

Inwestycje realizowane przez Jaworznicki TBS Sp. z o.o. (stan na maj 2015 r.)



Jaworzno, maj 2015



Geneza:

- 1) **Jaworznickie TBS Sp. z o.o. ostatni budynek z mieszkaniami na wynajem oddało do użytku w listopadzie 2014 r. (ul. Koszarowa 9) osiągając łączną liczbę 321 mieszkań na wynajem,**
- 2) **Zgodnie z założeniami w latach 2011 – 2015 spółka realizowała budowę mieszkań na własność oddając ostatnie budynki w listopadzie 2014 r. (ul. Św. Wojciecha etap I) i osiągając liczbę 127 mieszkań wybudowanych na własność**
- 3) **Środki finansowe ze sprzedaży mieszkań w całości zostały przeznaczone na:**

←

Remont kamienicy ul. Mickiewicza 21



→

Wkład własny spółki w budowę mieszkań na wynajem
ul. Koszarowa 9 i ul. Św. Wojciecha – etap III



Inwestycja ul. Św. Wojciecha

W roku 2015 Jaworznicke TBS Sp. z o.o. prowadzi inwestycję przy ul. Św. Wojciecha obejmującą budowę:

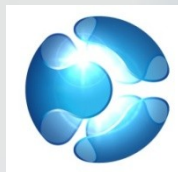
← 27 mieszkań na wynajem – III etap inwestycji
Rozpoczęcie budowy 01.04.2015 r.
Zakończenie 31.12.2015 r.
Przekazanie kluczy do mieszkań do 15.02.2016 r.

→ 40 mieszkań na własność – II etap inwestycji
Rozpoczęcie budowy 01.04.2014 r.
Zakończenie 31.07.2015 r.
Przekazanie kluczy do mieszkań do 15.09.2015 r.

↓
Planowane:

32 mieszkania na własność – IV etap inwestycji, rozpoczęcie budowy 01.06.2015, zakończenie 31.07.2016 r., przekazanie kluczy do mieszkań do 15.09.2016 r.

W ramach budowy I i II etapu inwestycji sprzedano wszystkie 64 dostępne mieszkania.



Inwestycja z mieszkaniami na wynajem:

Podmioty uczestniczące, wybrane w przetargach nieograniczonych:

**Kredytodawca – wybrano
Bank Gospodarstwa
Krajowego**

**Wykonawca – Dombud S.A.
z siedzibą w Katowicach**

**Wnioski na wynajem mieszkań przy ul. Św. Wojciecha – etap III w okresie
od 1 kwietnia do 15 maja br. złożyło 15 osób z następujących miast:**



Miasto	Liczba wniosków	Liczba osób
Jaworzno	9	17
Sosnowiec	4	11
Dąbrowa G.	1	3
Trzebinia	1	2
RAZEM	15	33

Drugi nabór będzie prowadzony w okresie od 1 czerwca do 31 sierpnia br.

Św. Wojciecha w liczbach:

65 % osób kupujących mieszkania korzysta z programu „MDM”

20 % nabywców pochodzi z poza Jaworzna

10 % osób zakupujących mieszkania to osoby które obecnie wynajmują mieszkania w Jaworznickim TBS Sp. z o.o. i ze względu na dobrą sytuację ekonomiczną zdecydowali się na mieszkanie własnościowe. To pozwala wynająć zwolnione mieszkanie kolejnym osobom oczekującym w kolejce. Średni czas oczekiwania na mieszkanie przeznaczone na wynajem wynosi od 6 m-cy do 1 roku w zależności od wielkości i lokalizacji mieszkania.

38,02 – 71,90 m² - powierzchnie mieszkań na własność

39,53 - 65,51 m² - powierzchnie mieszkań na wynajem

123 – liczba mieszkań w realizowanych w ramach I – IV etapu inwestycji

185 – liczba miejsc parkingowych

90 – liczba garaży możliwych do wybudowania (przeznaczonych do wynajmowania od Jaworznickiego TBS Sp. z o.o. – budowane w ramach IV etapu)



Inwestycje w przygotowaniu

Osiedle SFERA (Sadowa Góra)

mieszkania na wynajem



Osiedle SFERA (Osiedle Sadowa Góra)

Lokalizacja:

Działki zlokalizowane po lewej stronie ronda przy Geosferze w kierunku Góry Piasku. Od południa osiedle będzie ograniczone ul. Nowoszczakowską (obwodnica północna miasta), od wschodu istniejącą drogą do Szczakowej.

