



Remonty i termomodernizacja budynków wielorodzinnych
stanowiących własność Gminy Czerwonak.

Koncepcja budowy 3 budynków (57 mieszkań)
przy ul. Poznańskiej 41 w Kozięglowach.

Strategia modernizacji zasobów mieszkaniowych Gminy Czerwonak

Dlaczego musimy poważnie potraktować konieczność modernizacji dotychczasowych i budowy nowych budynków mieszkalnych?

1. Stan techniczny i sposób ogrzewania większości budynków należących do Gminy Czerwonak wymaga pilnego przeprowadzenia remontów, a w szczególności głębokiej termomodernizacji.
2. Wysokość koniecznych do poniesienia nakładów na remonty i termomodernizację w przypadku części budynków podważa sensowność ich dalszej eksploatacji.
3. Starzenie się społeczeństwa oraz sprostanie potrzebom osób z niepełnosprawnościami wymaga stworzenia nowoczesnego zasobu mieszkań, zaprojektowanego zgodnie z obecnymi standardami nie tylko w zakresie zapotrzebowania na energię, ale również szeroko rozumianej dostępności. Obecnie praktycznie żaden budynek nie jest dostosowany do potrzeb osób starszych i z niepełnosprawnościami.
4. Liczba osób oczekujących na przydział mieszkania (socjalnego lub komunalnego) zazwyczaj przekracza 100 wnioskodawców.
5. Ze względu na długotrwałość procesu inwestycyjnego decyzje dotyczące budowy nowych budynków należy podejmować ze znacznym wyprzedzeniem, antycypując przyszłe problemy i potrzeby.
6. Dostępne bezzwrotne wsparcie z funduszy BGK jest obecnie najwyższe w historii (do 85% kosztów budowy nowych mieszkań).

Ile nowych mieszkań potrzebujemy:

Z eksploatacji należy wyłączyć budynki, w przypadku których termomodernizacja nie jest uzasadniona ze względu na średni/zły stan techniczny, niską funkcjonalność lub niewielką ilość mieszkań:

a. w Koziegłowach:

- ul. Gdyńska 17 (4 mieszkania) – dalsza eksploatacja nie jest ekonomicznie uzasadniona

b. w Czerwonaku:

- ul. Gdyńska 124 (18 mieszkań) – budynek w złym stanie technicznym, dalsza eksploatacja nie jest ekonomicznie uzasadniona
- ul. Gdyńska 145 (14 mieszkań) - budynek w złym stanie technicznym, dalsza eksploatacja nie jest ekonomicznie uzasadniona
- ul. Źródłana 60 (5 mieszkań) - dalsza eksploatacja nie jest ekonomicznie uzasadniona

c. w Owińskach:

- ul. Poznańska 4 (5 mieszkania) – budynek nie stanowi własności Gminy Czerwonak

d. w Mielnie:

- ul. Poznańska 15 (3 mieszkania) - dalsza eksploatacja nie jest ekonomicznie uzasadniona

e. pojedyncze mieszkania w budynkach spółdzielni i wspólnot:

- Koziegłowy, os. Leśne 14A/335 (1 mieszkanie)
- Owińska, ul. Poprzeczna 14A/8 (1 mieszkanie)
- Poznań, os. Orła Białego 11/20 (1 mieszkanie)

Docelowo planowane jest wyłączenie z użytkowania łącznie 52 mieszkań.

Ile nowych mieszkań potrzebujemy:

Należy rozważyć zasadność dalszej eksploatacji mieszkań znajdujących się nad lokalami zajmowanymi przez ośrodki zdrowia:

a. w Koziegłowach:

- ul. Poznańska 37 (8 mieszkań)

b. w Owińskach:

- ul. Bydgoska 8 (6 mieszkań)

Łącznie nad lokalami ośrodków zdrowia znajduje się 14 mieszkań.

Kompleksowej termomodernizacji należy pilnie poddać budynki:

a. w Koziegłowach:

- ul. Poznańska 41 (6 mieszkań)

b. w Czerwonaku:

- ul. Gdyńska 84 (7 mieszkań)
- ul. Gdyńska 84A (7 mieszkań)
- ul. Gdyńska 84B (19 mieszkań)

Łącznie kompleksowej termomodernizacji należy poddać 39 mieszkań (4 budynki).

Ile nowych mieszkań potrzebujemy:

W efekcie przeprowadzonych inwestycji i remontów w eksploatacji powinny pozostać wyłącznie budynki nie wymagające termomodernizacji lub poddane termomodernizacji w latach 2022-2025:

a. w Koziegłowach:

- os. Leśne 19 (6 mieszkań) – ogrzewanie: Veolia
- ul. Poznańska 39 (5 mieszkań) – ogrzewanie: gaz
- ul. Poznańska 41 (6 mieszkań) – po planowanej termomodernizacji ogrzewanie gazowe
- ul. Topolowa 14, 14A, 14B (łącznie 12 mieszkań)* – ogrzewanie: gaz

b. w Czerwonaku:

- ul. Gdyńska 84, 84A, 84B (łącznie 33 mieszkania) – po planowanej termomodernizacji ogrzewanie gazowe
- pl. Zielony 3 (11 mieszkań) – ogrzewanie: gaz
- ul. Gdyńska 126 (6 mieszkań)* – ogrzewanie: gaz

c. mieszkania w budynkach stanowiących własność Czerwonackiego TBS:

- ul. Obornicka 18A, 18B Bolechowo Osiedle (podnajem) (54 mieszkania) – ogrzewanie: gaz
- ul. Gdyńska 84C Czerwonak (podnajem) (6 mieszkań) – ogrzewanie: gaz
- poddasza w budynkach os. Leśne 24 i 25 (podnajem) (16 mieszkań) – ogrzewanie: Veolia
- pojedyncze mieszkania w budynkach os. Leśne 23-29, 4FGH (podnajem i najem z partycypacją Gminy) (31 mieszkań) – ogrzewanie: Veolia

łącznie docelowo Gmina Czerwonak powinna dysponować 186 mieszkaniami z obecnego zasobu.

*** Docelowo należy rozważyć sprzedaż budynków przy ul. Topolowej 14, 14A, 14B w Koziegłowach i budynku przy ul. Gdyńskiej 126 w Czerwonaku (łącznie 18 mieszkań).**

Co chcemy osiągnąć:

Budowa trzech nowych budynków przy ul. Poznańskiej 41 w Kozięglowach (łącznie 57 mieszkań):

a. budowa budynku A przy ul. Poznańskiej 41 w Kozięglowach:

- realizacja: do 31.12.2023
- 19 mieszkań dwupokojowych o powierzchni użytkowej 47-55 m²
- ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody z wykorzystaniem indywidualnych dwufunkcyjnych kotłów gazowych
- zasilanie części wspólnych, oświetlenia zewnętrznego i windy z wykorzystaniem fotowoltaiki
- budynek wyposażony w dużą windę, suszarnię i rowerownię; realizacja 1,5 miejsca postojowego / mieszkanie
- budynek wyposażony w dodatkowe powierzchnie użytkowe przeznaczone na zaspokajanie potrzeb osób starszych
- budynek w szczególności dla osób starszych i osób z niepełnosprawnościami
- koszt realizacji: około 6 mln zł (przy cenie m² p.u. mieszkań 5.800 zł brutto)

b. budowa budynku B przy ul. Poznańskiej 41 w Kozięglowach:

- realizacja: do 30.06.2024
- 19 mieszkań dwupokojowych o powierzchni użytkowej 47-55 m²
- możliwe wprowadzenie mieszkań 1- i 3-pokojowych
- wyposażenie - podobnie jak w budynku nr 1
- koszt realizacji: około 6 mln zł (przy cenie m² p.u. mieszkań 5.800 zł brutto)

c. budowa budynku C przy ul. Poznańskiej 41 w Kozięglowach:

- realizacja: do 31.12.2024
- 19 mieszkań dwupokojowych o powierzchni użytkowej 47-55 m²
- możliwe wprowadzenie mieszkań 1- i 3-pokojowych
- wyposażenie - podobnie jak w budynku nr 1
- koszt realizacji: około 6 mln zł (przy cenie m² p.u. mieszkań 5.800 zł brutto)

Nieruchomości wymagające interwencji w przypadku braku decyzji o rezygnacji z dalszego użytkowania



kompleksowa termomodernizacja budynku:

- ul. Gdyńska 145 Czerwonak (14 mieszkań)
- ul. Gdyńska 124 Czerwonak (18 mieszkań)

Wymagany termin zakończenia działań:

31.12.2025 r.



