Inwestycje TBS

Skąd TBS 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.

Jakie warunki trzeba spełnić, aby otrzymać dofinansowanie do mieszkania w TBS?

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 i rodzinami ubiegającymi się o mieszkania.

W programie m.in.:

- Jakie warunki trzeba spełnić, aby otrzymać dofinansowanie do 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?
- Jakie formy wsparcia finansowego oferują TBS dla rodzin o niskich dochodach?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Wniosek o przyznanie mieszkania w TBS
- Oświadczenie o osiąganych dochodach
- Oświadczenie o nieposiadaniu prawa własności do lokalu mieszkalnego
- Zgłoszenie zmiany sytuacji materialnej lub rodzinnej
- Oświadczenie o sytuacji rodzinnej i majątkowej
- Zgłoszenie rezygnacji z przyznanego mieszkania
- Pismo informujące o zmianie danych osobowych lub kontaktowych
- Zgłoszenie usterki lub problemu technicznego w mieszkaniu TBS
- Umowa najmu mieszkania TBS (wzór)

Szczegółowy program szkolenia:

1. 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 rodzaje grantów są dostępne dla TBS-ów?
- Czy TBS może sam pozyskiwać granty na inwestycje mieszkaniowe?
- Jakie środki unijne dostępne są na lata 2021–2027 dla budownictwa komunalnego i społecznego?
- Jakie są możliwe kombinacje źródeł finansowania inwestycji mieszkaniowej?

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

- Jak wygląda krok po kroku proces ubiegania się o dofinansowanie z Funduszu Dopłat BGK?
- Jakie są wymagania przy pozyskiwaniu grantów od KZN dla inwestycji TBS?
- Jakie warunki bezzwrotnego wsparcia z RFRM?
- W jaki sposób ubiegać się o bezzwrotne wsparcie z RFRM?
- W jaki sposób przeprowadzić procedurę pozyskania dofinansowania z Funduszu Dopłat (czynszowe)?
- Jak wygląda proces aplikacji o granty bezzwrotne?
- W jaki sposób rozliczyć inwestycję OZE finansowaną ze środków KPO?
- Jakie wskaźniki ekologiczne trzeba osiągnąć, by uzyskać pełne dofinansowanie z KPO?
- Jakie wytyczne obowiązują przy rozliczaniu inwestycji 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?
- Jakie dokumenty należy przygotować i złożyć, by skorzystać z grantu KZN?
- Jakie dokumenty są wymagane przez gminy do przyznania i rozliczenia grantów?
- Co zrobić, jeśli warunki Funduszu Dopłat zmieniają się już po złożeniu wniosku?

3. 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 zlecić wykonanie dokumentacji projektowej na zewnątrz?
- 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?
- Jakie przepisy regulują warunki podłączenia budynku do sieci wod-kan, ciepłowniczej i elektroenergetycznej?
- Jak interpretować strefy pożarowe (ppoż)?

4. 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?

5. 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?

6. Planowanie i realizacja inwestycji

- Jak przygotować plan remontowy dla inwestycji mieszkaniowej?
- Jak stworzyć plan remontowy na 20–30 lat?
- W jaki sposób stworzyć plan na remont skoro często proces trwa latami?
- W jakiej kolejności przygotowywać dokumentację do wypełniania wniosków o dofinansowania?
- Jakie dokumenty trzeba przygotować na poszczególnych etapach – od złożenia wniosku po decyzję?
- Jak sporządzić harmonogram inwestycji zgodnie z wymaganiami programu dofinansowania?
- Jak planować inwestycję, jeśli decyzja kredytowa opóźnia się o kilka miesięcy?

7. 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?

8. 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?

9. 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?

10. 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?

11. 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?

12. Problemy prawne, eksmisje, długi

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

13. Inne / różne techniczne pytania szczegółowe

- Jakie programy są przydatne do wyliczeń związanych z rozliczaniem inwestycji?
- Jak wygląda uzyskiwanie decyzji administracyjnych potrzebnych do inwestycji mieszkaniowej?
- Jak przygotować analizę opłacalności finansowej inwestycji mieszkaniowej?
- Jak przygotować analizę kosztów inwestycji, gdy część robót dotyczy remontów, a część budowy?

Prowadzący:

Grażyna Orłowska – specjalistka ds. finansowania inwestycji w Kaliskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego. Posiada wieloletnie doświadczenie w sektorze bankowym i finansowym, ze szczególnym uwzględnieniem finansowania projektów inwestycyjnych.

Przed rozpoczęciem pracy w KTBS przez 8 lat związana była z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, gdzie zajmowała się m.in. oceną projektów inwestycyjnych oraz doradztwem finansowym dla jednostek samorządu terytorialnego. Następnie przez kolejne 8 lat pełniła funkcję dyrektora oddziału banku BNP Paribas, gdzie odpowiadała za zarządzanie zespołem oraz realizację strategii sprzedażowej i rozwoju usług finansowych w regionie.

W Kaliskim TBS pracuje od 8 lat, gdzie odpowiada za kompleksowe pozyskiwanie i rozliczanie środków finansowych na realizację projektów inwestycyjnych – w tym ze środków własnych, kredytów bankowych oraz funduszy zewnętrznych (w tym rządowych). Jej działania przyczyniły się do skutecznego sfinansowania i realizacji szeregu inwestycji mieszkaniowych o łącznej wartości kilkudziesięciu milionów złotych.

Absolwentka Uniwersytetu Łódzkiego na kierunku ekonomia, ze specjalizacją w zakresie budownictwa i inwestycji. Ukończyła również studia podyplomowe w Wyższej Szkole Europejskiej w Poznaniu na kierunku trenerskim.

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