.000 zł netto kosztów inwestycji.

Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. ma możliwość realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego czterokondygnacyjnego z 33 lokalami mieszkalnymi na własnym gruncie oraz gruncie należącym do właściciela spółki. Nieruchomość ta jest w pełni uzbrojona oraz posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Natomiast projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z infrastrukturą towarzyszącą jest projektem, który spełnia wszelkie wymogi będące podstawą do pozytywnej kwalifikacji wniosku o wsparcie finansowe.

Analiza ekonomiczna dla projektu została przeprowadzona dla 2 wariantów. Dla każdego z nich przyjęto takie same założenia co do harmonogramu rzeczowo-finansowego, montażu finansowego, kosztów operacyjnych oraz okresu analizy. Różnią się one przyjętą wysokością stawki czynszu:

- wariant 1 - stawka wynajmu 11,98 PLN/m²
- wariant 2 - stawka wynajmu 7,41 PLN/m²

Założono podejście konserwatywne charakteryzujące się tym, że koszty eksploatacyjne indeksowane są co roku, a stawka wynajmu indeksowana jest raz na 5 lat.

Analiza wariantu 2 wskazuje że przy bazowej stawce wynajmu 7,41 PLN/m² oraz kosztach bazowych kosztach eksploatacyjnych wynoszących 8,60 PLN/m² projekt nie generuje dodatniego strumienia gotówki (ujemna EBITDA). Na koniec okresu analiza EBITDA wynosi -615 814 co oznacza, że bez dodatkowego dokapitalizowania spółki realizacja projektu nie będzie możliwa.

Wariant 1 charakteryzuje się dodatkową EBITDA, która kumulatywnie w prognozie na koniec 2027 roku wyniesie 301 618 PLN, średnia miesięczna rentowność wynosi 13%. Powoduje to że realizacja projektu przy tych założeniach pozwoli wygenerować dodatnie strumienie gotówki w okresie 15 lat prognozy.

W związku z powyższym proponuje się poddać pod rozważenie opcję pozyskania dotacji na poziomie 80% kosztów netto inwestycji, pozyskania gwarancji

dokapitalizowania Spółki przez właściciela na poziomie minimum 20% kosztów inwestycji, możliwie najszybsze złożenie wniosku o dofinansowanie do Banku Gospodarstwa Krajowego oraz przepracowanie możliwości wprowadzenia nowej pozycji wysokości czynszu na dopuszczalnym poziomie 11,98 zł/m².

8. Załączniki.

- 8.1 Harmonogram realizacji inwestycji
- 8.2 Analiza ekonomiczno-finansowa – wariant 1
- 8.3 Analiza ekonomiczno-finansowa – wariant 2