



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA PŁOCKA DS. KOMUNALNYCH

Płock, dnia 28.08.2013 r.

do: WOP-I-RO.0003.1185.2013.KS

Pan
Artur Jaroszewski
Radny Miasta Płocka

dotyczy: monitorowania praktyk innych polskich miast w zakresie budownictwa socjalnego

W odpowiedzi na interpelację nr BRM.0003.1185.2013 złożoną między sesjami Rady Miasta Płocka w dniu 14.08.2013 r. w sprawie monitorowania praktyk innych polskich miast w zakresie budownictwa socjalnego uprzejmie informuję, że przed przystąpieniem do realizacji budowy budynku socjalnego przy ul. Popłacińskiej 42B Wydział Inwestycji i Remontów dokonał przeglądu różnych form budownictwa socjalnego na terenie Polski. Szczególną uwagę zwróciły zaprojektowane i już wybudowane budynki socjalne na terenie Gminy Rawicz oraz Gminy Leszno wg projektu Agencji Budowlanej KALDO Paweł Jędraś, ul. Antonińska 6, 64-100 Leszno. Atutem w/w budynków socjalnych był brak pomieszczeń wspólnych, z których korzystają wszyscy mieszkańcy budynku np. korytarze, klatka schodowa oraz ogrzewanie etażowe. W istniejących już budynkach socjalnych pomieszczenia „wspólne” są nagminnie dewastowane, jak również często występują kradzieże energii elektrycznej.

Ponadto podczas rozmów z pracownikami Gminy Leszno uzyskano pozytywną opinię odnośnie samego projektu, jak również co do kwestii ekonomicznej tj. kosztu budowy budynku socjalnego i kosztu jego eksploatacji. W związku z tym zlecono adaptację powyższego projektu, co znacznie obniżyło koszty i skróciło czas oczekiwania na opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla przedmiotowego budynku.

W roku 2011 Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej TBS Sp. z o.o. również przeprowadził analizę lokalizacji, kosztów budowy, standardu oraz eksploatacji budynków socjalnych i komunalnych o obniżonym standardzie. Ówczesnej analizie poddano możliwe lokalizacje na terenie miasta Płocka oraz dostępne na rynku technologie budowy mieszkań socjalnych i komunalnych o obniżonym standardzie.

W załączeniu przekazuję materiał przekazany przez Spółkę.

Urząd Miasta Płocka

Stary Rynek 1, 09-400 PŁOCK

tel.: 24 367 14 06, faks: 24 367 17 14, krzysztof.izmajlowicz@plock.eu, www.plock.eu

Ponadto informuję, że Gmina – Miasto Płock w związku z odszkodowaniami wypłaconymi z tytułu niezapewnienia lokali socjalnych dla osób z wyrokami zasądzającymi eksmisję poniosła koszt: 262.019,63 zł w 2010 r., 278.182,96 zł w 2011r. oraz 147.408,01 zł w 2012 r.

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA PŁOCKA

W2
Krzysztof Izmańłowicz

Otrzymują:

1. adresat
2. WOP-I-RO
3. BRM
4. WGM-I-ZG a/a



MIEJSKI ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

TBS

Sp. z o.o.

09-400 Płock, ul. Polna 7, tel. 24 364-03-15, 24 364-03-45, fax 24 364-03-11

Płock, dnia 23.08.2013 r.

NR/ 8994 /2013

198118/08/2013
-kancel

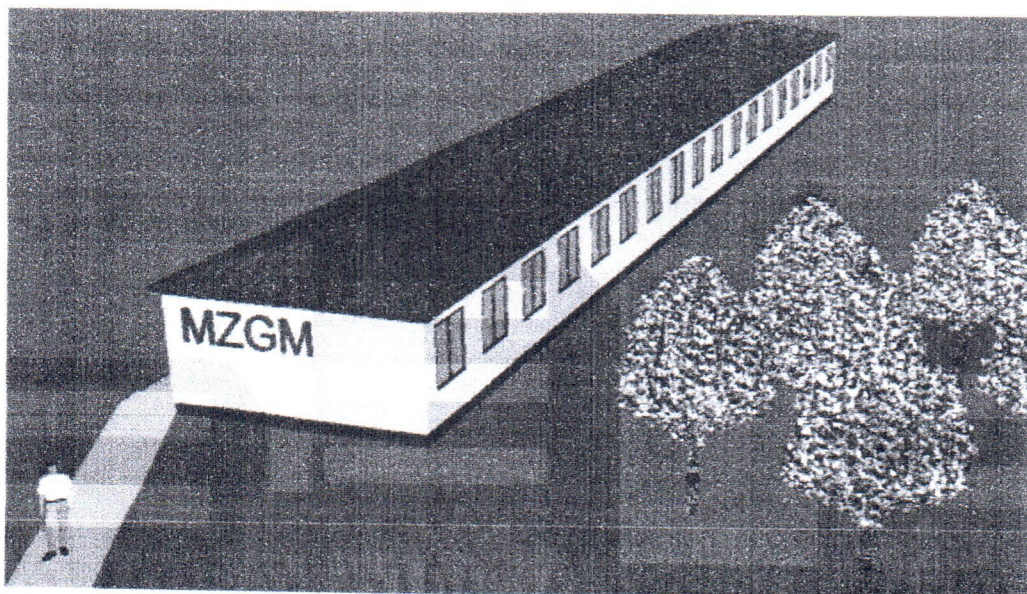
Szanowny Pan
Andrzej Nowakowski
PREZYDENT MIASTA PŁOCKA
09-400 Płock, Stary Rynek 1

Dotyczy: interpelacji w sprawie monitorowania praktyk polskich miast w zakresie budownictwa socjalnego.

Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej -TBS Sp. z o.o. w odpowiedzi na pismo Nr WOP-I-RO.0003.1185.2013.KS z dnia 20.08.2013 r. w sprawie monitorowania praktyk polskich miast w zakresie budownictwa socjalnego informuje, iż analizę lokalizacji, kosztów budowy, standardu oraz eksploatacji budynków socjalnych i komunalnych o obniżonym standardzie, przeprowadził w 2011 r. Ówczesnej analizie poddano możliwe lokalizacje na terenie miasta Płocka oraz dostępne na rynku technologie budowy mieszkań socjalnych i komunalnych o obniżonym standardzie. W przedmiotowej analizie rozpatrywano koszty budowy w technologii:

- tradycyjnej,
- prefabrykowanej z keramzytobetonu,
- prefabrykowanej kontenerowej,
- prefabrykowanej drewnianej.

W celu ograniczenia do minimum kosztów eksploatacji nieruchomości do analizy przyjęto koncepcję parterowego budynku socjalnego o podstawowym standardzie bez części wspólnych (wejścia do mieszkań bezpośrednio z dworu). W przypadku zastosowania tej metody koszty eksploatacji budynku zostały ograniczone o koszty utrzymania porządku i czystości wewnątrz budynku, konserwacji części wspólnych, oświetlenia klatki schodowej oraz koszty ogrzewania części wspólnej nieruchomości (korytarza).



Zaproponowana przez MZGM-TBS Sp. z o.o. lokalizacja inwestycji - działki nr 2703/1, 2704/3 i 2705/3 przy ul. Popłacińskiej 42, zaakceptowana została przez Gminę - Miasto Płock i na niej właśnie Gmina wybudowała w 2012 r. budynek socjalny wzorowany na koncepcji przygotowanej przez Spółkę (budynek parterowy o podstawowym standardzie bez części wspólnych). Dzięki wyeliminowaniu korytarzy wewnętrznych ograniczono w ten sposób znaczne koszty związane z ich utrzymaniem. Dla przykładu podajemy iż, dla budynku o podobnych parametrach znajdującego się w administrowanym przez Spółkę zasobie komunalnym, tj. przy ul. Miodowej 25, koszty utrzymania części wspólnych wynoszą ok. 13 000 zł rocznie.

