Inwestycje TBS

Skąd TBS oraz gmina może pozyskać środki na budowę mieszkań – jakie są dostępne źródła finansowania? Jak rozliczać koszty energii cieplnej w budynkach zasilanych z OZE? Jakie wskaźniki ekologiczne trzeba osiągnąć, by uzyskać pełne dofinansowanie z KPO?

Wideoszkolenie PCC Poland dla pracowników TBS, urzędów miast i gmin oraz osób odpowiedzialnych za przygotowanie, realizację i rozliczanie inwestycji mieszkaniowych o charakterze komunalnym, w szczególności z udziałem środków z Banku Gospodarstwa Krajowego oraz innych źródeł finansowania publicznego.

Jak wygląda krok po kroku proces ubiegania się o dofinansowanie z Funduszu Dopłat BGK?
Pracownicy urzędów gmin i miast, a także osoby zaangażowane w realizację inwestycji mieszkaniowych zyskają pełną wiedzę o możliwościach pozyskiwania środków na budownictwo TBS – w tym z BGK, KPO, RFRM i innych źródeł. Omówimy szczegółowo zasady ubiegania się o dofinansowania, tworzenia dokumentacji technicznej, planowania inwestycji oraz współpracy z instytucjami finansującymi. Uczestnicy poznają praktyczne rozwiązania problemów przetargowych, zmian cen, opóźnień oraz wyzwań prawnych i technicznych. Poruszymy także kwestie rozliczeń, eksploatacji oraz współpracy z gminami.

W programie m.in.:

- Jakie warunki trzeba spełnić, aby otrzymać mieszkania w TBS?
- Na czym polega umowa najmu zawierana z TBS?
- Jakie są różnice między TBS a rynkiem komercyjnym mieszkań?
- Jakie dokumenty są wymagane przy składaniu wniosku o mieszkanie w TBS?
- Czy można zmienić lokal w TBS na większy lub mniejszy w trakcie trwania umowy?
- Jakie są obowiązki najemcy wobec TBS?
- Jak przygotować analizę kosztów inwestycji, gdy część robót dotyczy remontów, a część budowy?

Szczegółowy program szkolenia:

I. Źródła finansowania i możliwości pozyskiwania środków

- Skąd TBS może pozyskać środki na budowę mieszkań – jakie są dostępne źródła finansowania?
- Jakie są instrumenty finansowe wykorzystywane przez TBS?
- Gdzie najlepiej szukać nowych środków do pozyskiwania?
- Jakie są możliwości współfinansowania inwestycji mieszkaniowych z BGK?
- Jakie są możliwe kombinacje źródeł finansowania inwestycji mieszkaniowej?
- Jakie środki unijne dostępne są na lata 2021–2027 dla budownictwa komunalnego i społecznego?

II. Granty, dotacje, KPO, RFRM – zasady i procedury

- Jak wygląda krok po kroku proces ubiegania się o dofinansowanie z Funduszu Dopłat BGK?
- W jaki sposób przeprowadzić procedurę pozyskania dofinansowania z Funduszu Dopłat (czynszowe)?

- Jak wygląda proces aplikacji o granty bezzwrotne?
- Jakie warunki bezzwrotnego wsparcia z RFRM?
- Co zrobić, jeśli warunki Funduszu Dopłat zmieniają się już po złożeniu wniosku?
- Jakie wskaźniki ekologiczne trzeba osiągnąć, by uzyskać pełne dofinansowanie z KPO?
- Jakie wytyczne obowiązują przy rozliczaniu inwestycji ze środków KPO?
- W jaki sposób rozliczyć inwestycję OZE finansowaną ze środków KPO?
- Jakie wydatki można bezpiecznie kwalifikować do grantu, a które należy pokryć ze środków własnych?
- W jaki sposób dzielić koszty pomiędzy grantami a innymi źródłami finansowania

III. Dokumentacja techniczna i projektowa

- Jakie dokumenty techniczne trzeba przygotować przed rozpoczęciem inwestycji mieszkaniowej?
- Jak wygląda proces przygotowania projektu budowlanego w TBS?
- W jaki sposób zleca się zaprojektowanie budynku mieszkalnego?
- Jak sprawdzić, czy kosztorys od projektanta jest zgodny z wymaganiami BGK lub innego źródła finansowania?
- Jakie dane techniczne musi zawierać projekt budowlany dla budynku finansowanego z KPO?
- Jak zabezpieczyć ważność dokumentacji inwestycyjnej w oczekiwaniu na pozwolenie?

IV. Współpraca z BGK i innymi instytucjami finansującymi

- Jakie dokumenty są potrzebne przy wypełnianiu wniosków o dofinansowanie do BGK?
- Jakie dane bankowe są wymagane do pozyskania środków finansowych na inwestycje mieszkaniowe?
- Jak wygląda kontakt z BGK na etapie weryfikacji wniosku?
- Czy zmieniające się wymagania BGK wpływają na tempo realizacji inwestycji?
- Jakie sprawozdania muszą być składane do BGK w momencie otrzymania dofinansowania?
- Jak sporządzić sprawozdanie do BGK związane z gruntami?
- W jaki sposób przygotować się do złożenia wniosku o kredyt dla społecznego budownictwa czynszowego?
- Jakie dokumenty muszą zostać przygotowane przez administrację nieruchomości na potrzeby inwestycji lub modernizacji?

V. Wkład własny i partycypacja

- Jak przedstawić wkład własny w banku? Jakie dane będą do tego potrzebne?
- Jak wykazać wkład własny lub partycypację w dokumentach dla BGK?
- W jaki sposób wykazać wkład własny na poziomie 15%?
- Jak zabezpieczyć wkład własny przy projektach wielośródłowych?

