

**PLAN INWESTYCYJNY WRAZ ZE STRATEGIĄ DZIAŁALNOŚCI  
SIM ŚLĄSK POŁUDNIE SP. Z O.O.**

## Spis treści

1. O spółce .....	3
2. Założenia strategiczne SIM Śląsk Południe.....	4
3. Źródła finansowania inwestycji .....	7
4. Najważniejsze cele Spółki prowadzące do rozpoczęcia fazy realizacji inwestycji. ....	8
5. Terminarz aportów .....	9
6. Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycyjnego .....	11
7. Czynniki warunkujące realizację Planu Inwestycyjnego .....	47
7.1. Warunki finansowania zwrotnego.....	47
7.2. Dostępność finansowania zewnętrznego.....	47
7.3. Sytuacja w sektorze budowlanym i rynku nieruchomości .....	48
7.4. Współpraca ze Wspólnikami Spółki.....	48

## 1. O spółce

SIM Śląsk Południe stanowi Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową zawiązaną na mocy aktu notarialnego numer repetytorium 19163/2021 w dniu 22 października 2021 roku w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Bielsku-Białej.

Spółka została zawiązana przez dziesięciu wspólników: Krajowy Zasób Nieruchomości oraz dziewięć gmin położonych na terenie województwa śląskiego. Krajowy Zasób Nieruchomości objął udziały w zamian za wniesione prawo własności nieruchomości w Bielsku-Białej, a każda z dziewięciu gmin w zamian za wniesione do spółki środki finansowe pozyskane z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. 30 marca 2022 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podczas którego Gmina Kuźnia Raciborska przeniosła na spółkę prawo własności nieruchomości położonej na jej terenie, obejmując w zamian dodatkowe udziały.

*Księga udziałów (stan na dzień sporządzenia projektu - 15.04.2022r.).*

LP.	Nazwa Wspólnika	REGON	Liczba udziałów
1	KRAJOWY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI	368112343	22485
2	GMINA WISŁA	072182367	60000
3	GMINA (MIASTO) RYDUŁTOWY	276258635	60000
4	GMINA KNURÓW	276257587	60000
5	MIASTO RADLIN	276258658	60000
6	GMINA (MIASTO) BIELSKO-BIAŁA	072181741	60000
7	GMINA I MIASTO CZERWIONKA-LESZCZYNY	276258530	60000
8	GMINA KUŹNIA RACIBORSKA	276258463	90393
9	GMINA (MIASTO) JASTRZĘBIE - ZDRÓJ	276255358	60000
10	GMINA STRUMIEŃ	072182516	60000

Spółka działa na podstawie obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności na podstawie:

1. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (dalej „Ustawa o SIM”),
2. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości,
3. Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych,
4. Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej,
5. Ustawa z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym,
6. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
7. Ustawa z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych.

Podstawowym celem działalności SIM Śląsk Południe jako Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej jest budowa domów mieszkalnych wielolokalowych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Na podstawie Umowy spółki planowane do realizacji jest 10 przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych na terenie 9 gmin. Oprócz tego planowane do realizacji jest także dodatkowe przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane na terenie Gminy Kuźnia Raciborska (inwestycja nr 11).

## 2. Założenia strategiczne SIM Śląsk Południe

Spółka jako podmiot prowadzący działalność w segmencie społecznego budownictwa czynszowego funkcjonuje w specyficznym środowisku organizacyjno-finansowym, wyraźnie determinującym jej założenia strategiczne. Misją Spółki stanowi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób, których dochody nie pozwalają na zakup lub najem mieszkań na wolnym rynku. Oferta mieszkaniowa kierowana jest do osób o średnich dochodach, które posiadają tzw. zdolność czynszową, co odróżnia ją od oferty charakterystycznej dla budownictwa socjalnego. Specyficzny dla Spółki jest sposób pozyskiwania klienta, który odbywać będzie się poprzez przeprowadzenie naboru mieszkańców przez gminy w ramach ustalanych przez radę gminy kryteriów. Spółka nie jest więc nastawiona na bezpośrednie pozyskanie klienta, ale na stworzenie odpowiednich warunków do ich pozyskania przez indywidualne gminy. Oznacza to również, że oferta w ramach każdej inwestycji może być kierowana do różnej grupy docelowej,

stanowiącej odzwierciedlenie potrzeb mieszkaniowych konkretnej gminy. W związku z powyższym jako strategiczne założenie Spółki należy przyjąć dążenie do kompleksowej i komplementarnej współpracy Spółki z gminą na płaszczyznach przygotowania realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, a także procesu naboru mieszkańców.

Wspólnym mianownikiem planowanych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych jest realizacja budownictwa o średnim standardzie, efektywnego energetycznie, a także przyjaznego dla środowiska, co planuje się osiągnąć poprzez zastosowanie dostępnych na rynku energooszczędnych materiałów, zastosowanie innowacyjnych rozwiązań projektowych i technologicznych oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Istotnym akcentem każdej inwestycji jest również zapewnienie infrastruktury odpowiadającej potrzebom rodzin, seniorów oraz osób niepełnosprawnych, w tym także infrastruktury sportowo-rekreacyjnej, placów zabaw oraz terenów zielonych.

Fundamentalnym założeniem strategicznym Spółki, ściśle związanym z naturą jej działalności, jest budowa lokali mieszkalnych o możliwie niskiej stawce czynszu najmu, mieszczącej się w ramach określonych przez przepisy prawa. Stanowi ona wypadkową pozyskanych źródeł finansowania inwestycji oraz kosztów jej realizacji. Spółka jako podmiot non-profit zyski z czynszów najmu przeznaczać będzie wyłącznie na działalność statutową, co stanowi czynnik sprzyjający realizacji wskazanego założenia.

Cechą swoistą środowiska prawno-finansowego, w którym funkcjonuje Spółka jest istnienie tzw. partycypacji mieszkańców w kosztach budowy, a więc obligatoryjnej wpłaty przez potencjalnych lokatorów środków pieniężnych na poczet realizacji inwestycji przed jej rozpoczęciem. Zawarcie odpowiedniej umowy w opisywanym zakresie skutkować będzie uzyskaniem przez potencjalnego najemcy „rezerwacji” najmu lokalu mieszkalnego. Wysokość partycypacji uzależniona będzie od indywidualnych uwarunkowań inwestycji oraz ustalona zostanie w formie uchwały przez zgromadzenie wspólników Spółki. Zgodnie z treścią Umowy spółki nie może być ona jednak niższa niż 10% wartości kosztów budowy. Wysokość stawki partycypacji mieszkańców wprost wpływa na wysokość przyszłego czynszu, dlatego istotnym dla Spółki jest odpowiedni dobór jej wysokości. Wniesienie partycypacji uprawnia lokatora do możliwości wykupu mieszkania po 15 latach od zasiedlenia lokalu.

W związku z powyższym jako niezwykle istotne identyfikuje się konieczność pozyskania najbardziej odpowiednich dla danej inwestycji źródeł finansowania dostępnych na rynku. Wśród najbardziej atrakcyjnych elementów potencjalnego montażu finansowego inwestycji należy wymienić te dedykowane dla podmiotów z segmentu społecznego budownictwa mieszkaniowego (patrz rozdział 3).

Zauważa się jednak, że wykorzystanie niektórych ze wskazanych form finansowania inwestycji może nakładać dodatkowe ustawowe limity dotyczące wysokości czynszów, modyfikować dopuszczalne kryteria jakie musi spełniać potencjalny najemca, a także wydłużać termin dostępności możliwości wykupu lokalu mieszkalnego na własność. Wykorzystanie poszczególnych źródeł finansowania oraz ich wysokość powinny więc zostać dostosowane do indywidualnej inwestycji. Pochodną kwestii konstrukcji montażu finansowego jest więc kwestia naboru mieszkańców. Dostępność niektórych form finansowania zależna jest również od parametrów gruntów, a także wznoszonych budynków. W związku z powyższym mocno sygnalizuje się wartość współpracy pomiędzy Spółką, a gminą na opisywanym etapie w kontekście efektywnego pozyskania klienta.