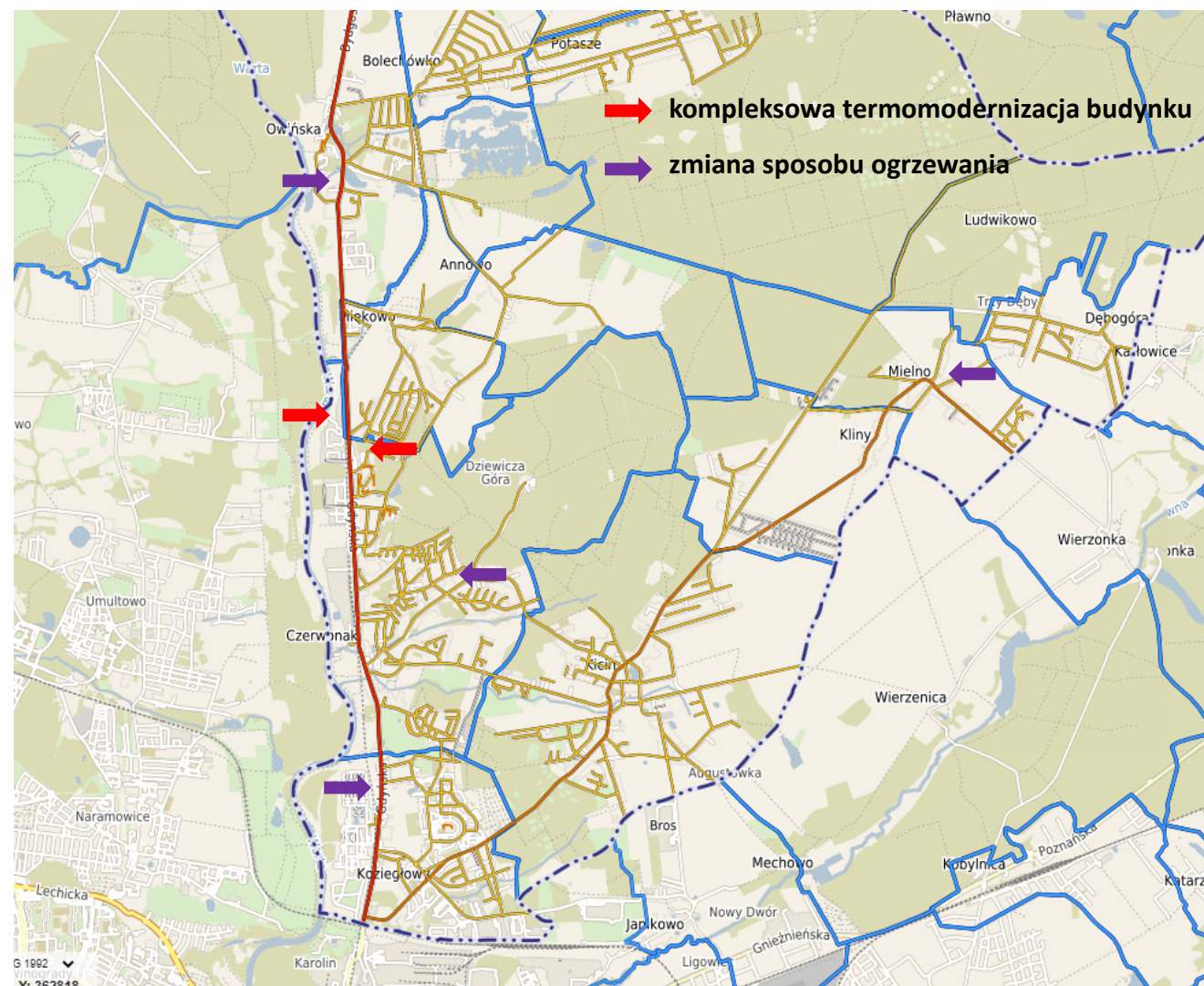
zmiana sposobu ogrzewania:

- ul. Gdyńska 17 Kozięłowy (2 z 4 mieszkań)
- ul. Źródłana 60 Czerwonak (2 z 5 mieszkań)
- ul. Poznańska 4 Owińska (4 z 5 mieszkań)
- ul. Poznańska 15 Mielno (3 z 3 mieszkań)

Wymagany termin zakończenia działań:

31.12.2025 r.