Kalendarium

- 15 czerwca br. - rozstrzygnięcie przetargu na koncepcję zagospodarowania i wykonanie dokumentacji budowlano – wykonawczej dla pierwszego przedsięwzięcia obejmującego budowę 80 mieszkań (z 400 planowanych)
- 15 października br. - uzyskanie pozwolenia na budowę
- 30 października br. – złożenie wniosków o wsparcie finansowe z nowego programu rozwoju budownictwa społecznego (planowana ustawa – wrzesień br.)
- II kw. 2016 r. rozpoczęcie budowy I przedsięwzięcia (zakończenie IV kw. 2017)
- I kw. 2017 r. rozpoczęcie budowy II przedsięwzięcia (zakończenie III kw. 2018)



Inwestycje w przygotowaniu

Wieżowiec „Słoneczna”

mieszkania na wynajem



Geneza:

Jaworznickie TBS Sp. z o.o. otrzymała od Gminy Miasta Jaworzna w sierpniu 2009 budynek przy ul. Glinianej 12 (pawilon „Słoneczna”. Poprzedni administrator nie remontował nieruchomości. JTBS w latach 2010-2013 wydatkował ponad 400 tys. zł na kompleksową wymianę pokrycia dachowego i remont ciągów komunikacyjnych.



Koncepcja zakłada:

- 49 mieszkań na wynajem
- 43 miejsca parkingowe w miejscach obecnych lokali użytkowych I kondygnacji,
- 12 dodatkowych miejsc na zewnątrz

Przebudowę budynku pawilonu „Słoneczna” uzasadniają względy ekonomiczne. Budynek dwukondygnacyjny (pawilon „Słoneczna”) posiada 2.828 m² powierzchni użytkowej. Biorąc pod uwagę dużą liczbę sklepów wielkopowierzchniowych powstałych w ostatnich latach można przyjąć, że w dającej się przewidzieć przyszłości utrzymanie tak dużej powierzchni handlowej na osiedlu Podwale będzie nieuzasadnione ekonomicznie. Natomiast wyburzenie obiektu będzie wiązało się z zarejestrowaniem straty w wysokości ok. 3,4 mln zł z tytułu.

Z tego względu, spółka zamierza do końca br. przygotować projekt budowlany – wykonawczy i uzyskać pozwolenie na budowę i adaptację I kondygnacji na miejsca postojowe (po zmianie miejscowego planu zagospod. przestrzennego)

Inne inwestycje

Jaworznicke TBS Sp. z o.o. obecnie realizuje ostatnie dwa ostatnie budynki jednorodzinne przy ul. Duboisa. W roku 2011 oddano do użytku sześć budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wykonując przy tym przyłącza do ostatnich planowanych dwóch budynków. W związku z zainteresowaniem zakupem mieszkania spółka zamierza do końca listopada br. zakończyć inwestycję.



W latach 2016 – 2018 nie przewiduje się budowy domów jednorodzinnych na własność. Dominującą działalnością spółki w tym okresie będzie budowa mieszkań **na wynajem przy Geosferze**.

Warunkiem realizacji tej inwestycji będzie:

- 1) uchwalenie ustawy o wsparciu budownictwa z mieszkaniami na wynajem (zapowiadanej od 5 lat), - kredyt 60 % kosztów inwestycji
- 2) wsparcie finansowe Gminy Miasta Jaworzna – - 25 % kosztów inwestycji,



Jaworznickie TBS Sp. z o.o. do końca 2015 r. zakończy budowę 67 mieszkań z których 27 będzie mieszkaniami na wynajem. Na koniec 2015 roku spółka będzie posiadała w swoich zasobach łącznie **348 mieszkań na wynajem**.

Jednocześnie spółka do końca roku odda do użytku **187 mieszkanie** (dom jednorodzinny) na własność).

Jaworznickie TBS Sp. z o.o. oczekuje uchwalenia nowego programu wsparcia budownictwa z mieszkaniami na wynajem. Założenia programu wskazują na preferencje dla tych gmin, które posiadają mało mieszkań na wynajem, wysoką stopę bezrobocia i niskie średnie wynagrodzenie. Pomimo, że Gmina Miasta Jaworzna w wyżej wymienionych wskaźnikach kształtuje się na wysokim poziomie to, zdaniem JTBS Sp. z o.o. w pierwszej (październikowej) edycji programu jest w stanie uzyskać kwalifikacje do wsparcia finansowego dla budowy I etapu inwestycji przy Geosferze z 80 mieszkaniami na wynajem.

Niezwykle istotne jest też dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części „Podwala” w której zlokalizowany jest Pawilon „Słoneczna”. Przebudowa tego obiektu będzie priorytetem spółki w latach 2016-2017.

Jaworznickie TBS Sp. z o.o. nie będzie w stanie realizować powyższych inwestycji bez pomocy finansowej Gminy Miasta Jaworzna. Środki spółki wypracowane z tytułu budowy i sprzedaży mieszkań przy ul. Św. Wojciecha pozwolą na pokrycie tylko 3-4 % kosztów wymienionych inwestycji szacowanych na łączną kwotę 64 mln zł netto z których Osiedle Sadowa Góra to koszt 55 mln zł (budowa 400 mieszkań w siedmiu etapach).