Założeniem strategicznym Spółki jest także osiągnięcie efektywnego zorganizowania Spółki na różnych etapach jej funkcjonowania. Zauważa się, że działalność Spółki w odniesieniu do konkretnej inwestycji można podzielić na dwa etapy: fazę realizacji inwestycji oraz fazę gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Spółka będzie więc pełnić zarówno funkcję realizatora inwestycji budowlanych, jak i zarządcy zasobu nieruchomości. Każdy z tych etapów wymaga odpowiedniego zorganizowania struktury Spółki oraz planowania zasobów ludzkichz uwzględnieniem poziomu skomplikowania oraz skali realizacji inwestycji.

Istotnym dla Spółki jest również budowanie jej wizerunku, a także kreowanie pozytywnego odbioru programu Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych na obszarze jej funkcjonowania. Na tym polu również rysuje się silna potrzeba współpracy z gminami, a także koordynacji planowanych działań. Wśród pożądanych elementów wizerunku Spółki należy wymienić przede wszystkim innowacyjność, nowoczesność, wysoką jakość usług, dostępność dla osób o średnich dochodach, dbałość o środowisko naturalne, a także przystępność dla rodzin, seniorów oraz osób niepełnosprawnych.

Spółka jako podmiot będący na początkowym etapie swojego rozwoju posiada odpowiednie zasoby oraz szeroki zakres możliwości ich pozyskania w przyszłości, aby skutecznie realizować założone cele strategiczne. Wśród głównych zagrożeń dla ich osiągnięcia identyfikuje się możliwość wyczerpania niektórych dostępnych źródeł finansowania inwestycji, rosnące ceny materiałów budowlanych, a także trudno przewidywalną sytuację na rynku kredytowym oraz mieszkaniowym.

### 3. Źródła finansowania inwestycji

Obligatoryjnym źródłem finansowania inwestycji realizowanych przez Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe jest tzw. partycypacja mieszkańców. Stanowi ona kwotę wpłacaną przez przyszłych lokatorów na poczet realizacji inwestycji.

Po przeprowadzeniu naboru mieszkańców przez gminę i przekazaniu listy mieszkańców spółce, na podstawie w art. 29 i 29a ustawy o niektórych formach wspierania budownictwa mieszkaniowego zawierana jest tzw. umowa o partycypację. Przedmiotowa umowa stanowi swoistą rezerwację lokalu mieszkaniowego jednocześnie obligując przyszłego najemcę do wpłaty środków na poczet realizacji inwestycji. Zgodnie z treścią Umowy Spółki kwota partycypacji mieszkańców nie może być niższa niż 10% wartości kosztów budowy. Ostateczna stawka partycypacji ustalana zostanie w formie uchwały przez zgromadzenie wspólników Spółki.

Wśród dostępnych zewnętrznych źródeł finansowania identyfikuje się przede wszystkim dedykowane dla społecznego budownictwa mieszkaniowego:

- A) bezzwrotne wsparcie finansowe uzyskiwane z Funduszu Dopłat stanowiące do 35% wartości kosztów realizacji inwestycji (25% + suma odpowiadająca wartości gruntu, na terenie którego realizowana jest inwestycja);
- B) bezzwrotne wsparcie finansowe pozyskiwane z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (10% wartości kosztów inwestycji);
- C) preferencyjne finansowanie zwrotne uzyskiwane w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Finansowanie opisane w punkcie A) oraz B) stanowią dotacje pozyskiwane przez Gminę, które następnie wnosi ona do Spółki w formie wkładu pieniężnego w zamian za obejmowane udziały.

Pozycja C) to preferencyjne finansowanie zwrotne pozyskiwane przez Spółkę na realizację inwestycji.

Istnieje możliwość uzupełnienia finansowania za pomocą kredytów komercyjnych. Na obecnym etapie Plan inwestycyjny Spółki nie przewiduje dokonywania wpłat pieniężnych przez wspólników Spółki niezyskanych z dotacji.

Zauważa się, że wykorzystanie bezzwrotnego wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat (pkt A), a także finansowanie inwestycji za pomocą finansowania zwrotnego uzyskanego w ramach SBC (pkt C) skutkuje

objęciem ustawowym kryterium dochodowym, które powinno zostać zastosowane podczas naboru. Kryteria dochodowe w odniesieniu do tych źródeł finansowania inwestycji opisane są w ustawie o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń oraz w ustawie o niektórych formach wspierania budownictwa mieszkaniowego.

W przypadku wykorzystania wskazanych powyżej źródeł finansowania wytworzony zostaje również limit wysokości stawki czynszu. W przypadku realizacji inwestycji przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego udzielanego przez BGK (pkt C) stawka czynszu najmu nie może przekroczyć w skali roku 5% wartości odtworzeniowej lokalu (bez pozostałych opłat, których wysokość nie może przekroczyć 1%). Analogicznie, w przypadku wykorzystania bezzwrotnego wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat, stawka czynszu nie może przekroczyć 4% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku (pkt A).

Wartość odtworzeniowa lokalu obliczana jest na podstawie art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, który ogłaszany jest cyklicznie przez Wojewodę Śląskiego w formie obwieszczenia. Obecnie obowiązujące obwieszczenie (29 marca 2022 r.) ustala wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> na drugi i trzeci kwartał roku 2022 na poziomie 4977,00 zł/ m<sup>2</sup> dla województwa śląskiego (z wyjątkiem Miasta Katowice).

Zauważa się także, że w przypadku realizacji inwestycji z wykorzystaniem finansowania zwrotnego nie jest możliwe dokonanie wykupu mieszkania przez lokatora przed całkowitą spłatą zobowiązania przez Spółkę. Okres ten może więc zostać wydłużony w stosunku do ustawowego 15-letniego okresu, po którym to okresie najemca może rozpocząć procedurę prowadzącą do wykupu lokalu na własność.

W przypadku skorzystania z bezzwrotnego wsparcia finansowego pozyskiwanego z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego nie narzuca dodatkowych kryteriów.

#### 4. Najważniejsze cele Spółki prowadzące do rozpoczęcia fazy realizacji inwestycji.

Wśród najważniejszych celów pozwalających na rozpoczęcie realizacji inwestycji wskazuje się:

1. Organizacja siedziby oraz biura Zarządu, a także budowa zespołu pracowników.
2. Analiza potencjału apartowego oraz inwestycyjnego nieruchomości planowanych do aportu przez Wspólników.



3. Pozyskanie wiedzy na temat najbardziej korzystnych źródeł finansowania inwestycji oraz budowa montażu finansowego inwestycji.
4. Opracowanie wstępnego harmonogramu etapów realizacji procesu inwestycyjnego.
5. Realizacja aportu nieruchomości przez Wspólników do Spółki.
6. Wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanych, a następnie dokumentacji projektowej dla planowanych inwestycji.
7. Pozyskanie finansowania z dostępnych źródeł zgodnie z zaplanowanym dla inwestycji montażem finansowym.
8. Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
9. Przeprowadzenie przetargu prowadzącego do udzielenia zamówienia publicznego na realizację robót budowlanych.

## 5. Terminarz aportów

Gmina (nr przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego)	Termin aportu
Bielsko-Biała I (1)	IV kwartał 2021 r. *
Bielsko-Biała II (2)	II/III kwartał 2022 r.**
Czerwionka Leszczyny (3)	II kwartał 2023 r.**
Jastrzębie-Zdrój (4)	II/III kwartał 2022 r.**
Kuźnia Raciborska (5)	I kwartał 2022 r. *
Wisła (6)	IV kwartał 2022 r.**
Strumień (7)	II/III kwartał 2022 r.**
Rydułtowy (8)	II kwartał 2023 r. **
Knurów II (9a)	II/III kwartał 2022 r.**
Knurów I (9)	II/III kwartał 2023 r.**
Radlin (10)	II/III kwartał 2022 r.**
Kuźnia Raciborska II (5a)	II/III kwartał 2022 r.**

\* nieruchomość w zasobie Spółki

\*\* planowany termin aportu

### W celu przeprowadzenia aportu nieruchomości gmina podejmuje następujące czynności:

1. Sporządzenie operatu szacunkowego dla aportowanej nieruchomości.
2. Przeprowadzenie procedury zbycia nieruchomości na podstawie art. 37. ust. 2 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Podjęcie uchwały rady gminy w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości, jeśli wymagają tego przepisy wewnętrzne gminy.
4. Zabezpieczenie w budżecie gminnym środków na podatek od towarów i usług należny z tytułu zbycia nieruchomości

Aport nieruchomości dokonywany jest podczas Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników poprzez podjęcie uchwały o podniesieniu kapitału zakładowego oraz zawarcie stosownego aktu notarialnego. W zamian za przeniesienie prawa własności nieruchomości Gmina obejmuje udziały w spółce o wartości nominalnej 50zł (wartość brutto nieruchomości).

Spółka rekomenduje wniesienie do Spółki nieruchomości z uregulowanym stanem prawnym oraz planistycznym.

## 6. Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycyjnego

**Inwestycja nr 1** - przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie (Mieście) Bielsko-Biała, które zostanie zrealizowane do 2029 r. na nieruchomości wnoszonej aportem do spółki przez Krajowy Zasób Nieruchomości.

**Opis inwestycji:** Nieruchomość zlokalizowana ew. nr. 358/26, 358/21, 358/29, 358/22 przy ul. Stażystów w Bielsku Białej. Łączna powierzchnia działek wynosi 0,24 ha. Inwestycja zakłada wybudowanie 28 lokali mieszkalnych z częściami wspólnymi oraz parking nadziemny liczący 28 miejsc parkingowych najpóźniej do roku 2029. Na chwilę obecną nie przewiduję się budowy lokali usługowych, z których spółka mogłaby uzyskać przychody.

**Uwagi/dodatkowe informacje:** Nieruchomość posiada ważną decyzję o warunkach zabudowy.

**Termin aportu nieruchomości do spółki:** Aport nieruchomości 358/26, 358/21, 358/29, 358/22 obręb ewidencyjny nr 10 w Bielsku Białej o łącznej wartości 1 124 250,00 zł został przeprowadzony w dniu 22 października 2021 na mocy aktu notarialnego numer repetytorium 19163/2021

### **Szacunkowy koszt budowy ustalony na podstawie kosztorysu szacunkowego (metodą wskaźnikową):**

- łączny szacunkowy koszt robót budowlanych brutto - **10.020.958,64 zł**
- Koszty usług projektowych - **262.080,00 zł**
- Koszty nadzoru inwestorskiego - **300.628,76 zł**
- **OGÓŁEM SZACUNKOWY KOSZT BUDOWY = 10.583.667,40 zł**

**Prognoza źródeł finansowania przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego :**

- A) 15-20% - wkład własny mieszkańców (partycypacja)
- B) 25-35% - bezzwrotne wsparcie finansowe uzyskiwane z Funduszu Dopłat
- C) 10% - wsparcie finansowe uzyskiwane z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa
- D) 40-50% - preferencyjne finansowanie zwrotne uzyskiwane w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego z Banku Gospodarstwa Krajowego

## Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycyjnego (inwestycja nr 1)

<b>Etap</b>	<b>Zdarzenie</b>	<b>kwartał</b>	<b>rok</b>
1	Wykonanie wskaźnikowego kosztorysu inwestycji	II	2022
2	Złożenie wniosku o wsparcie finansowe z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa	II	2022
3	Aport nieruchomości	III	2021
4	Wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej	II-III	2022
5	Złożenie wniosku kredytowego SBC	III	2022
6	Wykonanie dokumentacji projektowej	IV-II	2022 - 2023
7	Przeprowadzenie naboru najemców	I-II	2023
8	zawarcie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy	III-IV	2023
9	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę	IV	2023
10	Proces prowadzący do uzyskania decyzji kredytowej - SBC oraz zawarcie umowy kredytowej	IV	2023
11	Proces prowadzący do uzyskania finansowania bezzwrotnego z Funduszu Dopłat BGK	IV	2023
12	Wyłonienie generalnego wykonawcy	I	2024
13	Rozpoczęcie robót budowlanych	II	2024
14	Zakończenie robót budowlanych	II	2026
15	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	III	2026
16	Zasiedlenie lokali	IV	2026

## Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycyjnego - wykres Gantta (inwestycja nr 1)

	Zdarzenie	Data																															
		2022				2023				2024				2025				2026				2027				2028				2029			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Wykonanie wskaźnikowego kosztorysu inwestycji		■																														
2	Złożenie wniosku o wsparcie finansowe RFRM		■																														
3	Aport nieruchomości																																
4	Wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej		■	■																													
5	Złożenie wniosku kredytowego SBC			■																													
6	Wykonanie dokumentacji projektowej				■	■	■																										
7	Przeprowadzenie naboru najemców					■	■																										
8	zawarcie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy						■	■																									
9	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę							■	■																								
10	Proces prowadzący do uzyskania decyzji kredytowej - SBC oraz zawarcie umowy kredytowej								■	■																							
11	Proces prowadzący do uzyskania finansowania bezzwrotnego z Funduszu Dopłat BGK									■	■																						
12	Wyłonienie generalnego wykonawcy										■																						
13	Rozpoczęcie robót budowlanych											■																					
14	Zakończenie robót budowlanych												■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
15	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie																																
16	Zasiedlenie lokali																																

**Inwestycja nr 2** przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie (Mieście) Bielsko-Biała, które zostanie zrealizowane do 2029 r. na nieruchomości wnoszonej aportem do spółki przez Gminę (Miasto) Bielsko-Biała.

**Opis inwestycji:** Nieruchomość zlokalizowana ew. nr. 112/40 przy ul. Zagajnik w Bielsku Białej. Łączna powierzchnia działek wynosi 1.6765 ha. Inwestycja zakłada wybudowanie 130 lokali mieszkalnych z częściami wspólnymi oraz parking nadziemny liczący 130 miejsc parkingowych najpóźniej do roku 2029. Na chwilę obecną nie przewiduję się budowy lokali usługowych, z których spółka mogłaby uzyskać przychody.

**Uwagi/dodatkowe informacje:** Gmina jest w trakcie uchwalania zmiany MPZP która dotyczy na fragmencie analizowanej działki. MPZP lokalizuje w południowej części działki stację transf. 15/0,4kV, kontenerową.

**Termin aportu nieruchomości do spółki:** Aport nieruchomości planuję się na II/III kwartał 2022 roku

**Szacunkowy koszt budowy ustalony na podstawie kosztorysu szacunkowego (metodą wskaźnikową):**

- łączny szacunkowy koszt robót budowlanych brutto - **43.485.925,09 zł**
- Koszty usług projektowych - **1.216.800,00 zł**
- Koszty nadzoru inwestorskiego 3% wartości robót - **1.304.577,76 zł**
- **OGÓŁEM SZACUNKOWY KOSZT BUDOWY = 46.007.302,85 zł**

**Prognoza źródeł finansowania przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego :**

- A) 15-20% - wkład własny mieszkańców (partycypacja)
- B) 25-35% - bezzwrotne wsparcie finansowe uzyskiwane z Funduszu Dopłat
- C) 10% - wsparcie finansowe uzyskiwane z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa
- D) 40-50% - preferencyjne finansowanie zwrotne uzyskiwane w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego z Banku Gospodarstwa Krajowego

## **Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycyjnego (inwestycja nr 2)**

<b>Etap</b>	<b>Zdarzenie</b>	<b>kwartał</b>	<b>rok</b>
-------------	------------------	----------------	------------

