

Załącznik do uchwały
Nr XXVII/297/2005
z dnia 27.06.2005 roku

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MUROWANA GOŚLINA
NA LATA 2004 – 2008 – ZMIANY**

Opracowanie: Violetta Szałata

Murowana Goślina, czerwiec 2005 roku.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
MUROWANA GOŚLINA** -1-

I PODSTAWA OPRACOWANIA -3-

II CEL OPRACOWANIA -3-

III PODSTAWA MERYTORYCZNA OPRACOWANIA -4-

**IV OCENA AKTUALNEGO STANU ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MUROWANA
GOŚLINA** -5-

V ZAŁOŻENIA DO PROGRAMU MIESZKANIOWEGO - 13 -

1. PROGRAM SPRZEDAŻY MIESZKAŃ KOMUNALNYCH - 13 -

2. PROGRAM REMONTÓW ORAZ ZWIĄZANE Z REMONTAMI ZMIANY LOKALI - 13 -

3. PROGRAM INWESTYCYJNY - 15 -

4. PROGNOZA DOTYCZĄCA LICZBY MIESZKAŃ KOMUNALNYCH - 16 -

VI ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ - 18 -

**VII ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI KOMUNALNYMI GMINY
MUROWANA GOŚLINA** - 20 -

**VIII ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH
LATACH** - 22 -

**IX WYSOKOŚĆ WYDATKÓW NA ZARZĄDZANIE, EKSPLOATACJĘ ,REMONTY I
INWESTYCJE ORAZ WYSOKOŚĆ PRZYCHODÓW_** - 22 -

X POLITYKA W ZAKRESIE DODATKÓW MIESZKANIOWYCH - 26 -

XI TERENY POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE - 27 -

ZAŁĄCZNIKI

I Podstawa opracowania.

Niniejszy "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Murowana Goślina" wykonano na podstawie Umowy zlecenia GN nr 22/2003 z dnia 10 czerwca 2003 roku, podpisanej przez wykonawcę pracy z Gminą Murowana Goślina. Podstawę prawną stanowią przepisy art. 18 ust. 2 pkt. 15 i art. 40 ust.2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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. 98 i nr 214 poz.1806/, a także art. 21 ust.1 pkt. 1 i ust.2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733, nr 168 poz.1383 i nr 113 poz. 984/.

II Cel opracowania.

Celem opracowania jest dokonanie rzetelnej analizy aktualnego stanu gospodarki mieszkaniowej w gminie Murowana Goślina, a w szczególności stanu zasobów mieszkaniowych komunalnych, poprzez określenie aktualnej wielkości wszystkich zasobów mieszkaniowych w gminie, w tym zasobów komunalnych. Opracowanie ma także na celu przeprowadzenie charakterystyki mieszkań komunalnych i dokonanie analizy najemców mieszkań komunalnych. Efektem opracowania mają być założenia do programu sprzedaży mieszkań komunalnych, do programu remontów i inwestycji mieszkaniowych, określenie potrzeb na mieszkania komunalne, socjalne i zamienne na lata 2004 – 2008, a także określenie zasad zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym na najbliższe lata.

III Podstawa merytoryczna opracowania

Podstawę merytoryczną opracowania stanowią:

- Wytyczne Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina z maja 2003 r ,
zawarte w "Analizie do programu mieszkaniowego".
- Dane uzyskane z Głównego Urzędu Statystycznego.
- Dane uzyskane z komórek organizacyjnych Urzędu Miasta i Gminy
Murowana Goślina.
- Dane uzyskane od aktualnego zarządcy zasobu komunalnego gminy
Murowana Goślina.

IV Ocena aktualnego stanu zasobu mieszkaniowego gminy Murowana Goślina

Ocena aktualnego stanu zasobu mieszkaniowego gminy Murowana Goślina zawarta jest w tabelach, określających oddzielnie dla miasta i wsi :

- liczbę mieszkań na terenie gminy Murowana Goślina, z podziałem na grupy własności,
 - zagęszczenie w mieszkaniach komunalnych,
 - statystykę mieszkań komunalnych, w tym według stanu wyposażenia w instalacje, według powierzchni i według wieku,
 - charakterystykę najemców mieszkań komunalnych,
- zapotrzebowanie na lokale komunalne, w tym na socjalne i zamienne.

1 Liczba mieszkań na terenie gminy Murowana Goślina**1.1 Ogółem liczba mieszkań**

		miasto	wieś	ogółem
1.1.1	w budynkach jednorodzinnych	819	838	1 657
1.1.2	w budynki wielorodzinne	1 910	529	2 439
1.1.3	razem mieszkań	2 729	1 367	4 096

**1.2 Powierzchnia użytkowa mieszkań
na terenie gminy Murowana Goślina (w tys. m²)**

	miasto	wieś	ogółem
	202,5	105,4	307,9

1.3 Zagęszczenie w mieszkaniach gminy Murowana Goślina

		miasto	wieś	ogółem
1.3.1	ludność ogółem (w tys. osób)	9,8	5,3	15,1
1.3.2	średnia ilość osób na 1 mieszkanie	4,0	3,9	4,0
1.3.3	średnia ilość osób na 1 pokój	0,90	0,99	0,93

1.4 Liczba mieszkań według grupy własności

		miasto		wieś		ogółem	
		2004	2005	2004	2005	2004	2005
1.4.1	mieszkania gminne	147	143	45	41	192	184
1.4.2	mieszkania prywatne	907	907	967	967	1 874	1 874
1.4.3	mieszkania spółdzielcze	1 535	1 535	232	232	1 767	1 767
1.4.4	mieszkania we wspólnotach mieszkaniowych i inne	140	140	123	123	263	263
1.4.5	razem mieszkań	2 729	2 725	1 367	1 363	4 096	4 088

2 Statystyka mieszkań komunalnych

2.1 Liczba budynków

		miasto		wieś		ogółem	
		2004	2005	2004	2005	2004	2005
2.1.1	liczba budynków komunalnych *	24	22	14	14	38	36
2.1.2	liczba budynków wspólnot mieszkaniowych **z udziałem gminy	4	6	1	2	5	8
2.1.3	razem liczba budynków komunalnych	28	28	15	16	43	44

* wykaz budynków komunalnych - załącznik nr 1

**wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy - załącznik nr 2

2.2 Liczba mieszkań

		miasto		wieś		ogółem	
		2004	2005	2004	2005	2004	2005
2.2.1	liczba mieszkań w budynkach komunalnych	132	104	43	41	175	145
2.2.2	liczba mieszkań komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych	14	39	0	0	14	39
2.2.3	w tym liczba pustostanów w budynkach komunalnych i wspólnotach	1	5	2	0	3	5
2.2.4	razem liczba mieszkań komunalnych	147	143	45	41	192	184
2.2.5	adaptacje lokali				2		2

2.3 Liczba lokali użytkowych * w budynkach komunalnych

miasto		wieś		ogółem	
2004	2005	2004	2005	2004	2005
5	5	3	4	8	9

*wykaz lokali użytkowych w budynkach komunalnych - załącznik nr 3

2.4 Statystyka mieszkań według wyposażenia w instalacje

		miasto		wieś		ogółem	
		2004	2005	2004	2005	2004	2005
2.4.1	wodociąg	140	139	44	41	184	180
2.4.2	kanalizacja (do sieci)	93	93	0	0	93	93
2.4.3	ciepła woda użytkowa	54	53	39	37	93	90
2.4.4	gaz (z sieci)	33	33	0	0	33	33
2.4.5	centralne ogrzewanie	41	41	38	36	79	77
2.4.6	łazienka	121	120	45	43	166	163

2.5 Statystyka mieszkań według powierzchni użytkowej lokali

		miasto		wieś		ogółem	
		2004	2005	2004	2005	2004	2005
2.5.1	mieszkania do 25 m ²	23	24	0	0	23	24
2.5.2	mieszkania powyżej 25 m ² do 50 m ²	91	88	25	22	116	110
2.5.3	mieszkania powyżej 50 m ²	33	31	20	19	53	50
2.5.4	razem liczba mieszkań komunalnych	147	143	45	41	192	184

2.6 Statystyka mieszkań według zagęszczenia

		miasto		wieś		ogółem	
		2004	2005	2004	2005	2004	2005
2.6.1	przy 1 osobie na lokal	48	48	8	7	56	55
2.6.2	przy 2-3 osobach na lokal	59	58	27	23	86	81
2.6.3	przy 4 osobach i więcej na lokal	40	37	10	11	50	48
2.6.4	razem liczba mieszkań komunalnych	147	143	45	41	192	184
2.6.5	średnio osób w lokalu komunalnym	2,6	2,9	2,9	3,2	2,6	3
2.6.6	średnio ilość m ² pow. użytkowej na 1 osobę w lokalu komunalnym	19,01	13,30	21,48	14,15	19,62	14

2.7 Statystyka mieszkań komunalnych według wieku budynków, *

w których są usytuowane		miasto		wieś		ogółem	
		2004	2005	2004	2005	2004	2005
2.7.1	w budynkach wybudowanych przed 1945 rokiem	114	112	20	9	134	121
2.7.2	w budynkach z lat 1946 - 1960	0	0	2	31	2	31
2.7.3	w budynkach z lat 1961 - 1980	32	9	23	1	55	10
2.7.4	w budynkach wybudowanych po roku 1980	1	22	0	0	1	22
2.7.5	razem liczba mieszkań komunalnych	147	143	45	41	192	184

* zestawienie budynków komunalnych według roku budowy - załącznik nr 4

2.8 Statystyka mieszkań komunalnych według stanu technicznego *

budynków, w których są usytuowane (stan z października 2003 r.)		miasto		wieś		ogółem	
		2004	2005	2004	2005	2004	2005
2.8.1	w budynkach o dobrym stanie technicznym	30	30	12		42	
2.8.2	w budynkach o stanie technicznym dostatecznym	79	71	32		111	
2.8.3	w budynkach do remontu	31	30	1		32	
2.8.4	w budynkach do rozbiórki	7	12	0	0	7	12
2.8.5	razem liczba mieszkań komunalnych	147		45		192	

* zestawienie budynków komunalnych według stanu technicznego - załącznik nr 4

UWAGA: W budynkach o dobrym i dostatecznym stanie technicznym znajdują się lokale do remontu

3 Charakterystyka najemców mieszkań komunalnych

3.1 Podział najemców ze względu na płeć

		miasto		wieś		ogółem	
		2004	2005	2004	2005	2004	2005
3.1.1	kobiety	224	206	77	76	301	282
3.1.2	mężczyźni	214	207	67	75	281	282
3.1.3	razem	438	413	144	151	582	564

3.2 Podział najemców ze względu na wiek

		miasto		wieś		ogółem	
		2004	2005	2004	2005	2004	2005
3.2.1	osoby w wieku przedprodukcyjnym (0-17 lat)	94	94	49	49	143	143
3.2.2	w tym od 0-14 lat	80	86	48	39	128	125
3.2.3	osoby w wieku produkcyjnym (18-59/64 lata)	279	252	78	76	357	328
3.2.4	w tym mobilnym (18-44 lata)	174	156	53	54	227	210
3.2.5	niemobilnym (45-59/64 lata)	105	96	25	22	130	118
3.2.6	osoby w wieku poprodukcyjnym (powyżej 60/65 roku)	65	67	17	26	82	93
	razem	438	413	144	151	582	564

4 Zapotrzebowanie na lokale socjalne i zamienne w gminie Murowana Goślina

Zapotrzebowanie sporządzono na podstawie aktualnej listy wniosków na mieszkania, która na dzień 9 października 2003 roku obejmowała:

- 6 rodzin zakwalifikowanych na lokale mieszkalne
- 26 rodzin starających się, lecz niespełniających aktualnych wymogów
- 6 rodzin na lokale socjalne
- 7 rodzin na lokale zamienne (z budynków: ul.Rogozińska 28, Plac Powstańców 9)

UWAGA: Zapotrzebowanie określone w tabelach 4.1, 4.2, 19 oraz 4.3 uwzględnia przewidywane wyroki eksmisyjne

z prawem do lokali zamiennych i socjalnych.

4.1 Zapotrzebowanie na komunalne lokale mieszkalne

4.1.1	w roku 2004	9 lokali
4.1.2	w roku 2005	5 lokali
4.1.3	w roku 2006	4 lokale
4.1.4	w roku 2007	4 lokale
4.1.5	razem zapotrzebowanie do roku 2007	22 lokale

Aktualne listy zgłoszonych wniosków na mieszkania, w tym na lokale socjalne i zamienne, znajdują się w Urzędzie Miasta i Gminy Murowana Goślina.

4.2 Zapotrzebowanie na lokale socjalne w kolejnych latach (w tym dla bezdomnych)

4.2.1	w roku 2004	10 lokali
4.2.2	w roku 2005	14 lokali
4.2.3	w roku 2006	8 lokali
	w roku 2007	6 lokali
4.2.4	w roku 2008	4 lokale
4.2.5	razem zapotrzebowanie do roku 2008	42 lokale

4.3 Zapotrzebowanie na lokale zamienne

4.3.1	w roku 2004	7 lokali
4.3.2	w roku 2005	8 lokali
4.3.3	w roku 2006	10 lokali
4.3.4	w roku 2007	8 lokali
4.3.5	w roku 2008	6 lokali
4.3.6	razem zapotrzebowanie do roku 2008	39 lokale

4.4 Zapotrzebowanie na lokale zamienne, socjalne i mieszkalne - założenia zgodne z listami z 2005 roku

4.4.1	zamienne	7 lokali
4.4.2	socjalne	20 lokali
4.4.3	mieszkalne	10 lokali
4.4.4	razem zapotrzebowanie do roku 2008	37 lokale

V Założenia do programu mieszkaniowego

1. Program sprzedaży mieszkań komunalnych.

Założenia w 2004 roku

Spośród 192 mieszkań komunalnych, zlokalizowanych w 43 budynkach w tym w 5 budynkach wspólnot mieszkaniowych, w 2003 roku przeznaczono do sprzedaży około 100 mieszkań. Nie wszyscy uprawnieni do wykupu mieszkań na preferencyjnych warunkach są zainteresowani nabyciem mieszkania. Szacuje się, że w roku 2003 sprzedanych będzie do 30 % spośród przewidzianych do sprzedaży. Stąd planuje się, że w roku 2004 lub 2005 te mieszkania, które nie zostaną nabyte przez najemców będą prawdopodobnie wprowadzone aportem do spółki zarządzającej, a dalsza ich sprzedaż może być realizowana już przez tę spółkę, co oznacza, że nie będą wówczas obowiązywały preferencje cenowe.

Założenia w 2005 roku

W 2004 roku gmina odstąpiła od projektu utworzenia spółki zarządzającej lokalowym zasobem gminy. W dniu 13 września 2004 roku Rada Miejska w Murowanej Goślinie podjęła uchwałę Nr XX/203/2004 w sprawie wieloletniej umowy obejmujące gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym gminy Murowana Goślina. Prezes Urzędu Zamówień Publicznych wyraził zgodę na zawarcie umowy na gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym oraz realizację inwestycji budowlanych w tym zasobie na czas dłuższy niż 3 lata tj. na okres do 30 lat. W związku z powyższym planowane jest w 2005 roku przeprowadzenie postępowania przetargowego w celu wyłonienia wykonawcy i zawarcie umowy z dniem 1 stycznia 2006 roku. Obecnie spośród 184 mieszkania komunalne, zlokalizowane w 44 budynkach w tym w 8 budynkach wspólnot mieszkaniowych, w 2005 roku przeznaczono do sprzedaży około 33 mieszkań. W 2006 roku możliwa sprzedaż lokali jeszcze w 2 budynkach tj. 8 lokali. Mieszkania, które nie zostaną nabyte przez najemców będą przekazane w zarząd Wykonawcy, a dalsza ich sprzedaż może być realizowana już przez tego Zarządcę, co oznacza, że nie będą wówczas obowiązywały preferencje cenowe.

2. Program remontów oraz związane z remontami zamiany lokali.

Założenia w 2004 roku

Program prac remontowych budynków komunalnych zawiera opracowany przez aktualnego zarządcę nieruchomości "ZAKRES POTRZEB REMONTOWYCH NIERUCHOMOŚCI GMINY MUROWANA GOŚLINA". Program ten obejmuje następujące prace :

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| 1. Remont elewacji budynków | - 14 budynków |
| 2. Klamrowanie ścian | - 1 budynek |
| 3. Docieplenie ścian szczytowych | - 1 budynek |
| 4. Osuszanie ścian fundamentowych | - 16 budynków |
| 5. Naprawa cokołu | - 3 budynki |
| 6. Wykonanie/naprawa opaski betonowej | - 24 budynki |
| 7. Izolacja ścian piwnicznych | - 4 budynki |

8. Wykonanie izolacji wodoszczelnej balkonów	- 1 budynek
9. Rozbiórka komórek / budynków gospodarczych/	- 3 nieruchomości
10. Wymiana/naprawa pokrycia dachowego	- 19 budynków
11. Wymiana rynien i rur spustowych	- 5 budynków
12. Naprawa obróbek blacharskich i rynien	- 3 budynki
13. Remont kominów	- 7 budynków
14. Remont schodów zewnętrznych	- 5 budynków
15. Remont schodów na klatkach schodowych	- 6 budynków
16. Odnowienie powłok malarskich klatek schodowych	- 11 budynków
17. Uzupełnienie szyb okiennych	- 7 budynków
18. Naprawa bram i drzwi wejściowych	- 11 budynków
19. Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej	- 3 budynki
20. Naprawa instalacji odgromowej	- 4 budynki
21. Wymiana stolarki okiennej	- 5 budynków
22. Wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach komunalnych	- 14 mieszkań
23. Wymiana instalacji elektrycznej administracyjnej	- 10 budynków
24. Docieplenie ścian wewnętrznych mieszkań na poddaszu	- 10 mieszkań
25. Wymiana podłóg z desek w mieszkaniach	- 5 mieszkań

W załączniku nr 5 zestawiono wykaz wszystkich prac remontowych dla poszczególnych budynków.

Łączny koszt wyżej wymienionych prac szacowany jest na kwotę 1 060 000 zł. Wobec tak dużych potrzeb remontowych prace muszą być rozłożone na kilka lat, a w pierwszej kolejności powinny być wykonywane te zadania, które są związane z zagrożeniem zdrowia i życia oraz prace, które zatrzymują proces dewastacji budynków. W ramach wyżej wymienionych prac nie przewiduje się konieczności dokonania przejściowej lub stałej zamiany lokali, obejmującej lokatorów remontowanych lokali i budynków. Dopiero przy remontach kapitałnych budynków, które prawdopodobnie będą już realizowane przez spółkę, do której Gmina Murowana Goślina wniesie aportem swoje nieruchomości, następować będą zamiany lokali.

Zakłada się, że nakłady na wyżej wymienione prace remontowe oraz na remonty, których potrzeba ujawni się w następnych latach, będą kształtowały się w kolejnych latach następująco:

Rok	2004	2005	2006	2007	2008
Nakłady na prace remontowe (zł)	230 000,00	280 000,00	310 000,00	250 000,00	240 000,00

Założenia w 2005 roku

Program prac remontowych budynków komunalnych zawiera opracowany przez aktualnego zarządcę nieruchomości "ZAKRES POTRZEB REMONTOWYCH NIERUCHOMOŚCI GMINY MUROWANA GOŚLINA" załącznik nr 5. Program ten obejmuje pełen zakres potrzeb remontowych wraz z rewitalizacją budynków bez kosztów remontów budynku ośrodka zdrowia, które zostały określone w Programie zarządzania ośrodkiem zdrowia na kwotę 207 500,00 zł. Całkowite koszty remontów przedstawia tabela

Zakres potrzeb remontowych nieruchomości gminy Murowana Goślina				
L.p.	Budynek	Kwota remontu (zł)	Kwota rewitalizacji (zł)	Suma (zł)
1	Kochanowskiego 8	120 000,00	90 000,00	210 000,00
2	Kochanowskiego 9	17 200,00	80 000,00	97 200,00
3	Kochanowskiego 10	13 450,00	230 000,00	243 450,00
4	Kochanowskiego 18	36 050,00	180 000,00	216 050,00
5	Przemysłowa 11	195 000,00	125 000,00	320 000,00
6	Przemysłowa 13	80 000,00		80 000,00
7	Nowa 8	63 500,00	180 000,00	243 500,00
8	Poznańska 6	36 950,00	230 000,00	266 950,00
9	Poznańska 8	16 500,00	250 000,00	266 500,00
10	Poznańska 41	47 500,00	150 000,00	197 500,00
11	Poznańska 41a	47 050,00	90 000,00	137 050,00
12	Rogozińska 4	29 600,00	70 000,00	99 600,00
13	Rogozińska 11	22 800,00	180 000,00	202 800,00
14	Białężyn 19	37 200,00	70 000,00	107 200,00
15	Głębocko 6	-	35 000,00	35 000,00
16	Głębocko 13	38 000,00	90 000,00	128 000,00
17	Starczanowo 10	45 700,00	25 000,00	70 700,00
18	Przebędowo 5	-	40 000,00	40 000,00
19	ośrodek zdrowia		207 500,00	207 500,00
	suma	846500,00	2 322 500,00	3129 000,00

W wytycznych przyjętych do opracowywanej specyfikacji przetargowej zakłada się przeprowadzenie remontów w pełnym zakresie do 2010 roku. W sytuacji, kiedy nie będzie podpisanej umowy na okres do 30 lat remonty będą prowadzone zgodnie z założeniami przyjętymi w 2004 roku.

3. Program inwestycyjny.

Założenia w 2004 roku:

Program inwestycyjny sprowadza się głównie do wybudowania budynków z lokalami socjalnymi. Temat ten będzie prawdopodobnie realizowała już spółka, do której Gmina Murowana Goślina wniesie aportem nieruchomości komunalne. Według założeń z tym związanych spółka ma w okresie lato 2004/wiosna 2005 zbudować pierwszy budynek z minimum 8 lokalami socjalnymi. W następnych latach oddane będą kolejne lokale socjalne według następującego harmonogramu:

Rok	Ilość lokali /mieszkań/ socjalnych	Szacunkowa wartość nakładów inwestycyjnych
2004	8	350 000,00 zł
2005	6	250 000,00 zł
2006	5	220 000,00 zł
2007	6	250 000,00 zł

2008	13	490 000,00 zł
Razem	38 lokali	1 560 000,00 zł

Założenia w 2005 roku:

W 2005 roku gmina Murowana Goślina pozyska w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa Budownictwa Społecznego na terenie gminy do 8 lokali mieszkalnych. Zgodnie z zawartą umową Gmina będzie partycypowała w kosztach budowy w kwocie 29.000,00 zł dla każdego lokalu tj. 232.000,00 zł maksymalnie. Ponadto przygotowywany jest przetarg na wyłonienie Wykonawcy (partnera zewnętrznego) na zarządzanie, inwestycje oraz prowadzenie remontów w zasobie lokalowym gminy Murowana Goślina. Zakłada się, że w latach 2006 – 2008 gmina pozyska 43 nowe mieszkania pobudowane przez Wykonawcę (firmę zarządzającą).

Rok	Ilość lokali /mieszkań/	Szacunkowa wartość nakładów inwestycyjnych
2005	8	232 000,00 zł
2006	8	1 100 000,00 zł
2007	20	1 200 000,00 zł
2008	15	900 000,00 zł
Razem	51 lokali	3 432 000,00 zł

4. Prognoza dotycząca liczby mieszkań komunalnych w latach 2004 – 2008.

Założenia w 2004 roku

Prognoza uwzględnia projekt wniesienia nieruchomości komunalnych do spółki zarządzającej oraz tworzenie wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż mieszkań dotychczasowym najemcom.

Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Liczba mieszkań komunalnych w zasobie gminnym	192	119	29	13	4	0
Liczba mieszkań komunalnych w spółce prawa handlowego	0	67	159	179	184	188
Razem	192	186	188	192	188	188

Założenia w 2005 roku

W związku jednak z odstąpieniem przez gminę od projektu tworzenia spółki planuje się pozyskanie mieszkań w zasobach TBS oraz pobudowanie nowych lokali przez gminę lub wykonawcę (zarządcę - partnera zewnętrznego) wyłonionego w drodze przetargu na okres do 30 lat.

Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Liczba mieszkań komunalnych w zasobie gminnym	192	192	184	178*	178	178
Liczba mieszkań komunalnych w TBS	0	0	8	8	8	8
Nowo pobudowane mieszkania	0	0	0	8	28	43
Razem	192	192	192	194	214	229

- * budynek przy ul. Rogozińskiej 28 do rozbiórki (6 mieszkań)
- prognoza nie uwzględnia liczby mieszkań które zostaną sprzedane w 2005 i 2006 roku.

VI Zasady polityki czynszowej

Założenia w 2004 roku

Zasady polityki czynszowej w gminie Murowana Goślina określiła uchwała nr 323/XXXVII/2001 z dnia 18 grudnia 2001 roku Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie, stanowiąca załącznik nr 6 do niniejszego opracowania, zmodyfikowana uchwałą nr V/68/2003 z dnia 28 kwietnia 2003 roku Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie, stanowiącą załącznik nr 7 do niniejszego opracowania, która wprowadziła następujące zasady polityki czynszowej na pięć kolejnych lat :

- 1) Podwyższenie czynszu za wynajem lokali nie może być dokonywane częściej, niż co sześć miesięcy.
- 2) Podwyższenie czynszu jednorazowo nie może przekroczyć 15 % dotychczasowej stawki czynszu.
- 3) Podstawę do ustalenia miesięcznej stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu socjalnego stanowi stawka bazowa czynszu.

Zarządzeniem nr 87/2003 z dnia 29 sierpnia 2003 roku w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za lokale mieszkalne w zasobach komunalnych, które stanowi załącznik nr 8 do niniejszego opracowania, Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina wprowadził w oparciu o w/w uchwały Rady Miejskiej nową stawkę czynszu
w wysokości 4,23 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkaniowego.

Stąd od 1 września 2003 roku podstawowa stawka czynszu za wynajem lokali mieszkalnych w Gminie Murowana Goślina wynosi 4,23 zł/m² powierzchni użytkowej.

Następne podwyżki muszą uwzględnić następujące dane:

- 1) aktualna stawka podstawowa - 4,23 zł/m²
- 2) aktualny wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w powiecie poznańskim /obowiązuje od 1 października 2003 r do 31 marca 2004r - 2 400,-zł
- 3) maksymalnie dopuszczalna stawka podstawowa czynszu
2 400,-zł x 3% (wartość odtworzeniowa): 12 miesięcy = 6,00 zł/m²

Stąd, dla aktualnie obowiązujących przepisów i stawek, możliwy jest następujący harmonogram wprowadzania podwyżek czynszu za najem lokali mieszkalnych:

- 1) 1 marca 2004 r - do stawki 4,86 zł/m²
- 2) 1 września 2004 r - do stawki 5,59 zł/m²
- 3) 1 marca 2005 r - do stawki 6,00 zł/m².

Założenia w 2005 roku

Realizując założenia dotyczące ustalania stawek czynszu w 2004 i 2005 roku przyjęto łagodniejszy wzrost stawek niż określony na podstawie uchwały Rady Miejskiej nr V/68/2003 z dnia 28 kwietnia 2003 roku

W 2004 roku Zarządzeniem Burmistrza nr 152/2004 z dnia 19 lutego 2004 roku wprowadzono stawkę czynszu za lokale mieszkalne w zasobach komunalnych w wysokości 4,86 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, obowiązującą od dnia 1 maja 2004 roku (a nie od 1.03.2004 roku).

Kolejnym zarządzeniem Burmistrza nr 225/2004 z dnia 27 sierpnia 2004 roku wprowadzono stawkę czynszu za lokale mieszkalne w zasobach komunalnych w wysokości 5,46 za 1 m² powierzchni użytkowej obowiązującą od dnia 1 października 2004 roku (stawka była niższa niż pierwotnie planowano – 5,59 zł). Ostatnim zarządzeniem Burmistrza nr 296/2005 z dnia 1 kwietnia 2005 roku wprowadzono w oparciu o w/w uchwałę Rady Miejskiej nową stawkę czynszu za lokale mieszkalne w zasobach komunalnych w wysokości 6,00 za 1 m² powierzchni użytkowej obowiązującą od dnia 1 sierpnia 2005 roku (a nie od 1 marca 2005).

Od 1 kwietnia 2005 roku uśredniono wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w województwie wielkopolskim w następujących wysokościach:

- dla województwa 2.000 zł,
- dla miasta Poznania 3.000 zł.

W wyniku tej zmiany stawka czynszu w zasobie lokalowym gminy Murowana Goślina przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Dalszy wzrost jest planowany od stycznia 2007 roku o 3%. W sytuacji wzrostu stawki wartości odtworzeniowej lokalu i obniżeniu stawki czynszowej poniżej 3% wartości odtworzeniowej możliwy jest także wzrost stawki czynszowej.

VII Zasady zarządzania lokalami i budynkami komunalnymi gminy Murowana Goślina.

Założenia w 2004 roku

Aktualnie na podstawie przeprowadzonego przetargu w oparciu o ustawę o zamówieniach publicznych oraz na podstawie Umowy o zarządzanie z dnia 8 stycznia 2001 roku zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami komunalnymi gminy Murowana Goślina zajmuje się licencjonowana spółka zarządzająca "LIDER" spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu i oddziałem w Murowanej Goślinie, przy ul. Dworcowej 10.

Zakłada się, że znaczna część nieruchomości komunalnych Gminy Murowana Goślina będzie wprowadzona aportem w 2004 roku do spółki zarządzającej, a pozostałe nieruchomości – poza nieruchomościami o nieuregulowanym stanie prawnym, w roku 2005.

Zadaniem spółki będzie:

- 1) Stopniowe przejmowanie zarządzania całym zasobem mieszkaniowym i użytkowym gminy Murowana Goślina.
- 2) Zarządzanie na zlecenie nieruchomości wspólnot mieszkaniowych i innych osób prawnych i fizycznych.
- 3) Realizowanie polityki mieszkaniowej gminy.
- 4) Prowadzenie budowy lokali socjalnych na potrzeby gminy.
- 5) Wchodzenie z usługą zarządzania na rynki zewnętrzne.

Aktualnie możliwe są dwa warianty realizacji zarządzania mieniem komunalnym przez spółkę zarządzającą:

- 1) Utworzenie odrębnej spółki zarządzającej, której udziałowcami będą:
 1. Gmina Murowana Goślina,
 2. profesjonalna firma zarządzająca,
 3. inwestor kapitałowy.
- 2) Wniesienie przez Gminę Murowana Goślina aportem mienia komunalnego do istniejącej, profesjonalnej firmy zarządzającej w zamian za udziały w tej spółce i zapisy w stosownej umowie, zapewniające realizację polityki mieszkaniowej gminy.

Jeżeli natomiast nie dojdzie do utworzenia spółki zarządzającej z udziałem Gminy lub Gmina nie wprowadzi aportem swoich zasobów mieszkaniowych do wybranej istniejącej już spółki zarządzającej, to dalsze zarządzanie mieniem komunalnym prowadzić będzie wybrany w przetargu licencjonowany zarządca.

Założenia w 2005 roku

W dniu 13 września 2004 roku Rada Miejska w Murowanej Goślinie podjęła uchwałę Nr XX/203/2004 w sprawie wieloletniej umowy obejmujące gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym gminy Murowana Goślina. Prezes Urzędu Zamówień Publicznych wyraził zgodę na zawarcie umowy na gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym oraz realizację inwestycji budowlanych w tym zasobie na czas dłuższy niż 3 lata tj. na okres do 30 lat. W kontekście powyższego gmina Murowana Goślina zdecydowała się zrealizować planowane przedsięwzięcie w formie współpracy z sektorem prywatnym na zasadach określanych „partnerstwem publiczno – prywatnym”. Rozwiązanie to zakłada pozyskanie przez Gminę do kompleksowej realizacji przedsięwzięcia, prywatnego „partnera”- Wykonawcy, którego zadaniem byłoby, w szczególności:

- przygotowanie pełnej dokumentacji projektowej, w oparciu o koncepcję

zabudowy przygotowaną przez Gminę, wraz z przejęciem odpowiedzialności za przeprowadzanie czynności formalnoprawnych pozwalających na wybudowanie w latach 2005 - 2008 – do 50 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na mieszkania socjalne lub pełnowartościowe lokale mieszkalne,

- wybudowanie w latach 2005 - 2008 do 50 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na mieszkania socjalne lub pełnowartościowe lokale mieszkalne, co umożliwi wygospodarować do 50 lokali socjalnych z obecnie posiadanych zasobów,
- dokonanie remontów obecnego zasobu mieszkaniowego Gminy,
- zarządzanie w możliwie najszerszym zakresie przekazany i nowo-wybudowanym zasobem mieszkaniowym i komercyjnym, którego własność pozostanie przy Gminie
- przejęcie części ryzyka związanego ze ściąganiem czynszów za lokale mieszkalne oraz pełnego ryzyka za ściąganie czynszów za lokale użytkowe oraz opłat za świadczenia.

Przyjęte rozwiązanie (partnerstwo publiczno prywatne) pozwoli Gminie na przerzucenie na partnera prywatnego zaangażowania finansowo-inwestycyjnego i związanego z nim ryzyka w planowane inwestycje. W związku z powyższym planowane jest w 2005 roku przeprowadzenie postępowania przetargowego w celu wyłonienia wykonawcy i zawarcie umowy z dniem 01 stycznia 2006 roku.

W sytuacji nie podpisania umowy na okres do 30 lat gmina rozpisze nowe postępowanie przetargowe na zarządzanie i administrowanie zasobem lokalowym na okres do 3 lat

VIII Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Założenia w 2004 roku

Opisane w rozdziale VI niniejszego opracowania zasady polityki czynszowej mają w krótkim czasie 2 – 3 lat doprowadzić do podniesienia podstawowej stawki czynszu za lokale mieszkalne do poziomu 3 % wartości odtworzeniowej, co uruchomi środki na stopniową realizację zadań remontowych. Zakłada się, że wszystkie potrzeby remontowe będą zaspokojone w przedziale do 10 lat. Natomiast budownictwo socjalne będzie zapoczątkowane ze środków wniesionych do spółki zarządzającej przez inwestora kapitałowego. Dodatkowe dochody spółki zarządzającej związane z prowadzoną działalnością gospodarczą będą przeznaczone na budowanie kolejnych lokali socjalnych.

Założenia w 2005 roku

Z uwagi na fakt, że gmina Murowana Goślina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi wynagrodzenie wykonawcy (partnera prywatnego) uzyskiwane byłoby

z czynszów z tytułu najmu lokali wchodzących w skład gospodarowanego przezeń zasobu. Opcjonalnie, w wyjątkowym przypadku, Gmina dopuszcza możliwość przyznania wykonawcy (partnerowi) dodatkowej zapłaty bezpośrednio z budżetu Gminy.

Obowiązki Gminy w zakresie przedsięwzięcia obejmowałyby w szczególności:

- udostępnienie nieruchomości gruntowych, na których partner prywatny będzie mógł wybudować nowe lokale mieszkalne a także, w miarę możliwości lokale użytkowe;
- przekazywanie na ustalony w wyniku przeprowadzenia procedury udzielenia zamówienia publicznego czas, okresowo (np.: co miesiąc) dochodów (w całości lub części) z czynszów najmu lokali użytkowych i mieszkalnych w tym również nowo-wybudowanych;
- zapłacenie - w razie potrzeby stworzenia wystarczająco atrakcyjnych warunków dla partnera prywatnego, poza wynagrodzeniem z czynszów - dodatkowego wynagrodzenia w celu przyspieszenia realizacji inwestycji oraz skrócenia czasu obowiązywania umowy.

IX Wysokość wydatków na zarządzanie, eksploatację, remonty i inwestycje oraz wysokość przychodów w kolejnych latach.

Założenia w 2004 roku

Wydatki te będą głównie występowały w spółce zarządzającej, do której Gmina Murowana Goślina wniesie aportem nieruchomości lokalowe. Jedynie w roku 2004 część tych wydatków występować będzie poza spółką zarządzającą – dotyczyć to będzie tych nieruchomości, które nie zostaną wniesione aportem do spółki zarządzającej. Poniższa tabela przedstawia łączne koszty – bez względu na podmiot zarządzający zasobem gminy.

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	Razem
Wydatki na zarządzanie (zł)	88 400,00	91 300,00	93 100,00	94 500,00	95 700,00	463 000,00
Wydatki na eksploatację (zł)	174 100,00	183 000,00	187 000,00	190 200,00	192 800,00	927 100,00
Wydatki na remonty (zł)	230 000,00	280 000,00	310 000,00	250 000,00	240 000,00	1 310 000,00
Wydatki na inwestycje (zł)	350 000,00	250 000,00	220 000,00	250 000,00	490 000,00	1 560 000,00
Razem wydatki (zł)	842 500,00	804 300,00	810 100,00	784 700,00	1 018 500,00	4 260 100,00
Przychody z czynszów (zł)	589 000,00	705 000,00	755 000,00	772 000,00	784 000,00	3 605 000,00
Przychody ze sprzedaży lokali (zł)	198 000,00	48 000,00	52 000,00	56 000,00	58 000,00	412 000,00
Razem przychody (zł)	787 000,00	753 000,00	807 000,00	828 000,00	842 000,00	4 017 000,00
Dochód gminy z podatku od nieruchomości (zł)	10 340,00	10 550,00	10 760,00	10 980,00	11 200,00	53 830,00 zł

Zawarte w tabeli dane oparte są na rzeczywistych kosztach, jakie wystąpiły w latach 2001, 2002 i 2003 i uwzględniły prognozowaną inflację w latach następnych, oraz środki kapitałowe, które są przewidywane do wniesienia do spółki zarządzającej z udziałem gminy Murowana Goślina.

Założenia w 2005 roku

Zgodnie z tym, co zostało wskazane w dziale VIII wynagrodzeniem potencjalnego wykonawcy będzie, wartość czynszów z najmu lokali użytkowych i mieszkalnych, w tym nowo-wybudowanych. Aby uzyskać efekt w postaci bieżącego zarządzania „zasobem” jak i przeprowadzenie wskazanych remontów i inwestycji – konieczne jest zawarcie umowy długoterwałej. Rekompensata nakładów poczynionych przez wykonawcę na inwestycje budowlane (w tym remonty) oraz kosztów zarządzania zasobem lokalowym możliwa będzie jedynie w okresie odpowiednio długim, tak,

aby suma okresowych czynszów pokryła wspomniane koszty oraz określony zysk wykonawcy.

Planowane roczne wpływy z najmu lokali wyniosą w 2006 roku 435 000 zł; w 2007 roku 564 000 zł a w kolejnych latach będą rosnąć o 3% rocznie począwszy od stycznia 2007 roku. Uchwałą Nr XXVI/273/2005 z dnia 25 kwietnia 2005 roku Rada Miejska w Murowanej Goślinie upoważniła Burmistrza Miasta i Gminy do zawarcia umowy z wykonawcą w zakresie zadania Zarządzanie komunalnym zasobem lokalowym oraz wyremontowanie i wybudowanie budynków komunalnych o wartości do 28.590.000 zł (dwadzieścia osiem milionów pięćset dziewięćdziesiąt tysięcy) i obowiązującej od dnia 1 stycznia 2006r. Środki na pokrycie zobowiązania, o którym mowa w § 1 zostaną ujęte w budżecie na rok 2006 oraz w kolejnych 29 budżetach gminy i wypłacane będą z dochodów własnych Gminy.

Gmina Murowana Goślina jest właścicielem zasobu lokalowego obejmującego zarówno lokale użytkowe jak mieszkalne.

Jednocześnie z uwagi na zły stan techniczny budynków komunalnych niezbędne jest wykonanie szeregu prac remontowych, konserwatorskich i adaptacyjnych.

Niezależnie od powyższych zadań Gmina zobowiązana jest wybudować w najbliższych latach kilkadziesiąt lokali mieszkalnych z przeznaczeniem dla rodzin znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych a także mieszkających obecnie w budynkach przeznaczonych do rozbioru.

Część tych lokali będzie miała status lokali socjalnych.

W celu poprawienia jakości zarządzania lokalami komunalnymi, a także obniżenia kosztów tego zarządzania, jak również zminimalizowania kosztów budowy, adaptacji budynków mieszkalnych zasadne jest powierzenie zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym oraz wyremontowanie i wybudowanie nowych lokali mieszkalnych podmiotowi gospodarczemu na okres wieloletni (do 30 lat).

Podmiot, z którym Gmina zawrze taką wieloletnią umowę zainteresowany będzie jej efektywnym zarządzaniem, co obniży znacznie koszty Gminy.

W dniu 27.01.2005r. Prezes Urzędu Zamówień Publicznych wydał decyzję wyrażającą zgodę na : "zawarcie umowy na gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym Gminy Murowana Goślina oraz realizację inwestycji budowlanych w tym zasobie, na czas dłuższy niż 3 lata, tj. na okres do 30 lat".

Faktyczny okres trwania umowy oraz środków niezbędnych dla realizacji przedmiotowego zadania wynikać będzie z ogłoszonego i przeprowadzonego przetargu.

Przeprowadzona symulacja kosztów niezbędnych dla realizacji zadania w latach 2006 – 2035 wykazuje następujące kwoty w poszczególnych latach, które powinny być wpisane do poszczególnych uchwał budżetowych:

2006	2007	2008	2009	2010	2011
435 000	564 000	682 000	792 000	815 000	827 000
2012	2013	2014	2015	2016	2017
840 000	852 000	864 000	876 000	890 000	904 000
2018	2019	2020	2021	2022	2023
918 000	933 000	949 000	966 000	983 000	999 000

2024	2025	2026	2027	2028	2029
1 016 000	1 034 000	1 053 000	1 071 000	1 090 000	1 111 000
2030	2031	2032	2033	2034	2035
1 131 000	1 153 000	1 175 000	1 199 000	1 222 000	1 246 000

RAZEM = 28.590.000 zł

X Polityka w zakresie dodatków mieszkaniowych.

W związku z opisaną w rozdziale VI niniejszego opracowania polityką czynszową w Gminie, tj. ze znacznym wzrostem obciążeń czynszowych, planowanych w latach od 2003 roku do 2005 roku należy liczyć się, że zwiększy się liczba najemców, którzy będą mieli problemy z regularnym opłacaniem swoich zobowiązań czynszowych. Dlatego słuszną jest polityka wspierania mieszkańców uboższych, tj. by stawka czynszu podstawowego była na wysokim poziomie, zapewniającym należyte utrzymanie stanu technicznego nieruchomości, i by te stosunkowo wysokie obciążenia pokrywali najemcy, którzy nie należą do grupy najgorzej uposażonych. Równocześnie zasadnym jest zwiększenie pomocy Gminy w postaci dodatków mieszkaniowych dla najemców najuboższych. Tylko taka polityka nie prowadzi do dotowania niską stawką czynszu najemców lepiej i dobrze uposażonych.

Przypuszcza się, że wzrost podstawowej stawki czynszowej spowoduje roczny wzrost o około 18 % wydatków na dodatki mieszkaniowe w latach 2004 i 2005, a następnie od roku 2006 stopniowy spadek tych wydatków – rocznie o, około 5 – 6 %, co powinno być wynikiem zmniejszenia dynamiki wzrostu stawki czynszu podstawowego do poziomu zbliżonego do wskaźnika inflacji oraz prognozowanym wzrostem zamożności obywateli, spowodowanym ożywieniem gospodarczym.

XI Tereny pod budownictwo mieszkaniowe.

Założenia w 2004 roku

Zakłada się, że Urząd Gminy i Miasta Murowana Goślina opracuje w najbliższym czasie wykaz terenów pod budownictwo komunalne wraz z odpowiednimi podkładami geodezyjnymi. Tereny te będą prawdopodobnie wprowadzone aportem do spółki zarządzającej, która w pierwszej kolejności realizować będzie na nich budownictwo socjalne.

Założenia w 2005 roku

W wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego w trybie ustawy prawo zamówień publicznych, wyboru Wykonawcy i zawarcia umowy na gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym gminy Murowana Goślina oraz realizację inwestycji budowlanych w tym zasobie, na czas dłuższy niż 3 lata tj. na okres do 30 lat tereny te będą prawdopodobnie przekazane firmie zarządzającej

i przeznaczone w pierwszej kolejności pod budownictwo mieszkaniowe (działka przy ul. Kochanowskiego 16 oraz działki w Przebądowie).