

Polityka mieszkaniowa w Mieście Żory

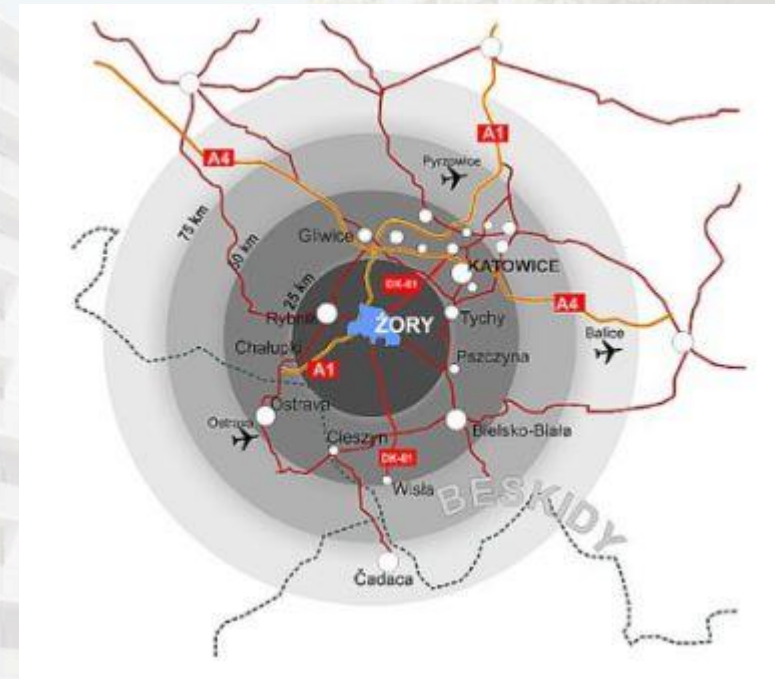


ŻORY



ŻORY

- miasto na prawach powiatu wchodzące w skład Rybnickiego Okręgu Węglowego
- położone w południowej części województwa śląskiego, nieopodal granicy z Czechami i Słowacją, a także na skraju atrakcyjnych terenów rekreacyjnych Beskidu Śląskiego i Żywieckiego
- zlokalizowane przy ważnych ciągach komunikacyjnych: autostradzie A4 (wschód – zachód), autostradzie A1 (północ-południe) oraz drodze krajowej DK81 (Katowice-Wisła)



ŻORY



KSSENON – inwestycja realizowana przez KSSE

- miasto dba o swój rozwój - wolne tereny przeznaczają na inwestycje przemysłowe, budownictwo mieszkaniowe i rekreację
- na terenie Żor działa Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna stwarzając korzystne warunki rozwoju przedsiębiorczości

„Z PRZYSZŁOŚCIĄ W ŻORACH”

Jednym z ważnych czynników decydujących o rozwoju miasta jest dostępność zasobów mieszkaniowych. Program „Z przyszłością w Żorach” stanowi innowacyjne rozwiązanie w skali kraju.

Planowane jest powstanie 1000 mieszkań, z czego w ubiegłych latach prawie połowa została już zrealizowana i przekazana mieszkańcom.

Mieszkania czynszowe to doskonała opcja dla tych, którzy marzą o własnym „M”, a nie chcą zaciągać kredytu.



Zasoby komunalne Gminy Miejskiej Żory

Gmina Miejska Żory podejmuje działania zmierzające do ciągłego rozwoju Miasta. Rozwój napędzany jest ilością mieszkańców, zaś ilość mieszkańców uzależniona jest od warunków społecznych, w dużej mierze dostępności mieszkań.

Zaspokajając tę potrzebę, a jednocześnie prowadząc działania mające na celu odstygmatyzowanie pojęcia mieszkanie komunalne Żory, oprócz mieszkań dla osób najuboższych posiada w swoich zasobach nowoczesne, komfortowe lokale mieszkalne wybudowane w ramach programu „Z przyszłością w Żorach” oraz w najbliższej przyszłości (2027 r.) w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego.


Zasoby komunalne Gminy Miejskiej Żory

MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY (STAN NA 31.12.2022 roku):

		Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m ²
1	Lokale mieszkalne będące w 100% własnością Gminy	854	30575
	W tym: lokale o pełnym czynszu	656	25041
	W tym: lokale socjalne	197	5509
2	Lokale zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe Ilość wspólnot 22	201	9292
3	Lokale w obiektach oświatowych stanowiących własność Gminy	14	708
4	Lokale w budynkach spółdzielczych	13	734
5	Lokale w budynkach nie stanowiących własności Gminy, będących w jej posiadaniu, administrowane przez ZBM	5	306
6	Lokale w budynkach nie stanowiących własności Gminy, będących w jej posiadaniu, administrowane przez ZTK	396	21771
7	Pomieszczenia tymczasowe	1	25

Zasobie mieszkaniowe powstałe w ramach programu „Z przyszłością w Żorach” na dzień 11.01.2024 r.