VI. Planowanie i realizacja inwestycji

- Jak przygotować plan remontowy dla inwestycji mieszkaniowej?

- Jak stworzyć plan remontowy na 20–30 lat?
- W jaki sposób stworzyć plan remontowy skoro często proces trwa latami?
- W jakiej kolejności przygotowywać dokumentację do wypełniania wniosków o dofinansowania?
- Jak sporządzić harmonogram inwestycji zgodnie z wymaganiami programu dofinansowania?
- Jak planować inwestycję, jeśli decyzja kredytowa opóźnia się o kilka miesięcy?

VII. Problemy przetargowe, zmiany cen, opóźnienia

- Co zrobić, gdy wszystkie oferty w przetargu są za drogie?
- Jak uzasadnić podniesienie budżetu, gdy ceny rynkowe są wyższe niż zakładano?
- Co zrobić, gdy w czasie oczekiwania na decyzję zmieniają się przepisy albo ceny rynkowe?
- Jak zabezpieczyć projekt w czasie półrocznego oczekiwania na decyzję kredytową z BGK?
- Jak często aktualizować dokumentację, żeby nie powoływać się na nieaktualne akty prawne?

VIII. Współpraca z gminą i JST / spółki celowe

- Jak wygląda współpraca TBS z gminą przy ubieganiu się o granty?
- Jak rozdzielać koszty i rozliczenia pomiędzy TBS a JST, jeśli inwestycja jest wspólna?
- Jak wygląda współpraca z gminą przy tworzeniu spółki celowej?
- Jakie dokumenty musi przygotować JST przy wspólnym wnioskowaniu z TBS o środki zewnętrzne?
- Co można zrobić z finansowaniami, które nie są przelewane na czas?

IX. Termomodernizacje, OZE, efektywność energetyczna

- Jak pozyskiwać dofinansowanie z funduszy unijnych lub innych źródeł zewnętrznych na projekty termomodernizacyjne budynków?
- Jakie budynki są typowane do inwestycji termomodernizacyjnych?
- Jakie przepisy trzeba spełnić przy instalacji OZE (fotowoltaika, pompy ciepła) w budownictwie komunalnym?
- Jakie dane są wymagane w analizie efektywności energetycznej budynku dla projektów termomodernizacyjnych?
- Jak postępować, gdy lokalizacja pompy ciepła wymaga innego podejścia niż standardowe kotłownie?
- Jakie dokumenty potwierdzające oszczędność energetyczną są wymagane przy projektach OZE?
- Jak rozliczać koszty energii cieplnej w budynkach zasilanych z OZE?

X. Rozliczenia, sprawozdawczość, trwałość projektu

- Jakie obowiązki sprawozdawcze ma beneficjent grantu (TBS) wobec instytucji finansującej?
- Jak sporządzić sprawozdanie z inwestycji finansowanej z grantu lub dotacji?
- Jak dokumentować trwałość projektu po zakończeniu inwestycji?
- Co w sytuacji kiedy w trakcie realizacji grantu zmieniają się przepisy?
- Jak kwalifikować koszty administracyjne do projektów finansowanych publicznie?

XI. Eksploatacja, administracja, zarządzanie zasobami

- Jakie dane i dokumenty przygotowuje administrator nieruchomości do wniosku o dofinansowanie?
- W jaki sposób ujednolicić współpracę między administracją a TBS-em przy realizacji inwestycji?
- Jakie obowiązki ma zarządca budynku wobec mieszkańców w zakresie rozliczeń mediów?

XII. Problemy prawne, eksmisje, długi

- Kiedy możliwa jest eksmisja z lokalu komunalnego?
- Jak postępować w przypadku nieściągalnych długów najemców?

XIII. Pozostałe / różne techniczne pytania szczegółowe

- Jak przygotować analizę opłacalności finansowej inwestycji mieszkaniowej?
- Jak przygotować analizę kosztów inwestycji, gdy część robót dotyczy remontów, a część budowy?

Prowadzący:

Główny Specjalista ds. techniczno-finansowych w TBS w Stargardzie. Od października 2020 roku zajmuje się między innymi:

- przygotowywaniem planów i analiz dotyczących budowy, remontów, termomodernizacji lokali mieszkalnych na potrzeby Gminy Miasto Stargard oraz Spółki,
- przygotowywaniem, koordynowaniem oraz rozliczaniem wniosków dotyczących inwestycji i remontów w Gminie Miasto Stargard oraz w Spółce,
- współpracą w zakresie weryfikacji projektów i kosztorysów, pod kątem ich kompletności i zgodności z zamówieniami oraz wytycznymi do projektowania,
- wydawaniem warunków dotyczących lokalizacji nowych garaży, wykonania i remontu łazienek, wykonywania gazu w lokalach mieszkalnych i usługowych, przebudowy w lokalach mieszkalnych i usługowych, adaptacji strychów i piwnic,
- udziałem w czynnościach odbiorczych robót wykonywanych na własności najemców,
- konsultacjami w sprawach dotyczących budynków objętych ochroną Konserwatora Zabytków,
- opiniowaniem Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego,
- przygotowywaniem materiałów, wniosków i pozyskiwaniem uzgodnień i opinii wymaganych przepisami prawa oraz decyzjami administracyjnymi,
- reprezentowaniem Spółki przed projektantami, wykonawcami i instytucjami w sprawach bez prawa zaciągania zobowiązań w imieniu Spółki,

W tym okresie przygotował 22 wnioski do Funduszu Dopłat BGK, Funduszu Termomodernizacji i Remontów BGK oraz Premii MZG oraz Grant MZG o łącznej wartości inwestycji ponad 116 milionów złotych w tym ponad 80 milinów złotych pozyskanych dotacji.

Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną