

UCHWAŁA NR II/8/06
RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA
z dnia 6 grudnia 2006 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr XLIII/417/06 Rady Miasta w Rawie Mazowieckiej z dnia 26 października 2006 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz.1591; z 2002 r. nr 23, poz. 220, nr 62, poz.558, nr 113, poz. 984, nr 153, poz.1271, nr 214, poz. 1806; z 2003 r. nr 80, poz. 717, nr 162, poz. 1568; z 2004 r. nr 102, poz.1055, nr 116, poz. 1203, nr 167, poz. 1759; z 2005 r. nr 172, poz. 1441, nr 175, poz. 1457; z 2006 r. nr 17, poz. 128) i art.21 ust.1 pkt. 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (jednolity tekst Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266), **Rada Miasta Rawa Mazowiecka uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. W § 1. wyżej powołanej uchwały:

1/ dotychczasowa treść otrzymuje oznaczenie „1.”,

2/ dodaje się ust. 2 w brzmieniu: „Uznając funkcję Rawskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., jako samorządowej osoby prawnej, w gospodarowaniu publicznym zasobem mieszkaniowym, przyjmuje się, że „Program rozwoju Rawskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. na lata 2007-2010 uwzględniający rolę spółki w polityce mieszkaniowej Gminy Miasta Rawa Mazowiecka” stanowić będzie załącznik do wieloletniego programu gospodarowania, o którym mowa w ust. 1.”

2. W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Rawa Mazowiecka stanowiącym załącznik do wyżej powołanej uchwały dodaje się pkt. 8 – „Wysokość wydatków mieszkaniowych w latach 2007-2010” w brzmieniu:

Rok	Koszty eksploatacji Za 1m ²	Koszty remontów	Koszty modernizacji	Wydatki inwestycyjne
2007	0,34	55.000	70.000	-
2008	0,35	45.000	42.000	-
2009	0,36	35.000	10.000	900.000
2010	0,37	25.000	8.000	900.000

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rawa Mazowiecka.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.



PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA
Grażyna Dębska
Grażyna Dębska



*PROGRAM ROZWOJU
RAWSKIEGO TOWARZYSTWA
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z O.O.
NA LATA 2007 – 2010
UWZGLĘDNIAJĄCY ROLE SPÓŁKI
W POLITYCE MIESZKANIOWEJ
GMINY MIASTO
RAWA MAZOWIECKA*

I. Wstęp

Ustawa z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Nr 98 poz. 1070 z 2000 r. z póź. zm.) określiła zasady funkcjonowania Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz towarzystw budownictwa społecznego a tym samym stworzyła ramy do realizacji nie tylko założeń polityki mieszkaniowej ale również nowe możliwości realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej w poszczególnych gminach.

Jednym z najważniejszych zadań gminy miasta Rawa Mazowiecka jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach (lokalne socjalne) oraz o dochodach nie na tyle wysokich, aby kupić mieszkania na własność. Tak więc TBS może pełnić specyficzne i istotne funkcje w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności przede wszystkim tych rodzin, które nie są w stanie ich samodzielnie zrealizować za wolnorynkowe ceny zakupu lub najmu mieszkania.

Koncepcja Rawskiego TBS-u opiera się na dwóch funkcjach, a mianowicie:

- pierwsza to realizacja swoistej misji społecznej czyli realizacja mieszkań dostępnych dla mniej zamożnych rodzin (ustawa określa maksymalne dochody rodzin, które mogą wynająć mieszkania w TBS) za czynsz na ustawowo określonym poziomie,
- druga to sprawność ekonomiczna wynikająca choćby z warunków na jakich kredytuje przedsięwzięcie Krajowy Fundusz Mieszkaniowy.

II. Cele

Rawskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego powstałe z udziałem gminy miasta wprowadzi na rynek usług mieszkaniowych nowy asortyment mieszkań o umiarkowanych czynszach.

Gmina Miasto Rawa Mazowiecka przekazując Rawskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego nieruchomości z komunalnymi mieszkaniami czynszowymi stworzyła możliwości rozwoju zasobu mieszkaniowego w oparciu o reguły ustalone w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego przy zachowaniu uprawnień najemców i użytkowników lokali komunalnych w dacie ich przekazania.

Samorząd miejski jako właściciel zasobów mieszkaniowych miał ograniczone możliwości zapewnienia dopływu środków inwestycyjnych możliwych do uzyskania na rozwijającym się rynku kapitałowym. Oczywiście bowiem wydaje się fakt, że nadrobienie wieloletnich zaległości w gospodarce mieszkaniowej uzależnione jest z jednej strony od możliwości pozyskania długoterminowych kredytów z drugiej zaś strony od przyjęcia takich rozwiązań które ograniczą ryzyko związane z ich spłatą. Biorąc pod uwagę istniejące regulacje prawne TBS jest instytucją dającą duże szanse powodzenia i sprawnego funkcjonowania w sektorze mieszkań na wynajem o regulowanych czynszach.

Rawskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w perspektywie z udziałem miasta będzie silną i sprawnie działającą organizacją realizującą większość założeń, Polityki Mieszkaniowej Miasta związaną z rynkiem mieszkań społecznych.

Zgodnie z Aktem Założycielskim Rawskiego TBS Sp. z o.o. głównym przedmiotem jego działania jest:

- + budowanie, nabywanie i remontowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu,
- + remontowanie ze środków własnych bez udziału kredytów KFM domów mieszkalnych w celu sprzedaży lokali mieszkalnych oraz znajdujących się w tych

budynkach lokali użytkowych dla uzyskania środków finansowych na budownictwo eksploatowane na zasadach najmu.

- + wynajmowanie lokali użytkowych i garaży znajdujących się w zasobach towarzystwa,
- + zarządzanie i administrowanie własnym zasobem mieszkaniowym,
- + sprawowanie na podstawie umów zarządu i administrowanie budynkami mieszkaniowymi i użytkowymi nie stanowiącymi własność Towarzystwa,
- + prowadzenie w rejonie objętym Zarządem Towarzystwa, działalności związanej z budynkami mieszkaniowymi infrastrukturą towarzyszącą polegającej na budowaniu ze środków własnych Towarzystwa garaży i miejsc postojowych w celu ich sprzedaży wynajęcia lub dzierżawy oraz pełnienia funkcji inwestora zastępczego.

W konsekwencji działanie to sprowadza się do dwóch podstawowych zakresów gminnego TBS-u:

- ❖ Zarządzania nieruchomościami;
 - obcymi zasobami mieszkaniowymi i innymi lokalami, budynkami socjalnymi i wspólnot mieszkaniowych,
 - własnym zasobem mieszkań i innych lokali.
- ❖ Prowadzenia inwestycji;
 - nowe budownictwo mieszkaniowe,
 - przebudowa, rozbudowa i modernizacja własnych zasobów,
 - modernizacja budynków wspólnot mieszkaniowych

Rawskie TBS:

- a) zastąpi Gminę Miasto Rawa Mazowiecka w roli dostawcy mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach, czyli przejmie zadania związane z realizacją nowego budownictwa czynszowego, kompleksową modernizacją istniejących zasobów mieszkań czynszowych.
- b) przejęło w zarząd część komunalnego zasobu mieszkaniowego tym samym wzięło udział w reformowaniu zarządzania miejskim i powiatowym zasobem mieszkaniowym i użytkowym.
- c) Pozyska środki finansowe na nowe budownictwo mieszkaniowe i remonty istniejących zasobów dzięki możliwości zaciągnięcia kredytów, a w szczególności długoterminowych preferencyjnych kredytów z KFM.

Długoterminowym celem i ideą niniejszego programu budowy mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach przy wykorzystaniu środków z KFM jest stworzenie zasobu mieszkań na wynajem i zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych tej części społeczeństwa, którą nie stać na zakup mieszkania na własność. Również osoby średnio zarabiające nie posiadają często majątku pozwalającego na pokrycie wkładu własnego lub dochodów pozwalających na obsługę kredytu mieszkaniowego spłacanego na warunkach rynkowych. Należy podkreślić, że w tej grupie plasuje się większość mieszkańców miasta.

Nie ma podstaw, aby przypuszczać że liczba gospodarstw domowych, które nie mogą aspirować do własności mieszkaniowej w przewidywanej przyszłości będzie się w sposób istotny kurczyć.

Osoby, które już dziś zajmują mieszkania Rawskiego TBS-u, a których status materialny poprawi się w przyszłości w założeniu programu powinny w naturalny sposób zwalniać takie mieszkania na rzecz osób gorzej uposażonych.

Natomiast, jeżeli nastąpi poprawa warunków dochodowych najemców i umożliwi im to uzyskanie mieszkania na własność, alternatywą dla zajmowania mieszkania na zasadzie najmu zawsze jest zakup innego lokalu mieszkalnego na rynku bez pozostającego w sprzeczności z celem wprowadzenia programu budowy mieszkań na wynajem o

umiarkowanych czynszach przy wykorzystaniu środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego pomniejszenia zasobu mieszkań docelowo przeznaczonych na wynajem do którego tworzenia ustawowo zobowiązana jest gmina miasto Rawa Mazowiecka.

Kolejnym istotnym celem programu jest stworzenie warunków do migracji ludności w poszukiwaniu pracy, a w tych miejscach gdzie ta praca jest winny być stworzone warunki do uzyskania mieszkania na wynajem np. w systemie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań.

III. KALKULACJA STAWEK CZYNSZU NAJMU W NOWOWYM BUDOWNICTWIE TBS

Nie bez znaczenia jest fakt, że Towarzystwo Budownictwa Społecznego czyli kredytobiorca jest zobowiązane tak skalkulować wysokość stawki czynszu najmu (na poziomie nie wyższym niż 4% wskaźnika odtworzeniowego w skali roku) żeby przychody z wynajmu lokali mieszkaniowych pokryły wszystkie wydatki związane z bieżącym utrzymaniem budynku i znajdujących się w nich mieszkaniach wraz z obsługą zaciągniętego kredytu.

Kalkulacja wysokości stawki czynszu w nowym zasobie mieszkaniowym Rawskiego TBS za 1m² powierzchni użytkowej lokalu przedstawia się następująco:

Rodzaj kosztu	Składniki stawki czynszu w zł/m ²
Koszty eksploatacji i konserwacji	0,55
Koszty administracji	0,33
Splata kredytu	2,32
Amortyzacja	1,31
Razem	4,51

1. Na koszt eksploatacji i konserwacji składają się:

➤ koszty utrzymania czystości	- 0,08
➤ koszty konserwacji	- 0,10
➤ koszt oświetlenia nieruchomości	- 0,09
➤ koszt utrzymania zieleni	- 0,05
➤ podatek od nieruchomości	- 0,05
➤ koszt ubezpieczenia budynku	- 0,08
➤ pozostałe koszty	- 0,10
Razem	0,55

2. Na koszty administracji składają się:

➤ koszty wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników	- 0,25
➤ koszty zakupu materiałów biurowych i wyposażenia	- 0,03
➤ koszty utrzymania pomieszczeń biurowych	- 0,01
➤ koszty usług telekomunikacyjnych i pocztowych	- 0,01
➤ koszty obsługi informatycznej i zakupu oprogramowania	- 0,02
➤ pozostałe koszty	- 0,01
Razem	0,33

3. Spłata kredytu

Miesięczna wysokość raty spłaty kredytu w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustalana jest na podstawie wysokości prognozowanych miesięcznych rat kredytowych dla jednej umowy kredytowej indeksowana w okresach kwartalnych do wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej.

4. Amortyzacja

Wysokość amortyzacji ustalona jest przy założeniu kosztu realizacji 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na poziomie nie wyższym niż 2.100,00 zł.

Towarzystwo budownictwa społecznego jak inne jednostki posiadające osobowość prawną mają obowiązek dokonywania odpisów amortyzacyjnych środków trwałych zgodnie z zapisami ustawy o rachunkowości. Stanowi to podstawę do gromadzenia środków na przyszłe remonty budynków.

Wysokość odpisów amortyzacyjnych ustalona na poziomie 0,75% rocznie daje kwotę 1,31 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na miesiąc.

Lokale mieszkalne budowane z udziałem kredytu z KFM muszą spełniać wysokie parametry techniczne m.in. w zakresie współczynnika zapotrzebowania na energię, wymagania są tu wyższe niż normatywne określone prawem budowlanym. Technologie energooszczędne prowadzą do zmniejszenia innych poza czynszem wydatków na utrzymanie mieszkania. Dzięki temu łączne koszty utrzymania tych mieszkań nie są wyższe niż koszty czynszu w sektorze mieszkań komunalnych. Potwierdzają to badania Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej.

Poniżej przedstawiamy analizę porównawczą stawek czynszu najmu lokali komunalnych i TBS-owskich w Polsce wg. Danych Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej.

Przeciętne koszty opłat za mieszkanie o powierzchni 50m² w zł na miesiąc

Wyszczególnienie	Mieszkania komunalne	Mieszkania w zasobie TBS
Czynsz :	140,00	300,00
w tym spłata kredytu	0	184,00
Woda i kanalizacja	58,50	33,60
Wywóz śmieci	9,86	10,80
Ciepła woda	83,64	47,40
Centralne ogrzewanie	137,50	86,00
Razem	429,50	477,80

Źródło: IGM Warszawa 2001 rok

To że przeciętna opłata za nowe mieszkanie czynszowe w zasobach TBS jest jedynie o 11% wyższa od opłaty za mieszkania komunalne potwierdza trafność przyjętych rozwiązań w zakresie społecznego budownictwa czynszowego. Ma to miejsce w sytuacji niskiego standardu zasobów komunalnych i niskich czynszów.

Zarazem dane z tabeli pokazują jak duże są możliwości racjonalizacji kosztów użytkowania istniejących zasobów poprzez programy modernizacji i rewitalizacji.

IV. Zalety realizacji nowego budownictwa czynszowego w ramach TBS

Kredytobiorcą nie jest najemca lokalu na którym ciąży obowiązek spłaty zaciągniętego kredytu ale TBS na którym ciąży ten obowiązek bez względu na fakt czy najemca wnosi i na bieżącą reguluje czynsz czy też nie; np. dodatkowo korzysta ze środków finansowych gminy otrzymywanych w formie dodatku mieszkaniowego.

Spłata kredytu w ramach opłaconego, skalkulowanego na racjonalnym poziomie czynszu (poziom opłat czynszowych jest ustalony na poziomie chroniącym zarówno inwestora jak i zamieszkującego) nie jest związana z prawnie zabezpieczonym prawem „stopniowego” przechodzenia na najemcę prawa własności do lokalu.

Ponadto pozyskiwanie lokali mieszkalnych na wynajem w systemie partycypacji w kosztach budowy mieszkań stanowi ograniczone prawo majątkowe, prawo dziedziczne i zbywalne, które wyraża się w możliwości każdorazowego dysponowania lokalem w przypadku jego zwolnienia. Wkład partycypacyjny nie ogranicza się zatem do jednorazowej opłaty, za pozyskanie mieszkania lecz raz wniesiony uprawnia do dysponowania lokalem wielokrotnie, bez ograniczeń czasowych w systemie zwrotnym.

Należy także zauważyć, że warunki na jakich udzielane są przez Bank Gospodarstwa Krajowego kredyty w ramach środków z KFM przesadzają o ich preferencyjności oraz atrakcyjności w stosunku do kredytów hipotecznych udzielanych przez banki na zasadach komercyjnych.

Osoby fizyczne nie mają możliwości uzyskania kredytu komercyjnego o tak niskiej stopie oprocentowania przy tak długim okresie spłaty (co najmniej 30 lat) jak również uzyskania premii w postaci umorzenia 10% kosztów realizacji inwestycji tuż po jej zakończeniu.

To wszystko przesądza o braku zasadności stwierdzenia, że najemca lokalu mieszkalnego z zasobów TBS „spłaca koszty kredytu”. Gdyby TBS-y jako podmioty chciały zaciągnąć kredyty komercyjne na realizację budownictwa na wynajem obowiązującą na terenie miasta Rawy Mazowieckiej stawka czynszu najmu lokalu (maksymalnie 1,73 za 1m² powierzchni użytkowej) byłaby zbyt niska w stosunku do wysokości wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem budynków i znajdujących się w nim lokali a także obsługi kredytu. Nie bez znaczenia przy zaciągnięciu kredytu komercyjnego są także kosztowne formy zabezpieczenia kredytu oraz koszty czynności cywilnoprawnych, notarialnych sądowych, które przy zabezpieczeniu kredytów zaciąganych przez TBS z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego są niższe, gdyż TBS-y, korzystając z zabezpieczenia hipotecznego, są zwolnione od kosztów sądowych.

Dla porównania atrakcyjności i preferencyjności kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego Towarzystwom Budownictwa Mieszkaniowego załączono opracowania sporządzone przez ekspertów w dziedzinie bankowości analiz ekonomiczno-finansowych.

- analiza kosztów zakupu mieszkania na rynku pierwotnym przy zaciągnięciu kredytu hipotecznego na ten cel (załącznik nr 1)
- analiza kosztów najmu w TBS-sie (załącznik nr 2)
- analiza porównawcza kosztu zakupu mieszkania i najmu w TBS-sie (załącznik nr 3)

Nie bez znaczenia jest fakt, że miasto w formie aportu rzeczowego na podwyższenie kapitału zakładowego Spółki wniosło i powinno corocznie wносить działki budowlane o znacznej wartości przeznaczone pod realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych na budowę budynków mieszkalnych z lokalami mieszkalnymi na wynajem. Ze względu na montaż finansowy inwestycji mieszkaniowych w ramach środków kredytowych KFM tutejsza

Spółka ma możliwość przekazania do dyspozycji miasta za wartość wniesionego gruntu odpowiedniej liczby lokali mieszkalnych w budynkach zrealizowanych bez udziału finansowego miasta Rawy Mazowieckiej. Liczba tych lokali oddawanych do dyspozycji miasta przez Rawskie TBS, który pozostaje właścicielem tych lokali wynosić będzie do 30% liczby zrealizowanych lokali i będzie uzależniona od wartości wniesionych działek oraz udziału procentowego tej wartości w całkowitych kosztach zrealizowanej inwestycji mieszkaniowej.

Przyjęcie takiego rozwiązania pozwoli na pozostawienie majątku publicznego miasta jakim są bez wątpienia działki budowlane w dyspozycji tego samego właściciela Miasta Rawa Mazowiecka, który jest jedynym udziałowcem w Rawskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego, a poprzez uprawnienia właścicielskie swojego organu posiada kontrolę nad majątkiem Towarzystwa.

Rawskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego przez cały okres swojej działalności nie wykorzystało lub wykorzystało w niewielkim zakresie możliwości jakie daje ustawodawstwo prawne dotyczące działalności tych podmiotów w zakresie nie tylko realizacji ważnych zadań w dziedzinie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej przez Miasto Rawa Mazowiecka, ale także możliwości realizacji swojego przedmiotu działania w pełnym zakresie.

V. KIERUNKI DZIAŁAŃ SPÓŁKI W CZASOOKRESIE OBJĘTYM PROGRAMEM

1. Realizacja nowego budownictwa mieszkaniowego o czynszu komunalnym w systemie dopłat różnicy stawek czynszu pomiędzy czynszem tbs-owskim a komunalnym oraz z pozyskaniem Kredytów Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Istnieją możliwości prawne, techniczne i finansowe realizowania budynków mieszkalnych z lokalami na wynajem o czynszu w wysokości równej czynszowi komunalnemu.

Przy znaczącym braku środków finansowych po stronie Miasta Rawa Mazowiecka na realizację budownictwa komunalnego, Rawskie TBS złoży propozycję budowy budynków mieszkalnych o czynszu komunalnym za pośrednictwem Towarzystwa na podstawie odrębnego kontraktu. Miasto przekazywałoby do Towarzystwa aportem grunty pod realizację budynków mieszkalnych oraz (aportem lub na podstawie umowy o partycypacji, pozostałą część środków tj. ok. 30% wartości inwestycji) niezbędnych do sfinansowania budowy, a które nie mogą być uzyskane w formie kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Dodatkowo Miasto Rawa Mazowiecka i Rawskie TBS winny zawrzeć umowę na podstawie której Towarzystwo zobowiązuje się oddać wybudowane lokale w najem osobom wskazanym przez Gminę za czynsz komunalny. Miasto Rawa Maz. natomiast zobowiąże się do dopłat do czynszu w kwocie równej różnicy między wysokością czynszu w budynkach komunalnych a czynszem w Rawskim TBS.

Wdrożenie tego rozwiązania wymagać będzie współpracy ze strony Miasta Rawa Mazowiecka.

2. Pozyskiwanie kapitału zewnętrznego do realizacji inwestycji poprzez poszukiwanie tzw. partycypantów spośród osób prawnych.

W 1995 roku, kiedy ustawa o niektórych formach popierania budownictwa

Mieszkaniowego, weszła w życie wprowadzono także zmiany do ustawy o budownictwie zakładowym. Intencją ustawodawcy było zapewnienie zakładom pracy możliwości odejścia od budownictwa zakładowego i związanego z tym obowiązku administrowania własnym zasobem mieszkaniowym.

Zapisy ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego dały możliwość skorzystania z partycypowania w kosztach budowy w oparciu o kontrakty zawierane z TBS-ami.

Rawskie TBS podejmie działania ukierunkowane na zbadanie zainteresowania zakładów pracy działających na terenie miasta i powiatu w zakresie potrzeby uzyskania lokali mieszkalnych dla swoich pracowników.

Do innych możliwości pozyskiwania kapitału zewnętrznego na budowę lokali mieszkalnych przy jednoczesnym zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych określonych grup mieszkańców miasta Rawy Maz. należy możliwość budowy domu spokojnej starości „mieszkanie dla Seniora z opieką medyczną”.

Przy realizacji tego przedsięwzięcia należałoby wykorzystać umiejętności naszych sąsiadów zza Odry, którzy mają duże doświadczenie w tego typu realizacjach mieszkaniowych.

Innym interesującym rozwiązaniem jest budowa mieszkań dla sierot. Rozwiązanie to polegałoby na oddaniu mieszkań osobom opuszczającym domy dziecka lub rodziny zastępcze w trybie partycypacji przy czym kwota partycypacji mogłaby pochodzić z gromadzonych przez wiele lat a pozyskanych od sponsorów dobrowolnych datków oraz kredytu, a także środków finansowych możliwych do pozyskania z funduszy Unii Europejskiej.

Rozwiązanie to może być monitorowane przez miasto lub osobiście przez Burmistrza Miasta Rawa Mazowiecka.

3. Kontynuowanie roli inwestora kompleksowej modernizacji istniejących zasobów mieszkań czynszowych w tym pozyskiwanie środków finansowych na remonty istniejących zasobów, dzięki możliwościom zaciągania kredytów w szczególności długoterminowych preferencyjnych kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Celem strategicznym niniejszego rozwiązania jest osiągnięcie wysokiego standardu zamieszkania, pracy i wypoczynku oraz jako cel operacyjny poprawę urbanistycznego wizerunku miasta i poprawę warunków mieszkaniowych z uwzględnieniem dróg, chodników, terenów zielonych, estetyki budynków i ich elewacji, klatek schodowych oraz standardu technicznego, sanitarnego, cywilizacyjnego i funkcjonalnego mieszkań. Przykładem etapowego wdrażania przedmiotowego rozwiązania przez Spółkę jest opracowana koncepcja, poddania przez Spółkę renowacji i rozbudowy budynków Pl. Piłsudskiego 10.

VI. MOŻLIWOŚCI POZYSKIWANIA ŚRODKÓW FINANSOWYCH NA PRZEBUDOWY, ROZBUDOWY I MODERNIZACJE BUDYNKÓW ORAZ DZIAŁAŃ UMOŻLIWIAJĄCYCH MINIMALIZACJĘ KOSZTÓW ICH PRZEPROWADZENIA.

- a) Istotnym problemem wpływającym na koszty tych prac jest wybór zakresu robót niezbędnych do wykonania. Dla zminimalizowania tych kosztów zasadnym wydaje się realizowanie robót dotyczących elementów konstrukcyjnych pomieszczeń wspólnego użytku, zmiany sposobu ogrzewania, elewacji (również dla zachowania walorów historycznych, kulturowych) w podwyższonym standardzie. Przebudowa i rozbudowa lokali winna być realizowana w standardzie podstawowym pozostawiając do decyzji właścicieli i najemców stopień wykończenia oraz wybór materiałów

wykończeniowych wraz z doбором osprzętu technicznego. Właściciele lokali i najemcy ponosiliby koszty wysokiego ponadstandardowego wykończenia lokali.

- b) Optymalnym rozwiązaniem zmniejszenia kosztów tych prac jest wykonywanie remontów w budynkach w których lokale są wolne pod względem prawnym. Umożliwia to gospodarowanie lokalami po przebudowie na innych zasadach niż te, które do czasu remontu lub modernizacji obowiązywały.
- c) W nieruchomościach o jednolitej strukturze własności (miasto lub Rawskie TBS jest jedynym właścicielem) dodatkowym źródłem pozyskiwania środków finansowych może być wykorzystanie możliwości adoptowania wolnych powierzchni wspólnego użytku na cele mieszkalne lub użytkowe a następnie ich wynajmowanie lub zbywanie.
- d) Ważnym i stałym źródłem finansowym tych prac mogą być kredyty komercyjne.
- e) W przypadku finansowania tych prac z pomocą takiego kredytu koniecznym będzie przeznaczenie parterowych lokali mieszkalnych a być może także pierwszych pięter budynków na lokale użytkowe, które następnie będą wynajmowane lub zbywane, a uzyskane w ten sposób środki finansowe pozwolą na spłatę kredytu.
- f) Do finansowania przebudowy budynków można także wykorzystać środki finansowe od osób oczekujących na lokale mieszkalne od miasta, przeznaczone na wynajem, w zamian za wykonanie remontu generalnego. Istnieje grupa potencjalnych posiadaczy środków finansowych na remont lokalu, którzy w przyszłości zamieszkiwaliby w przebudowanych budynkach.
Negatywnym elementem pozyskiwania środków finansowych z tego źródła jest konieczność podpisywania umów najmu lub przyrzeczenia zawarcia umowy najmu przed przystąpieniem do modernizacji. Umowy najmu, które zostałyby zawarte z osobami współfinansującymi te prace winny zawierać dokładny sposób rozliczenia poniesionych nakładów. Możliwe są w tym przypadku indywidualne rozwiązania (np. jednym z takich rozwiązań może być zwolnienie w części lub całości z opłat czynszu najmu do czasu zwrotu poniesionych nakładów).
- g) Możliwość pozyskiwania środków przez TBS-y dają również alternatywne programy dofinansowania modernizacji w ramach dopłat w programach realizowanych przez Miasto.
- h) Zapoznanie się z nowymi produktami kredytowymi pod kątem ich wykorzystania dla potrzeb działalności Towarzystwa i w interesie klientów Towarzystwa – propozycja kredytu remontowego dla wszystkich właścicieli budynków mieszkalnych w oparciu o rządowy kredyt o stałej stopie procentowej przez cały okres spłaty kredytu (25 lat).
- i) Ważnym źródłem finansowania przebudowy rozbudowy i modernizacji szczególnie w przypadkach TBS ze 100% udziałem miasta jest przekazywanie środków finansowych z budżetu miasta jako udziałów w Spółce.
- j) TBS-y mogą pozyskiwać środki finansowe także od innych niż miasto właścicieli. Jest to ważne źródło finansowania ponieważ pozwala zaangażować kapitał zgromadzony przez osoby fizyczne lub prawne. Możliwe jest pozyskanie przez TBS kapitału lokalnego, krajowego a także kapitału zagranicznego.
- k) Obniżenie kosztów można uzyskać poprzez prowadzenie prac remontowych adaptacyjnych w budynkach zamieszkałych przez najemców i użytkowników oraz dzielenie zadań na etapy realizacyjne.

VII. POZYSKIWANIE ŚRODKÓW FINANSOWYCH NA PROWADZENIE PRAC TERMOMODERNIZACYJNYCH PRZY WYKORZYSTANIU MOŻLIWOŚCI UZYSKANIA PREMII TERMOMODERNIZACYJNYCH W RAMACH OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW PRAWNYCH

Działania termomodernizacyjne prowadzone przez Rawskie TBS Sp. z o.o. rozwijają się dzięki wykorzystaniu Funduszy Termomodernizacyjnych w BGK, w którego dyspozycji znajdują się środki finansowe przeznaczone na przyznanie premii termomodernizacyjnej (udzielanej bezpośrednio po zakończeniu inwestycji). Wysokość tej premii średnio wynosi ok. 25% zaciągniętego kredytu na inwestycje termomodernizacyjne.

Kredyt jest udzielany na prace budowlane dotyczące wymiany stolarki okiennej na stolarkę niskoemisyjną, docieplenie budynku wraz z elewacją wysokość kredytu sięgać może 80% wartości inwestycji.

VIII. POZYSKIWANIE ŚRODKÓW FINANSOWYCH Z UNII EUROPEJSKIEJ

Organizacje i podmioty z państw Unii Europejskiej mają możliwość skorzystania ze środków finansowych (dotacji) do zadań inwestycyjnych związanych z poszanowaniem energii w budynkach mieszkalnych, ociepleniem stropów i dachów, wymianą stolarki okiennej na stolarkę o niskim współczynniku przeliczania ciepła, termomodernizację itp.

Zachęta uzyskania bezzwrotnego dofinansowania blisko 1/3 kosztów stymuluje do podjęcia starań o pozyskanie pozostałych środków finansowych finalnie składających się na montaż finansowy inwestycji. Warto zaznaczyć, że dotacje te mogą być łączone z kredytem wykorzystującym wyżej omówioną premię termomodernizacyjną z BGK.

Kontynuowanie i wykorzystanie posiadanych doświadczeń w ubieganiu się o pozyskanie środków unijnych stanowić będzie niezbędny element funkcjonowania Rawskiego TBS na wspólnotowym rynku podmiotów gospodarczych.

IX. TWORZENIE I EKSPLOATACJA ZASOBÓW SOCJALNYCH

W zakresie domów socjalnych Rawskie TBS może jako inwestor zastępczy podjąć działania związane z wprowadzeniem w życie na rynku lokalnym nowego ustawodawstwa prawnego dotyczącego budowania, organizowania i funkcjonowania domów socjalnych w tym nawiązanie współpracy z właściwymi organizacjami pozarządowymi zajmującymi się prowadzeniem noclegowni itp. oraz programami wyprowadzania z bezdomności.

Reasumując stwierdzić należy, iż miasto Rawa Mazowiecka jako jedyny właściciel Spółki, dzięki rozsądnej polityce i wsparciu dla rozwoju TBS-u może doprowadzić do znacznego powiększenia majątku własnego Towarzystwa, a pośrednio majątku jakim samo dysponuje w ramach uprawnień właścicielskich. Uzyska ponadto prawo do dysponowania znaczną liczbą nowych lokali mieszkalnych po modernizacji i przebudowie.

Wytyczne kierunki rozwoju w niniejszym programie umożliwią osiągnięcie celu w zakresie gospodarki mieszkaniowej, który jest jednym z priorytetowych zadań każdego samorządu.

**Koszty zakupu mieszkania na rynku pierwotnym
przy zaciągnięciu na ten cel kredycie hipotecznym**

Przykład

Metraż mieszkania (m ²)	50
Cena za 1m ²	2.500
Cena mieszkania	125.000

		BANK X	BANK Y
Kredyt			
Udział własny - założenia 30%	37.500	37.500	37.500
Kwota kredytu – założenia 70%	87.500		
Okres kredytowania (m-cy)	360		
Waluta kredytu	PLN		
Kwota hipoteki (120% kwoty kredytu)	105.000		
Oprocentowanie kredytu (zmiennie)		8,19%	7,98%
Wymagany min. dochód netto 2-osobowego gospodarstwa (założenia o nie ponoszeniu przez to gospodarstwo innych obciążeń miesięcznych typu kwota kredytowa, posiadany samochód, pożyczki w miejscach pracy, inne kredyty)		1.900	2.350
Wymagany minimalny dochód netto dla 3-osobowego gospodarstwa (założenia o nie ponoszeniu przez to gospodarstwo innych obciążeń miesięcznych typu kwota kredytowa, posiadany samochód, pożyczki w miejscach pracy, inne kredyty)		2.200	2.750
Koszty związane z przygotowaniem i zaciągnięciem kredytu (1+2+3+4+5+6+7)		7.781,68	7.344,18
1 Koszty notarialne w tym: - podatek od czynności cywilno-prawnych, - taksa notarialna, - VAT od taksy notarialnej, - min. 6 wypisów aktu (po zł za akt), - VAT od sporządzenia wypisów		4.414,18	4.414,18
2 Podatek od ustanowienia		19,00	19,00

	hipoteki kaucyjnej (zabezpieczenie)			
3	Opłaty sądowe w tym: - opłata za założenie księgi wieczystej, - opłata za wpis do księgi wieczystej, - opłata za wpis hipoteki do księgi wieczystej		1.952,50	1.952,50
4	Prowizja za rozpatrzenie wniosku		-	-
5	Koszt zakupu weksli in blanco (zabezpieczenie)		87,50	87,50
6	Znaczki skarbowe		15,00	15,00
7.	Prowizja za udzielenie kredytu		1.312,50	875,00
Opłaty ponoszone po uruchomieniu kredytu w tym:			764,37	751,52
- miesięczna rata kredytu zależna od stawki WIBOR (6M),			653,67	640,82
- opłata miesięczna za ubezpieczenie kredytu do czasu ustanowienia hipoteki (rozpatrzenie wniosku przez wydział ksiąg wieczystych 3-5 miesiące,			72,92	72,92
- składka m-czna za ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych wielkość założenia na podstawie wstępnych szacunków banków,			15,28	15,28
- składka miesięczna na ubezpieczenie na życie (zależne od wieku kredytobiorcy) wielkość przybliżona			22,50	22,50
<u>OPLATY STAŁE PONOSZONE ZA KORZYSTANIE Z LOKALU MIESZKALNEGO – CZYNSZ</u>				152,50
- eksploatacja – zaliczka na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną (przyjęto 1,52 zł/m ²)				76,00

- składka na fundusz remontowy ustalona na bazie zaplanowanych w okresie 30 lat remontów koniecznych do wykonania 0,83 zł/m ² miesięcznie			41,50
- pozostałe opłaty zmienne – dostawa mediów, usług c.o., c.w., zimnej wody, wywozu nieczystości stałych, odprowadzenie ścieków (miesięczne) zależne od indywidualnego zużycia (przykładowo)			35,00

KOSZTY NAJMU MIESZKANIA w TBS
 (dane z wartości po przetargu)
 nowoprojektowanego budynku przy ul. Solidarności

Metraż mieszkania m ²	50
Koszt budowy 1m ²	1.780,73
Koszt budowy lokalu mieszkalnego	89.036,50
Cena najmu 1m ² powierzchni	4,51

Wymagany minimalny dochód 2-osobowego gospodarstwa (ograniczony kwotą minimalną i maksymalną)		884,21 – 4.837,74
Wymagany minimalny dochód 3-osobowego gospodarstwa (ograniczony kwotą maksymalną i minimalną)		1.326,31 – 5.912,79
		TBS
Kwota partycypacji	12.000,00	12.000,00
Kaucja jako 12-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal		-
Opłaty stałe ponoszone za korzystanie z lokalu mieszkalnego – czynsz		225,50
Eksploatacja (na podstawie szacunkowych danych przyjęto 0,55/m ²)		27,50
Administracja (na podstawie rzeczywistych danych przyjęto 0,33m ²)		16,50
Spłata kredytu na podstawie uśrednionych danych o miesięcznych ratach kredytowych przez TBS (2,32)		116,00
Amortyzacja 1,31 za m ²		65,50
Pozostałe opłaty zmienne – dostawa mediów mediów usług c.o., c.w., śmieci zależne od indywidualnego zużycia		-

**ANALIZA PORÓWNAWCZA KOSZTÓW ZAKUPU MIESZKANIA I NAJMU W
TBS – rozliczenie w skali lat**

Stopa waloryzacyjna	1,02	1,02	1,02	1,02
Oprocentowanie kredytu	Mniej do 5,5%	5%	5%	5%
Oplaty stale przy mieszkaniu własnościowym - hipotecznym				
	Rok 2-5	Rok 6-10	Rok 11-20	Rok 21-30
Udział własny	-	-	-	-
Koszty przygotowania	-	-	-	-
Rata kredytu	25.566,16	28.681,91	57.363,83	57.363,83
Ubezpieczenie nieruchomości	818,60	1.118,78	2.599,01	3.168,17
Ubezpieczenie na życie	1.205,57	1.647,65	3.827,62	4.665,85
Ubezpieczenie kredytu	-	-	-	-
Oplaty stale eksploatacyjne	6.421,67	8.776,53	20.388,53	24.853,51
Razem	34.012,00	40.224,87	84.178,99	90.051,36

	Oplaty stale przy najmie mieszkania w TBS-sie			
	Rok 2-5	Rok 6-10	Rok 11-20	Rok 21 -30
Kwota partycypacji	-	-	-	-
Kaucja	-	-	-	-
Koszty eksploatacji	4.372,20	5.975,51	13.881,55	16.921,54
Koszty administracji	1.639,58	2.240,82	5.205,58	6.345,58
Splata kredytu	12.652,06	17.291,63	40.169,75	48.966,70
Amortyzacja	3.579,74	4.892,45	11.365,52	13.854,51
Razem	22.243,58	30.400,40	70.622,41	86.088,32
Różnica w opłatach pomiędzy mieszkaniem w TBS-sie a mieszkaniach kupionych na kredyt				

Oplaty stałe przy mieszkaniu własnościowym – hipotecznym

[illegible]

Oplaty stałe przy najmie mieszkania w TBS-sie

	0 m-cy	1 m-c	2 m-ce	3 m-ce	4 m-ce	5 m-cy	6 m-cy	7 m-cy	8 m-cy	9 m-cy	10 m-cy	11 m-cy	12 m-cy	Razem rok 1
Kwota partycypacji	12.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.000
Kaucja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty eksploatacji	27,50	27,50	27,50	27,50	27,50	27,50	27,50	27,50	27,50	27,50	27,50	27,50	27,50	330,00
Koszty administracji	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	16,50	198,00
Splata kredytu	116,00	116,00	116,00	116,00	116,50	116,50	116,50	116,50	116,50	116,50	116,50	116,50	116,50	1.392,00
Amortyzacja	65,50	65,50	65,50	65,50	65,50	65,50	65,50	65,50	65,50	65,50	65,50	65,50	65,50	851,50
Razem	12.225,50	225,50	225,50	225,50	225,50	225,50	225,50	225,50	225,50	225,50	225,50	225,50	225,50	14.931,50
Różnica w opłatach pomiędzy mieszkaniem TBS a mieszkaniem kupionym na kredyt	-33.487,00	- 643,52	643,52	- 570,60	- 570,60	- 570,60	- 570,60	- 570,60	- 570,60	- 570,60	- 570,60	- 570,60	- 570,60	-40.480,76