Nieruchomości wymagające interwencji w przypadku braku decyzji o rezygnacji z dalszego użytkowania



Nieruchomości, na których rozważana była budowa nowych budynków CzTBS

ul. Topolowa 14 Kozięłowy (działka nr 83/76, powierzchnia 0,4877 ha) – obowiązujący MPZP

- powierzchnia zabudowy: maksymalnie 45%
- teren biologicznie czynny: minimum 30%
- wysokość zabudowy: 16 m
- miejsca postojowe: 1,3 szt. / lokal

możliwa budowa budynku wielorodzinnego z 25 mieszkaniami – 5 kondygnacji / miejsca postojowe na terenie i w hali garażowej

wysokie koszty inwestycji

lokalizacja i ukształtowanie terenu niekorzystne dla osób starszych i z niepełnosprawnościami

protesty społeczne sąsiadów

ograniczony dostęp do usług i miejsc użyteczności publicznej

Nieruchomości, na których rozważana była budowa nowych budynków CzTBS

ul. Kwiatowa 8 Kozięłowy (działki nr 197/65, 197/67, 197/71, 197/72, powierzchnia 0,7547 ha) – procedowany projekt MPZP

- w projekcie MPZP: intensywna zabudowa jednorodzinna
- złożony wcześniej przez CzTBS wniosek o decyzję o warunkach zabudowy dla trzech budynków wielorodzinnych został oprotestowany przez stałych mieszkańców domów zlokalizowanych przy ul. Kwiatowej

możliwa budowa budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej

Nieruchomości, na których rozważana była budowa nowych budynków CzTBS

ul. Poznańska Kozięłowy - vis a vis sklepu Spec Market (część działek nr 107/107, 163/2, 163/17, 164/13, powierzchnia 0,5742 ha) – obowiązujący MPZP:

- powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40%
- teren biologicznie czynny: minimum 25%
- wysokość zabudowy: 12-18 m / 5 kondygnacji
- miejsca postojowe: 1,5 szt. / lokal
- możliwe lokale użytkowe w parterze

możliwa budowa budynku wielorodzinnego z usługami w parterze – 5 kondygnacji / miejsca postojowe w zdecydowanej większości w hali garażowej

wysokie koszty inwestycji

brak środków na realizację lokali usługowych w parterze

Nieruchomości, na których rozważana była budowa nowych budynków CzTBS

ul. Poznańska 41 Kozięłowy (powierzchnia ok. 1,25 ha) – decyzja o warunkach zabudowy (nieprawomocna):

- powierzchnia zabudowy: maksymalnie 10%
- teren biologicznie czynny: minimum 40%
- wysokość zabudowy: 13,5 m / 4 kondygnacje
- miejsca postojowe: 1,5 szt. / lokal

możliwa mało intensywna zabudowa wielorodzinna – 4 kondygnacje / miejsca postojowe na terenie

umiarkowane koszty inwestycji

dogodna lokalizacja dla osób starszych i z niepełnosprawnościami

w ramach inwestycji nastąpi zagospodarowanie całego terenu na skraju os. Leśnego

budowa nowego parkingu, dojazdu i dojścia do ROD Karolin

wykonanie utwardzonego i oświetlonego chodnika i wjazdu na os. Leśne od strony ul. Taczaka

inwestycja oprotestowana przez część działkowców ROD Karolin

W ramach prac nad koncepcją nowych budynków przy ul. Poznańskiej 41 odbyły się następujące spotkania i konsultacje:

28.01.2021 – prezentacja wstępnych założeń strategii na spotkaniu z kierownictwem UG Czerwonak

16.02.2021 – spotkanie z Wójtem i Prezesem Zarządu ROD Karolin – po spotkaniu zlecono przygotowanie nowej wersji koncepcji, w której uwzględniono uwagi Prezesa ROD Karolin dotyczące obszaru inwestycji

16.03.2021 – prezentacja założeń strategii na posiedzeniu KGKiP Rady Gminy

18.10.2021 – spotkanie z Wójtem i Prezesem Zarządu ROD Karolin, na którym przedstawiono nową wersję koncepcji, uwzględniającą uwagi Prezesa ROD Karolin sformułowane na spotkaniu w dniu 16.02.2021