- Do końca lutego 2024 planowane jest oddanie najemcom 288 kolejnych mieszkań wybudowanych przy bezzwrotnym wsparciu z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego.
- Mieszkania będą o ograniczonym czynszu, dostępne dla osób o niskich i przeciętnych dochodach.



- Ilość mieszkań [szt.] - 288

Z czego:

- M1 (28 - 30 m²) - 21

- M2 (35 - 46 m²) - 62

- M3 (49 - 66 m²) - 131

- M4 (60 - 91 m²) - 74

- Ilość miejsc w garażu podziemnym [szt.] - 171

- Powierzchnia użytkowa mieszkań [m²] - 15 650

BUDOWA I UTRZYMANIE ZESPOŁU BUDYNKÓW WIELOORODZINNYCH

- Lokalizacja: Żory, ul. Okrężna
- Formuła partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP)

Projekt realizuje założenia programu „Z przyszłością w Żorach” oraz cel strategiczny określony w Strategii rozwoju miasta Żory 2020+:
Atrakcyjne miejsce do życia –
Dogodne warunki dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.



Wsparcie merytoryczne i prawne projektu PPP

Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej

Wydział Wsparcia Programów i Inwestycji Infrastrukturalnych

Departament Partnerstwa Publiczno-Prywatnego

oraz

Bank Gospodarstwa Krajowego.

Dziękuję za współpracę na najwyższym poziomie!

BUDOWA I UTRZYMANIE ZESPOŁU BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH

- Cel projektu: wybudowanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi wraz z instalacjami wewnętrznymi i wyposażeniem stałym oraz uzbrojeniem terenu
- Powstałe obiekty będą:
 - ✓ Przystosowane do pełnienia zadanych funkcji
 - ✓ Przyjazne mieszkańcom
 - ✓ Posiadać nowoczesną formę
 - ✓ Ekonomiczne w użytkowaniu

Dzięki zrealizowaniu planowanej inwestycji w formule PPP powstanie wyjątkowa przestrzeń mieszkaniowa, unikalna i rozpoznawalna, a jednocześnie ekonomiczna oraz przyjazna mieszkańcom.

Zakres przedmiotowy:

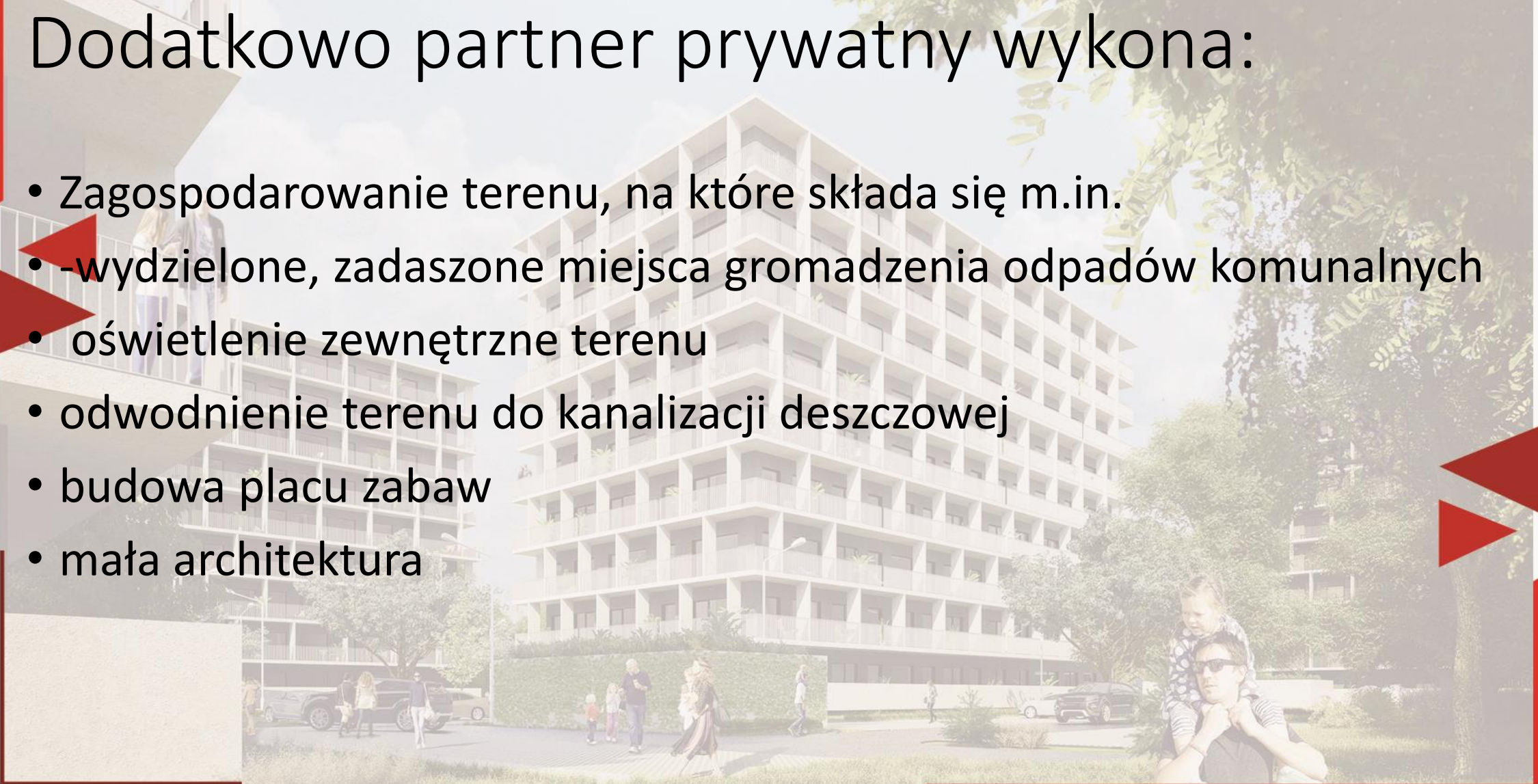
5 powtarzalnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

- z indywidualnymi parkingami podziemnymi dla każdego z budynków,
- z lokalem usługowym dostępnym z zewnątrz, z poziomu terenu,
- z infrastrukturą towarzyszącą wraz z dojazdami i parkingami naziemnymi, dojściami, instalacjami.

Opracowania projektowe muszą uwzględnić przystosowanie budynków do użytkowania przez osoby niepełnosprawne w częściach: usługowej, dostępu do mieszkań.

Dodatkowo partner prywatny wykona:

- Zagospodarowanie terenu, na które składa się m.in.
- -wydzielone, zadaszone miejsca gromadzenia odpadów komunalnych
- oświetlenie zewnętrzne terenu
- odwodnienie terenu do kanalizacji deszczowej
- budowa placu zabaw
- mała architektura



Struktura mieszkań

Lp.	Typ mieszkania	Typ mieszkania	Powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²)	Ilość mieszkań	Łączna powierzchnia mieszkań (m ²)
1	Typ M-01	3-osobowe	65,08	8	520,64
2	Typ M-02	2-osobowe	45,74	9	411,66
3	Typ M-03	2-osobowe	34,00	9	306,00
4	Typ M-04	2-osobowe	43,80	9	394,2
5	Typ M-05	4-osobowe	75,43	9	678,87
6	Typ M-06	3-osobowe	65,98	9	593,82
7	Typ M-07	3-osobowe	64,46	9	580,14
8	Typ M-08	3-osobowe	60,08	9	540,72
9	Typ M-09	2-osobowe	49,45	1	49,45
10	Typ M-10	4-osobowe	73,54	7	514,78
10	Typ M-11	5-osobowe	115,74	1	115,74
			693,3	80	4706,02

Dla realizacji powyższej inwestycji Gmina Żory wypracowała rozwiązanie pozwalające połączyć partnerstwo publiczno prywatne z możliwością uzyskania dofinansowania w ramach Programu bezzwrotnego wsparcia budownictwa na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 377 z późn. zm.) oraz obowiązujących aktów wykonawczych do tej ustawy.

Powstaną mieszkania o ograniczonym czynszu obliczona zgodnie z założeniami ustawy:

W przypadku gdy wysokość finansowego wsparcia udzielanego na pokrycie kosztów przedsięwzięcia w wyniku którego zostanie utworzony lokal mieszkalny, stanowi co najmniej:

- 1) 45% tych kosztów – stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 3,5%,
- 2) 60% tych kosztów – stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 3%,
- 3) 75% tych kosztów – stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 2,5%,
- 4) 90% tych kosztów – stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 2%

– wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

• Umowa o partnerstwie publiczno prywatnym zakłada dwa etapy jej realizacji:

- prace projektowe i uzyskanie pozwolenia na budowę (12 miesięcy, skrócenie tego czasu to dodatkowe punkty na etapie oceny ofert);

Oraz

- W przypadku podpisania umowy o dofinansowanie z BGK realizacja prac budowlanych oraz wyposażenie mieszkań (30 miesięcy, skrócenie tego czasu to dodatkowe punkty na etapie oceny ofert)

Ogólny podział ryzyk:

Partner Prywatny przyjmuje na siebie w szczególności większość ryzyka związanego z opracowaniem Dokumentacji Projektowej, pozyskaniem Decyzji Administracyjnych, przeprowadzeniem Robót Budowlanych, Finansowaniem, Utrzymaniem oraz Dostępnością Obiektu,

Podmiot Publiczny przyjmuje na siebie ryzyko popytu, w tym z pozyskaniem i wyborem Najemców i zawarciem stosownych umów najmu Lokali.

Wyposażenie mieszkań

- Mieszkania zrealizowane w ramach PPP będą mieszkaniami z pełnym wyposażeniem, tj. pomalowane, na podłogach panele i gres, w łazience płytki podłogowe, prysznic, misa wc, kuchnia wyposażona w zabudowę wraz z kuchenką indukcyjną, piekarnikiem i okapem.



Zasady wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żory

Określa je Uchwała Nr 554/XLII/22 Rady Miasta Żory z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przyjęcia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Żor

Dziękuję za uwagę.