Analizując **koszty eksploatacyjne** samych lokali stwierdzono, że jeżeli system grzewczy budynku jest tak zaprojektowany, że nie można go indywidualnie wyłączać z użytkowania, z powodu nie płacenia przez najemców opłat za ogrzewanie i zużycie ciepłej wody, to koszt ich zużycia pokrywany jest przez administratora, tj. MZGM-TBS Sp. z o.o. W związku z powyższym uznano, iż najlepszym rozwiązaniem jest zastosowanie indywidualnego ogrzewania piecowego, elektrycznego lub gazowego mieszkań, które będzie rozliczane indywidualnie przez każdego z Najemców na zasadzie bezpośrednich relacji umownych: Klient (Najemca) - Skład węgla / Zakład Energetyczny / Gazownia, co w przypadku braku wnoszenia opłat, skutkować może odcięciem przez przedsiębiorstwa przesyłowe dopływu prądu lub gazu. Takie rozwiązanie w znaczny sposób odciążałoby MZGM-TBS Sp. z o.o. od ponoszenia „nie swoich” kosztów. Zaoszczędzone w ten sposób środki można wówczas przeznaczać na inne potrzeby, np. związane z remontami istniejącego zasobu komunalnego. W celu natomiast **ograniczenia lokatorom ponoszonych przez nich kosztów eksploatacji, tj. ogrzewania mieszkań, można na etapie projektowym i wykonawczym zastosować okna oraz izolacje cieplne ścian, stropów, podłóg o parametrach wyższych niż minimalne określone w przepisach technicznych oraz zastosować system rekuperacji dla odzyskiwania ciepła utraconego na skutek niezbędnej wentylacji pomieszczeń.**

W odniesieniu do przeprowadzonej w 2011 r. analizy kosztów budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynku, to w zależności od przyjętej technologii (bez infrastruktury zewnętrznej uzależnionej od stopnia uzbrojenia danego terenu) cena 1 m² kształtowała się następująco:

- technologia tradycyjna - 1 988 zł/1 m²,
- technologia prefabrykowana drewniana - 2 245 zł/1 m²,
- technologia prefabrykowana z keramzytobetonu - 2 666 zł/1 m²,
- technologia prefabrykowana kontenerowa - 2 770 zł/1 m².

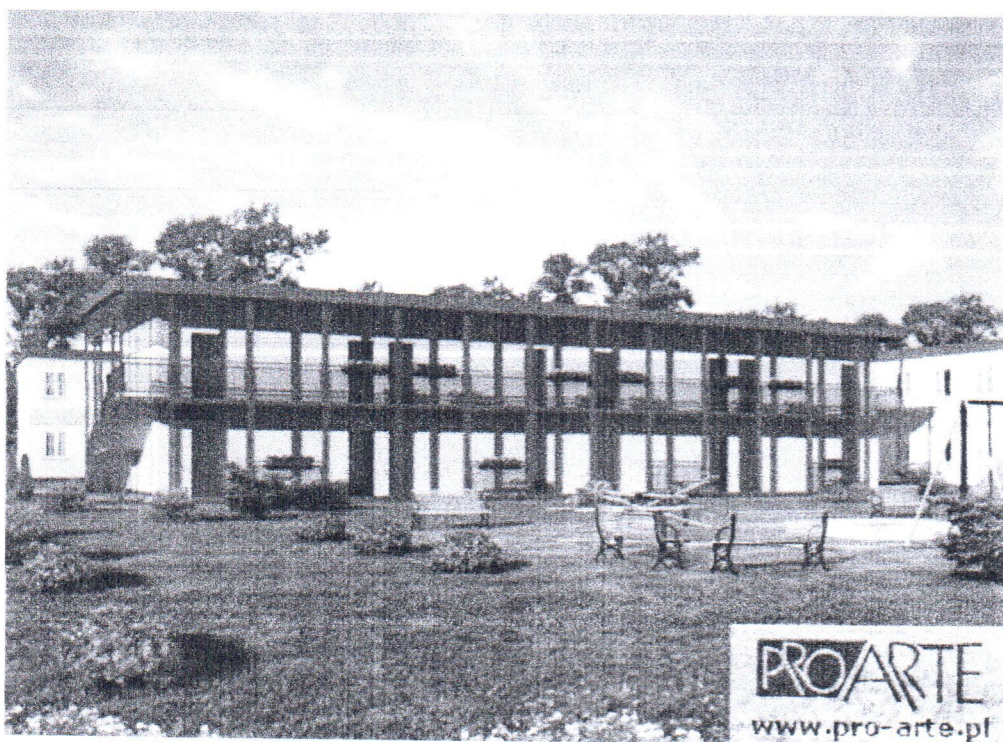
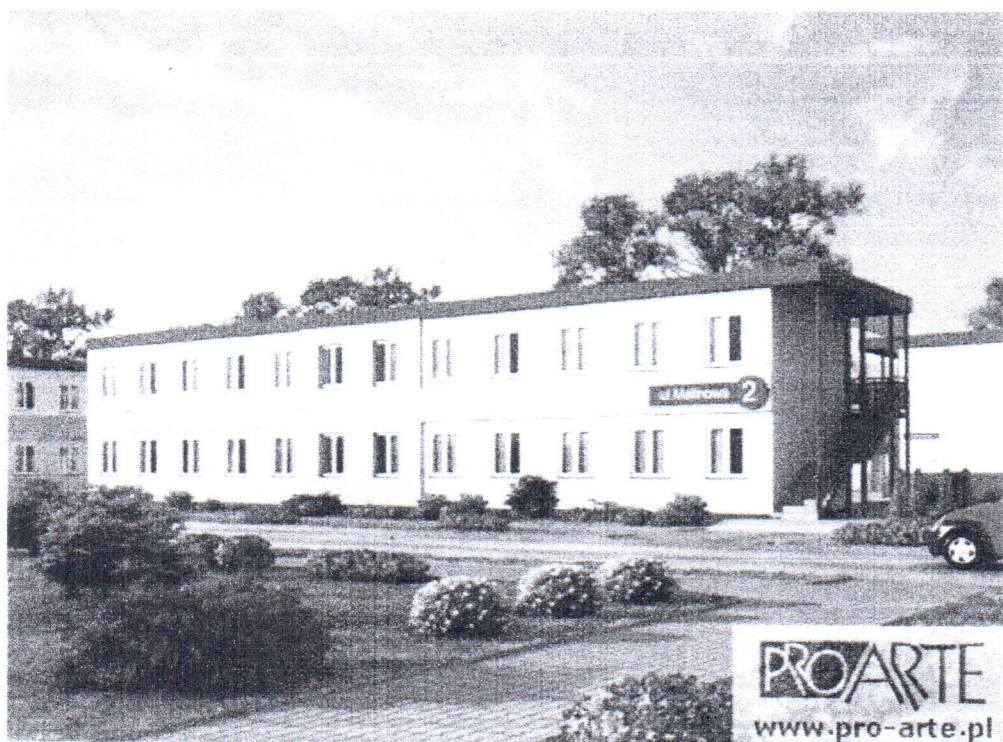
Jako alternatywne miejsca budowy lokali socjalnych/komunalnych wskazywane były wówczas następujące lokalizacje na terenie miasta Płocka:

- działka nr 152 przy ul. Otolńskiej,
- działka nr 92 przy ul. Kazimierza Wielkiego,
- działka nr 51/5 przy ul. Granicznej,
- działka nr 59/3 przy ul. Żyznej,
- działka nr 69/1 przy ul. Żyznej,
- działka nr 70 przy ul. Żyznej,
- działki nr 2704/3, 2705/3, 2707/3, 2708/3, 2709/3 przy ul. Popłacińskiej 42 i 42A,
- działka nr 7/1 przy ul. Jędrzejewo 1b.

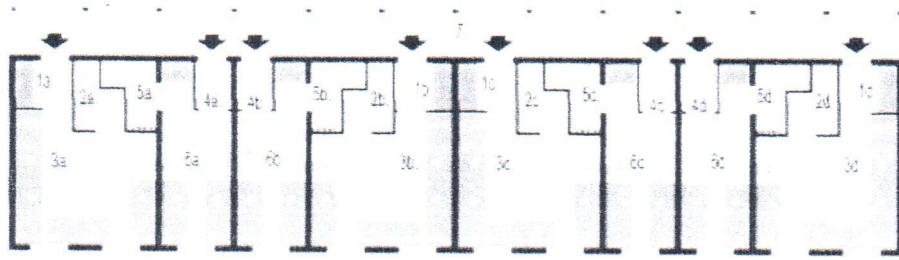
Analizując zaś obecnie realizowane budownictwo socjalne w innych gminach na terenie naszego kraju, cena 1 m² kształtuje się od ok. 1 700 zł do ok. 2 800 zł w zależności od regionu, standardu i ilości budynków oraz kosztów budowy infrastruktury technicznej.

Dla przykładu przedstawiamy poniżej niektóre analizowane w 2011 r. projekty budynków socjalnych:

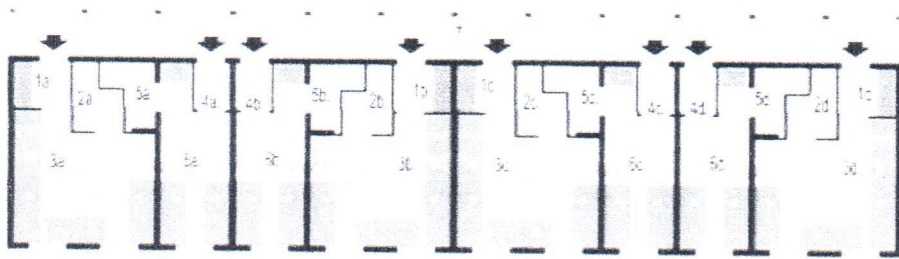
1. Budynek piętrowy z galerią zewnętrzną w celu ograniczenia kosztów utrzymania części wspólnych.



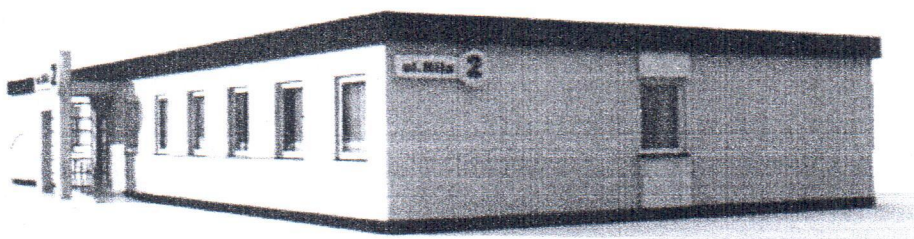
Parter



Piętro

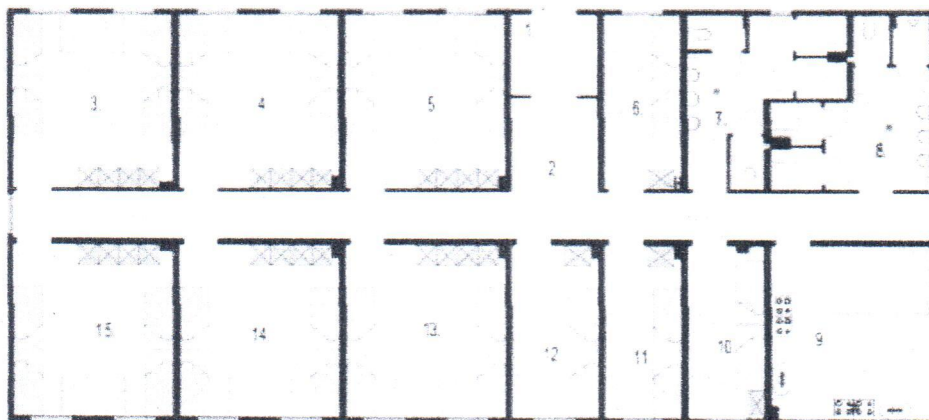


2. Budynek parterowy z wewnętrznym korytarzem, wspólnymi łazienkami i kuchnią.