23.11.2021 – posiedzenie KGKiP Rady Gminy na terenie planowanej inwestycji z udziałem Prezesa ROD Karolin i działkowców, na którym odniesiono się do głównych zastrzeżeń działkowców (4 obszary: przeznaczenie mieszkań, dojazd do studni głębinowej, problemy z dojazdem i parkowaniem, rzeczywista odległość budynków od działek)

Grudzień 2021 – spotkanie przedsięwzięczne Wójta z Zarządem ROD Karolin

Koncepcja 3 nowych budynków przy ul. Poznańskiej 41 w Kozięglowach



tbs.
czerwona



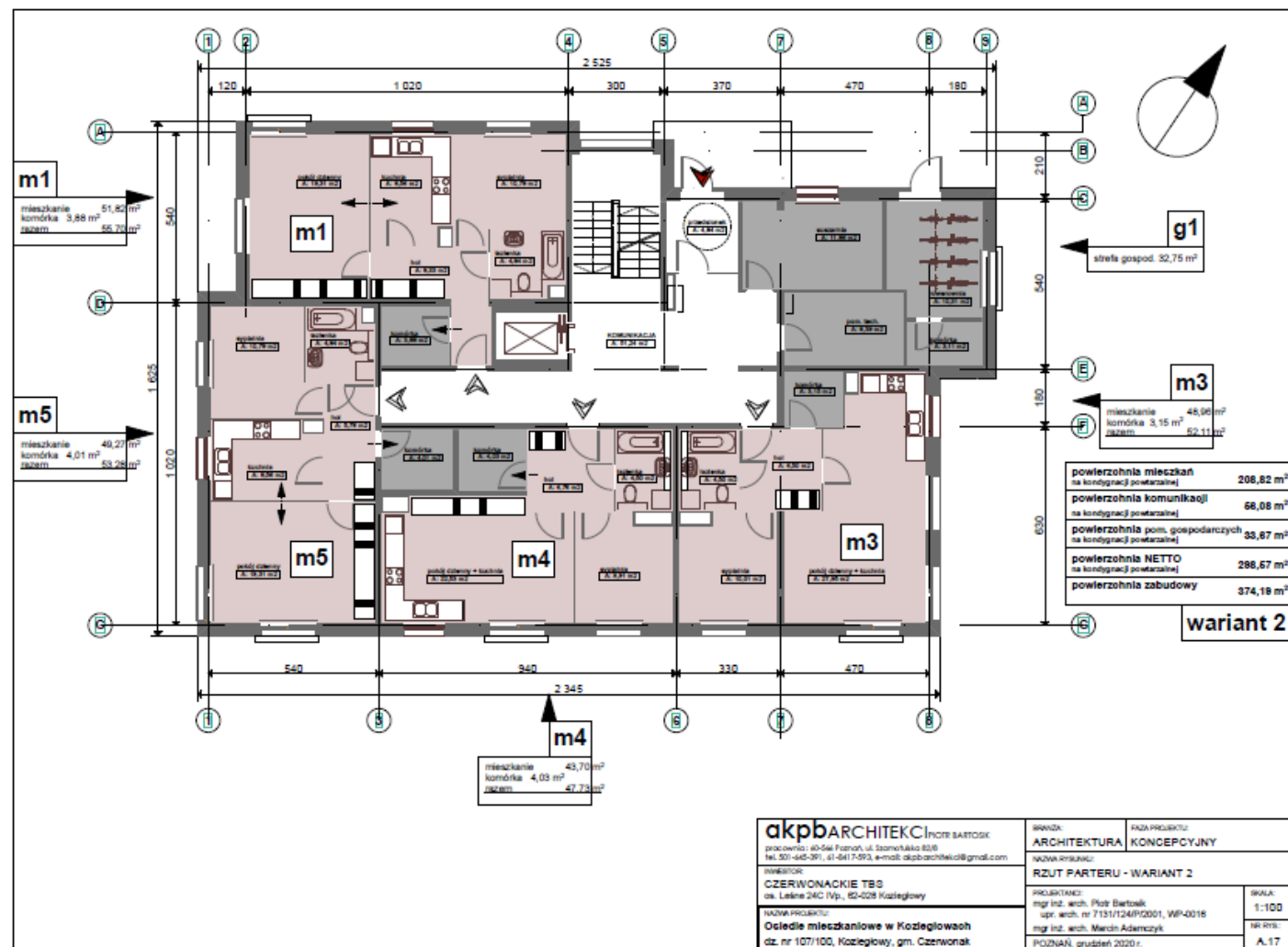
Koncepcja 3 nowych budynków przy ul. Poznańskiej 41 w Koziegłowach – II wersja



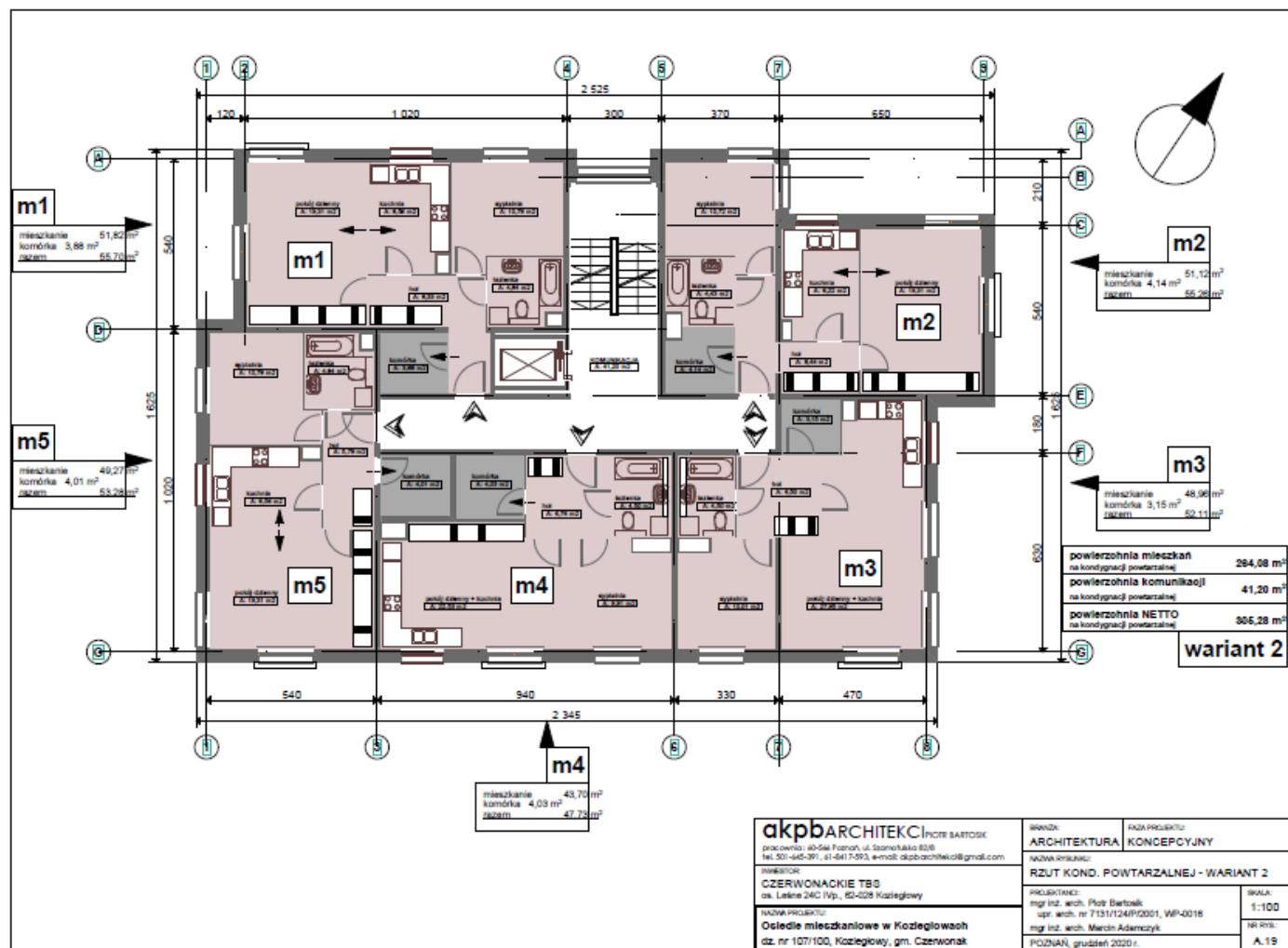
Koncepcja 3 nowych budynków przy ul. Poznańskiej 41 w Koziegłowach



Koncepcja 3 nowych budynków przy ul. Poznańskiej 41 w Koziegłowach



Koncepcja 3 nowych budynków przy ul. Poznańskiej 41 w Koziegłowach



Jak chcemy to osiągnąć:

Kompleksowa termomodernizacja budynków:

a. Finansowanie - Fundusz Termomodernizacji i Remontów BGK:

- kredyt na 100% kosztów remontu / termomodernizacji w jednym z banków współpracujących z BGK
- po zakończeniu remontu umorzenie do 16% lub 21% kosztów (w przypadku premii termomodernizacyjnej – budynki przy ul. Gdyńskiej 84, 84A i 84B w Czerwonaku) lub do 50% kosztów (w przypadku premii remontowej – budynek przy ul. Poznańskiej 41 w Koziegłowach)

b. Koszty remontów

- łącznie do 3,0 mln zł

Jak chcemy to osiągnąć:

Budowa trzech nowych budynków przy ul. Poznańskiej 41 w Kozięglowach (57 mieszkań):

a. Finansowanie - Fundusz Dopłat BGK:

- bezzwrotne wsparcie w wysokości do 80% kosztów kwalifikowanych budowy budynków (bez kosztów gruntu), wypłacane Gminie przed rozpoczęciem inwestycji (prefinansowanie); rozliczenie dopłaty po zakończeniu inwestycji
- pozostałe 20% kosztów kwalifikowanych budowy budynków i 100% kosztów niekwalifikowanych z budżetu Gminy

b. Koszty budowy (koszty projektowania, nadzoru, uzbrojenia terenu, budowy budynków i zagospodarowania terenu):

- 18 mln zł (3 x 1.050 m² x 5.800 zł brutto), w tym około 4 mln z budżetu Gminy

c. Warunki uzyskania wsparcia:

Umowa zawarta między gminą albo związkiem międzygminnym a społeczną inicjatywą mieszkaniową albo spółką gminną, określa w szczególności:

- 1) udział gminy w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem;
- 2) prawo gminy do najmu lokali z prawem do podnajmowania osobom fizycznym bez zgody społecznej inicjatywy mieszkaniowej albo spółki gminnej;
- 3) prawo gminy do podnajmowania lokali osobom fizycznym spełniającym warunki otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, określone przez gminę, na terenie której położony jest wynajmowany lokal;
- 4) obowiązek ponoszenia przez osoby fizyczne, o których mowa w pkt 2, opłat z tytułu używania lokali, o których mowa w pkt 1, jakie ponoszą najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w gminie, na terenie której położony jest wynajmowany lokal.

Jak chcemy to osiągnąć:

Budowa trzech nowych budynków przy ul. Poznańskiej 41 w Kozięłowach (57 mieszkań):

d. Załączniki do wniosku o wsparcie:

- dokumenty potwierdzające prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, której dotyczy przedsięwzięcie
- potwierdzona przez wnioskodawcę za zgodność z oryginałem kopia decyzji o pozwoleniu na budowę opatrzona klauzulą organu wydającego tę decyzję stwierdzającą, że decyzja stała się ostateczna lub wykonalna
- dokumentacja projektowa wykonana zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane
- dokumenty potwierdzające wysokość kosztów przedsięwzięcia

Źródła:

1. Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. **o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków** (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 22 ze zm.)
2. Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. **o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń** (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 508 ze zm.)
3. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. **o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego** (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 ze zm.)
4. Uchwała nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. **w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw** (Dz.Urz.Woj.Wielkopolskiego z 2017 r. poz. 8807)
5. Strona: <https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/programy/bezzwrotne-wsparcie-budownictwa-z-funduszu-doplat/>
6. Strona: <https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/fundusze/fundusz-termomodernizacji-i-remontow-ftir/>
7. Strona: <https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/programy/program-wspierania-spoiecznego-budownictwa-czynszowego/>



Dziękuję za uwagę