1	Wykonanie wskaźnikowego kosztorysu inwestycji	II	2022
2	Złożenie wniosku o wsparcie finansowe z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa	II	2022
3	Aport nieruchomości	II-III	2022
4	Wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej	II-III	2022
5	Złożenie wniosku kredytowego SBC	III	2022
6	Wykonanie dokumentacji projektowej	IV-III	2022 - 2023
7	Przeprowadzenie naboru najemców	II-III	2023
8	zawarcie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy	IV-I	2023 -2024
9	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę	I	2024
10	Proces prowadzący do uzyskania decyzji kredytowej - SBC oraz zawarcie umowy kredytowej	I	2024
11	Proces prowadzący do uzyskania finansowania bezzwrotnego z Funduszu Dopłat BGK	I	2024
12	Wyłonienie generalnego wykonawcy	II	2024
13	Rozpoczęcie robót budowlanych	III	2024
14	Zakończenie robót budowlanych	IV	2026
15	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	I	2027
16	Zasiedlenie lokali	II	2027

## Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycyjnego - wykres Gantta (inwestycja nr 2)

	Zdarzenie	Data																															
		2022				2023				2024				2025				2026				2027				2028				2029			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Wykonanie wskaźnikowego kosztorysu inwestycji		■																														
2	Złożenie wniosku o wsparcie finansowe RFRM		■																														
3	Aport nieruchomości		■	■																													
4	Wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej		■	■																													
5	Złożenie wniosku kredytowego SBC			■																													
6	Wykonanie dokumentacji projektowej				■	■	■	■																									
7	Przeprowadzenie naboru najemców						■	■																									
8	zawarcie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy							■	■																								
9	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę								■	■																							
10	Proces prowadzący do uzyskania decyzji kredytowej - SBC oraz zawarcie umowy kredytowej								■	■																							
11	Proces prowadzący do uzyskania finansowania bezzwrotnego z Funduszu Dopłat BGK								■	■																							
12	Wyłonienie generalnego wykonawcy									■																							
13	Rozpoczęcie robót budowlanych										■																						
14	Zakończenie robót budowlanych											■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
15	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie																												■				
16	Zasiedlenie lokali																													■			

**Inwestycja nr 3** przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w (Gminie) i Mieście Czerwionka-Leszczyzny, które zostanie zrealizowane do 2029 r. na nieruchomości, która zostanie uprzednio wniesiona aportem do Spółki przez Krajowy Zasób Nieruchomości.

**Opis inwestycji:** Nieruchomość zlokalizowana ewid. 2267/259 w gminie Czerwionka Leszczyny. Łączna powierzchnia działek wynosi 18,398 ha. Przedstawiciele gminy Czerwionka Leszczyny deklarują realizację w pierwszym etapie inwestycji realizację około 200 lokali mieszkalnych z częściami wspólnymi oraz parking nadziemny liczący 200 miejsc parkingowych najpóźniej do roku 2029. Na chwilę obecną nie przewidują się budowy lokali usługowych, z których spółka mogłaby uzyskać przychody.

**Uwagi/dodatkowe informację:** Nieruchomość w zasobie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Na obecnym etapie konieczne jest wykonanie podziału nieruchomości przez KOWR a następnie przejęcie wydzielonych nieruchomości do zasobu KZN. Aport nieruchomości do spółki możliwy będzie dopiero po uzyskaniu wyceny i zgód korporacyjnych od momentu przejęcia nieruchomości przez KZN. Nieruchomość będzie podzielona zgodnie z liniami rozgraniczającymi Miejscowy Plan Zagospodarowanie Przestrzennego tj. działki mieszczące się w obszarze M4, M1, ZI. Obszary widnieją na dwóch działkach ewidencyjnych z granicą jako kontynuacja linii stanowiącej granicę z działką ewid. 2260/257. W pierwszym etapie inwestycji na północno-zachodniej części działki. Część wschodnia będzie stanowić kolejny etap inwestycji. Na części nieruchomości konieczna jest zmiana MPZP w zakresie długości możliwego maksymalnego dojazdu.

**Termin aportu nieruchomości do spółki:** Aport nieruchomości planują się na II kwartał 2023 roku

**Szacunkowy koszt budowy ustalony na podstawie kosztorysu szacunkowego (metodą wskaźnikową):**

- Brak

**Prognoza źródeł finansowania przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego :**

- A) 15-20% - wkład własny mieszkańców (partycypacja)
- B) 25-35% - bezzwrotne wsparcie finansowe uzyskiwane z Funduszu Dopłat
- C) 10% - wsparcie finansowe uzyskiwane z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa
- D) 40-50% - preferencyjne finansowanie zwrotne uzyskiwane w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego z Banku Gospodarstwa Krajowego

## **Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycyjnego (inwestycja nr 3)**



<b>Etap</b>	<b>Zdarzenie</b>	<b>kwartał</b>	<b>rok</b>
1	Wykonanie wskaźnikowego kosztorysu inwestycji	II	2023
2	Złożenie wniosku o wsparcie finansowe z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa	II	2023
3	Aport nieruchomości	II-III	2023
4	Wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej	II-III	2023
5	Złożenie wniosku kredytowego SBC	III	2023
6	Wykonanie dokumentacji projektowej	IV-IV	2023-2024
7	Przeprowadzenie naboru najemców	III-IV	2023
8	zawarcie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy	I-II	2024
9	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę	II	2025
10	Proces prowadzący do uzyskania decyzji kredytowej - SBC oraz zawarcie umowy kredytowej	II	2025
11	Proces prowadzący do uzyskania finansowania bezzwrotnego z Funduszu Dopłat BGK	II	2025
12	Wyłonienie generalnego wykonawcy	III	2025
13	Rozpoczęcie robót budowlanych	IV	2025
14	Zakończenie robót budowlanych	II	2028
15	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	III	2028
16	Zasiedlenie lokali	IV	2028

## **Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycyjnego - wykres Gantta (inwestycja nr 3)**

	Zdarzenie	Data																															
		2022				2023				2024				2025				2026				2027				2028				2029			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Wykonanie wskaźnikowego kosztorysu inwestycji																																
2	Złożenie wniosku o wsparcie finansowe RFRM																																
3	Aport nieruchomości																																
4	Wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej																																
5	Złożenie wniosku kredytowego SBC																																
6	Wykonanie dokumentacji projektowej																																
7	Przeprowadzenie naboru najemców																																
8	zawarcie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy																																
9	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę																																
10	Proces prowadzący do uzyskania decyzji kredytowej - SBC oraz zawarcie umowy kredytowej																																
11	Proces prowadzący do uzyskania finansowania bezzwrotnego z Funduszu Dopłat BGK																																
12	Wyłonienie generalnego wykonawcy																																
13	Rozpoczęcie robót budowlanych																																
14	Zakończenie robót budowlanych																																
15	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie																																
16	Zasiedlenie lokali																																

**Inwestycja nr 4** przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie (Mieście) Jastrzębie Zdrój, które zostanie zrealizowane do 2029 r. na nieruchomości wnoszonej aportem do spółki przez gminę Jastrzębie Zdrój.

**Opis inwestycji:** Nieruchomość zlokalizowana ew. nr. 2964/39, 2962/39, 2991/39, 3355/39 przy ul. Bogoczowiec w Jastrzębiu Zdroju. Łączna powierzchnia działek wynosi 1.5223 ha. Inwestycja zakłada wybudowanie 44 lokali mieszkalnych z częściami wspólnymi oraz parking nadziemny liczący 44 miejsc parkingowych najpóźniej do roku 2029. Na chwilę obecną nie przewiduję się budowy lokali usługowych, z których spółka mogłaby uzyskać przychody.

**Uwagi/dodatkowe informacje:** Przez działki 2964/39, 2962/39 i 2991/39 biegnie droga - ul. Bogoczowiec. W granicach działek 2964/39 i 2962/39 znajdują się zatoki parkingowe. W granicach działki 2964/39 znajduje się przystanek autobusowy z wiatą, altana śmietnikowa oraz słup sieci eSN lub eWN napowietrznej.

**Termin aportu nieruchomości do spółki:** Aport nieruchomości planuję się na II/III kwartał 2022 roku.

**Szacunkowy koszt budowy ustalony na podstawie kosztorysu szacunkowego (metodą wskaźnikową):**

- łączny szacunkowy koszt robót budowlanych brutto - **15.825.901,67 zł**
- Koszty usług projektowych - **411.840,00 zł**
- Koszty nadzoru inwestorskiego - **474.777,05 zł**
- **OGÓŁEM SZACUNKOWY KOSZT BUDOW Y - 16.712.518,72 zł**

**Prognoza źródeł finansowania przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego :**

- A) 15-20% - wkład własny mieszkańców (partycypacja)
- B) 25-35% - bezzwrotne wsparcie finansowe uzyskiwane z Funduszu Dopłat
- C) 10% - wsparcie finansowe uzyskiwane z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa
- D) 40-50% - preferencyjne finansowanie zwrotne uzyskiwane w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego z Banku Gospodarstwa Krajowego

**Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycyjnego  
(inwestycja nr 4)**

<b>Etap</b>	<b>Zdarzenie</b>	<b>kwartał</b>	<b>rok</b>
1	Wykonanie wskaźnikowego kosztorysu inwestycji	II	2022
2	Złożenie wniosku o wsparcie finansowe z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa	II	2022
3	Aport nieruchomości	II-III	2022
4	Wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej	II-III	2022
5	Złożenie wniosku kredytowego SBC	III	2022
6	Wykonanie dokumentacji projektowej	IV-II	2022 - 2023
7	Przeprowadzenie naboru najemców	I-II	2023
8	zawarcie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy	III-IV	2023
9	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę	IV	2023
10	Proces prowadzący do uzyskania decyzji kredytowej - SBC oraz zawarcie umowy kredytowej	IV	2023
11	Proces prowadzący do uzyskania finansowania bezzwrotnego z Funduszu Dopłat BGK	IV	2023
12	Wyłonienie generalnego wykonawcy	I	2024
13	Rozpoczęcie robót budowlanych	II	2024
14	Zakończenie robót budowlanych	II	2026
15	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	III	2026
16	Zasiedlenie lokali	IV	2026

## **Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycyjnego - wykres Gantta (inwestycja nr 4)**

	Zdarzenie	Data																															
		2022				2023				2024				2025				2026				2027				2028				2029			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Wykonanie wskaźnikowego kosztorysu inwestycji		■																														
2	Złożenie wniosku o wsparcie finansowe RFRM		■																														
3	Aport nieruchomości		■	■																													
4	Wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej		■																														
5	Złożenie wniosku kredytowego SBC			■																													
6	Wykonanie dokumentacji projektowej				■	■	■																										
7	Przeprowadzenie naboru najemców					■	■																										
8	zawarcie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy						■	■																									
9	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę							■	■																								
10	Proces prowadzący do uzyskania decyzji kredytowej - SBC oraz zawarcie umowy kredytowej								■	■																							
11	Proces prowadzący do uzyskania finansowania bezzwrotnego z Funduszu Dopłat BGK									■	■																						
12	Wyłonienie generalnego wykonawcy										■																						
13	Rozpoczęcie robót budowlanych											■																					
14	Zakończenie robót budowlanych												■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
15	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie																																
16	Zasiedlenie lokali																																

**Inwestycja nr 5** przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie **Kuźnia Raciborska**, które zostanie zrealizowane do 2029 r. na nieruchomości wnoszonej aportem do spółki przez Gminę Kuźnia Raciborska.

**Opis inwestycji:** Nieruchomość zlokalizowana ew. nr. 306, 307, 299, 310/3, 310/5, 309/4, 308/1, 308/4, 297 przy ul. Bema. Łączna powierzchnia działek wynosi 1,24 ha. Inwestycja zakłada wybudowanie 80 lokali mieszkalnych z częściami wspólnymi oraz parking nadziemny liczący 80 miejsc parkingowych najpóźniej do roku 2029. Na chwilę obecną nie przewiduję się budowy lokali usługowych, z których spółka mogłaby uzyskać przychody.

**Uwagi/dodatkowe informacje:** Brak

**Termin aportu nieruchomości do spółki:** Aport nieruchomości 306, 307, 299, 310/3, 310/5, 309/4, 308/1, 308/4, 297 przy ul. Bema o łącznej wartości 1.519.634,25 został przeprowadzony w dniu 30 marca 2022 na mocy aktu notarialnego

**Szacunkowy koszt budowy ustalony na podstawie kosztorysu szacunkowego (kosztorys wykonany wraz z koncepcją architektoniczno-budowlaną):**

- czynności specjalistyczne wynikające z obowiązków inwestora (bez nadzoru inwestorskiego) - **300 000,00 zł**
- roboty budowlane, uzbrojenie i urządzenie terenu - **20 906 466,72 zł**
- nadzór inwestorski - **418 000,00 zł**
- rezerwa 5% - **1 081 223,34 zł**
- **OGÓŁEM SZACUNKOWY KOSZT BUDOWY - 25 741 904,25 zł**

**Prognoza źródeł finansowania przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego :**

- A) 15-20% - wkład własny mieszkańców (partycypacja)
- B) 25-35% - bezzwrotne wsparcie finansowe uzyskiwane z Funduszu Dopłat
- C) 10% - wsparcie finansowe uzyskiwane z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa
- D) 40-50% - preferencyjne finansowanie zwrotne uzyskiwane w ramach programu Społecznego Budownictwa Czyszowego z Banku Gospodarstwa Krajowego

**Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycyjnego  
(inwestycja nr 5)**

<b>Etap</b>	<b>Zdarzenie</b>	<b>kwartał</b>	<b>rok</b>
1	Wykonanie wskaźnikowego kosztorysu inwestycji	I	2022
2	Złożenie wniosku o wsparcie finansowe z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa	II	2022
3	Aport nieruchomości	I	2022
4	Wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej	I	2022
5	Złożenie wniosku kredytowego SBC	I	2022
6	Wykonanie dokumentacji projektowej	II-IV	2022
7	Przeprowadzenie naboru najemców	II-III	2022
8	zawarcie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy	IV-I	2022-2023
9	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę	IV-I	2022-2023
10	Proces prowadzący do uzyskania decyzji kredytowej - SBC oraz zawarcie umowy kredytowej	IV-I	2022-2023
11	Proces prowadzący do uzyskania finansowania bezzwrotnego z Funduszu Dopłat BGK	IV-I	2022-2023
12	Wyłonienie generalnego wykonawcy	II	2023
13	Rozpoczęcie robót budowlanych	III	2023
14	Zakończenie robót budowlanych	III	2025
15	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	IV	2025
16	Zasiedlenie lokali	I	2026

## **Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycyjnego - wykres Gantta (inwestycja nr 5)**





**Opis inwestycji:** Nieruchomość zlokalizowana ew. nr. 311/35, 302/10 przy ul. Bema i ul. Piaskowej w Kuźnia Raciborskiej. Łączna powierzchnia działek wynosi ok. 0,26 ha Inwestycja zakłada wybudowanie 40 lokali mieszkalnych z częściami wspólnymi oraz parking nadziemny liczący 40 miejsc parkingowych najpóźniej do roku 2029. Na chwilę obecną nie przewiduje się budowy lokali usługowych, z których spółka mogłaby uzyskać przychody.

**Uwagi/dodatkowe informację:** Nieruchomość jest obecnie przedmiotem podziału.

**Termin aportu nieruchomości do spółki:**

**Szacunkowy koszt budowy ustalony na podstawie kosztorysu szacunkowego (metodą wskaźnikową):**

- Brak

**Prognoza źródeł finansowania przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego :**

- A) 15-20% - wkład własny mieszkańców (partycypacja)
- B) 25-35% - bezzwrotne wsparcie finansowe uzyskiwane z Funduszu Dopłat
- C) 10% - wsparcie finansowe uzyskiwane z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa
- D) 40-50% - preferencyjne finansowanie zwrotne uzyskiwane w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego z Banku Gospodarstwa Krajowego

## Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycyjnego (inwestycja nr 5a)

<b>Etap</b>	<b>Zdarzenie</b>	<b>kwartał</b>	<b>rok</b>
1	Wykonanie wskaźnikowego kosztorysu inwestycji	II	2022
2	Złożenie wniosku o wsparcie finansowe z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa	II	2022
3	Aport nieruchomości	II-III	2021
4	Wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej	II	2022
5	Złożenie wniosku kredytowego SBC	III	2022
6	Przeprowadzenie naboru najemców	I-II	2023
7	zawarcie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy	III-IV	2023
8	Wykonanie dokumentacji projektowej	IV-II	2022 - 2023
9	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę	IV	2023
10	Proces prowadzący do uzyskania decyzji kredytowej - SBC oraz zawarcie umowy kredytowej	IV	2023
11	Proces prowadzący do uzyskania finansowania bezzwrotnego z Funduszu Dopłat BGK	IV	2023
12	Wyłonienie generalnego wykonawcy	I	2024
13	Rozpoczęcie robót budowlanych	II	2024
14	Zakończenie robót budowlanych	II	2026
15	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	III	2026
16	Zasiedlenie lokali	IV	2026



**Inwestycja nr 6** przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Wiśła, które zostanie zrealizowane do 2029 r. na nieruchomości wnoszonej aportem do spółki przez Gminę Wiśła

**Opis inwestycji:** Nieruchomość zlokalizowana ew. nr. 851/1, 850/13, 852 w miejscowości Wiśła. łączna powierzchnia działek wynosi 1,22 ha. Inwestycja zakłada wybudowanie 39 lokali mieszkalnych z częściami wspólnymi oraz parking nadziemny liczący 39 miejsc parkingowych najpóźniej do roku 2029. Na chwilę obecną nie przewiduję się budowy lokali usługowych, z których spółka mogłaby uzyskać przychody.

**Uwagi/dodatkowe informację:** Obecnie na podstawie Uchwały nr XXXII/470/2021 Rady Miasta Wiśła w sprawie MPZP na analizowanych nieruchomościach obowiązuje głównie zabudowa jednorodzinna. Teren znajdują się w obszarze Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego – otulina. Działka silnie zadrzewiona. Gmina Wiśła jest na etapie regulacji prawnej sąsiednich działek nr. 5606 i 850/19 aby umożliwić analizowanym nieruchomościom dostęp do drogi publicznej.

**Termin aportu nieruchomości do spółki:** Aport nieruchomości planuję się na IV kwartał 2022 roku.

**Szacunkowy koszt budowy ustalony na podstawie kosztorysu szacunkowego (metodą wskaźnikową):**

- łączny szacunkowy koszt robót budowlanych brutto - **14.428.749,94 zł**
- Koszty usług projektowych - **404.040,00 zł**
- Koszty nadzoru inwestorskiego 3% wartości robót - **432.862,50 zł**
- OGÓŁEM SZACUNKOWY KOSZT BUDOWY - **15.265.652,44 zł**

**Prognoza źródeł finansowania przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego :**

- A) 15-20% - wkład własny mieszkańców (partycypacja)
- B) 25-35% - bezzwrotne wsparcie finansowe uzyskiwane z Funduszu Dopłat
- C) 10% - wsparcie finansowe uzyskiwane z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa
- D) 40-50% - preferencyjne finansowanie zwrotne uzyskiwane w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynnego z Banku Gospodarstwa Krajowego

## Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycyjnego (inwestycja nr 6)

<b>Etap</b>	<b>Zdarzenie</b>	<b>kwartał</b>	<b>rok</b>
1	Wykonanie wskaźnikowego kosztorysu inwestycji	II	2022
2	Złożenie wniosku o wsparcie finansowe z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa	II	2022
3	Aport nieruchomości	IV	2022
4	Wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej	I	2023
5	Złożenie wniosku kredytowego SBC	I	2023
6	Wykonanie dokumentacji projektowej	II-IV	2023
7	Przeprowadzenie naboru najemców	III-IV	2023
8	zawarcie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy	I-II	2024
9	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę	II	2024
10	Proces prowadzący do uzyskania decyzji kredytowej - SBC oraz zawarcie umowy kredytowej	II	2024
11	Proces prowadzący do uzyskania finansowania bezzwrotnego z Funduszu Dopłat BGK	II	2024
12	Wyłonienie generalnego wykonawcy	III	2024
13	Rozpoczęcie robót budowlanych	IV	2024
14	Zakończenie robót budowlanych	IV	2026
15	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	I	2027
16	Zasiedlenie lokali	II	2027



**Inwestycja nr 7** przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Mieście Strumień, które zostanie zrealizowane do 2029 r. na nieruchomości wnoszonej aportem do spółki przez Miasto Strumień.

**Opis inwestycji:** Nieruchomość zlokalizowana ew. nr. 212/12, 212/11 przy ul. Zielonej w Strumieniu. Łączna powierzchnia działek wynosi 0,614 ha. Inwestycja zakłada wybudowanie 58 lokali mieszkalnych z częściami wspólnymi oraz parking nadziemny liczący 58 miejsc parkingowych najpóźniej do roku 2029. Na chwilę obecną nie przewiduję się budowy lokali usługowych, z których spółka mogłaby uzyskać przychody.

**Uwagi/dodatkowe informacje:** Działka znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 Dolina Górnej Wisły.

**Termin aportu nieruchomości do spółki:** Aport nieruchomości planuję się na II/III kwartał 2022 roku.

**Szacunkowy koszt budowy ustalony na podstawie kosztorysu szacunkowego (metodą wskaźnikową):**

- łączny szacunkowy koszt robót budowlanych brutto - **20.440.746,31 zł**
- Koszty usług projektowych - **542.880,00 zł**
- Koszty nadzoru inwestorskiego 3% wartości robót - **613.222,39 zł**
- **OGÓŁEM SZACUNKOWY KOSZT BUDOWY - 21.596.848,70 zł**

**Prognoza źródeł finansowania przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego :**

- A) 15-20% - wkład własny mieszkańców (partycypacja)
- B) 25-35% - bezzwrotne wsparcie finansowe uzyskiwane z Funduszu Dopłat
- C) 10% - wsparcie finansowe uzyskiwane z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa
- D) 40-50% - preferencyjne finansowanie zwrotne uzyskiwane w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego z Banku Gospodarstwa Krajowego

## Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycyjnego (inwestycja nr 7)

<b>Etap</b>	<b>Zdarzenie</b>	<b>kwartał</b>	<b>rok</b>
1	Wykonanie wskaźnikowego kosztorysu inwestycji	II	2022
2	Złożenie wniosku o wsparcie finansowe z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa	II	2022
3	Aport nieruchomości	III	2021
4	Wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej	II-III	2022
5	Złożenie wniosku kredytowego SBC	III	2022
6	Wyłonienie dokumentacji projektowej	IV-II	2022 - 2023
7	Przeprowadzenie naboru najemców	I-II	2023
8	zawarcie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy	III-IV	2023
9	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę	IV	2023
10	Proces prowadzący do uzyskania decyzji kredytowej - SBC oraz zawarcie umowy kredytowej	IV	2023
11	Proces prowadzący do uzyskania finansowania bezzwrotnego z Funduszu Dopłat BGK	IV	2023
12	Wyłonienie generalnego wykonawcy	I	2024
13	Rozpoczęcie robót budowlanych	II	2024
14	Zakończenie robót budowlanych	II	2026
15	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	III	2026
16	Zasiedlenie lokali	IV	2026





**Inwestycja nr 8** przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Rydułtowy które zostanie zrealizowane do 2029 r. na nieruchomości wnoszonej aportem do spółki przez Gminę Rydułtowy.

**Opis inwestycji:** Nieruchomość zlokalizowana ew. nr. 635/59 przy ul. Mickiewicza w Rydułtowach. Łączna powierzchnia działek wynosi 0,614 ha. Inwestycja zakłada wybudowanie 100 lokali mieszkalnych z częściami wspólnymi oraz parking nadziemny liczący 150 miejsc parkingowych najpóźniej do roku 2029. Na chwilę obecną nie przewiduję się budowy lokali usługowych, z których spółka mogłaby uzyskać przychody.