KOSZTY JEDNOSTKOWE INWESTYCJI ZREALIZOWANYCH
przez Rawskie TBS w latach 2004 – 2006 bez udziału środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE lokalizacja obiektu	Ilość budyn ków	Ilość lok.mieszk.		Pow. w m ² budynku	Lokale usługowe		Ogółem zrealizowa na pow. lok. mieszk. + usługowyc h	Poniesione nakłady		Koszt 1m ²	
			własn.	wynaj mowa.		Ilość	m ²		Ogółem	w tym roboty budowlane	Ogółem	w tym roboty budowlane
1.	Rok 2004							8008,34	826.844,76	785.924,91	103,25	98,14
	Termomodernizacja budyneków:											
	Słowackiego 21	1	7	5	615,30	0		615,30	77.345,25	73.659,25	125,70	119,71
	Słowackiego 23	1	12	7	861,61	0		861,61	119.582,12	111.989,12	138,78	129,97
	Tomaszowska 10B	1	28	20	2217,68	0		2217,68	238.290,89	229.010,33	107,45	103,26
	Tomaszowska 10H	1	20	10	1161,45	0		1161,45	117.280,00	111.280,00	100,97	95,81
	Niepodległości 11	1	20	0	182,40	0		1082,40	79.135,55	72.775,26	73,11	67,23
	Zwolińskiego 1	1	33	12	2069,90	0		2069,90	195.210,95	187.210,95	94,30	90,44
2.	ROK 2005							11846,20	1.383.669,28	1.341.129,61	116,80	113,21
	Termomodernizacja budyneków											
	Tomaszowska 10C	1	32	16	2217,68	0		2217,68	264.676,00	256.800,00	119,35	115,80
	Słowackiego 29	1	40	40	3229,71	0		3229,71	290.231,00	282.751,33	89,86	87,55
	Niepodległości 1 dach	1	12	6	809,76	0		809,76	91.380,00	85.000,00	112,85	104,97
	Niepodległości 2	1	18	9	1152,59	0		1152,59	175.496,00	171.000,00	152,26	148,36
	Niepodległości 4	1	18	9	1152,95	0		1152,95	170.996,00	166.496,00	148,31	144,40
	Niepodległości 5	1	16	11	1152,95	0		1152,95	155.616,00	151.220,00	134,97	131,15
	Niepodległości 6	1	15	12	1152,95	0		1152,95	132.760,00	128.764,00	115,14	111,68
	Tomaszowska 10J + dach	1				1	977,61	977,61	102.514,28	99.098,28	104,86	101,36

PLANOWANY TEREN POD BUDOWNICTWO W RAMACH TBS W LATACH OBJĘTYCH PROGRAMEM

- Teren przy ulicy Mszczonowskiej

Przeznaczenie terenu - tereny mieszkaniowe o zabudowie wielo i jednorodzinnej.

Powierzchnia zarezerwowanego terenu 0,2086 ha.

Planowany budynek dwuklatkowy o 24 mieszkaniach.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna,
- minimalna wielkość terenów zielonych - 50% powierzchni terenu,
- maksymalna wielkość terenów parkingowych równa liczbie mieszkań,
- wysokość budynków mieszkalnych od 1,5 do 3 kondygnacji,
- wysokość budynków użyteczności publicznej do 1,5 kondygnacji,
- nachylenie połaci dachowych minimum 50%,
- poziom posadzki parteru, w części frontowej, wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 1,0m,
- zasadą podziału na działki budowlane jest dostosowanie kierunku granic działek do kierunku istniejących granic nieruchomości oraz wydzielanie działek, które przylegają do otaczającej ulicy na odcinku minimum 15m.

2.123. M,U - teren przy ul. Mszczonowskiej

(Rys. Nr 2 - 2/7)

Przeznaczenie terenu: funkcja podstawowa - tereny mieszkaniowe.
funkcja uzupełniająca - tereny użyteczności publicznej.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna,
- minimalna wielkość terenów zielonych - 50% powierzchni terenu,
- maksymalna wielkość terenów parkingowych równa liczbie mieszkań,
- wysokość budynków mieszkalnych od 1,5 do 2,5 kondygnacji,
- wysokość budynków użyteczności publicznej do 1,5 kondygnacji,
- nachylenie połaci dachowych minimum 50%,
- teren stanowi jedną działkę budowlaną.

2.124. MNp - teren przy ul. J. Sobieskiego

(Rys. Nr 2 - 2/13)

Przeznaczenie terenu: - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

Zasady i warunki zagospodarowania:

- zabudowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej uwarunkowanej szerokością istniejących działek budowlanych,
- minimalna wielkość terenów zielonych - 50% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość budynków mieszkalnych do 2,5 kondygnacji,
- wysokość budynków użyteczności publicznej do 1,5 kondygnacji,
- nachylenie połaci dachowych minimum 50%,
- poziom posadzki parteru, w części frontowej, wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 1,0m.

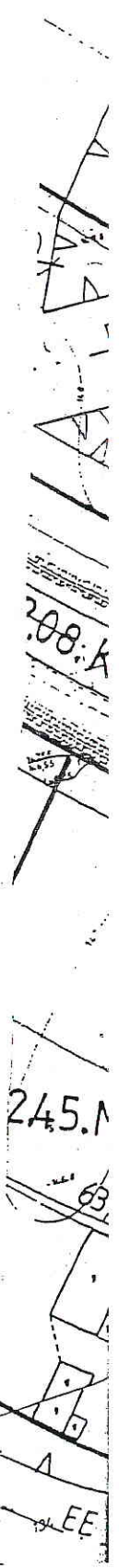
2.125. R - teren nad rz. Rylką

(Rys. Nr 2 - 2/28)

Przeznaczenie terenu - Tereny rolne.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- ustala się prawo realizacji podstawowej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz separatora wód deszczowych,
- zakaz realizacji budynków.



mgr inż. Andrzej Bągiela
projektant inżynierskich planów
zagospodarowania przestrzennego
uprawnienia urbanistyczne
nr 18087

Województwo : łódzkie
Powiat : rawski
Jednostka ewidencyjna : RAWA MAZOWIECKA
Obręb : 2 OBRĘB 2

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2005-02-22

Jednostka rejestrowa : G.234

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GMINA MIASTO RAWA MAZOWIECKA PLAC PIŁSUDSKIEGO 4; 96-200 RAWA MAZOWIECKA;	własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności	Opis użytku	Klasa	Pow. uż. [ha]
166	7		0.0475	KW 1554	dr		0.0475
167			0.2086	KW 1554 G.IV.72280-117/98	R	V	0.2086

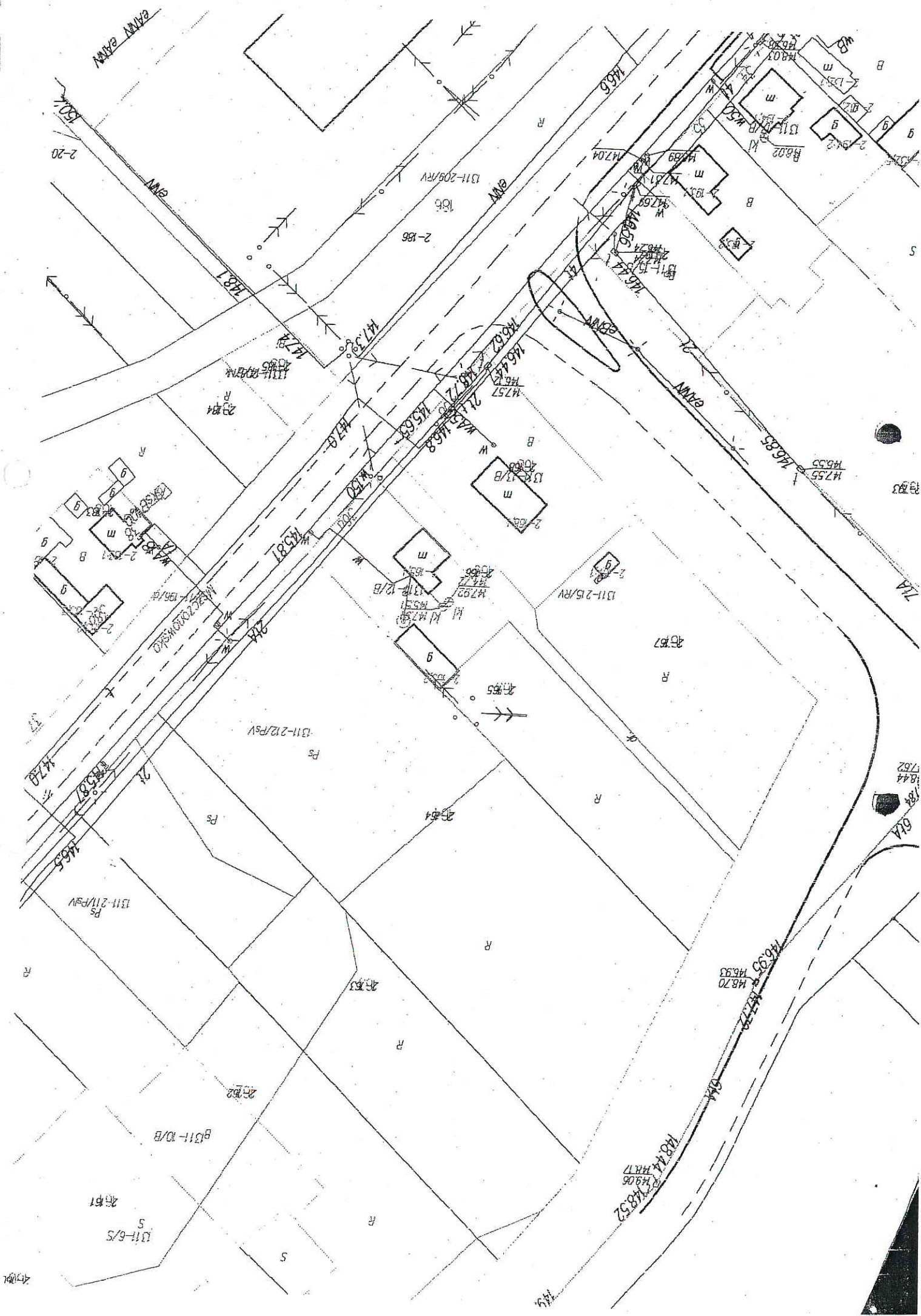
Razem powierzchnia działek : 0.2561

Słownie : dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt jeden m. kwadr.

Cała jednostka rejestrowa: 35.7506

Słownie : trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset sześć m. kwadr.

Sporządził : x x



TERMOMODERNIZACJE

*ZREALIZOWANE
PRZEZ*

*RAWSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z O.O.*

W LATACH 2004 - 2006

OSIEDLE TOMASZOWSKA



Tomaszowska 10A



Tomaszowska 10B



Tomaszowska 10C



Tomaszowska 10D



Tomaszowska 10H



Tomaszowska 10I



Słowackiego 29

OSIEDLE SOLIDARNOŚCI



Solidarności 1



Solidarności 3

OSIEDLE ZWOLIŃSKIEGO



Zwolińskiego 1



Zwolińskiego 1a



Zwolińskiego 2B i Niepodległości 11

NOWA 1 i SŁOWACKIEGO 23



Nowa 1



Słowackiego 23

OSIEDLE NIEPODLEGŁOŚCI



Kościuszki 21



Kościuszki 21



Niepodległości 2



Niepodległości 4



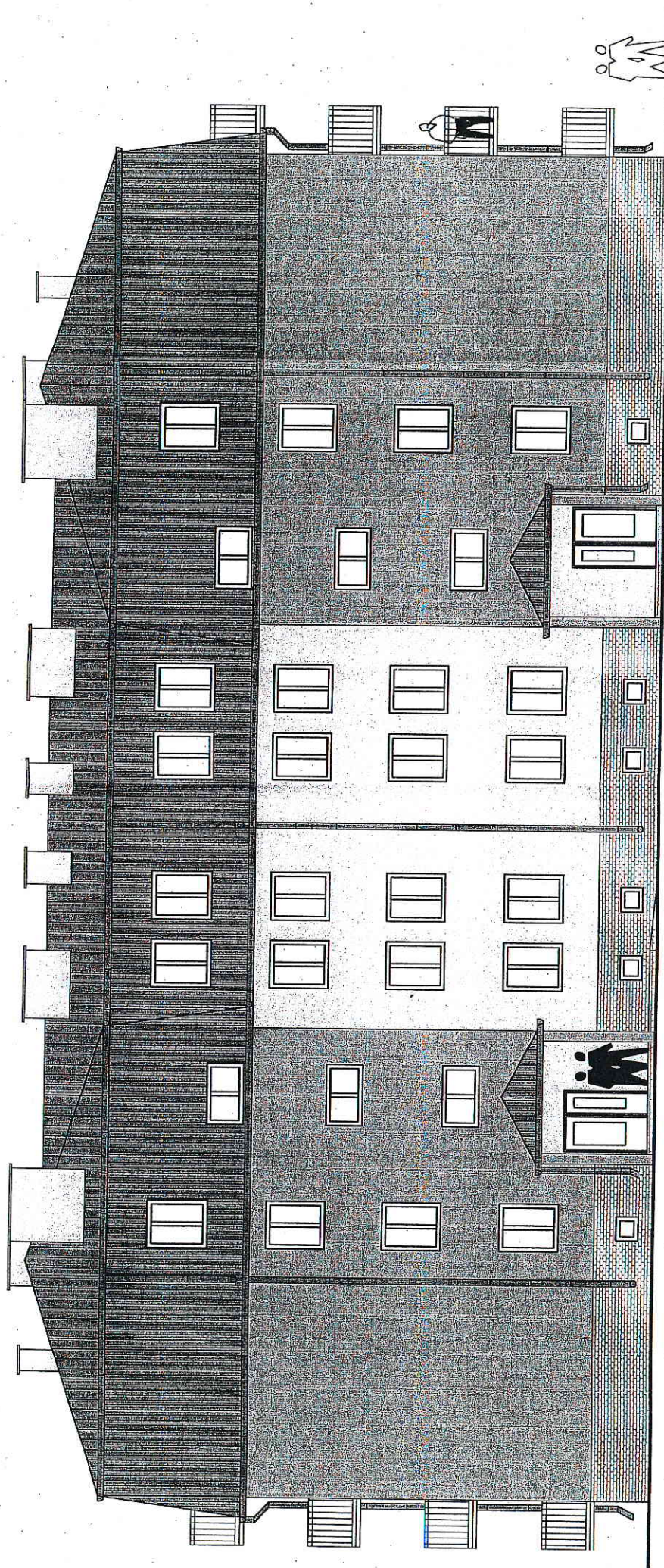
Niepodległości 5



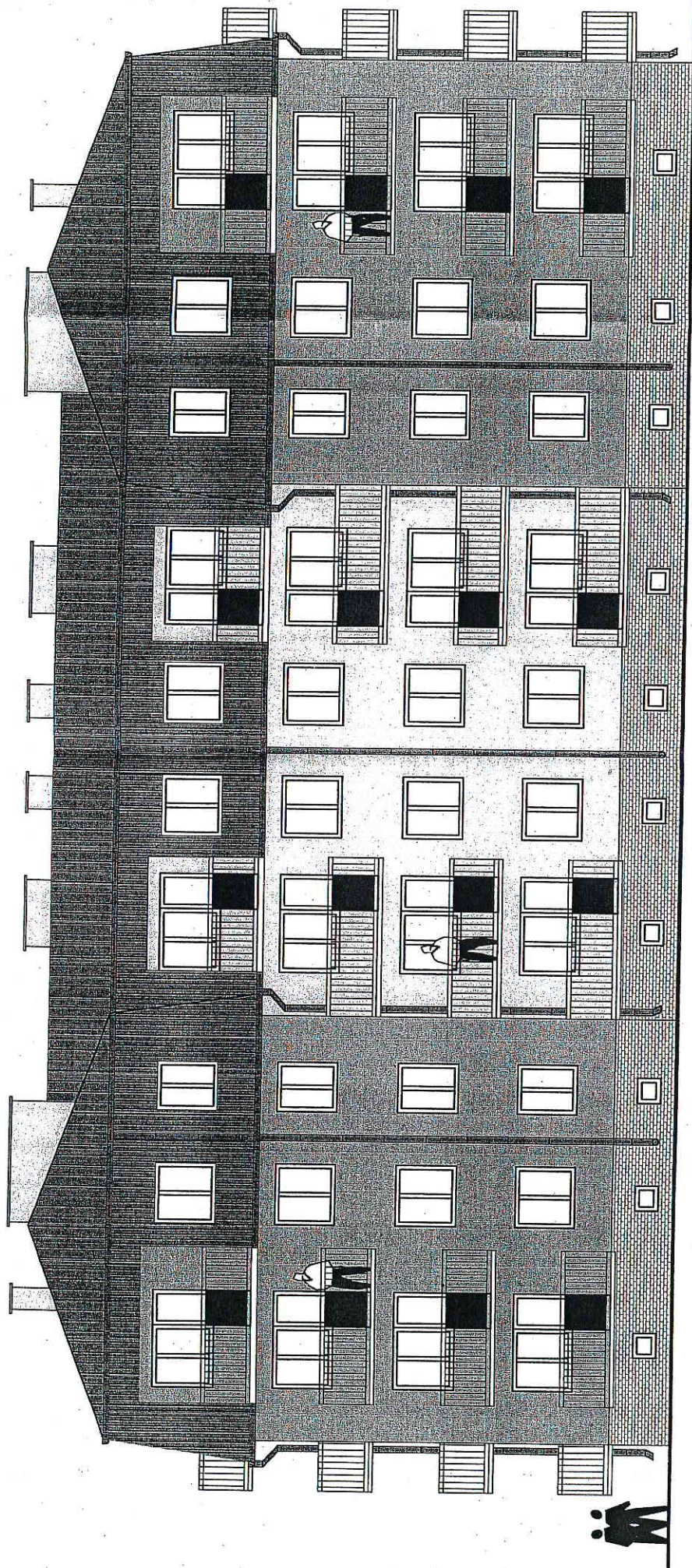
Niepodległości 6

*NOWE BUDOWNICTWO
MIESZKANIOWE PLANOWANE
DO REALIZACJI
W LATACH 2006 – 2008*

Blok przy ul. Solidarności



Temat:	PROJEKT BUDOWLANY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO			
Adres:	96-200 Rawa Mazowiecka, ul. Solidarności, dz.nr ewid. 499/1			
Inwestor:	RAWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO			
Treść:	ELEWACJA FRONTOWA	Data:	08.2003r.	Skala: 1:100
Opracował:	inż. Jan W. Kucharski - upr.359/Ww/75			
Sprawił:	inż. Andrzej Francuz			
				Nr rys. 14

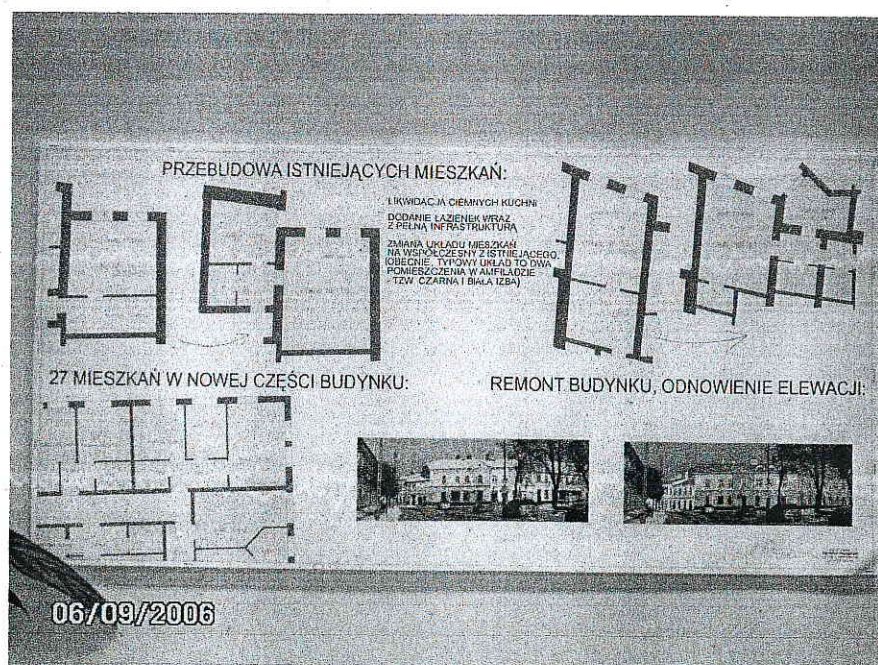
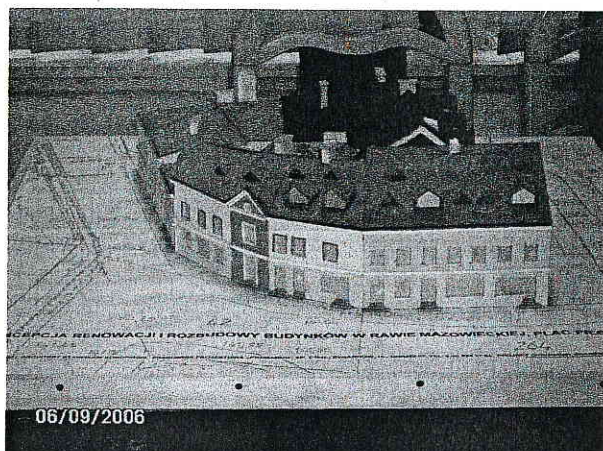


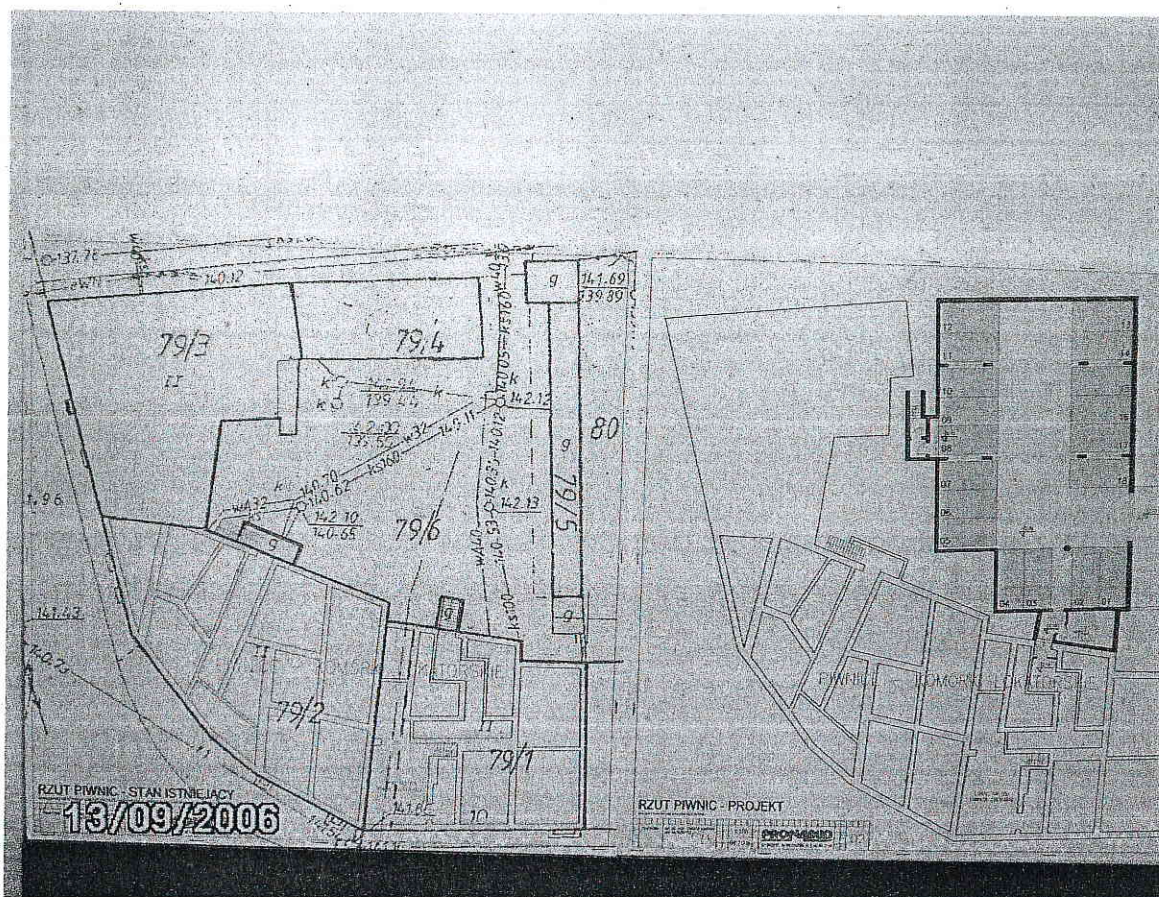
PROJEKT BUDOWLANY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO.					
Temat:	96-200 Rawa Mazowiecka, ul. Solidarności, dz.nr ewid. 499/1				
Adres:	RAWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO				
Investor:	ELEWACJA BALKONOWA		Data: 08.2002r.		
Treść:	inż. Jan W. Kucharski - upr.359/Wa/75		Skala: 1:100		
Opracował:	inż. Andrzej Francuz		Branża: budowl.		
Sprawił:			Nr rys. 13		

*RENOWACJA BUDYNKÓW
PL. PIŁSUDSKIEGO 10
W LATACH 2006 – 2007*

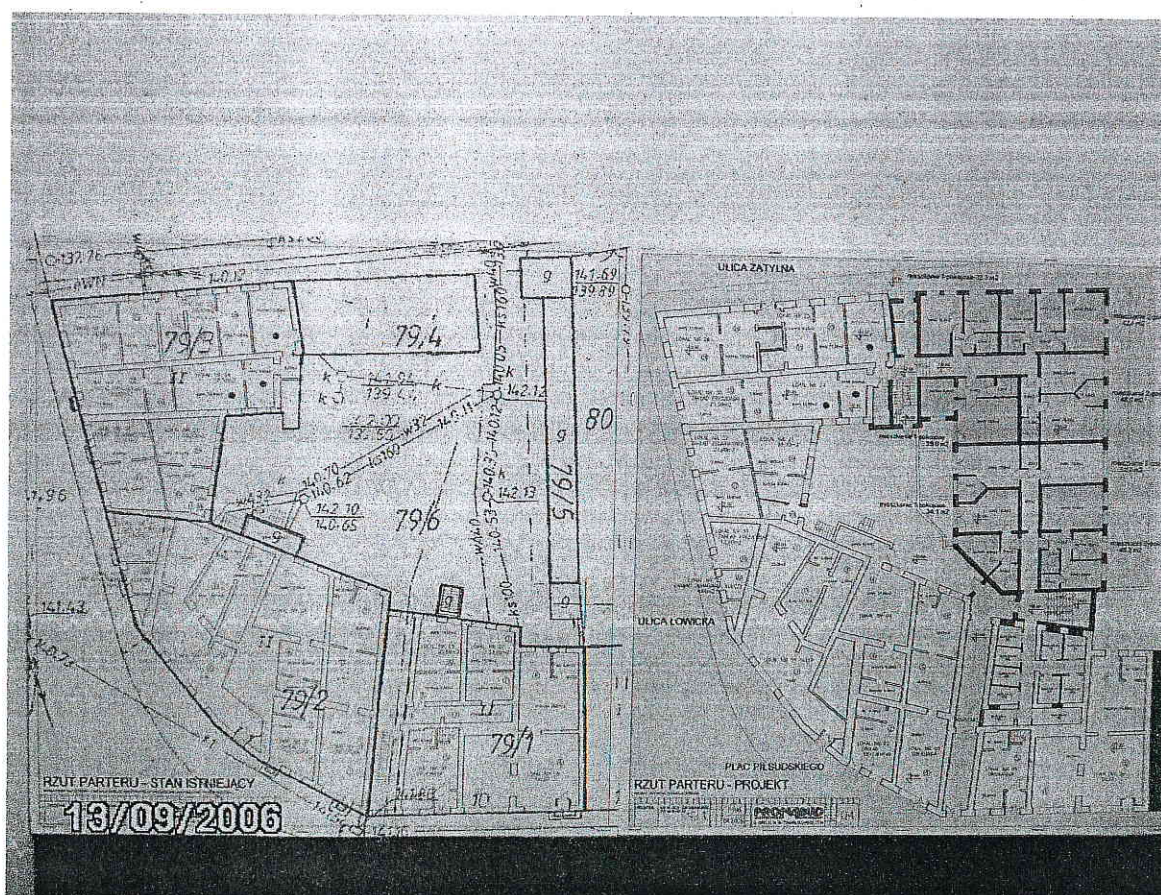
*Budowa budynku o 27 mieszkaniach
przy budynku Pl. Piłsudskiego 10
w latach 2008 - 2009*

KONCEPCJA RENOWACJI I ROZBUDOWY BUDYNKÓW W RAWIE MAZOWIECKIEJ PLAC PIŁSUDSKIEGO 10

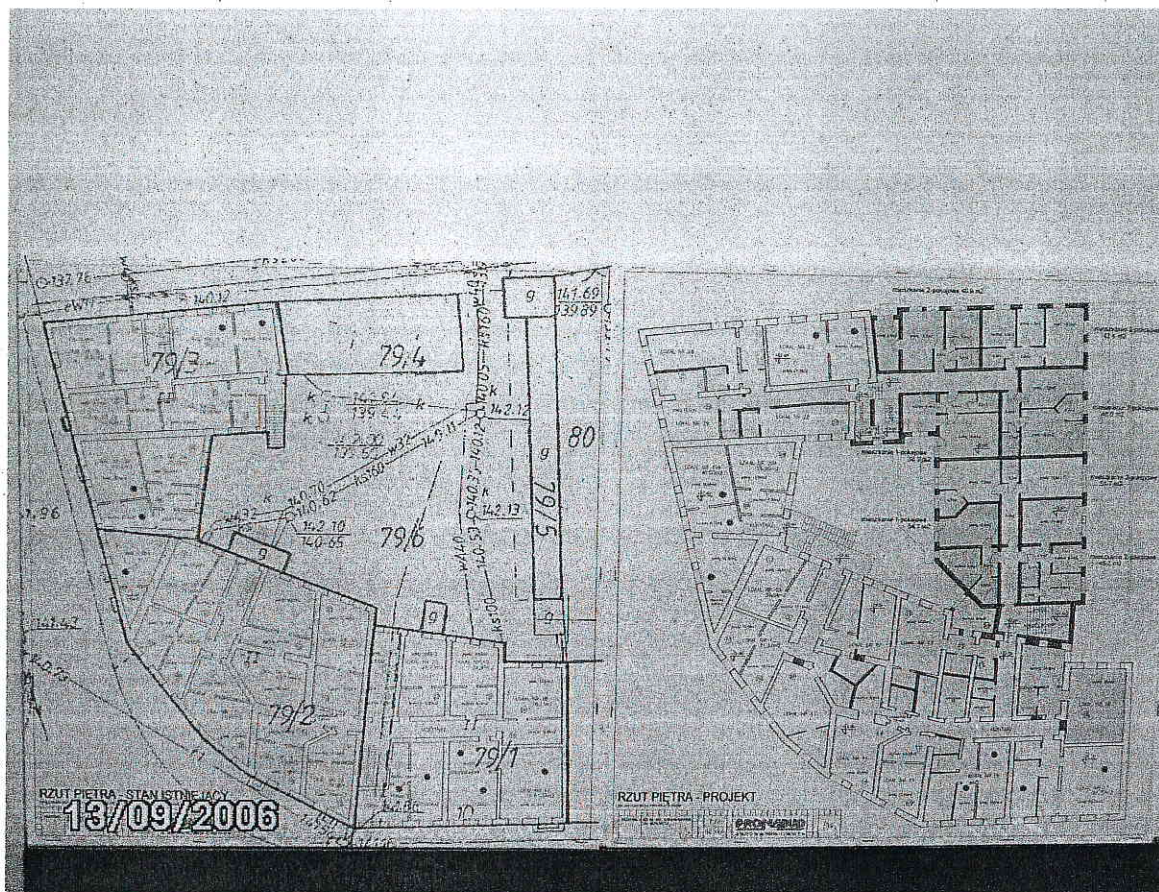




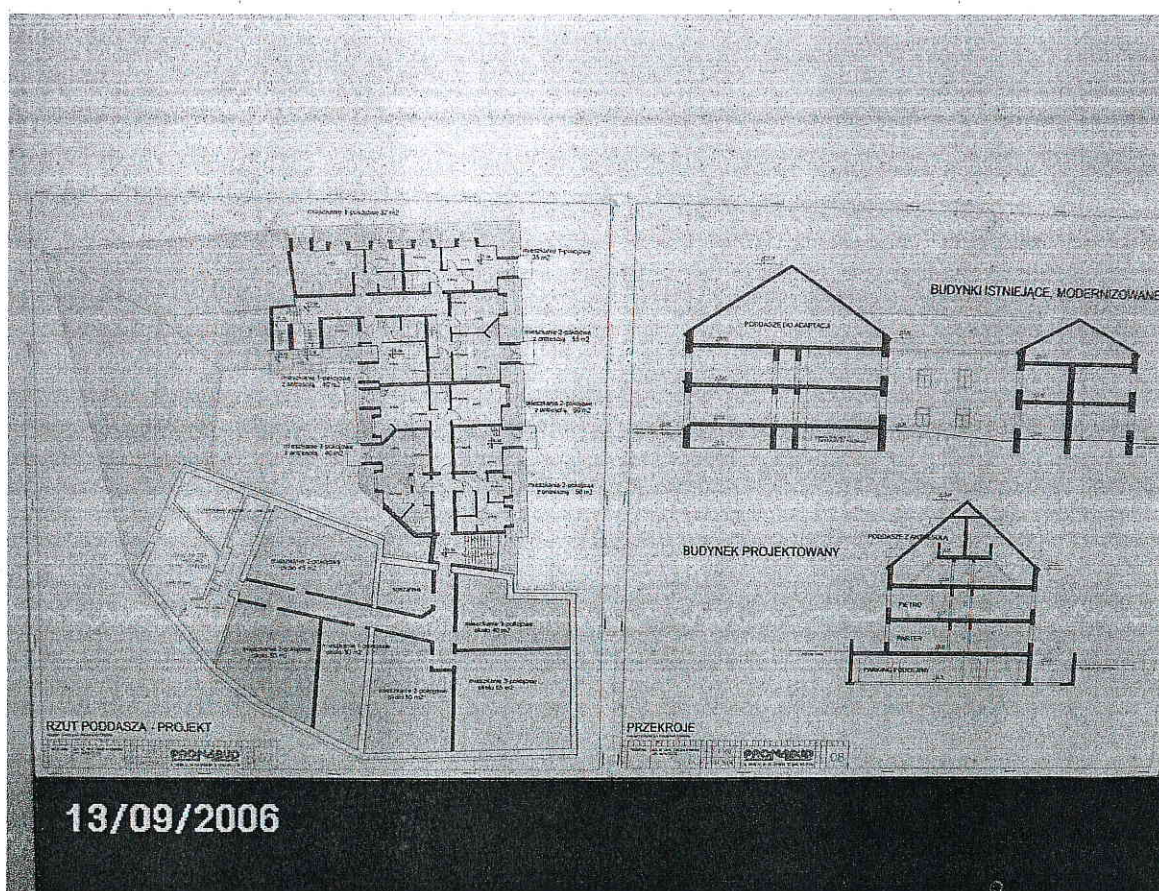
Rzut Piwnic – Stan Istniejący oraz Projekt



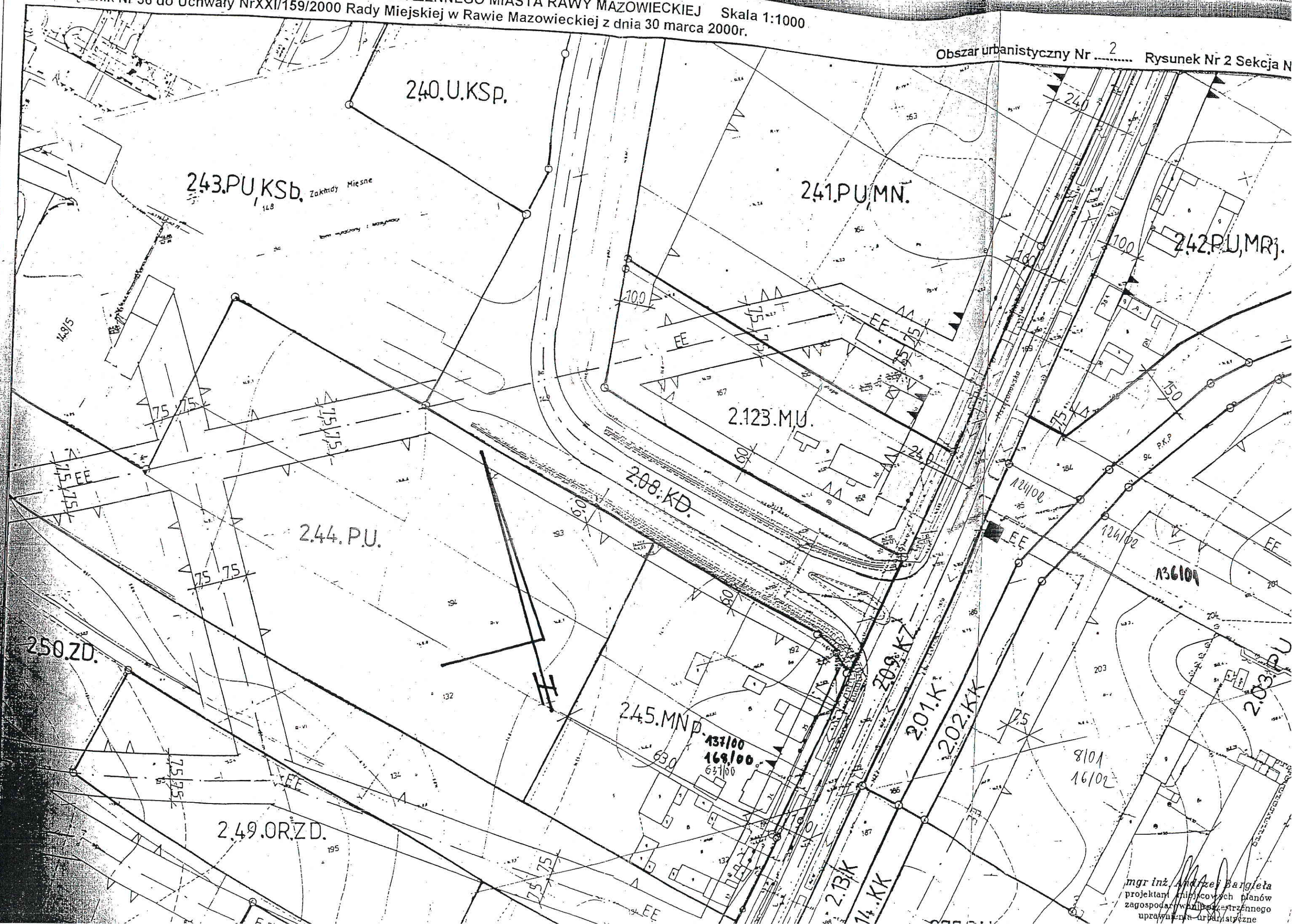
Rzut Parteru – Stan Istniejący oraz Projekt



Rzut Piętra – Stan Istniejący oraz Projekt



Rzut Poddasza oraz Przekroje





Temat:	PROJEKT BUDOWLANY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO.			
Adres:	96-200 Rawa Mazowiecka, ul. Solidarności, dz.nr ewid. 499/1			
Inwestor:	RAWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOLECZNEGO			
Treść:	ELEWACJA BALKONOWA	Data: 08.2002r.	Skala: 1:100	
Opracował:	inż. Jan W. Kucharski - upr.359/Wa/75		Branża: budowl.	
Sprawdził:	inż. Andrzej Francuz		Nr rys. 15	



Temat:	PROJEKT BUDOWLANY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO		
Adres:	96-200 Rawa Mazowiecka, ul. Solidarności, dz.nr ewid. 499/1		
Inwestor:	RAWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOLECZNEGO		
Treść:	ELEWACJA FRONTOWA	Data: 08.2002r.	Skala: 1:100
Opracował:	inż. Jan W. Kucharski - upr.359/Wa/75		Branża: budowl.
Sprawdził:	inż. Andrzej Francuz		Nr rys. 14