PROARTE
www.pro-arte.pl

Rzut przyziemia

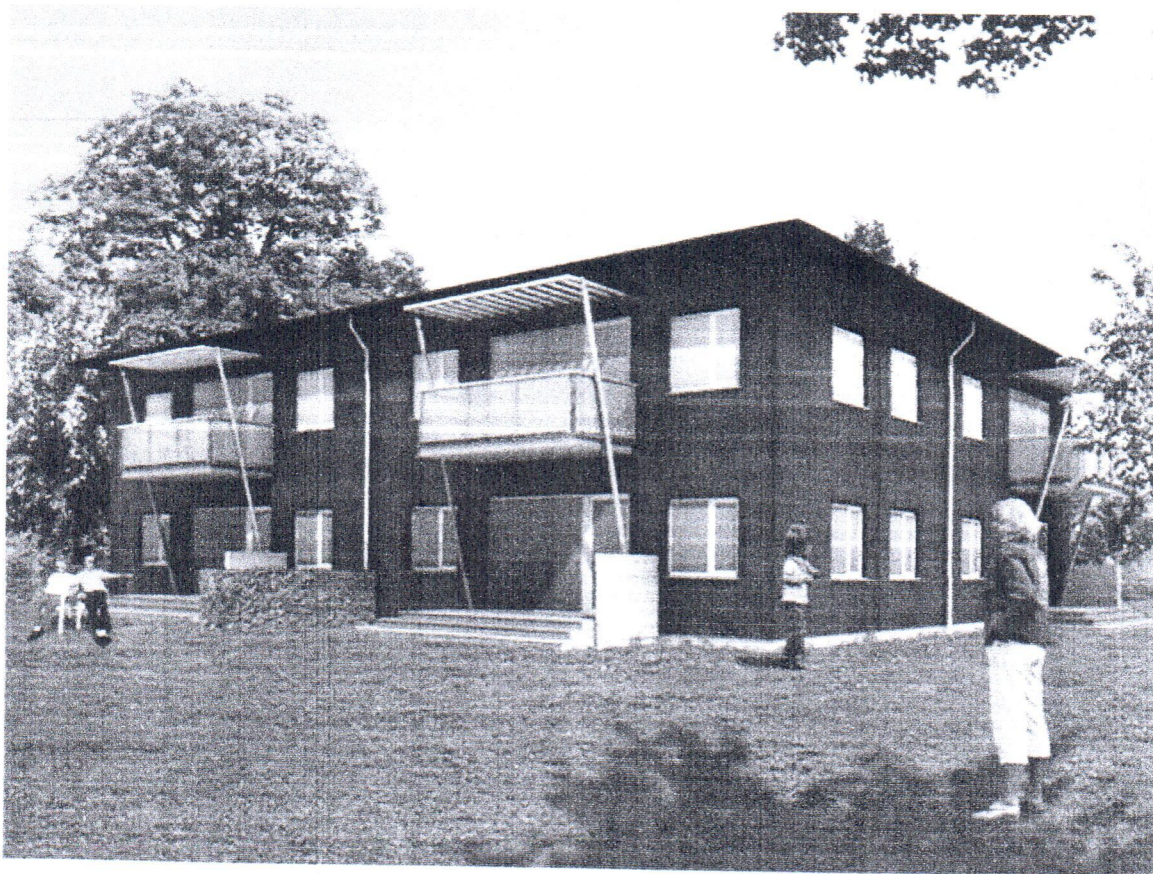


3. Poniżej rozwiązania stosowane w innych krajach:

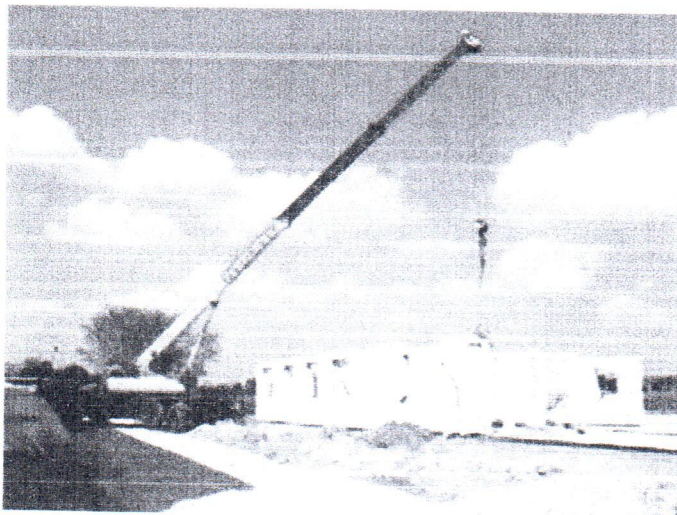
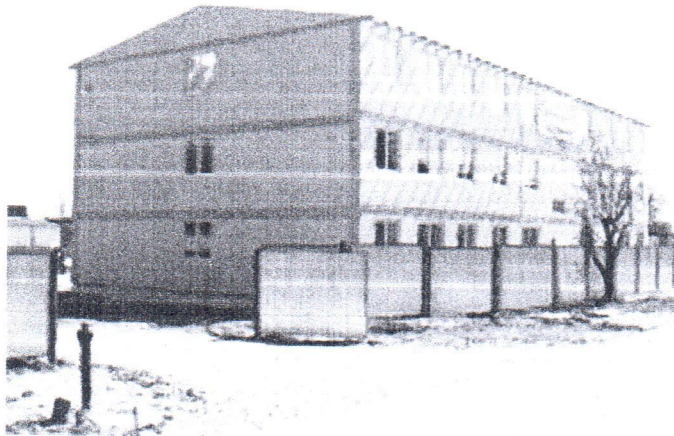
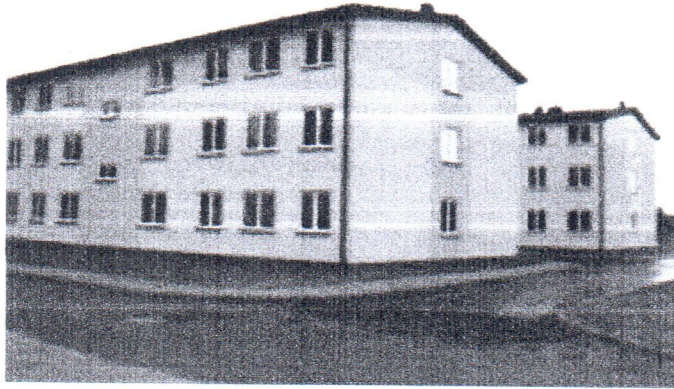
- w Czechach, w postaci jednorodzinnych jednopokojowych domków w zabudowie szeregowej



- w Szwecji i Anglii w postaci prefabrykowanych przez firmę IKEA budynków wielorodzinnych.



4. Rozwiązania stosowane w innych miastach Polski, np. w postaci gotowych prefabrykowanych budynków drewnianych.

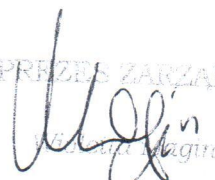




Podsumowując powyższe rozważania **MZGM-TBS Sp. z o.o.** opracował koncepcję budynku socjalnego/komunalnego o obniżonym standardzie, którą załączono do niniejszego pisma. Proponowany budynek to budynek wykonany w technologii zbliżonej do pasywnej, niepodpiwniczony, bez balkonów, dwukondygnacyjny (parter + piętro), z mieszkaniami jednopokojowymi z oddzielnymi wejściami bezpośrednio z dworu do każdego z mieszkań z osobną, z galerią zewnętrzną, tj. bez wewnętrznych klatek schodowych w celu wyeliminowania kosztów utrzymania części wspólnych budynku. Dla tego rodzaju budynku przy zastosowaniu ogrzewania elektrycznego/gazowego koszty eksploatacyjne lokali byłyby bezpośrednio przenoszone na najemców. Z uwagi na to, iż MZGM jest Towarzystwem Budownictwa Społecznego, które w zakresie swojej działalności obejmuje, m.in. budowę i eksploatację lokali mieszkalnych na zasadzie najmu, proponuje wspólnie z Gminą - Miasto Płock realizację budownictwa socjalnego/komunalnego. Współpraca polegałaby na tym, iż na jednej z działek stanowiących własność MZGM-TBS Sp. z o.o. powstałyby budynki, w których Gmina - Miasto Płock, posiadałaby prawo do najmu lokali mieszkalnych z prawem ich podnajmowania osobom fizycznym bez zgody towarzystwa budownictwa społecznego. W ten sposób zwiększony zostałby zasób własny Gminy w zakresie lokali socjalnych lub/i komunalnych. MZGM-TBS Sp. z o.o. proponuje też, aby realizację ww. zamierzenia sfinansować ze środków Gminy-Miasto Płock, jako inwestora, który może skorzystać z Funduszu Dopłat na podstawie Ustawy z dnia 08.12.2006 r. „O finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych” dającej Gminie możliwość zwrotu 40 % kosztów przedsięwzięcia.

Z poważaniem


PREZES ZARZĄDU
Andrzej Bromberg


PREZES ZARZĄDU
Włodzisław Wójcik

Otrzymują:

1. Adresat,
2. Sz. P. Krzysztof Izmańłowicz
Zastępca Prezydenta Miasta ds. Komunalnych,
3. Wydział Gospodarki Mieniem
Oddział Zarządzania Nieruchomościami Gminy.
4. DN,
5. NR - a/a.



Budynek mieszkalny - St

archon

www.projektydomow.pl



Budynek mieszkalny - S1

 archon

www.projektydomow.pl