**Uwagi/dodatkové informację:** Brak obowiązującego MPZP. Obecnie procedowany jest projekt nowego MPZP. Nieruchomość należy do Skarbu Państwa, użytkowanie wieczyste - Spółka Restrukturyzacji Kopalń Spółka Akcyjna. Według projektu MPZP teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych. Działkę przecina napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV. Teren górniczy. Należy wykonać badania geotechniczne i sozologiczne gruntu.

**Termin aportu nieruchomości do spółki:** Aport nieruchomości planuję się na II kwartał 2023 roku.

**Szacunkowy koszt budowy ustalony na podstawie kosztorysu szacunkowego (metodą wskaźnikową):**

- Brak

**Prognoza źródeł finansowania przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego :**

- A) 15-20% - wkład własny mieszkańców (partycypacja)
- B) 25-35% - bezzwrotne wsparcie finansowe uzyskiwane z Funduszu Dopłat
- C) 10% - wsparcie finansowe uzyskiwane z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa
- D) 40-50% - preferencyjne finansowanie zwrotne uzyskiwane w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego z Banku Gospodarstwa Krajowego

## Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycyjnego (inwestycja nr 8)

<b>Etap</b>	<b>Zdarzenie</b>	<b>kwartał</b>	<b>rok</b>
1	Wykonanie wskaźnikowego kosztorysu inwestycji	II	2024
2	Złożenie wniosku o wsparcie finansowe z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa	II	2024
3	Aport nieruchomości	II	2024
4	Wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej	II-III	2024
5	Złożenie wniosku kredytowego SBC	III	2024
6	Wykonanie dokumentacji projektowej	IV-II	2024 - 2025
7	Przeprowadzenie naboru najemców	I-II	2025
8	zawarcie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy	III-IV	2025
9	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę	IV	2025
10	Proces prowadzący do uzyskania decyzji kredytowej - SBC oraz zawarcie umowy kredytowej	IV	2025
11	Proces prowadzący do uzyskania finansowania bezzwrotnego z Funduszu Dopłat BGK	IV	2025
12	Wyłonienie generalnego wykonawcy	I	2026
13	Rozpoczęcie robót budowlanych	II	2026
14	Zakończenie robót budowlanych	II	2028
15	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	III	2028
16	Zasiedlenie lokali	IV	2028



**Inwestycja nr 9a** przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Knurów, które zostanie zrealizowane do 2029 r. na nieruchomości wnoszonej aportem do spółki przez KZN oraz Gminę Knurów.

**Opis inwestycji:** Nieruchomość zlokalizowana ew. 1351/6, 1849/7 przy ul. Poniatowskiego i przy ul. Słoniny w Knurowie. Łączna powierzchnia działek wynosi 0,59 ha. Inwestycja zakłada wybudowanie 44 lokali mieszkalnych z częściami wspólnymi oraz parking nadziemny liczący 88 miejsc parkingowych najpóźniej do roku 2029. Na chwilę obecną nie przewiduje się budowy lokali usługowych, z których spółka mogłaby uzyskać przychody.

**Uwagi/dodatkowe informacje:** Nieruchomość 1849/7 objęta jest ochroną konserwatora zabytków

**Termin aportu nieruchomości do spółki:** Aport nieruchomości planuje się na II/III kwartał 2022 roku

**Szacunkowy koszt budowy ustalony na podstawie kosztorysu szacunkowego (metodą wskaźnikową):**

- Brak

**Prognoza źródeł finansowania przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego :**

E) 15-20% - wkład własny mieszkańców (partycypacja)

F) 25-35% - bezzwrotne wsparcie finansowe uzyskiwane z Funduszu Dopląt

G) 10% - wsparcie finansowe uzyskiwane z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa

H) 40-50% - preferencyjne finansowanie zwrotne uzyskiwane w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego z Banku Gospodarstwa Krajowego

## Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycyjnego (inwestycja nr 9a)

<b>Etap</b>	<b>Zdarzenie</b>	<b>kwartał</b>	<b>rok</b>
1	Wykonanie wskaźnikowego kosztorysu inwestycji	II	2022
2	Złożenie wniosku o wsparcie finansowe z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa	II	2022
3	Aport nieruchomości	III	2021
4	Wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej	II-III	2022
5	Złożenie wniosku kredytowego SBC	III	2022
6	Wykonanie dokumentacji projektowej	IV-II	2022 - 2023
7	Przeprowadzenie naboru najemców	I-II	2023
8	zawarcie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy	III-IV	2023
9	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę	IV	2023
10	Proces prowadzący do uzyskania decyzji kredytowej - SBC oraz zawarcie umowy kredytowej	IV	2023
11	Proces prowadzący do uzyskania finansowania bezzwrotnego z Funduszu Dopłat BGK	IV	2023
12	Wyłonienie generalnego wykonawcy	I	2024
13	Rozpoczęcie robót budowlanych	II	2024
14	Zakończenie robót budowlanych	II	2026
15	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	III	2026
16	Zasiedlenie lokali	IV	2026



**Inwestycja nr 9** przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Knurów, które zostanie zrealizowane do 2029 r. na nieruchomości wnoszonej aportem do spółki przez KZN oraz Gminę Knurów.

**Opis inwestycji:** Nieruchomość zlokalizowana ew. nr. 39.3407, 39.3408, 39.3409, 39.3410, 39.3411, 39.3412, 39.3413, 39.3414, 39.3415, w Knurowie. Łączna powierzchnia działek wynosi 19,90 ha. Inwestycja zakłada wybudowanie 250 lokali mieszkalnych z częściami wspólnymi oraz parking nadziemny liczący 375 miejsc parkingowych najpóźniej do roku 2029. Na chwilę obecną nie przewiduję się budowy lokali usługowych, z których spółka mogłaby uzyskać przychody.

**Uwagi/dodatkowe informację:** Nieruchomość obecnie należy do KOWR. Krajowy Zasób Nieruchomości procedują przejęcie nieruchomości od KOWR. Miejscowość objęta jest MPZP przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna.

**Termin aportu nieruchomości do spółki:** Aport nieruchomości planuję się na II/III kwartał 2023 roku

**Szacunkowy koszt budowy ustalony na podstawie kosztorysu szacunkowego (metodą wskaźnikową):**

- Brak

**Prognoza źródeł finansowania przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego :**

- I) 15-20% - wkład własny mieszkańców (partycypacja)
- J) 25-35% - bezzwrotne wsparcie finansowe uzyskiwane z Funduszu Dopłat
- K) 10% - wsparcie finansowe uzyskiwane z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa
- L) 40-50% - preferencyjne finansowanie zwrotne uzyskiwane w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego z Banku Gospodarstwa Krajowego



## Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycyjnego (inwestycja nr 9)

<b>Etap</b>	<b>Zdarzenie</b>	<b>kwartał</b>	<b>rok</b>
1	Wykonanie wskaźnikowego kosztorysu inwestycji	II	2023
2	Złożenie wniosku o wsparcie finansowe z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa	II	2023
3	Aport nieruchomości	II-III	2023
4	Wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej	II-III	2023
5	Złożenie wniosku kredytowego SBC	III	2023
6	Wykonanie dokumentacji projektowej	IV-IV	2023-2024
7	Przeprowadzenie naboru najemców	III-IV	2023
8	zawarcie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy	I-II	2024
9	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę	II	2025
10	Proces prowadzący do uzyskania decyzji kredytowej - SBC oraz zawarcie umowy kredytowej	II	2025
11	Proces prowadzący do uzyskania finansowania bezwrotnego z Funduszu Dopłat BGK	II	2025
12	Wyłonienie generalnego wykonawcy	III	2025
13	Rozpoczęcie robót budowlanych	IV	2025
14	Zakończenie robót budowlanych	II	2028
15	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	III	2028
16	Zasiedlenie lokali	IV	2028



**Inwestycja nr 10** przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Mieście Radlin, które zostanie zrealizowane do 2029 r. na nieruchomości wnoszonej aportem do spółki przez KZN oraz Miasto Radlin

**Opis inwestycji:** Nieruchomość zlokalizowana ew. nr.1132/301 przy ul. Rybnicka i ul. Wiosny Ludów w Radlinie. Łączna powierzchnia działek wynosi 0.6056 ha. Inwestycja zakłada wybudowanie 26 lokali mieszkalnych z częściami wspólnymi oraz parking nadziemny liczący 39 miejsc parkingowych najpóźniej do roku 2029. Na chwilę obecną nie przewiduję się budowy lokali usługowych, z których spółka mogłaby uzyskać przychody.

**Uwagi/dodatkowe informację:** Brak

**Termin aportu nieruchomości do spółki:** Aport nieruchomości planuję się na II/III kwartał 2022 roku.

**Szacunkowy koszt budowy ustalony na podstawie kosztorysu szacunkowego (metodą wskaźnikową):**

- łączny szacunkowy koszt robót budowlanych brutto - **9.303.412,80 zł**
- Koszty usług projektowych - **243.360,00 zł**
- Koszty nadzoru inwestorskiego 3% wartości robót - **279.102,39 zł**
- **OGÓŁEM SZACUNKOWY KOSZT BUDOWY - 9.825.875,19 zł**

**Prognoza źródeł finansowania przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego :**

- A) 15-20% - wkład własny mieszkańców (partycypacja)
- B) 25-35% - bezzwrotne wsparcie finansowe uzyskiwane z Funduszu Dopłat
- C) 10% - wsparcie finansowe uzyskiwane z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa
- D) 40-50% - preferencyjne finansowanie zwrotne uzyskiwane w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego z Banku Gospodarstwa Krajowego

## Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycyjnego (inwestycja nr 10)

<b>Etap</b>	<b>Zdarzenie</b>	<b>kwartał</b>	<b>rok</b>
1	Wykonanie wskaźnikowego kosztorysu inwestycji	II	2022
2	Złożenie wniosku o wsparcie finansowe z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa	II	2022
3	Aport nieruchomości	II-III	2021
4	Wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej	II-III	2022
5	Złożenie wniosku kredytowego SBC	III	2022
6	Wykonanie dokumentacji projektowej	IV-II	2022 - 2023
7	Przeprowadzenie naboru najemców	I-II	2023
8	zawarcie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy	III-IV	2023
9	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę	IV	2023
10	Proces prowadzący do uzyskania decyzji kredytowej - SBC oraz zawarcie umowy kredytowej	IV	2023
11	Proces prowadzący do uzyskania finansowania bezzwrotnego z Funduszu Dopłat BGK	IV	2023
12	Wyłonienie generalnego wykonawcy	I	2024
13	Rozpoczęcie robót budowlanych	II	2024
14	Zakończenie robót budowlanych	II	2026
15	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	III	2026
16	Zasiedlenie lokali	IV	2026

# Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycyjnego - wykres Gantta (inwestycja nr 10)

	Zdarzenie	Data																															
		2022				2023				2024				2025				2026				2027				2028				2029			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Wykonanie wskaźnikowego kosztorysu inwestycji		■																														
2	Złożenie wniosku o wsparcie finansowe RFRM		■																														
3	Aport nieruchomości		■	■																													
4	Wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej		■	■																													
5	Złożenie wniosku kredytowego SBC			■																													
6	Wykonanie dokumentacji projektowej			■	■	■	■																										
7	Przeprowadzenie naboru najemców				■	■	■																										
8	zawarcie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy						■	■																									
9	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę							■	■																								
10	Proces prowadzący do uzyskania decyzji kredytowej - SBC oraz zawarcie umowy kredytowej							■	■																								
11	Proces prowadzący do uzyskania finansowania bezwrotnego z Funduszu Dopłat BGK							■	■																								
12	Wyłonienie generalnego wykonawcy								■																								
13	Rozpoczęcie robót budowlanych									■																							
14	Zakończenie robót budowlanych										■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■												
15	Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie																							■									
16	Zasiedlenie lokali																								■								

## 7. Czynniki warunkujące realizację Planu Inwestycyjnego

### 7.1. Warunki finansowania zwrotnego

Jednym z podstawowych źródeł finansowania wszystkich inwestycji stanowić będzie dedykowany dla społecznego budownictwa czynszowego kredyt preferencyjny SBC udzielany przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Pomimo, że kredyt nie jest obciążany marżą banku, to jest on jednak oprocentowany w wysokości odpowiadającej trzymiesięcznemu wskaźnikowi WIBOR, który podlegać może w przyszłości dynamicznym zmianom. W przypadku SIM jako podmiotów bez historii kredytowej Bank Gospodarstwa Krajowego oprócz zabezpieczenia podstawowego wymaga również zabezpieczenia dodatkowego. Na ten moment nie jest on jednak w stanie określić poziomu tego zabezpieczenia. Czynnikiem ten może wpływać na modyfikację montażu finansowego oraz harmonogramu etapów realizacji procesu inwestycyjnego. Spółka monitoruje sytuację w powyższym zakresie oraz jest w stałym kontakcie z przedstawicielami BGK.

### 7.2. Dostępność finansowania zewnętrznego

Jako typowy model finansowania budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych Spółka zakłada wnioskowanie o grant bezzwrotny z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa oraz grant bezzwrotny Funduszu Dopłat. Istnieje ryzyko wyczerpania dostępnych źródeł finansowania.

W przypadku Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa istnieje wiele podmiotów mogących wnioskować o przedmiotowe wsparcie (SIM oraz TBS). Biorąc pod uwagę, że pula środków jest ograniczona istnieje ryzyko, że fundusz zostanie wyczerpany. Brak dostępności wskazanego źródła finansowania wpłynie na modyfikację montażu finansowego oraz harmonogramu etapów realizacji procesu inwestycyjnego. Spółka prowadzi ścisłą współpracę z gminami w celu pozyskania wskazanych środków przez gminy oraz wniesienia ich wkładem pieniężnym do Spółki na poczet realizacji inwestycji.

W przypadku Funduszu Dopłat nie identyfikuje się wysokiego ryzyka wyczerpania źródła finansowania ze względu na dużą pulę dostępnych środków. Nieuzyskanie wskazanego źródła finansowania mogłoby jednak wywrzeć mocny wpływ na warunki i termin realizacji inwestycji.

### 7.3. Sytuacja w sektorze budowlanym i rynku nieruchomości

Sytuacja w sektorze budowlanym oraz sektorze nieruchomości jest dynamiczna oraz charakteryzuje się brakiem stabilizacji. Tworząc plan procesów inwestycyjnych w zakresie budownictwa Spółka wzięła pod uwagę obecną sytuację na rynku towarów i usług budowlanych, a także prognozowaną inflację.

Potencjalnym zagrożeniem dla realizacji Planu Inwestycyjnego jest trudno przewidywalny wzrost cen, problemy z dochowaniem niezakłóconej dostawy materiałów budowlanych podczas fazy realizacji inwestycji, a także ograniczonej możliwości dostępu do zasobu wykonawców oraz podwykonawców ze względu na wysoką liczbę realizacji inwestycji budowlanych w regionie.

### 7.4. Współpraca ze Wspólnikami Spółki

Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (SIM) stanowią spółki prawa handlowego. Udziałowcy podmiotu to gminy, na terenie których realizowany będzie przedmiot działalności Spółki, tj. inwestycje w zakresie wznoszenia wielorodzinnych budynków mieszkaniowych. Zarząd Spółki zobligowany jest do stałej współpracy z wspólnikami celem skutecznej realizacji celów w postaci zrealizowania inwestycji mieszkaniowych.

W obecnym roku obrotowym współpraca ta powinna przejawiać się przede wszystkim podczas przeprowadzenia procesu aportów nieruchomości, a także pozyskiwania finansowania z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.