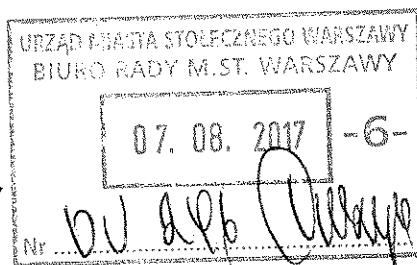




PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl



OU-KRD.003.296.2017.BZI

Warszawa, dnia 4.08. 2017 r.

Pan
Dariusz Figura

Radny m.st. Warszawy

Wzrost 195
28.08.2014.
Z up. PRZEWODNICZĄCEJ RADY M.ST. WARSZAWY
Ewa Małach-Arkanaś
Wiceprzewodnicząca
Rady m.st. Warszawy

W nawiązaniu do Pana zapytania nr 1995, w brzmieniu:

„Proszę Państwa, w nawiązaniu do dzisiejszych czterech punktów, dotyczących Towarzystw Budownictwa Społecznego i otrzymanej odpowiedzi na to, że były prowadzone analizy co do efektywności działania tych obu towarzystw, proszę o udostępnienie tych analiz efektywności działania obu towarzystw oraz wniosków z tych analiz, które były przeprowadzone przez Biuro Nadzoru Właścicielskiego m.st. Warszawy”,

uprzejmie informuję co następuje:

Biuro Nadzoru Właścicielskiego (BNW) w ramach swoich kompetencji, prowadząc nadzór nad miejskimi spółkami TBS, tj. TBS Warszawa Północ Sp. z o.o. i TBS Warszawa Południe Sp. z o.o., systematycznie dokonuje oceny ekonomiczno - finansowej i organizacyjnej ww. podmiotów oraz efektywności ich działania, jak też realizowanych przez Spółki inwestycji.

W ramach nadzoru nad spółkami TBS, BNW współpracuje z innymi biurami Urzędu m.st. Warszawy, w szczególności z Biurem Polityki Lokalowej (BPL), które zgodnie z właściwością dokonuje m.in. analizy materiałów przekazywanych do zaopiniowania przez BNW, w tym planów gospodarczych spółek TBS czy projektów uchwał wnoszonych pod obrady Rady m.st. Warszawy m. in. w zakresie

- zgodności zadań inwestycyjnych z polityką lokalową m.st. Warszawy, programami i strategiami m.st. Warszawy przyjętymi przez Radę Miasta, kierunkami wskazywanymi przez Zespół ds. budownictwa społecznego na terenie m.st. Warszawy.
- planowanych terminów realizacji zadań inwestycyjnych,
- przekazywania nieruchomości na rzecz TBS w formie aportów na podwyższenie kapitału zakładowego spółek w celu realizacji zadań statutowych lub w użytkowanie wieczyste,
- planowanego przeznaczenia powstających w TBS nowych lokali mieszkalnych,
- oczekiwanej struktury i standardu lokali, kryteriów przydziału w stosunku do lokali, które wykorzystywane będą na cele wskazane przez Miasto,

- możliwości realizacji w budynkach TBS celów społeczno-kulturalnych i innych istotnych z punktu widzenia Miasta (np. placówki opiekuńczo-wychowawcze, lokale pieczy zastępczej),
- planowanych stawek czynszowych w lokalach mieszkalnych,
- określonych w biznesplanach, planowanych kosztów inwestycji w odniesieniu do planowanych prac,
- udziału środków pochodzących z budżetu Miasta w kosztach inwestycji,
- uwarunkowań zewnętrznych wpływających na realizację zaplanowanych zadań,
- określenia działań koniecznych do podjęcia w celu wsparcia spółek TBS w realizacji zaplanowanych zadań inwestycyjnych.

Wyrazem tych analiz są wnioski i decyzje podejmowane na posiedzeniach Zespołu ds. budownictwa społecznego na terenie m.st. Warszawy, pracami którego kieruje Pan Michał Olszewski - Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy.

Jednocześnie informuję, że przygotowane i realizowane przez Spółki TBS inwestycje każdorazowo są analizowane pod względem efektywności przez Spółkę, a następnie weryfikowane przez BNW we współpracy z właściwymi biurami.

Spółki dokonują wyliczeń kosztów wybudowania 1 m² poszczególnych inwestycji w sposób zgodny z aktualnymi przepisami prawa, a w szczególności z wymaganiami:

- Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych* (Dz. U. z 2015 r., poz. 2164 ze zm.) i aktów wykonawczych do ww. ustawy;
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2017r., poz. 1332 j.t.) i aktów wykonawczych do ww. ustawy;
- Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz. u. z 2017, poz. 1089 ze zm.)
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, ze zm.);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. *w sprawie w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym* (Dz. U. z 2004 r. Nr 130, poz. 1389);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz program funkcjonalno-użytkowego* (Dz. U. z 2004 r. Nr 202, poz. 2072);
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2 grudnia 2010 r. *w sprawie szczegółowego sposobu finansowania inwestycji z budżetu państwa* (Dz. U. z 2010 r. Nr 238, poz. 1579),
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. *w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania.* (Dz.U. z 2015 poz. 1720),
- Innych aktualnych przepisów szczegółowych i wykonawczych;

Ponadto, zgodnie z przepisami ustawy o *finansach publicznych* z dnia 26 listopada 1998 r., inwestor korzystający przy realizacji inwestycji ze środków publicznych, ma obowiązek posiadania, w ramach zaakceptowanego programu inwestycji, opracowania określające planowany łączny koszt inwestycji, zwany wartością kosztorysową inwestycji (**WKI**). Wyliczenie WKI jest potrzebne Spółce do określenia ilości środków potrzebnych dla całkowitej realizacji inwestycji, oceny opłacalności inwestycji oraz opracowania harmonogramu zapotrzebowania na środki finansowe.

Na tej podstawie, oraz na ww. przepisach prawa, Spółki sporządzają Biznes Plan, który szczegółowo opisuje m.in. przedmiot inwestycji, stan prawny nieruchomości, charakterystykę techniczną projektowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego, zbiorcze zestawienie planowanych kosztów i źródła ich finansowania oraz analizę stawki czynszowej.

Znając szacunkowe koszty inwestycji, Spółki rozpoczynają procedurę uzyskiwania zgód korporacyjnych, dotyczącą pozyskiwania środków finansowych zewnętrznych oraz środków z budżetu m.st. Warszawa.

Równolegle – w oparciu o zestawienie wartości kosztorysowej inwestycji – Spółki opracowują dokumentację projektową, w tym kosztorys inwestorski, który stanowi podstawę do oszacowania wartości zamówienia na wybór generalnych wykonawców poszczególnych inwestycji.

Spółki dokonując wyboru generalnego wykonawcy są zobligowane do ogłoszenia przetargu w trybie ustawy *Prawo zamówień publicznych*. Zgodnie z ww. ustawą Zamawiający (Spółka) ogłasza przetarg nieograniczony i szczegółowo określa w specyfikacji istotnych warunków zamówienia m.in. podstawy wykluczenia wykonawców, warunki udziału w postępowaniu oraz kryteria ocen złożonych ofert.

Wyłonienie generalnego wykonawcy dokonywane jest przez Spółkę w oparciu o optymalizację kosztów, tj. jak najniższej wartości kosztów zamówienia przy maksymalnym standardzie materiałów i wykonania usługi. Na każdym etapie inwestycji, prowadzony jest nadzór nad kosztami.

Ostateczny koszt poszczególnych inwestycji (w tym końcowa, faktyczna cena wybudowania 1 m² mieszkania) jest możliwa do ustalenia po wybudowaniu budynku przez wybranego w drodze postępowania o udzieleniu zamówienia publicznego Generalnego Wykonawcę oraz zakończeniu i rozliczeniu inwestycji.

W związku z powyższym, szacowane przez Spółkę koszty inwestycji są weryfikowane przez rynek. Podczas ww. procedury są wybrane najkorzystniejsze oferty pod względem ceny jak i innych przyjętych kryteriów (np. przygotowanie terenu i przyłączenie obiektu do sieci, budowa obiektów podstawowych, obsługa inwestorska itp.).

Przedstawiając powyższe informuję, że na etapie uzyskiwania przez Spółki zgód korporacyjnych na rozpoczęcie inwestycji, BNW analizuje koszt inwestycji wynikający z WKI oraz bierze także pod uwagę analizy porównawcze w stosunku do innych inwestycji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Wykazują one, że średnia cena 1m² mieszkania wybudowanego przez TBS (bez wartości gruntu) wynosi:

- dla nowej inwestycji przy ul. Radzymińskiej ok. 25% mniej niż dla mieszkania na warszawskim Targówku na rynku pierwotnym,
- dla inwestycji modernizowanej przy ul. Łomżyńskiej 20 ok. 15% mniej niż dla mieszkania na warszawskim Targówku na rynku pierwotnym,
- dla inwestycji modernizowanej przy ul. Łomżyńskiej 26 ok. 21% mniej niż dla mieszkania na warszawskim Targówku na rynku pierwotnym,

- dla inwestycji modernizowanej przy ul. Małej 15 ok. 7% więcej niż dla mieszkania na warszawskim Targówku na rynku pierwotnym.

Jednocześnie wskazujemy, że wg analizy cen transakcyjnych transakcyjnych i prognozy dla rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce – rynek pierwotny i wtórny, opracowanej przez Emmerson Evaluation Sp. z o.o. w marcu 2017 r., średnia cena 1m² mieszkania na warszawskim Targówku, na rynku pierwotnym, wynosi 6 733,00 zł.

Należy w tym miejscu podkreślić, że Inwestycje realizowane przez TBS –y realizowane są w ramach *Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m. st. Warszawy do 2022 roku* i koncentrują się w znacznym stopniu na modernizacjach kamienic, przekazywanych przez właściciela – m. st. Warszawa – do Spółki. Wszystkie modernizowane obiekty są wyłączone z eksploatacji ze względu na ich stan techniczny. Prowadzone modernizacje wymagają istotnych ingerencji w substancję budynków. Jednocześnie wszystkie obiekty modernizowane są wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków – lub do Rejestru Zabytków. Powoduje to, że wszystkie inwestycje muszą być prowadzone w ścisłej współpracy z urzędem Stołecznego Konserwatora Zabytków, który w wyniku swoich zaleceń lub uzgodnień istotnie wpływa na kształt projektów niezbędnych w procesie inwestycyjnym. Formułowane przez Stołecznego Konserwatora Zabytków rekomendacje niejednokrotnie wymuszają na Spółce zastosowanie kosztownych i skomplikowanych rozwiązań konstrukcyjnych, koniecznych dla zachowania dziedzictwa narodowego warszawskiej Pragi co bezpośrednio przekłada się na koszty realizacji inwestycji.

Powyższe działania w sposób istotny wpływają na ostateczny koszt wybudowania 1m².

Pragnę przy tym zaznaczyć, że BNW i BPL dostrzegają potrzebę rozwoju społecznego budownictwa czynszowego i pozytywnie oceniają rozwój miejskich spółek TBS Spółki realizując kierunki nakreślone przez Miasto stwarzają przede wszystkim warunki mieszkaniowe dla rodzin przekraczających kryteria do najmu lokalu komunalnego, a jednocześnie nieposiadających wystarczających środków finansowych, by zaspokoić potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie. Uzupełniają tym samym ofertę na rynku mieszkaniowym. Podnoszą też jakość przestrzeni publicznej i poprawiają standard zamieszkiwania w zdegradowanych obecnie dzielnicach Miasta. Ponadto Miasto realizując budownictwo poprzez ww. spółki nie musi angażować 100% środków finansowych niezbędnych na przeprowadzenie danej inwestycji, a jedynie część tych środków skalkulowanych przy udziale TBS w sposób pozwalający na ustalenie stawki czynszu na poziomie akceptowalnym dla inwestycji budownictwa społecznego i przyszłych najemców, a jednocześnie umożliwiając pokrycie wszystkich kosztów, zgodnie z zapisami ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Z wyrazami
z Up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY
Witold Pahl
Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy

Do wiadomości:

- Pani Ewa Malinowska – Grupańska, Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy