

**Uchwała Nr XXIX/291/2013
Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
z dnia 24 września 2013 roku**

w sprawie: przyjęcia „Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta i Gminy Murowana Goślina na lata 2013 – 2020”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 6 w związku z art. 7 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się „Strategię Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta i Gminy Murowana Goślina na lata 2013 – 2020”, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

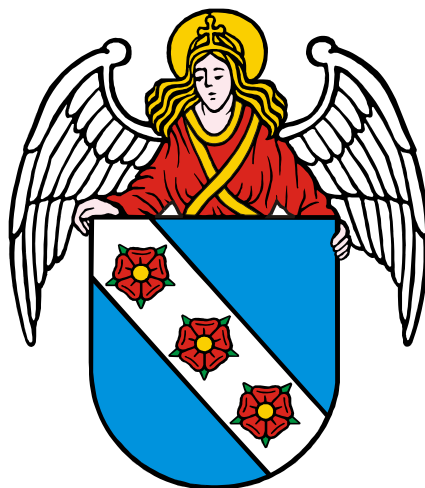
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Murowana Goślina.

§ 3

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



STRATEGIA ROZWOJU MIESZKALNICTWA DLA MIASTA I GMINY MUROWANA GOŚLINA NA LATA 2013-2020



SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	3
1. Cele i zadania gminy w zakresie lokalnej gospodarki mieszkaniowej	4
2. Uwarunkowania rozwoju mieszkalnictwa w mieście i gminie Murowana Goślina	6
2.1 Uwarunkowania budżetowe rozwoju mieszkalnictwa	6
2.2 Uwarunkowania demograficzne rozwoju mieszkalnictwa	9
2.3 Uwarunkowania przestrzenne rozwoju mieszkalnictwa	11
2.4 Uwarunkowania społeczne rozwoju mieszkalnictwa	12
3. Ocena sytuacji mieszkaniowej w mieście i gminie Murowana Goślina	15
3.1 Zasoby mieszkaniowe	15
3.1.1 Zasoby mieszkaniowe ogółem	15
3.1.2 Zasób mieszkaniowy gminy Murowana Goślina	18
3.1.3 Zasób mieszkaniowy spółdzielni mieszkaniowych	22
3.1.4 Zasób mieszkaniowy Towarzystwa Budownictwa Społecznego	27
3.2 Budownictwo mieszkaniowe	30
3.3 Potrzeby mieszkaniowe oraz możliwości ich zaspokajania	32
4. Wewnętrzne i zewnętrzne czynniki strategiczne	36
5. Rozstrzygnięcia strategiczne dla miasta i gminy Murowana Goślina	38
5.1 Wizja	39
5.2 Priorytety strategii	40
5.3 Cele strategiczne, kierunki, działania oraz przedsięwzięcia strategiczne i wspierające	41
5.3.1 Priorytet 1 – Rozwinięty rynek mieszkaniowy	41
5.3.2 Priorytet 2 – Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe	62
5.3.3 Priorytet 3 – Efektywna gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy	70
6. Założenia do procesu wdrażania Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta i Gminy Murowana Goślina	80
7. Monitoring i ewaluacja Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta i Gminy Murowana Goślina	82
Podsumowanie	85

Wprowadzenie

Specyfika dobra, jakim jest prawo do mieszkania, które z jednej strony jest dobrem kapitałochłonnym, a z drugiej zaspokaja podstawowe potrzeby ludzkie, zwłaszcza potrzebę schronienia, powoduje, że na szczeblu gminy Murowana Goślina niezbędne jest kontynuowanie działań w zakresie tworzenia odpowiednich warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Z Rezolucji Zgromadzenia Ogólnego ONZ wynika, że „(...) każdy człowiek ma prawo do poziomu życia zapewniającego (...) mieszkanie (...)”, co nakłada na państwo i samorządy terytorialne pewne obowiązki względem obywateli. Również Konstytucja RP ustanawia, że: „*władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, a w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania*”. W Polsce ustawodawca deleguje obowiązek zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych najbiedniejszych gospodarstw domowych na gminy.

Ogólny kierunek i metody działania stosowane przez gminę Murowana Goślina do osiągnięcia określonych celów w dziedzinie mieszkalnictwa i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wyznacza Strategia Rozwoju Mieszkalnictwa na lata 2013-2020. Strategia zawiera określone cele, kierunki działań oraz zadania prowadzące do osiągnięcia założonego modelu warunków i stosunków mieszkaniowych oraz zasad funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej.

Zgodnie z założeniami Strategii gmina Murowana Goślina pełnić będzie dominującą rolę w sterowaniu procesami rozwoju, co wyrażać się będzie w aktywnych działaniach planistycznych i realizacyjnych na rzecz tworzenia możliwie jak najlepszego środowiska życia dla mieszkańców. Nadrzędnym celem funkcjonowania samorządu terytorialnego jest tworzenie możliwie jak najlepszych walorów użytkowych zamieszkania, działalności gospodarczej, usług społecznych, komunalnych, administracyjnych, zagospodarowania przestrzennego, środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.

Gmina Murowana Goślina, w myśl zasad gospodarki rynkowej, podejmie nowatorskie rozwiązania w celu optymalizacji warunków zamieszkania poprzez odpowiednio realizowaną politykę mieszkaniową, która swym oddziaływaniem obejmie zarówno fazę tworzenia zasobów mieszkaniowych, tj. budownictwa mieszkaniowego, fazę obrotu prawami do mieszkania oraz fazę eksploatacji zasobów mieszkaniowych na terenie gminy. Priorytetem prowadzonej polityki mieszkaniowej będzie rozwój wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, w szczególności na wynajem. Gmina nie będzie zastępować, lecz wspomagać obywateli w ich wysiłkach zmierzających do pozyskania mieszkania. Aktywność gminy będzie dopełnieniem potencjału gospodarstw domowych, środków pochodzących z rynku kapitałowego, z budżetu państwa oraz możliwości jakie daje Partnerstwo Publiczno-Prywatne.

1. Cele i zadania gminy w zakresie lokalnej gospodarki mieszkaniowej

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie gospodarki mieszkaniowej zadania własne gminy obejmują następujące obszary:

- ładu przestrzennego,
- gospodarki nieruchomościami,
- gminnych dróg, ulic,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- pomocy społecznej,
- gminnego budownictwa mieszkaniowego.

Ustawa z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej określa, że do zadań własnych z zakresu pomocy społecznej o charakterze obowiązkowym, realizowanych przez gminy, należy udzielanie schronienia osobom tego pozbawionym, w tym bezdomnym. Udzielenie schronienia następuje przez przyznanie tymczasowego miejsca noclegowego w noclegowniach, schroniskach, domach dla bezdomnych i innych miejscach do tego przeznaczonych oraz prowadzenie i zapewnienie miejsca w placówkach opiekuńczo- wychowawczych, wsparcia dziennego lub mieszkaniach chronionych.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Obowiązkiem gminy Murowana Goślina jest więc zapewnienie lokali socjalnych, zamiennych, pomieszczeń tymczasowych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Ustawa zobowiązuje również gminę Murowana Goślina do opracowania i uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy i Zasad wynajmowania lokali. Ponadto Gmina musi zapewniać pomieszczenia tymczasowe w każdym przypadku gdy dłużnik nie ma prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

Analizując gminę Murowana Goślina w aspekcie efektywnej gospodarki nieruchomościami instrumenty polityki mieszkaniowej powinny objąć następujące obszary:

- gospodarkę gruntami,
- realizację komunalnej infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,
- rozwój przestrzenny miasta i gminy,
- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców poprzez odpowiednią podaż lokali socjalnych, komunalnych, zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych,
- budownictwo na wynajem realizowane przez TBS, deweloperów oraz w formie PPP,
- finansowanie wypłat dodatków mieszkaniowych,

- remonty budynków i lokali mieszkalnych będących w gestii gminy,
- prowadzenie właściwej polityki czynszowej, zapewniającej odpowiednie środki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu koniecznej ochrony dla ekonomicznie słabszych grup ludności.

Ze względu na cechy nieruchomości mieszkaniowych i rynku mieszkaniowego, tj. wysoką kapitałochłonność, niską elastyczność cenową podaży i popytu, długi cykl inwestycyjny gmina Murowana Goślina realizować będzie politykę mieszkaniową, kierując się następującymi zasadami:

1. polityka wspierania mieszkalnictwa będzie przejrzysta a informacja o instrumentach pomocowych będzie ogólnie dostępna;
2. pomoc obejmie swym oddziaływaniem zarówno najuboższych, jak i osoby o średnich i wyższych dochodach;
3. instrumenty pomocowe będą dostosowane do gospodarstw domowych w zależności od ich sytuacji materialnej;
4. w maksymalnym stopniu wykorzystane będą środki sektora prywatnego – stosowane będą takie rozwiązania, które pozwolą na optymalne wykorzystanie środków gospodarstw domowych i sektora prywatnego;
5. prowadzona polityka mieszkaniowa nie będzie konkurowała z mechanizmami rynkowymi, przede wszystkim z komercyjnymi możliwościami finansowania inwestycji mieszkaniowych, a będzie w stosunku do nich komplementarna;
6. zastosowane instrumenty polityki mieszkaniowej będą cechowały się ekonomiczną wydajnością;
7. oferta rynkowa mieszkań ze względu na koszt budowy i ceny za mieszkanie musi uwzględniać możliwości różnych grup społecznych, mających potrzeby mieszkaniowe;
8. lokowanie nowych inwestycji mieszkaniowych będzie optymalne z punktu widzenia realizacji celów mieszkaniowych przyszłych użytkowników;
9. dzięki zastosowaniu odpowiednich instrumentów podaż mieszkań będzie uwzględniała pożądaną powierzchnię użytkową mieszkania, technologię, standard wykończenia, formę zabudowy.
10. obejmie swym oddziaływaniem zarówno fazę budownictwa mieszkaniowego, jak i eksploatacji już istniejących zasobów mieszkaniowych.

2. Uwarunkowania rozwoju mieszkalnictwa w mieście i gminie Murowana Goślina

2.1 Uwarunkowania budżetowe rozwoju mieszkalnictwa

W 2012 r. dochody gminy Murowana Goślina wyniosły 42 699 607,46 zł. Pomimo, iż dochody bieżące w roku 2012 były wyższe od dochodów bieżących 2011 roku o 1 325 689,79 zł, łącznie w 2012 roku nastąpił spadek dochodów o 767 9751,16 zł, w wyniku niższych dochodów majątkowych. Z kolei wydatki gminy w 2012 roku ukształtowały się na poziomie 43 251 122,07 zł co oznacza spadek wydatków o 560 518,23 zł w porównaniu z 2011 r. (tabela 1). Ogółem zadłużenie na dzień 31.12.2012 r. wynosiło 22 594 544,00 zł, tj. 52,92 % w stosunku do wykonanych dochodów (ustawa zakłada maksymalnie 60%).

Tabela 1. Podstawowe informacje o wykonaniu budżety gminy za lata 2009 – 2012 (w zł)

Nazwa	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Dochody, w tym:	37 470 191,74	41 369 260,90	43 467 582,62	42 699 607,46
Dochody bieżące	34 749 725,26	36 901 319,04	39 893 227,42	41 218 917,21
Dochody majątkowe	2 720 466,48	4 467 941,86	3 574 355,20	1 480 690,25
Wydatki, w tym:	48 631 477,00	40 908 771,04	43 811 640,30	43 251 122,07
Wydatki bieżące	33 109 811,84	34 282 942,90	36 811 640,30	39 275 323,60
Wydatki majątkowe	15 521 665,16	6 625 828,14	7 676 052,84	3 975 798,47
Wypracowane wolne środki	772 503,84	1 947 627,37	2 148 742,67	804 599,38
Kwota spłaconego zadłużenia	1 553 962,43	1 785 366,33	2 854 827,02	13 332 424,00

Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy w Murowanej Goślinie

W źródłach dochodów proporcjonalnie największy udział stanowiły: dochody własne jednostek samorządu terytorialnego, udziały w dochodach budżetu państwa, subwencje, dotacje krajowe oraz dotacje z Unii Europejskiej. Dotacje krajowe i unijne stanowiły 12,7%. W stosunku do roku poprzedniego nastąpił wzrost udziałów w dochodach: budżetu państwa, subwencji oraz dotacji krajowych. Dotacje z Unii Europejskiej oraz krajowe dochody własne uległy zmniejszeniu w stosunku do roku poprzedniego. Otrzymane dotacje pozwoliły m. in. na remonty i prace związane z utrzymaniem dróg powiatowych w granicach administracyjnych miasta oraz na wykonanie projektu remontu kładki pieszo – rowerowej nad rzeką Trojanką zlokalizowanej w ciągu drogi powiatowej ul. Mściszewskiej w Murowanej Goślinie. Gmina otrzymała również dofinansowanie dla projektów: „Kształtowanie obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców – budowa oświetlenia ulicznego w miejscowościach Białęgi, Długa Goślina, Głębocek i Rakownia w gminie Murowana Goślina”, „Budowa boiska w Białężynie”, „Program Aktywizacji Społeczno – Zawodowej Bezrobotnych w Gminie Murowana Goślina „Lepsze Jutro” oraz projektu systemowego: „Indywidualizacja nauczania w klasach I-III szkół podstawowych gminy Murowana Goślina”. Oprócz dotacji i dofinansowania projektów gmina otrzymała także pomoc finansową z przeznaczeniem na realizację zadania „Remont dachu sali gimnastycznej Gimnazjum”.

Tabela 2. Wykonanie dochodów i wydatków w gminie w latach 2007-2012 [w zł]

Lata	Dochody ogółem	Dochody własne	Podatek od nieruchomości	Wydatki	Wydatki na gospodarkę mieszkaniową
2007	34 379 552	11 189 559	7 520 851	32 803 473	1 718 016
2008	38 326 649	13 840 988	7 862 467	38 836 828	1 973 003
2009	37 470 192	12 415 413	7 840 468	48 631 477	2 019 256
2010	41 369 261	15 703 020	8 731 714	40 908 771	1 803 412
2011	43 467 583	17 238 774	9 944 636	43 811 640	1 870 385
2012	42 699 607	16 703 434	10 290 454	43 251 122	3 608 468

Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy w Murowanej Goślinie

Znaczącym elementem dochodów własnych jest podatek od nieruchomości, który stanowił:

- w 2007 roku – 67 % dochodów własnych i 22% dochodów ogółem,
- w 2008 roku – 57 % dochodów własnych i 21% dochodów ogółem,
- w 2009 roku - 63% dochodów własnych i 21% dochodów ogółem,
- w 2010 roku – 56 % dochodów własnych i 21 % dochodów ogółem,
- w 2011 roku – 58 % dochodów własnych i 23 % dochodów ogółem,
- w 2012 roku - 62 % dochodów własnych i 24 % dochodów ogółem.

Od 2008 r. zwiększeniu uległy wydatki na gospodarkę mieszkaniową, co było spowodowane wprowadzeniem nowej umowy na wieloletnie zarządzanie i realizację inwestycji w komunalnym zasobie lokalowym. Umowa jest oparta na koncepcji partnerstwa publiczno – prywatnego. W założeniach do umowy wynagrodzeniem zarządcy są uzyskane wpływy czynszowe. Ponadto wydatkiem z budżetu gminy są także opłaty za media dostarczone do budynków komunalnych. Jednakże ma to również przełożenie na dochody gminy, bowiem w całości wpłaty od najemców są zaliczane do dochodów własnych gminy.

Znaczącym źródłem dochodu budżetu gminy są dochody osiąmane z mieszkalnictwa. Niestety nie udało się w ostatnich latach sfinalizować sprzedaży wszystkich zaplanowanych do zbycia nieruchomości, co miało wpływ na zmniejszenie dochodów. W roku 2012 nastąpił wzrost dochodów z tytułu opłat adiacenckich w związku z całkowitymi spłatami opłat wcześniej rozłożonych na raty oraz w związku z nowymi decyzjami naliczającymi opłaty. Większa liczba decyzji zatwierdzających projekty podziału w stosunku do lat poprzednich (liczne decyzje o warunkach zabudowy) spowodowały możliwość analizy tych podziałów pod kątem naliczenia opłaty adiacenckiej. Zauważalny jest również wzrost w zakresie opłat czynszowych i świadczeń za media od najemców komunalnego zasobu lokalowego.

Tabela 3. Dochody budżetu gminy z sektora mieszkaniowego w latach 2007-2012[w zł]

Lata	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Wpływy ogółem	1 529 111	2 029 282	1 028 426	1 886 718	1 824 007	1 489 449
Sprzedaż lokali mieszkalnych	0	8 705	8 794	28 828	254 181	0
Sprzedaż gruntów na cele mieszkaniowe	93 894	43 920	23 912	452 405	106 911	0
Opłaty za grunty budowlane oddane w wieczyste użytkowanie pod mieszkalnictwo	238 344	236 962	208 816	144 559	146 385	127 287
Renta planistyczna od nieruchomości na cele mieszkaniowe	274 747	589 436	65 602	215 623	33 116	10 175
Opłaty adiacenckie od nieruchomości na cele mieszkaniowe – z tytułu wzrostu wartości gruntu na skutek podziału	33 552	195 514	143 800	65 559	228 312	282 128
Dochody z opłat czynszowych i świadczeń za media	888 574	954 745	995 720	979 744	1 055 102	1 069 859

Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy w Murowanej Goślinie

Na sytuację w mieszkalnictwie silnie oddziałuje sytuacja na rynku pracy. Od 2009 roku następuje wzrost liczby osób bezrobotnych ze 125 osób w 2008r. do poziomu 315 osób na koniec 2011 roku i 443 osób na koniec 2012 r. Zjawisko bezrobocia zmniejsza szansę na samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, w tej sytuacji można się więc spodziewać, że część osób dotkniętych brakiem pracy zgłosi zapotrzebowanie na mieszkania w zasobie mieszkaniowym gminy, co może wpłynąć na konieczność pozyskania mieszkań poza projektem realizowanym obecnie przez gminę z LIDER Sp. z o.o.

Tabela 4. Rynek pracy w gminie Murowana Goślina w latach 2007-2012

Wyszczególnienie	Lata					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PRACUJĄCY W GŁÓWNYM MIEJSCU PRACY						
Pracujący wg płci w gminie						
ogółem	2903	2938	2662	2658	2603	b.d.
mężczyźni	1695	1409	1376	1377	1391	b.d.
kobiety	1208	1529	1286	1281	1212	b.d.
BEZROBOCIE						
Bezrobotni zarejestrowani wg płci w gminie						
ogółem	286	125	310	306	315	443
mężczyźni	90	44	140	127	130	193
kobiety	196	81	170	179	185	250

Źródło: Bank Danych Lokalnych

2.2 Uwarunkowania demograficzne rozwoju mieszkalnictwa

W gminie Murowana Goślina na koniec 2012 r. zamieszkiwały 16 323 osoby. W porównaniu ze stanem na koniec 2007r. liczba ludności zwiększyła się o 440 osób. Liczbę mieszkańców w poszczególnych miejscowościach na terenie Gminy Murowana Goślina, z podziałem na mężczyzn i kobiet prezentuje tabela 5.

Tabela 5. Liczba mieszkańców w poszczególnych miejscowościach na terenie gminy Murowana Goślina w koniec 2012

L.p.	Miejscowość	Mężczyźni	Kobiety
1.	Białęgi	48	39
2.	Białężyn	168	138
3.	Boduszewo	168	174
4.	Boduszewo Leśniczówka	2	1
5.	Celiniec	3	5
6.	Czernice	1	3
7.	Długa Goślina	216	229
8.	Gać	13	7
9.	Głębocko	58	82
10.	Głębocek	38	37
11.	Huciska	6	3
12.	Huta Pusta	8	4
13.	Kamińsko	74	70
14.	Kąty	80	97
15.	Łopuchowo	198	218
16.	Łopuchówko	60	62
17.	Łoskoń Leśniczówka	10	6
18.	Łoskoń Stary	28	35
19.	Mściszewo	195	196
20.	Murowana Goślina	5 021	5 214
21.	Nieszawa	87	93
22.	Nieszawka	16	14
23.	Odrzykożuch	0	0
24.	Okoniec	3	1
25.	Pławno	36	35
26.	Przebędowo	474	506
27.	Raduszyn	118	134
28.	Rakownia	272	261
29.	Starczanowo	25	16
30.	Starczanowo – Leśniczówka	3	2
31.	Szymankowo	3	0
32.	Trojanowo	89	84
33.	Uchorowo	242	233
34.	Wojnowo	184	175
35.	Wojnówko	31	22
36.	Worowo	9	7
37.	Zielonka	26	36
38.	Złotoryjsko	39	32
	RAZEM	8 052	8 271

Zródło: Ewidencja Ludności

Od 2009 r. rośnie przyrost naturalny w gminie. Każdego roku notowane jest dodatnie saldo migracji. Zmniejsza się, w stosunku do lat 2008-2009, liczba zawieranych małżeństw. Na przestrzeni lat 2007-2012 maleje udział ludności w wieku przedprodukcyjnym, natomiast rośnie w wieku poprodukcyjnym. Udział ludności w wieku produkcyjnym zwiększał się w gminie do końca 2010 r., natomiast w kolejnych latach ulegał stopniowemu obniżeniu (tabela 6).

Tabela 6. Stan ludności i ruch naturalny w Mieście i Gminie Murowana Goślina w latach 2007-2012

Wyszczególnienie	lata					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba ludności ogółem						
Ogółem	15883	15970	16039	16140	16228	16323
Przyrost naturalny - gmina						
Ogółem	68	65	73	76	83	109
na 1000 ludności	4,3	4,0	4,5	4,64	5,02	6,6
Przyrost naturalny – miasto						
Ogółem	43	57	29	52	52	75
na 1000 ludności	4,2	5,5	2,8	5,1	5,0	7,2
Saldo migracji – gmina						
Ogółem	172	48	14	40	30	16
w ruchu wewnętrznym	172	46	19	40	29	20
Zagranica	0	2	-5	0	1	-4
Saldo migracji – miasto						
Ogółem	70	-4	-23	-25	-23	21
w ruchu wewnętrznym	70	-5	-18	26	-24	24
Zagranica	0	1	-5	1	1	-3
Liczba zawartych małżeństw						
Gmina	108	120	123	106	103	106
Miasto	58	72	85	69	70	71
Udział ludności (w %- gmina)						
w wieku przedprodukcyjnym	22,3	21,6	20,7	20,1	20,2	19,8
w wieku produkcyjnym	68,6	69,1	69,7	69,9	69,3	68,9
w wieku poprodukcyjnym	9,1	9,3	9,6	10,1	10,6	11,3
Udział ludności (w % - miasto)						
w wieku przedprodukcyjnym	21,2	20,5	19,6	19,0	18,6	18,5
w wieku produkcyjnym	70,6	71,1	71,8	72,0	71,4	70,8
w wieku poprodukcyjnym	8,2	8,4	8,6	9,1	10,0	10,7
Ludność na 1 km²						
Gmina	93	94	94	96	97	97
Miasto	1591	1606	1601	1602	1445	1460

Źródło: Stan ludności i ruch naturalny, dane GUS za odpowiednie lata oraz z Ewidencji Ludności

2.3 Uwarunkowania przestrzenne rozwoju mieszkalnictwa

Gmina Murowana Goślina zajmuje powierzchnię 17 223 ha. Przeważają użytki rolne, które stanowią udział 44,7% powierzchni ogółem oraz użytki leśne i grunty zadrzewione, które stanowią 47,2% powierzchni ogółem. Tereny mieszkalne zajmują powierzchnię 221 ha, co stanowi 1,3% powierzchni ogółem w gminie. Miasto Murowana Goślina zajmuje powierzchnię 715 ha. Na terenie miasta przeważają również użytki rolne a zwłaszcza tereny zieleni i ogrodów 455 ha (63,6%) i pozostałe grunty 243 ha (34,0%). Gmina Murowana Goślina pod względem użytkowania terenu zalicza się do obszaru rolniczo – leśnego, gdzie funkcjami wiodącymi obok mieszkalnictwa są rolnictwo, leśnictwo oraz turystyka i wypoczynek. Mocną stroną gminy są walory krajobrazowe oraz bogata flora i fauna, co stwarza korzystne warunki do wypoczynku i rozwoju turystyki (np. rowerowej).

Tabela 7. Użytkowanie powierzchni w gminie według zestawienia zbiorczego wydziału geodezji i kartografii (na dzień 31.12.2012 r.)

Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]	Struktura [%]
Użytki rolne	7706	44,7
Użytki leśne oraz grunty zadrzewione	8132	47,2
Tereny mieszkalne	221	1,3
Tereny przemysłowe	33	0,2
Inne tereny zabudowane	47	0,3
Zurbanizowane tereny niezabudowane	13	0,1
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	51	0,3
Tereny komunikacyjne	414	2,4
Grunty pod wodami	315	1,8
Nieużytki	237	1,4
Tereny różne	12	0,1
Inne	42	0,2
Ogółem	17 223	100

Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy w Murowanej Goślinie

Jedną z form gospodarowania gminnym zasobem jest oddawanie gruntów w użytkowanie wieczyste. Na dzień 31 grudnia 2012 r. w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych znajdowało się ok. 5 ha gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Zgodnie z obowiązującymi przepisami istnieje możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (tabela 8).

Tabela 8. Przekształcenia gruntów w latach 2007-2012

Lata	Przekształcona na własność pow. gruntu w ha
2007	0.2668
2008	0
2009	1.2823
2010	1.4810
2011	2.3710
2012	0.0837

Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy w Murowanej Goślinie

Gospodarowanie przestrzenią w Murowanej Goślinie opiera się na miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Murowana Goślina. W 2009 roku zostało uchwalone Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Murowana Goślina uchwałą nr XXXIII/321/2009 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 28 września 2009 roku. W gminie Murowana Goślina na dzień 31 grudnia 2012 r. obowiązują 61 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które łącznie pokrywają 1816,49 ha. W obowiązujących planach miejscowych około połowa terenów przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową. Trwają prace nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uruchamiających nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, między innymi w rejonie ulicy Rogozińskiej, Polnej, Szkolnej (dawny tartak) oraz Gnieźnieńskiej w Murowanej Goślinie oraz w Łopuchowie.

2.4 Uwarunkowania społeczne rozwoju mieszkalnictwa

Istotnym elementem pomocy społecznej jest wypłata przez gminę dodatków mieszkaniowych. Zasady i tryb przyznawania, ustalania wysokości i wypłacania dodatków mieszkaniowych oraz właściwość organów w tych sprawach reguluje **ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych**. Wypłata dodatków mieszkaniowych jest zadaniem własnym gminy. Zgodnie z ustawą z 13 listopada 2003r.o dochodach jednostek samorządu terytorialnego poczynszy od 2004 r. uległy zmianie zasady finansowania dodatków mieszkaniowych. Zlikwidowano dotację budżetową na dofinansowanie wypłat dodatków mieszkaniowych. Aktualnie wypłata tego świadczenia jest nadal zadaniem własnym gminy, jednakże całkowicie finansowanym z jej dochodów własnych.

Dodatek mieszkaniowy przyznaje, na wniosek osoby uprawnionej do dodatku mieszkaniowego, burmistrz, w drodze decyzji administracyjnej. Dodatek mieszkaniowy przysługuje:

- najemcom oraz podnajemcom lokali mieszkalnych,
- osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych, do których przysługuje im spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących ich własność i właścicielom samodzielnych lokali mieszkalnych,
- innym osobom mającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszącym wydatki związane z jego zajmowaniem,
- osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekującym na przysługujący im lokal zamienny albo socjalny.

Dodatek mieszkaniowy przysługuje osobom, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie

jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Normatywna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny (dom jednorodzinny), w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie może przekraczać:

- 35 m² - dla 1 osoby,
- 40 m² - dla 2 osób,
- 45 m² - dla 3 osób,
- 55 m² - dla 4 osób,
- 65 m² - dla 5 osób,
- 70 m² - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się powierzchnię tego lokalu o 5 m².

Dodatek mieszkaniowy przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekracza normatywnej powierzchni o więcej niż 30% albo 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%.

Wydatkami poniesionymi przez osobę ubiegającą się o dodatek mieszkaniowy są świadczenia okresowe ponoszone przez gospodarstwo domowe w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego, takie jak: czynsz, opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale mieszkalne w spółdzielni mieszkaniowej, zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, opłaty za energię ciepłą, wodę, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

Wysokość dodatku mieszkaniowego, nie może przekraczać 70% wydatków przypadających na normatywną powierzchnię zajmowanego lokalu mieszkalnego lub 70% faktycznych wydatków ponoszonych za lokal mieszkalny, jeżeli powierzchnia tego lokalu jest mniejsza lub równa normatywnej powierzchni.

W ostatnim roku mimo szczegółowych kontroli i weryfikacji wniosków nieznacznie wzrosła liczba wydanych decyzji w zakresie dodatków mieszkaniowych - wpływ mógł mieć wzrost bezrobocia. Zwiększenie liczby wydanych decyzji wpłynęło na zwiększenie kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych. Liczba wniosków w roku 2012 wzrosła o 54, a suma wypłaconych dodatków wzrosła o 48 668 zł w porównaniu z rokiem poprzednim (tabela 9). Od 1 października 2012 r. Uchwałą nr XX/189/2012 Rada Miejska obniżyła wysokość wskaźników procentowych określających wysokość dodatku mieszkaniowego z 70 do 50%, co wpłynęło na zmniejszenie wysokości dodatków przyznawanych od października 2012 r. Można przypuszczać, że zmiana wpłynie na wysokość dodatków w roku 2013. Kwoty poszczególnych dodatków mieszkaniowych wzrastają ze względu na:

- coroczny wzrost stawki najmu w komunalnym zasobie lokalowym Gminy Murowana Goślina,
- wzrost kosztów wydatków na mieszkanie (centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wody i kanalizacji, nieczystości stałych, nieczystości płynnych, koszty eksploatacji itp.).

Tabela 9. Liczba i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych w latach 2007-2012

	Jedn miary	Lata					
		2007	2008	2009	2010	2011	2012
OGÓŁEM							
Liczba	szt	5724	3 975	3 594	3341	3293	3347
Kwota	zł	1 237 365	999 402	998 027	979 584	1 019 332	1 068 000
W ZASOBIE GMINNYM							
Liczba	szt	793	689	695	635	700	719
Kwota	zł	175 854	172 392	189 563	185 918	207 237	234 055
% ogółu	%	14,2%	17,3%	19,3%	19,0%	21,3	21,5
W ZASOBIE SPÓŁDZIELCZYM							
Liczba	szt	3135	1 578	1 339	1247	1094	1088
Kwota	zł	623 246	343 879	345 800	316 719	306 331	280 055
% ogółu	%	50,4%	39,7%	37,3%	32,3%	33,2	32,5
W ZASOBIE WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH							
Liczba	szt	619	835	770	683	709	564
Kwota	zł	130 397	227 434	234 586	224 542	225 924	202 950
% ogółu	%	10,5%	21,1%	21,4%	22,9%	21,5	16,9
W ZASOBIE PRYWATNYM							
Liczba	szt	320	335	224	259	283	251
Kwota	zł	103 986	93 827	70 040	91 800	110 606	83 947
% ogółu	%	8,4%	8,4%	6,2%	9,4%	8,6	7,5
W ZASOBIE TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO							
Liczba	szt	193	219	279	255	198	222
Kwota	zł	65 243	78 958	78 996	78 919	80 855	87 327
% ogółu	%	5,3%	5,5%	7,8%	8,1%	6,0	6,6
W ZASOBIE POZOSTAŁYM							
Liczba	szt	664	319	287	262	309	502
Kwota	zł	138 639	82 912	79 042	81 686	88 379	17 963
% ogółu	%	11,2%	8,0%	8,0%	8,3%	9,4%	2,8

Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy w Murowanej Goślinie

3. Ocena sytuacji mieszkaniowej w mieście i gminie Murowana Goślina

Ocena rozwoju mieszkalnictwa w mieście i gminie Murowana Goślina została dokonana poprzez ocenę sytuacji mieszkaniowej, tj. warunków zamieszkiwania. Składają się na nią takie czynniki, jak:

- stan ilościowy oraz struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych,
- stan jakościowy zasobów mieszkaniowych,
- stan ilościowy budownictwa mieszkaniowego,
- struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego,
- wielkość potrzeb mieszkaniowych.

3.1 Zasoby mieszkaniowe

3.1.1 Zasoby mieszkaniowe ogółem

Na terenie gminy Murowana Goślina zasoby mieszkaniowe są w posiadaniu: osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowych, gminy, zakładów pracy, Towarzystwa Budownictwa Społecznego oraz pozostałych podmiotów. Na koniec 2012 r.¹ na terenie gminy Murowana Goślina znajdowało się 4 991 mieszkań, co daje wskaźnik nasycenia 300 mieszkań na 1000 mieszkańców gminy. W poprzednich latach widoczne były zmiany struktury własności mieszkań na terenie gminy Murowana Goślina (tabela 10), w szczególności w odniesieniu do zasobów spółdzielni mieszkaniowych. W latach 2007 - 2012 systematycznie zmniejszał się udział mieszkań należących do spółdzielni mieszkaniowych z 31,4% ogółu zasobu mieszkaniowego do 16,6% na koniec 2012r., co spowodowane było niewielką skalą nowych inwestycji prowadzonych przez te podmioty oraz przekształcaniem praw spółdzielczych do lokalu w prawa odrębnej własności. Z tego też powodu oraz dominującej roli inwestorów indywidualnych w budownictwie mieszkaniowym rośnie udział w zasobie mieszkaniowym ogółem własności osób fizycznych. Zasób Towarzystwa Budownictwa Społecznego, od inwestycji ukończonej w 2005 r., pozostaje na tym samym poziomie a jego udział w zasobie ogółem na koniec 2012 r. wynosił jedynie 1,9%. Zasób mieszkaniowy gminy tworzy 167 lokali, co stanowi 3,2% zasobu mieszkaniowego ogółem w gminie. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w gminie na koniec 2010 r. wynosiła 81,76 m².

¹ Przy opracowaniu rozdziału dotyczącego zasobu mieszkaniowego posłużono się danymi za 2010 r. oraz uwzględniono efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w 2011 i 2012 r.

Tabela 10. Struktura własnościowa mieszkań w zasobie mieszkaniowym w mieście i gminie Murowana Goślina w latach 2007 – 2012

Wyszczególnienie	Lata					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
OGÓŁEM						
Mieszkania na 1000 ludności	288	289	293	293	299	300
Zasób mieszkaniowy	4 573	4 682	4758	4805	4950	4991
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	363 520	371 350	386 056	392 871	b.d	b.d
ZASOBY GMINY (KOMUNALNE)						
Udział w zasobie ogółem w %	3,7	3,5	3,4	3,4	3,2	3,2
Zasób mieszkaniowy	169	166	162	161	159	167
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	8 735	b.d.	6 903	7 510	7522	8670
ZASOBY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH						
udział w zasobie ogółem w %	31,4	b.d.	b.d.	18,3	17,4	16,6
Zasób mieszkaniowy	1 438	b.d.	b.d.	881	860	828
powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	89 483	b.d.	b.d.	b.d.	b.d	b.d
ZASOBY ZAKŁADÓW PRACY						
udział w zasobie ogółem w %	6,1	b.d.	b.d.	b.d.	b.d	b.d
Zasób mieszkaniowy	281	b.d.	b.d.	b.d.	b.d	b.d
powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	17 199	b.d.	b.d.	b.d.	b.d	b.d
ZASOBY OSÓB FIZYCZNYCH						
udział w zasobie ogółem w %	55,2	b.d.	b.d.	b.d.	b.d	b.d
Zasób mieszkaniowy	2 525	b.d.	b.d.	b.d.	b.d	b.d
powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	237 452	b.d.	b.d.	b.d.	b.d	b.d
ZASOBY TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO (TBS)						
udział w zasobie ogółem w %	2,1	2,0	2,0	2,0	1,9	1,9
Zasób mieszkaniowy	94	94	94	94	94	94
powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	4380	4380	4380	4380	4380	4380
ZASOBY POZOSTAŁYCH PODMIOTÓW						
udział w zasobie ogółem w %	0,7	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
Zasób mieszkaniowy	33	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	1 903	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.

Źródło: Bank Danych Lokalnych

W ocenie warunków mieszkaniowych za podstawowy wskaźnik do analizy ilościowej sytuacji mieszkaniowej przyjęto liczbę mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców. W gminie Murowana Goślina na koniec 2010 roku poziom nasycenia w mieszkania wynosił 293 na 1000 ludności i był on niższy zarówno od wskaźnika dla Polski (348), województwa wielkopolskiego (319), Powiatu Poznańskiego (308), jak i 11 z 14 analizowanych gmin (tabela 11). Dane te świadczą o dużych potrzebach mieszkaniowych Gminy Murowana Goślina. Jedynie intensyfikacja efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego w kolejnych latach może poprawić tą niekorzystną sytuację ilościową zasobów mieszkaniowych.

Tabela 11. Poziom nasycenia w mieszkania na 1000 ludności w mieście i gminie Murowana Goślina i wybranych jednostkach podziału terytorialnego w latach 2008 – 2010 (wg stanu na 31.12.2008, 31.12.2009 oraz 31.12.2010)

Jednostki podziału terytorialnego	Liczba mieszkań (szt.)			Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Główno	5771	5834	5841	386	389	385
Łomianki	7922	8131	8333	342	346	350
Polska	13150294	13 302 449	13422011	345	349	348
Kąty Wrocławskie	6486	6903	7174	345	359	341
Solec Kujawski	5395	5471	5556	331	334	333
Konopiska	3387	3416	3444	323	324	324
Oborniki Śląskie	5809	5940	6134	317	321	321
Barlinek	6230	6283	6327	318	322	319
Województwo wielkopolskie	1077101	1090564	1101229	317	320	319
Niepołomice	7142	7304	7572	309	311	313
Powiat Poznański	94628	98399	101858	304	308	308
Pyrzyce	6033	6067	6094	308	310	306
Nowy Dwór Gdański	5457	5485	5510	305	307	301
Pobiedziska	5155	5285	5378	300	301	297
Murowana Goślina	4682	4758	4805	289	293	293
Stęszew	3938	4000	4055	276	277	281
Tłuszcz	5242	5291	5349	279	281	279
Żukowo	7122	7301	7652	256	254	258

Źródło: Bank Danych Lokalnych

O jakości zamieszkania decydują dwa wskaźniki, a mianowicie: przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę oraz przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie (tabela 12). Dokonując porównania sytuacji mieszkaniowej w tym zakresie gminy Murowanej Gośliny z 14 innymi gminami oraz odnosząc je do średniego wskaźnika dla Powiatu Poznańskiego, województwa wielkopolskiego oraz średniej dla Polski ogółem można postawić następujące tezy:

- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w gminie Murowana Goślina wynosi 24,1 m² i jest niższa od średniej: dla Powiatu Poznańskiego, województwa wielkopolskiego, Polski ogółem oraz 9 analizowanych gmin, co świadczy o niskiej jakości zamieszkania w gminie Murowana Goślina;
- wskaźnik przeciętnej ilości osób na 1 mieszkanie w gminie Murowana Goślina wynosi 3,41 i jest wyższy od wskaźnika dla Powiatu Poznańskiego, województwa wielkopolskiego, Polski ogółem oraz w stosunku do 10 analizowanych gmin, co świadczy o niskiej jakości zamieszkania w gminie Murowana Goślina.

Tabela 12. Warunki mieszkaniowe w mieście i gminie Murowana Goślina i wybranych jednostkach podziału terytorialnego w latach 2008- 2010 (wg stanu na 31.12.2008, 31.12.2009 oraz 31.12.2010)

Jednostki podziału terytorialnego	Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie			Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę (m ²)		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Łomianki	2,9	2,9	2,9	42,5	43,8	44,6
Niepołomice	3,2	3,2	3,2	30,3	30,8	31,4
Kąty Wrocławskie	2,9	2,8	2,9	29,2	30,9	29,9
Oborniki Śląskie	3,2	3,1	3,1	29,1	29,7	29,8
Powiat Poznański	3,3	3,2	3,2	28,2	29,0	29,3
Żukowo	3,9	3,9	3,9	28,0	28,2	29,1
Konopiska	3,1	3,1	3,1	28,2	28,5	28,7
Pobiedziska	3,3	3,3	3,4	27,5	28,0	28,0
Stęszew	3,6	3,6	3,6	26,7	26,9	27,5
Głowno	2,6	2,6	2,6	26,4	26,6	26,4
Województwo wielkopolskie	3,2	3,1	3,1	24,6	24,9	25,0
Polska	2,9	2,9	2,9	24,2	24,6	24,7
Murowana Goślina	3,4	3,4	3,4	23,2	23,8	24,1
Tłuszcz	3,6	3,6	3,6	22,1	22,4	22,4
Solec Kujawski	3,0	3,0	3,0	21,5	21,9	22,0
Barlinek	3,1	3,1	3,1	21,2	21,5	21,4
Pyrzyce	3,2	3,2	3,3	20,8	21,0	20,9
Nowy Dwór Gdański	3,3	3,3	3,3	20,8	21,0	20,7

Źródło: Bank Danych Lokalnych

3.1.2 Zasób mieszkaniowy gminy Murowana Goślina

Na koniec 2012 r. gmina Murowana Goślina była właścicielem 27 budynków mieszkalnych. Zasób mieszkaniowy stanowi 167 lokali mieszkalnych, z czego 148 to lokale mieszkalne z najmem na czas nieoznaczony i 17 lokali socjalnych z umowami na czas oznaczony (w tym jeden wynajmowany od SM Zielone Wzgórza - tabela 13). W tej liczbie mieszkań 2 stanowią pustostany przewidziane do remontu z przeznaczeniem na lokale socjalne dla dużych liczebnie rodzin z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi (Łopuchowo 16 oraz 18). Zwiększenie liczby budynków, a w konsekwencji także lokali mieszkalnych, było spowodowane przejęciem od PKP budynków w Murowanej Goślinie oraz Łopuchowie. Gmina nie posiada w zasobie lokali zamiennych. Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu w zasobie wynosi blisko 42,69 m², z czego lokalu z najmem na czas nieoznaczony 44,91 m² a lokalu socjalnego 20,98 m². Dodatkowo gmina posiada 21 lokali użytkowych, w tym większość w budynku ośrodka zdrowia przy ulicy Dworcowej w Murowanej Goślinie. Poza budynkiem ośrodka zdrowia jest 10 lokali użytkowych, tj.: 3 świetlice, w tym 2 w budynkach wspólnot mieszkaniowych, 4 lokale użytkowe (zakład szewski, sklep, kasa biletowa, poczekalnia na dworcu) i 3 pustostany w budynkach dworców kolejowych (w Łopuchowie oraz w Murowanej Goślinie) oraz budynek masarni w Boduszewie.

Tabela 13. Zasoby mieszkaniowe gminy oraz lokale użytkowe w latach 2007-2012

Wyszczególnienie	Lata					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba budynków mieszkalnych	28	27	26	25	23	27
Liczba lokali mieszkalnych, w tym:	169	166	162	161	159	167
- lokali z najmem na czas	164	159	157	146	148	148
-lokalni socjalnych	4	5	4	13	11	17
Liczba lokali użytkowych	18	18	18	19	19	21
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu z najmem na czas nieoznaczony [m ²]	45,26	48,40	42,85	45,46	46,03	44,91
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu socjalnego [m ²]	31,14	36,28	30,75	26,90	26,35	20,98

Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy w Murowanej Goślinie

Gmina posiada lokale w budynkach stanowiących jej własność, jak i w budynkach wspólnot mieszkaniowych (powstałych w procesie prywatyzacji lokali należących do gminy na rzecz dotychczasowych najemców). Na koniec 2012 r. sytuacja nie uległa zmianie w zakresie liczby wspólnot oraz lokali gminnych - gmina posiadała lokale mieszkalne w 14 wspólnotach mieszkaniowych, w tym w 11 małych wspólnotach i 3 dużych wspólnotach mieszkaniowych (tabela 14). W 8 wspólnotach gmina ma więcej niż 50% udziałów. W jednej wspólnocie gmina posiada lokal użytkowy przedszkole.

Tabela 14. Wspólnoty mieszkaniowe, w których gmina Murowana Goślina posiada udziały

Wyszczególnienie	Lata					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Liczba wspólnot mieszkaniowych [szt.]	12	13	13	13	14	14
Wspólnoty do 7 lokali (tzw. małe)	9	10	10	9	11	11
Wspólnoty 8 i więcej lokali (tzw. duże)	3	3	3	3	3	3
Udział gminy we własności lokali w budynkach wspólnotowych [%]	60	61	60	60	55,74	55,74
Liczba wspólnot, w których gmina ma więcej niż 50% udziału	7	8	8	8	8	8
Liczba wspólnot, w których gmina ma mniej niż 50% udziału	5	5	5	5	6	6

Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy w Murowanej Goślinie

Budynki przewidziane do sprzedaży zostały wskazane w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Budynki niewskazane w tym dokumencie nie podlegają sprzedaży. Ze względu na podpisanie umowy w ramach koncepcji PPP zaistniała konieczność dokładnego wyspecyfikowania budynków przewidzianych ewentualnie do sprzedaży. Dla potrzeb przeprowadzenia przetargu konieczne było dokładne określenie ilości lokali możliwych jeszcze do sprzedaży. Zarządca podejmując z gminą wieloletnią współpracę musiał uzyskać pewność, co do wielkości tzw. niezbywalnego zasobu komunalnego, ze względu na to, iż jego dochodem są uzyskane należności czynszowe. W związku z przejęciem budynków od PKP należy rozważyć możliwość ewentualnej sprzedaży lokali w Łopuchowie 18. Dodatkowo przy aktualizacji Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem

Gminy podobne analizy należy przeprowadzić dla budynku Łopuchowo 16 oraz Przemysłowa 10.

Tabela 15. Sprzedaż lokali mieszkalnych należących do gminy

Wyszczególnienie	Lata					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych [szt.]	-	1	1	0	6	0
Łączna powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali mieszkalnych[m ²]	-	70,55	48,36	0	423,86	0
Wpływ ze sprzedaży lokali mieszkalnych [zł]	72700	54600	36.400	0	254181	0
Średni dochód ze sprzedaży 1m ² lokalu po uwzględnieniu bonifikaty [zł]	-	416	600	0	888,65	0

Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy w Murowanej Goślinie

Remonty w komunalnym zasobie lokalowym są finansowane z dwóch źródeł – tj. ze środków z budżetu gminy oraz środków finansowych zarządcy – LIDER Sp. z o.o. w ramach Umowy na wieloletnie zarządzanie i realizację inwestycji budowlanych w komunalnym zasobie lokalowym. W ramach podpisanej umowy remonty w większości były finansowane ze środków spółki LIDER. Zasadniczym wydatkiem było przeprowadzenie rewitalizacji budynku komunalnego przy ulicy Nowej 8 na łączną kwotę 302 794 zł oraz budynku przy ulicy Kochanowskiego 10 na łączną kwotę 275 000 zł. Gmina w ramach własnych środków budżetowych w 2012 roku wydatkowała kwotę 92 086 zł na remonty wykonane w budynkach nie objętych remontami kapitałnymi zgodnie z podpisaną umową i w lokalach gminnych we wspólnotach mieszkaniowych (tabela 16).

Tabela 16. Wydatki na remonty zasobów gminnych [w zł]

Wyszczególnienie	Lata					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Remonty bieżące w zasobie mieszkaniowym gminy	262 549	681 332	422 052	285 397	341 899	636 879
- w tym środki gminy				68 893	83 915	92 086
Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych wnoszony przez gminę	79 319	67 701	74 040	81 265	77 393	76 818

Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy w Murowanej Goślinie

Budynki wskazane do remontu w umowie ze spółką Lider powinny zostać zrewitalizowane do końca 2015 r. Powyższe terminy nie dotyczą budynków o nieuregulowanym stanie prawnym tj. Poznańska 6 oraz Poznańska 8. Ich remont zostanie wykonany dopiero w przypadku przejęcia ich przez gminę Murowana Goślina. W innym przypadku zaplanowane w umowie kwoty na remonty dla wymienionych powyżej budynków zostaną przeznaczone na realizację planów remontowych pozostałych obiektów.

Zgodnie z zapisami w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Murowana Goślina stawki czynszu wzrastają corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. Zarządzeniem Burmistrza nowe stawki czynszowe wprowadzane są w styczniu każdego roku, po publikacji wskaźnika odtworzeniowego. Nowe stawki

obowiązują w zasobie komunalnym zgodnie z uchwałą od maja każdego roku (3-miesięczny okres wypowiedzenia stawek dla najemców). Podwyżki stawek czynszowych są wprowadzane zgodnie z zapisami zawartymi w Programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2010 – 2014 przyjętym przez Radę Miejską w Murowanej Goślinie Uchwałą XLI/413/2010 z dnia 21 czerwca 2010 roku. Obecna stawka czynszu stanowi 2,58% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim w okresie od 1 października 2012 roku do 31 marca 2013 roku (tabela 17).

Tabela 17. Stawki czynszu oraz terminy dokonania podwyżki

Lata	Data dokonania podwyżki	Wzrost w stosunku do ostatniej podwyżki [%]	Stawki czynszu [zł/m ² /m-c]		% wartości odtworzeniowej	Czynsz równy 3 % wartości odtworzeniowej [zł/m ²] p. u.
			Lokale socjalne	lokale z najmem na czas nieoznaczony		
2007	29.01.2007	1	2,42	6,06	3,23	5,63
2008	24.01.2008	2,5	2,48	6,21	2,79	6,68
2009	16.01.2009	4,2	2,59	6,47	2,28	8,50
2010	19.01.2010	3,5	2,68	6,70	2,64	7,61
2011	24.01.2012	4,2	2,96	7,17	2,45	8,78
2012	22.01.2013	3,7	3,07	7,44	2,58	8,65

Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy w Murowanej Goślinie

Problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy są wysokie zaległości najemców w opłatach za lokale mieszkalne. W 2012 r. na 167 lokali mieszkalnych (w tym także socjalnych) zaległości dotyczyły 62 lokali (37,13% zasobu ogółem). W stosunku do 2011 roku wzrosły zaległości tytułem opłat za najem lokali w komunalnym zasobie lokalowym gminy Murowana Goślina co jest niepokojącym zjawiskiem. Większość zaległości stanowią zaległe opłaty powyżej 3 miesięcy (99% ogółu zaległości). Przeciętna zaległość przypadająca na jednego dłużnika wynosi 4717 zł (tabela 18). W tym przypadku także nastąpił wzrost. Zaledwie 20 najemców generuje 80% zadłużenia, a od 15 z nich nie ma możliwości wyegzekwowania długu (nieskuteczna egzekucja komornicza, brak stałych dochodów).

Tabela 18. Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobie mieszkaniowym gminy w latach 2007-2012

Lata	Mieszkania ogółem [szt.]	Liczba lokatorów zalegających z opłatami za mieszkania				Wysokość zaległości [tys. zł]		Przeciętna wysokość zaległości przypadająca na 1 lokatora [zł]	
		Ogółem	% zasobu	Powyżej 3 m-cy	% zasobu	Ogółem	Powyżej 3 m-cy	Ogółem	Powyżej 3 m-cy
2007	161	59	37	40	25	380	325	2360	8125
2008	156	68	44	46	29	440	370	2820	8043
2009	151	78	52	52	34	540	450	3580	8654
2010	159	59	37	54	34	597	572	3849	10 589
2011	159	59	37	53	33	712	652	4478	12 302
2012	167	62	38,75	58	36,25	816	810	4717	13 966

Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy w Murowanej Goślinie

Na wzrost zadłużenia wpłynęły takie czynniki, jak: zmniejszenie się dochodów gospodarstw domowych zamieszkujących zasób komunalny lub ich całkowita utrata, wzrastające koszty usług mieszkaniowych, głównie mediów energetycznych, a także zła wola najemców. Wobec powyższego istotne jest prowadzenie skutecznych działań windykacyjnych zarówno przez zarządcę, jak i w ostateczności przez gminę (w sytuacji skierowania już sprawy do sądu). Praktyka pokazuje, że prowadzenie na bieżąco działań przez zarządcę w wielu przypadkach okazuje się skuteczne. W sytuacji braku reakcji dłużników na wezwania do spłaty zadłużenia konieczne jest uzyskanie prawomocnych wyroków egzekucyjnych tak, aby nie doszło do przedawnienia zobowiązań.

3.1.3 Zasób mieszkaniowy spółdzielni mieszkaniowych

Na terenie gminy Murowana Goślina zasób spółdzielni mieszkaniowej tworzą dwie spółdzielnie mieszkaniowe, tj.: Spółdzielnia Mieszkaniowa Zielone Wzgórza oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa im. 23 lutego w Koziegłowach.

Zasób Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 lutego w Koziegłowach liczy 69 budynków mieszkalnych, w tym 6 na terenie gminy Murowana Goślina, w większości wybudowanych po 1989 r. (tabela 19). Mieszkania użytkowane są głównie na podstawie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu tj. 1751 lokali (w tym w Murowanej Goślinie 100 lokali) oraz na podstawie odrębnej własności, tj. 1427 lokali (w tym w Murowanej Goślinie 63 lokale). Zwiększa się liczba osób z zasobu w Murowanej Goślinie decydujących się na przekształcenie prawa spółdzielczego w odrębną własność (63 osoby).

Tabela 19. Charakterystyka zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 lutego w Koziegłowach

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.06	Stan na 31.12.10		Stan na 31.12.11		Stan na 31.12.2012	
	SM cały zasób	SM cały zasób	Na terenie gminy Murowana Goślina	SM cały zasób	Na terenie gminy Murowana Goślina	SM cały zasób	Na terenie gminy Murowana Goślina
Liczba członków	6062	6 006	165	6006	b.d	5402	178
w tym: -zamieszkałych	4750	4 766	10	4766	b.d	4563	170
-oczekujących	1312	1 240	32	1240	b.d	839	8
-współczłonków	702	-	-	-		651	30
Liczba budynków mieszkalnych	69	69	6	69	6	69	6
Liczba lokali:							
- mieszkalnych	b.d	4196	167	4190	167	4190	167
- użytkowych	b.d	-	-	103	-	102	-
Tytuł prawny do lokalu:							
- własnościowe prawo	2095	1 161	104	1161	104	1751	100
- lokatorskie prawo	1786	1 251	5	1251	5	1116	4
- odrębna własność	83	1 778	58	1778	58	1427	63
Okres budowy budynków							
1900-1945	-		-	-	-	-	-
1946-1970	2	2	2	2-	2		2
1971-1989	31	22	2	22	2	25	2
po 1989	54	45	2	45	2	44	2

Źródło: Informacje udostępnione przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 lutego w Koziegłowach

W zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej Zielone Wzgórza na dzień 31 maja 2013 r. znajdowało się 188 nieruchomości z 219 budynkami, z czego 203 to budynki mieszkalne (tabela 20). Zasób spółdzielni stanowi obecnie 1541 lokali mieszkalnych oraz 119 lokali użytkowych. Zasób spółdzielni uległ zwiększeniu ze względu na budowę nowych mieszkań. Nie widać tego w ogólnej ilości budynków ze względu na to, iż równolegle dokonywane były wyodrębnienia budynków. W dalszym ciągu prowadzone jest przez użytkowników lokali przekształcanie prawa spółdzielczego w odrębną własność lokalu (z 683 w 2010 roku do poziomu 817 w 2013 roku). Zmianę taką spowodowała nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiająca wykup lokali spółdzielczych i ustanowienie odrębnej własności na bardzo korzystnych warunkach finansowych. Na powyższe ma także wpływ sprzedaż lokali mieszkalnych w nowo budowanych budynkach.

Tabela 20. Charakterystyka zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Zielone Wzgórza

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2006	Stan na 31.12.2010	Stan na 31.12.2011	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.05.2013
Liczba członków, w tym:	1 538	1 628	1 646	1626	1629
- zamieszkałych	1 508	1 597	1 636	1620	1623
- oczekujących	28	31	10	6	6
Liczba nieruchomości	47	106	101	157	157
Liczba budynków, w tym:					
- mieszkalnych	112	122	108	124	124
- niemieszkalnych	14	14	14	14	16
liczba lokali:					
- mieszkalnych	1 359	1 457	1 540	1541	1541
- użytkowych	112	125	123	119	119
tytuł prawny do lokalu:					
- własnościowe prawo	453	318	314	308	308
- lokatorskie prawo	887	454	437	416	416
- odrębna własność	-	683	789	816	817
Okres budowy budynków					
1971-1988					41
1989-2002					133
2003-2013					45

Źródło: Informacje udostępnione przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Zielone Wzgórza

Analizując koszty utrzymania zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Zielone Wzgórza w latach 2010-2012 zauważalny jest wzrost kosztów, co spowodowane jest wzrostem kosztów technicznego utrzymania i kosztów eksploatacji bieżącej (tabela 21). Ogółem w ciągu dwóch lat koszty wzrosły o około 20%. W strukturze kosztów eksploatacji wzrosły wydatki na wodę i ścieki, wywóz śmieci oraz pozostałe, do których zalicza się m.in. opłaty za użytkowanie wieczyste, zmalały natomiast koszty administrowania i podatków (tabela 22).

Tabela 21. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Zielone Wzgórza

Lata	Koszty utrzymania w zł na 1m ² p.u. miesięcznie bez co i ccw		
	Ogółem	Eksploatacja bieżąca	Techniczne utrzymanie
2010	5,15	3,60	1,54
2011	5,90	4,06	1,84
2012	6,20	4,17	2,04

Źródło: Informacje udostępnione przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Zielone Wzgórza

Tabela 22. Struktura kosztów eksploatacji w zasobie mieszkaniowym Spółdzielni Mieszkaniowej Zielone Wzgórza [zł/m² p.u. miesięcznie]

Lata	Ogółem	Woda i ścieki	Wywóz śmieci	Utrzymanie czystości	Admin. i ogólne	Podatki	Pozostałe
2010	3,60	1,20	0,28	0,33	0,68	0,18	0,93
2011	4,06	1,19	0,33	0,33	0,60	0,17	1,44
2012	4,17	1,27	0,41	0,33	0,47	0,11	1,58

Źródło: Informacje udostępnione przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Zielone Wzgórza

Znaczące środki na utrzymanie zasobów pochodzą z opłat za wynajem 119 lokali użytkowych - średnio 12,86 zł/m² miesięcznie. Wpływy z lokali mieszkalnych wynoszą 6,32 zł/m² a wypłata dodatków mieszkaniowych przez gminę użytkownikom lokali w zasobie spółdzielni stanowi 0,21 zł/m² (tabela 23).

Tabela 23. Źródła środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Zielone Wzgórza [zł/m² p.u. miesięcznie bez opłat za co i ccw]

Lata	Ogółem	Z opłat za lokale mieszkalne	Z opłat za lokale użytkowe	Z dodatków mieszkaniowych
2010	93 944,28	5,09	11,15	0,25
2011	96 105,05	5,48	11,56	0,23
2012	96 521,67	5,99	12,36	0,21
2013	96 942,54	6,32	12,86	0,17

Źródło: Informacje udostępnione przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Zielone Wzgórza

Opłaty całkowite dla lokalu mieszkalnego w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej Zielone Wzgórza o powierzchni 50 m², zamieszkałego przez 3 osoby w 2013 r. kształtowały się na poziomie 538,40 zł (tabela 24) i były wyższe w stosunku do 2010 roku o 16%, na co w głównej mierze złożyły się wzrosty opłat podstawowych (o 39%), wodno-kanalizacyjne (o 9%) oraz za wywóz śmieci (o 33%). Zmalały natomiast, dzięki procesowi termomodernizacji, opłaty za c.o (o 8%) oraz centralnie ciepłą wodę (o 8%).

Tabela 24. Opłaty całkowite w lokalach mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej Zielone Wzgórza dla lokalu 50m², zamieszkałego przez 3 osoby

Lata	Opłaty razem	Z tego:				
		Opłata podstawowa	Za wod-kan	Wywóz śmieci	CO	CCW
2010	462,22	186,68	100,24	22,62	58,24	94,44
2011	484,71	211,05	96,59	22,62	59,50	94,95
2012	519,39	254,99	99,72	24,60	53,52	86,56
2013	538,40	259,37	108,95	30,00	53,52	86,56

Źródło: Informacje udostępnione przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Zielone Wzgórza

Z analizy stawki funduszu remontowego w spółdzielniach wynika (tabela 25), że:

- W SM w Koziegłowach w 2012 roku zmieniły się zasady naliczania stawki funduszu remontowego. Jest on wyliczany odrębnie dla każdej nieruchomości i kształtuje się na poziomie od 0,30 zł do 2,10 zł/m²;
- stawka na fundusz remontowy w Spółdzielni Mieszkaniowej Zielone Wzgórza od 2007 r. jest naliczana według innych zasad. Stawki dla członków spółdzielni pozostały w okresie trzech pierwszych miesięcy pozostawała na poziomie stawek z 2011 r. tj.: 1 zł to stawka funduszu remontowego w budynkach niepodlegających termomodernizacji, 1,90 zł stawka funduszu remontowego w budynkach podlegających termomodernizacji a 2,40 zł to stawka funduszu remontowego w budynkach po termomodernizacji. Inne stawki obowiązują dla osób nie będących członkami spółdzielni. Od kwietnia 2012 r. wrosła średnio o 0,20 zł. Stawka funduszu remontowego nie jest wyodrębniona dla każdej z nieruchomości.

Tabela 25. Stawka funduszu remontowego w latach 2007-2012 [w zł/m² m-c]

Lata	Spółdzielnia Mieszkaniowa	
	Zielone Wzgórza	im. 23 lutego w Koziegłowach
2007	1,-; 1,50; 2,-	I-VI - 1,32, VII-XII - 1,40
2008	1,- ; 1,50; 2,-	I-X - 1,40, XI-XII - 1,45
2009	1,- ; 1,50; 2,-	I-XII - 1,45
2010	1,- ; 1,50 ; 1,60 ; 2,00 ; 2,10 ; 2,60	I-XII - 1,00
2011	1,-; 1,90; 2,40,	I-XII – 1,15
2012	I-III - 1,90, 2,40, 1,00 ,1,20 IV-XII- 2,10,2,60 , 1,00, 1,50	0,30-2,10 odrębne dla każdej nieruchomości
2013	od I-III 2,10; 2,60; 1,00; 1,50 od IV-XII 2,00; 2,50; 1,00; 2,00	b.d

Źródło: Informacje udostępnione przez Zarządy spółdzielni mieszkaniowych

Z analizy zaległości w opłatach za usługi mieszkaniowe w spółdzielniach mieszkaniowych wynika (tabela 26), że zaległości w opłatach stanowią duży problem w gospodarowaniu zasobem spółdzielni mieszkaniowych. W porównaniu do 2011 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej Zielone Wzgórza poziom zaległości wzrósł jeżeli chodzi o zadłużenie do 3 miesięcy, natomiast zmalał w grupie zadłużenia powyżej 3 miesięcy w stosunku do 2011 r. Zaległości ogółem wynosiły na koniec 2012 r. ponad 606 tys. zł, co stanowiło 5,54 % udziału w należnych opłatach (w 2011 roku zadłużenie wynosiło ponad 623 tys. zł, co stanowiło 5,87% należnych opłat). Z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie Spółdzielnia skierowała w latach 2010 -2012 11 wniosków do sądu o eksmisję.

W Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 lutego w Koziegłowach zaległości ogółem na koniec 2012 r. wynosiły 1121000 zł, co stanowiło 4,58% udziału w opłatach należnych (w 2011r. wyniosły ponad 1198 000. zł, co stanowiło 4,98% należnych opłat). Odpowiednio te zaległości dla mieszkań w Murowanej Goślinie wynosiły w 2012 r. 85 492 zł, co stanowiło 9,69% udziału w należnych opłatach (w 2011 r. zadłużenie wynosiło 71056 zł, co stanowiło 5,93% należnych opłat). Dla budynków w Murowanej Goślinie odnotowano kolejny wzrost zaległości.

Tabela 26. Udział zaległości w należnych opłatach w latach 2007-2012

Lata	Zaległości w opłatach za lokale	Spółdzielnia Mieszkaniowa		
		Zielone Wzgórza	im. 23 lutego w Koziegłowach	
			Ogółem	W tym w budynkach w Murowanej Goślinie
2007	do 3 m-cy	81 173	394 268	8 001
	powyżej 3 m-cy	273 787	5801 158	47 462
	udział zaległości w należnych opłatach	5,11	4,43%	8.02%
2008	do 3 m-cy	103 689	437 585	20 366
	powyżej 3 m-cy	304 847	607 121	36 754
	udział zaległości w należnych opłatach	4,75	4,91%	7.06%
2009	do 3 m-cy	139 438	438 417	20 985
	powyżej 3 m-cy	275 105	624 692	34 691
	udział zaległości w należnych opłatach	4,41	4,62%	6,23%
2010	do 3 m-cy	304 898,55	424 011	12 770
	powyżej 3 m-cy	349 443,65	690 350	10 746
	udział zaległości w należnych opłatach	6,38	4,78%	2,64%
2011	do 3 m-cy	147 053	447 138	13 324
	powyżej 3 m-cy	476 427	750 480	57 732
	udział zaległości w należnych opłatach	5,87	4,98%	5,93%
2012	do 3 m-cy	167 170	408 343	9.941
	powyżej 3 m-cy	439 505	712.657	75.551
	udział zaległości w należnych opłatach	5,54%	4,59%	9,69%

Źródło: Informacje udostępnione przez Zarządy spółdzielni mieszkaniowych

3.1.4 Zasób mieszkaniowy Towarzystwa Budownictwa Społecznego

W Murowanej Goślinie w 2005r. oddano do użytkowania 94 lokale mieszkalne na wynajem wybudowane przez firmę Partner Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z.o.o.. Zasób mieszkań na wynajem stanowią dwa budynki wielolokalowe, każdy z 47 mieszkaniami, z czego 85 lokali jest 2-pokojowych i 9 lokali 3-pokojowych. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 4347,14 m².

Czynsz za lokal mieszkalny od 2010 r. wynosi 10,07 zł/m². Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego TBS w Murowanej Goślinie w 2013 r. wynoszą ogółem 13,67 zł/m², z czego eksploatacja bieżąca wynosi 3,60 zł/m² a odpisy na techniczne utrzymanie zasobu i spłatę kredytu wynoszą 10,07 zł/m² (tabela 27 i 28). Czyny w TBS są skalkulowane w taki sposób, aby umożliwić pokrycie zarówno kosztów bieżącego utrzymania zasobów, jak i również spłatę kredytu inwestycyjnego. Budynki mieszkalne w tej formie zasobów charakteryzują się niskimi współczynnikami przenikania ciepła oraz oszczędnym zużyciem energii cieplnej na ich ogrzewanie.

Stawka czynszu za lokal mieszkalny w TBS w Murowanej Goślinie mieści się w granicach średnich stawek czynszowych w tej formie zasobów na terenie kraju obowiązujących w 2010 r. Analiza wykazała, że średnie stawki czynszu w tym okresie dla zasobów TBS wynosiły na terenie kraju od 6,6zł/m² (najniższa) do 12,2zł/m² (najwyższa). Należy podkreślić, że przeciętna spłata kredytu w lokalach stanowiących własność TBS na terenie kraju stanowiła w 2010r. ok 40% średniej stawki czynszu.

Tabela 27. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych TBS w zł/m² miesięcznie bez CO i CCW, łącznie ze spłatą kredytu inwestycyjnego

Lata	Ogółem	Eksploatacja bieżąca	Odpisy na techniczne utrzymanie zasobu (w tym kredyt)	Spłata kredytów
2010	12,54	2,84	9,70	2,84
2011	12,88	3,06	9,82	3,02
2012	13,25	3,39	9,86	3,25
2013	13,67	3,60	10,07	3,42

Źródło: dane udostępnione przez Zarząd TBS

Tabela 28. Struktura kosztów eksploatacji w zasobach mieszkaniowych TBS [zł/m² p.u. miesięcznie]

Lata	Ogółem	Woda i ścieki	Wywóz śmieci	Admin. i ogólne (w tym kredyty)	Podatki	Pozostałe (ee, CO i CW)
2010	15,36	1,01	0,40	9,70	0,11	4,14
2011	15,98	1,04	0,41	9,82	0,11	4,60
2012	16,27	1,25	0,41	9,86	0,12	4,63
2013	16,70	1,31	0,41	10,07	0,13	4,78

Źródło: dane udostępnione przez Zarząd TBS

Podstawowym źródłem finansowania utrzymania zasobów mieszkaniowych TBS są opłaty za lokale mieszkalne wnoszone przez najemców zgodnie z umową najmu, wynoszące w 2013 r. 13,67zł/m² oraz z wypłat dodatków mieszkaniowych – średnio 2,25zł/m² przyznanych najemcom kwalifikującym się do pomocy podmiotowej ze strony gminy (tabela 29).

Tabela 29. Źródła środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych TBS bez opłat za CO i CCW [zł/m² p.u. miesięcznie]

Lata	Ogółem	Z opłat za lokale mieszkalne	Z opłat za lokale użytkowe	Z dodatków mieszkaniowych
2010	14,14	12,54	0,00	1,60
2011	14,50	12,88	0,00	1,62
2012	15,29	13,25	0,00	2,04
2013	15,92	13,67	0,00	2,25

Źródło: dane udostępnione przez Zarząd TBS

Całkowite opłaty za najem 50 m² lokalu w TBS, zamieszkałego przez 3 osoby, wynoszą w 2013 r. 876,25 zł, z czego czynsz stanowi 455,57zł a pozostałe opłaty za usługi mieszkaniowe 420,68 zł. W stosunku do 2010 nastąpił wzrost opłat za najem lokali mieszkalnych o 9%, jednakże w 2013 opłaty są niższe niż w 2012 i 2011 r.(tabela 30). Z danych opublikowanych przez Instytut Rozwoju Miast w Krakowie w opracowaniu dotyczącym informacji o mieszkalnictwie za 2010 r. wynika, iż w zasobach TBS miesięczna

całkowita opłata za lokal 50m² zamieszkały przez 3 osoby wynosiła średnio około 662 zł co oznacza, iż całkowite opłaty za lokal mieszkalny stanowiący własność TBS w Murowanej Goślinie są wyższe o około 25% od średniej krajowej.

Tabela 30. Opłaty całkowite w lokalach mieszkalnych TBS dla lokalu 50m², zamieszkałego przez 3 osoby

Lata	Opłaty razem	Z TEGO:				
		Czynsz	Za wod-kan	Wywóz śmieci	CO	CCW
2010	804,62	455,57	63,50	21,00	151,07	49,95
2011	917,18	455,57	28,43	21,00	338,83	17,55
2012	945,68	455,57	129,47	21,00	256,74	17,55
2013	876,25	455,57	69,50	21,00	256,74	15,00

Źródło: dane udostępnione przez Zarząd TBS

W przypadku gospodarowania zasobem TBS nie występuje problem zaległości w opłatach czynszowych (tabela 31). Zaległości dotyczą krótkiego okresu do 3 miesięcy i stanowiły na przestrzeni lat 2010-2013 jedynie 1,5-2,2% należnych opłat. Według stanu na 30.06.2013 zaległości do 3 miesięcy stanowiły jedynie kwotę 12 623 zł, co stanowiło 1,7% należnych opłat rocznych.

Tabela 31. Udział zaległości w należnych opłatach

Lata	Zaległości w opłatach za lokale	Wartość zaległości na koniec roku	Udział zaległości w należnych opłatach (w %)
2010	do 3 m-cy	10.029,65	1,5
	powyżej 3 m-cy	0,00	0,00
2011	do 3 m-cy	15.163,21	2,2
	powyżej 3 m-cy	0,00	0,00
2012	do 3 m-cy	10.169,36	1,5
	powyżej 3 m-cy	0,00	0,00
2013 30.06	do 3 m-cy	12.623,16	1,7
	powyżej 3 m-cy	0,00	0,00

Źródło: dane udostępnione przez Zarząd TBS

3.2 Budownictwo mieszkaniowe

W mieście i gminie Murowana Goślina w budownictwie mieszkaniowym w poprzednich latach przeważali inwestorzy indywidualni. W latach 2009 - 2010 oraz w 2012 r. ich udział w budownictwie mieszkaniowym był na poziomie 100 % (tabela 32). W 2011 roku relacja ta uległa zmianie ze względu na aktywność spółdzielni mieszkaniowej. SM Zielone Wzgórza oddała do użytku lokale mieszkalne na osiedlu z przeznaczeniem na sprzedaż przy ulicy Krętej. Łącznie do użytkowania oddano 82 lokale. W 2011 roku został oddany do użytkowania również budynek komunalny z 7 lokalami wybudowany w ramach Umowy na wieloletnie zarządzanie i realizację inwestycji w komunalnym zasobie lokalowym gminy Murowana Goślina przez Lider Sp. z o.o. Wzrost ogólnej liczby mieszkań w latach 2007-2012 wynika jednak głównie z aktywności inwestorów indywidualnych, którzy na ogólną liczbę 489 wybudowanych w tym okresie mieszkań, zrealizowali 336 inwestycji (69%). W latach 2007-2012 Towarzystwo Budownictwa Społecznego i zakłady pracy nie były aktywnym inwestorem w budownictwie mieszkaniowym.

Tabela 32. Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w mieście i gminie Murowana Goślina w latach 2007 – 2012

Inwestor	Jed. miary	Lata					
		2007	2008	2009	2010	2011	2012
Spółdzielnie mieszkaniowe	szt.	23	36	0	0	14	0
	%	34	31	0	0	9	0
Zakłady pracy	szt.	0	0	0	0	0	0
	%	0	0	0	0	0	0
Budownictwo komunalne	szt.	8	0	0	0	7	0
	%	11,8	0	0	0	5	0
Budownictwo indywidualne w gminie	szt.	37	79	82	53	44	41
	%	54	69	100	100	29	100
Budownictwo indywidualne w mieście	szt.	16	47	38	18	12	14
	%	34	57	100	100	8	100
Budownictwo deweloperskie	szt.	0	0	0	0	87	0
	%	0	0	0	0	57	0
Społeczne czynszowe	szt.	0	0	0	0	0	0
	%	0	0	0	0	0	0
Razem	szt.	115	82	53	53	145	41

Źródło: Bank Danych Lokalnych

W 2012 roku oddano do użytkowania na terenie gminy 56 budynków, w tym na terenie miasta 19. Z powstałych budynków 91% przeznaczonych było na cele mieszkalne (tabela 33). We wszystkich analizowanych latach przeważało budownictwo indywidualne przeznaczone na cele mieszkalne.

Tabela 33. Nowe budynki oddane do użytkowania na terenie miasta i gminy Murowana Goślina w latach 2007-2012

Lata		Budynki – łącznie wszystkie formy własności			Budownictwo indywidualne		
		Ogółem	Mieszkalne	Niemieszkalne	Ogółem	Mieszkalne	Niemieszkalne
2007	Gmina	51	42	9	47	39	9
	Miasto	23	17	6	20	14	6
2008	Gmina	79	65	14	76	63	9
	Miasto	38	31	7	35	29	6
2009	Gmina	93	79	14	91	79	12
	Miasto	38	30	8	36	30	6
2010	Gmina	72	54	18	70	54	24
	Miasto	28	18	10	27	10	17
2011	Gmina	76	68	8	58	50	8
	Miasto	30	29	1	13	12	1
2012	Gmina	56	44	12	51	44	7
	Miasto	19	14	5	17	14	3

Źródło: Bank Danych Lokalnych

Porównując efekty budownictwa mieszkaniowego na 1000 mieszkańców w gminie Murowana Goślina z 14 gminami w Polsce oraz skalą inwestycji mieszkaniowych w Powiecie Poznańskim i województwie wielkopolskim można wyciągnąć następujące wnioski (tabela 34):

- efekty rzeczowe budownictwa w Murowanej Goślinie były zbyt niskie w stosunku do wielkości zasobu mieszkaniowego i istniejących potrzeb mieszkaniowych,
- wskaźnik ilości budowanych mieszkań na 1000 mieszkańców w Powiecie Poznańskim był ponad dwukrotnie wyższy od wskaźnika w Murowanej Goślinie,
- sześć porównywanych gmin miało wskaźniki wyższe od Murowanej Gośliny, w tym Żukowo, Łomianki, Kąty Wrocławskie ponad dwukrotnie,
- wskaźnik intensywności budownictwa mieszkaniowego w Murowanej Goślinie był jednak wyższy od innych 8 analizowanych gmin oraz od średniej dla województwa wielkopolskiego i dla Polski ogółem.

Tabela 34. Budownictwo mieszkaniowe na 1000 ludności w mieście i gminie Murowana Goślina i wybranych jednostkach podziału terytorialnego w latach 2008-2012

Jednostki podziału terytorialnego	Liczba wybudowanych mieszkań ogółem					Liczba wybudowanych mieszkań na 1000 mieszkańców					
	2008	2009	2010	2011	2012	2008	2009	2010	2011	2012	Średnia z 5 lat
Kąty Wrocławskie	294	419	282	167	206	15,6	21,8	13,4	7,8	9,4	13,6
Powiat Poznański	4535	3972	3803	4324	3886	14,6	12,4	11,5	12,8	11,3	12,5
Łomianki	227	237	224	227	383	9,8	10,1	9,4	9,4	15,5	10,8
Żukowo	266	204	368	328	396	9,6	7,1	12,4	10,8	12,6	10,5
Niepołomice	239	162	271	163	176	10,3	6,9	11,2	6,6	7,0	8,4
Oborniki Śląskie	121	136	201	128	167	6,6	7,3	10,5	6,6	8,5	7,9
Pobiedziska	159	144	115	137	92	9,2	8,2	6,3	7,5	5,0	7,2
Murowana Goślina	115	82	53	145	41	7,1	5,1	3,2	8,8	2,5	5,3
Stęszew	95	69	61	71	64	6,6	4,8	4,2	4,9	4,3	5,0
Solec Kujawski	101	78	88	49	45	6,2	4,8	5,3	2,9	2,7	4,4
Województwo wielkopolskie	16345	14282	13494	13803	14811	4,8	4,2	3,9	4,0	4,3	4,2
Polska	165189	160002	135835	130954	152904	4,3	4,2	3,5	3,4	4,0	3,9
Konopiska	41	41	33	36	43	3,9	3,9	3,1	3,4	4,0	3,7
Tłuszcz	46	56	65	62	65	2,5	3,0	3,4	3,2	3,3	3,1
Barlinek	49	53	44	33	40	2,5	2,7	2,2	1,7	2,0	2,2
Pyrzyce	44	38	31	54	43	2,2	1,9	1,6	2,7	2,2	2,1
Nowy Dwór Gdański	31	28	29	46	29	1,7	1,6	1,6	2,5	1,6	1,8
Główno	14	66	8	18	16	0,9	4,4	0,5	1,2	1,1	1,6

Źródło: Bank Danych Lokalnych

3.3 Potrzeby mieszkaniowe oraz możliwości ich zaspokajania

Według Narodowego Spisu Powszechnego z 2002r. w gminie Murowana Goślina ludność tworzyła 4424 gospodarstwa domowe. Średnio gospodarstwo domowe składało się z 3,46 osoby. W 2002 r. samodzielnie zamieszkiwało 3 775 gospodarstw domowych (82,6%). Obecnie ze względu na brak danych z Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 w zakresie liczby gospodarstw domowych w poszczególnych gminach nie jest możliwa do oszacowania wielkość potrzeb mieszkaniowych w gminie, jednakże potrzeby mieszkaniowe niewątpliwie istnieją. Świadczy o tym niski poziom nasycenia zasobu w jednostki mieszkalne na poziomie 300 mieszkań na 1000 ludności, wysoka przeciętna liczba osób przypadająca na jedno mieszkanie (3,4 osoby).

W najbliższych latach przekształcenie potrzeb mieszkaniowych w popyt mieszkaniowy będzie uzależniony od następujących czynników:

- dochodów i sytuacji materialnej gospodarstw domowych,
- zdolności kredytowej,
- użytkowanego mieszkania,
- ceny mieszkań lub poziomu czynszów za najem mieszkania,
- kosztów utrzymania mieszkania,
- wielkości rodziny i zmiany w liczebności członków gospodarstwa domowego,
- dopasowania oferty do potrzeb i zdolności kredytowych gospodarstw domowych,
- dostępności instrumentów pomocowych ze strony państwa i gminy.

Pozytywny wpływ na kształtowanie się wysokości popytu mieszkaniowego odgrywać będą w najbliższych latach w gminie Murowana Goślina następujące czynniki:

- rozwój gospodarczy regionu i gminy,
- położenie w bliskim sąsiedztwie Poznania,
- niewielkie bezrobocie,
- wzrost dochodów per capita ludności,
- wejście na rynek budowlany deweloperów budujących na sprzedaż i wynajem,
- zwiększenie dostępności terenów budowlanych, uzbrojonych i pokrytych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji w nieruchomości mieszkaniowe (kredytów hipotecznych).

W Gminie Murowana Goślina istnieją możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Strukturę inwestorską budownictwa mieszkaniowego tworzą przede wszystkim inwestorzy indywidualni budujący domy jednorodzinne. Obecnie gospodarstwa domowe mają do wyboru następujące możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych: budowę domu, nabycie domu bądź nowego mieszkania w nowo wybudowanych budynkach przez Spółdzielnię Mieszkaniową Zielone Wzgórza, nabycie domu na rynku wtórnym, nabycie mieszkania na rynku wtórnym w spółdzielni mieszkaniowej bądź w budynkach wspólnot mieszkaniowych, najem lokalu w Towarzystwie Budownictwa Społecznego lub w zasobie prywatnym. Niestety na budowę domu mogą pozwolić sobie jedynie osoby, o co najmniej średnich i wysokich dochodach. Osoby o dochodach poniżej średniej krajowej skazane są w zasadzie, przy obecnej strukturze inwestorskiej, na poszukiwanie mieszkań na rynku wtórnym bądź dalsze wielopokoleniowe współzamieszkiwanie pod jednym dachem.

Rozpatrując potrzeby mieszkaniowe najuboższych mieszkańców gminy, według stanu na koniec 2012 r., 30 rodzin znajdowało się na liście osób zakwalifikowanych na przydział lokalu socjalnego, w tym 19 rodzin z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi z orzeczeniem o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Dodatkowo 10 rodzin było zakwalifikowanych na najem lokalu komunalnego a 2 rodziny oczekiwały na

wskazanie przez gminę lokali zamiennych(tabela 35). W sumie dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy Murowana Goślina potrzebne są 42 lokale mieszkalne. W analizowanym okresie nastąpił wzrost liczby rodzin oczekujących na przydziały lokali socjalnych w komunalnym zasobie lokalowym gminy Murowana Goślina.

Tabela 35. Realizacja list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w gminnym zasobie mieszkaniowym

Rodzaj listy	Lista osób na lokale zamienne	Lista osób na lokale socjalne	Lista osób na lokale mieszkalne	Lista osób na zamianę z urzędu	Razem
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 30.04.2007	4	23	13	5	45
Ilość zawartych umów najmu w 2007r.	3	1	1	0	5
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 06.03.2008	5	23	15	3	46
Ilość zawartych umów najmu w 2008r.	0	3	3	0	6
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 16.02.2009	7	14	9	3	32
Ilość zawartych umów najmu w 2009r.	3	1	3	1	8
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 22.12.2009	2	15	11	2	30
Ilość zawartych umów najmu w 2010r.	0	1	2	1	4
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2010	0	25	9	2	36
Ilość zawartych umów najmu w 2011r.	0	3 ²	5 ¹	0	9
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2011	0	19	8	3	30
Ilość zawartych umów najmu w 2012r.	0	2	1	0	3
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2012	0	30	10	2	42

1- skreślenie jednej rodziny z listy – nie spełniała kryteriów

2- rezygnacja – uzyskano mieszkanie poza zasobem gminy

Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy w Murowanej Goślinie

W celu realizacji budownictwa komunalnego gmina Murowana Goślina ma podpisaną z LIDER sp. z o.o. Umowę na wieloletnie zarządzanie i realizację inwestycji budowlanych w komunalnym zasobie lokalowym. Jest to umowa oparta na koncepcji partnerstwa prywatno – publicznego. W ramach powyższej umowy został określony harmonogram budowy kolejnych budynków komunalnych. W 2012 r. nie został oddany do użytkowania żaden budynek komunalny (tabela 36). Najbliższy termin oddania do użytkowania budynku 6 - lokalowego to maj 2014 roku. Zatem przydziały lokali w 2012 r. następowały tylko w przypadku zwolnienia lokalu przez dotychczasowego najemcę.

Tabela 36. Harmonogram budowy lokali komunalnych

Lokalizacja	Ilość lokali mieszkalnych	Termin realizacji
Działka Przebędowo 90/10	6	Maj 2014
Działka Przebędowo 90/28	16	Listopad 2015
Działka Przebędowo 94/8	6	wrzesień 2016

Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy w Murowanej Goślinie

Na liście osób oczekujących na lokale socjalne przeważają osoby z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi z orzeczonym uprawnieniem do lokalu socjalnego. Liczba ta wzrasta ze względu na prowadzone postępowania eksmisyjne – szczególnie w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej Zielone Wzgórza ale również w zasobie Starostwa Poznańskiego, a ostatnio także Lasów Państwowych tj. Nadleśnictwa Łopuchówko. Wyroki eksmisyjne stanowią coraz większe obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność wypłacania odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych.

Gmina stara się w miarę pozyskiwania lokali realizować wyroki eksmisyjne. W przypadku zwolnienia lokalu gmina każdorazowo analizuje stan techniczny danego lokalu i Komisja ds. opiniowania list mieszkaniowych rekomenduje rodzinę, w stosunku do której powinien zostać zrealizowany „przydział”. W analizowanym okresie zmieniła się liczba niezrealizowanych prawomocnych wyroków eksmisyjnych z 10 w 2007 r. do 19 w 2012 r.(tabela 37).

Tabela 37. Działania w zakresie realizacji wyroków sądowych z prawem do lokali socjalnych

Wyszczególnienie	Lata					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Niezrealizowane wyroki sądowe na koniec roku	10	8	9	17	13	19
Liczba wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego – wpływ w danym roku	0	0	3	8	1	7
Najem lokali w innym zasobie	2	3	1	1	1	1

Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy w Murowanej Goślinie

4. Wewnętrzne i zewnętrzne czynniki strategiczne

Tabela 38. Wewnętrzne i zewnętrzne czynniki strategiczne warunkujące rozwój mieszkalnictwa w gminie

Wewnętrzne czynniki strategiczne	
SIŁY	SŁABOŚCI
• znaczny odsetek mieszkań wyposażonych w podstawową infrastrukturę techniczną, • sprzedaż gruntów należących do Gminy Murowana Goślina na cele mieszkaniowe, • naliczanie opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości gruntu na skutek wybudowania infrastruktury technicznej, • naliczanie renty planistycznej, • plany miejscowe zabezpieczają wystarczającą ilość terenów mieszkaniowych pod budownictwo indywidualne oraz deweloperskie, • sporządzanie na bieżąco projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, • opracowanie planu wykorzystania zasobu gruntów gminy, • duża podaż gruntów pod budownictwo mieszkaniowe przez prywatnych właścicieli, • wykaz gruntów gminy przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne, • rozwój gminnego banku informacji o wolnych terenach budowlanych, • systemu monitoringu rynku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową publikowanego na stronie internetowej Urzędu Gminy, • działania gminy związane z komunalizacją nieruchomości, • realizacja przez gminę budownictwa komunalnego poprzez umowę ze spółką LIDER Sp. z o.o., • czynsz ekonomiczny w zasobie mieszkaniowym gminy, • realizacja umowy w zakresie wieloletniego zarządzania i realizacji inwestycji budowlanych z Lider Sp. z o.o., • aktywność inwestycyjna spółdzielni mieszkaniowej, • świadoma polityka mieszkaniowa władz miasta, poszukiwanie nowych możliwości dla realizacji zadań.	• niski poziom nasycenia zasobu w mieszkania, • niski udział w zasobie mieszkań na wynajem, • brak aktywności inwestycyjnej Towarzystwa Budownictwa Społecznego, • mały udział firm deweloperskich w budownictwie mieszkaniowym, • brak budownictwa na wynajem w formie komercyjnej, • brak zróżnicowanych możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy, • brak wystarczającej ilości lokali socjalnych, • trudności w realizacji wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego, • niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe najuboższych, • wysoki poziom zaległości w opłatach za mieszkania, • zbyt niska liczba nieruchomości podłączonych do sieci kanalizacji sanitarnej.

Zewnętrzne czynniki strategiczne

SZANSE	ZAGROŻENIA
• zapotrzebowanie na mieszkania o współczesnym standardzie, • napływ ludzi młodych do gminy atrakcyjnej inwestycyjnie, • wzrost gospodarczy , • dostępność kredytów na cele mieszkaniowe, • nowe instrumenty polityki mieszkaniowej na szczeblu państwa, np. MdM, • możliwość pozyskania środków z budżetu państwa na budownictwo na wynajem, • wykorzystanie nowych projektowanych założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej.	• zmienność przepisów prawa dotyczących gospodarki mieszkaniowej, • szybki wzrost cen nośników energii oraz za usługi na obszarze gospodarki mieszkaniowej, • poziom bezrobocia, • wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe przy obecnych niskich możliwościach ich zaspokojenia przez gminę.

5. Rozstrzygnięcia strategiczne dla miasta i gminy Murowana Goślina

Rozstrzygnięcia strategiczne w zakresie wsparcia rozwoju mieszkalnictwa na terenie miasta i gminy Murowana Goślina zostały pogrupowane na następujące kategorie:

- **Priorytety** – obszar gospodarczy, społeczny i infrastrukturalny, na którym skoncentrowano w Strategii politykę mieszkaniową gminy;
- **Cel strategiczny** – docelowy stan, którego osiągnięcie składa się na realizację danego priorytetu;
- **Kierunki** – orientacja skupiająca działania związane z osiągnięciem założonego celu strategicznego;
- **Działania** – przedsięwzięcia realizowane w ramach kierunku dla osiągnięcia założonego celu strategicznego;
- **Przedsięwzięcie strategiczne** – główne narzędzie zmiany wynikające z celu strategicznego;
- **Przedsięwzięcia wspierające** – narzędzia wspierające realizację przedsięwzięcia strategicznego.

**MUROWANA GOŚLINA
JAKO ATRAKCYJNE
MIEJSCE ZAMIESZKANIA,
GMINA Z WSZECHSTRONNĄ
OFERTĄ REALIZACJI
POTRZEB MIESZKANIOWYCH,
TWORZĄCA OPTYMALNE WARUNKI
DO INWESTOWANIA
W BUDOWNICTWO INDYWIDUALNE,
NA SPRZEDAŻ I WYNAJEM**

5.2 Priorytety strategiczne

**PRIORYTET 1
ROZWINIĘTY
RYNEK MIESZKANIOWY**

**PRIORYTET 2
ZREWITALIZOWANE
ZASOBY MIESZKANIOWE**

**PRIORYTET 3
EFEKTYWNA GOSPODARKA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

5.3 Cele strategiczne, kierunki, działania oraz przedsięwzięcia strategiczne i wspierające

5.3.1 Priorytet 1 – Rozwinięty rynek mieszkaniowy

Tabela 39. Cele strategiczne, kierunki i działania dla Priorytetu 1

Priorytet P1. ROZWINIĘTY RYNEK MIESZKANIOWY		
Cele strategiczne	Kierunki	Działania
C1.1. Rozwinięty sektor budownictwa mieszkaniowego na wynajem	K1.1.1 Tworzenie atrakcyjnych warunków do inwestowania	D.1.1.1.A Modyfikacje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
		D.1.1.1.B Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
		D.1.1.1.C Oferowanie w przetargach ograniczonych gruntów gminnych
		D.1.1.1.D Prowadzenie banku informacji o wolnych terenach budowlanych
		D.1.1.1.E Prowadzenie systemu monitoringu rynku nieruchomości mieszkaniowych
	K.1.1.2 Inicjowanie przez Gminę współpracy z firmami prywatnymi	D.1.1.2.A Współpraca z TBS w zakresie budownictwa komunalnego lub socjalnego na wynajem
		D.1.1.2.B Koncesja na roboty budowlane w celu pozyskania nowej liczby lokali na wynajem
		D.1.1.2.C Programu Własne „M” – najem z dojściem do własności
	K1.2.1 Tworzenie atrakcyjnych warunków do inwestowania	D.1.2.1.A Modyfikacje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
		D.1.2.1.B Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
		D.1.2.1.C Oferowanie w przetargach ograniczonych gruntów gminnych
		D.1.2.1.D Prowadzenie banku informacji o wolnych terenach budowlanych
		D.1.2.1.E Prowadzenie systemu monitoringu rynku nieruchomości mieszkaniowych
		D.1.2.1.F Promowanie instrumentów polityki mieszkaniowej na szczeblu Państwa- np. dopłat do kredytów w ramach MdM, kredytów z NFOŚiGW
C1.2. Rozwinięty sektor budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż		

Cele strategiczne	Kierunki	Działania
	K.1.2.2 Inicjowanie przez Gminę współpracy z firmami prywatnymi	D.1.2.2.A Oferowanie w przetargach ograniczonych gruntów gminnych D.1.2.2.B Propagowanie za pomocą komunikatorów gminnych programów realizowanych przez NFOŚiGW w zakresie dopłaty do kredytu na budowę domów energooszczędnych oraz Programu MdM D.1.2.2.C Nabycie od spółdzielni bądź innych podmiotów nowych lokali z przeznaczeniem na lokale komunalne z wykorzystaniem środków finansowych z Funduszu Dopłat
C.1.3 Rozwinięty sektor budownictwa indywidualnego	K1.3.1 Tworzenie atrakcyjnych warunków do inwestowania	D.1.3.1.A Modyfikacje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego D.1.3.1.B Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego D.1.3.1.C Oferowanie w przetargach ograniczonych gruntów gminnych D.1.3.1.D Prowadzenie banku informacji o wolnych terenach budowlanych D.1.3.1.E Prowadzenie systemu monitoringu rynku nieruchomości mieszkaniowych D.1.3.1.F Promowanie instrumentów polityki mieszkaniowej na szczeblu Państwa- np. dopłat do kredytów w ramach MdM, kredytów z NFOŚiGW

Tabela 40. Przedsięwzięcia strategiczne i wspierające oraz źródła finansowania dla Priorytetu 1

Priorytet P1. ROZWINIĘTY RYNEK MIESZKANIOWY		
Przedsięwzięcia strategiczne	Przedsięwzięcia wspierające	Źródła finansowania
PS1.1 Przejrzystość rynku nieruchomości	PW1.1.1 Aktualizacje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	• Budżet gminy • środki finansowe z NFOŚiGW • Fundusz Dopłat/Bank Gospodarstwa Krajowego • środki finansowe partnera prywatnego
	PW1.1.2 Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	
	PW1.1.3 Prowadzenie banku informacji o wolnych terenach budowlanych	
	PW1.1.4 Prowadzenie systemu monitoringu rynku nieruchomości mieszkaniowych	
PS1.2 Wspieranie rynku nieruchomości podażą gruntów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe oraz budownictwem na wynajem	PW1.2.1 Opracowanie Planu Wykorzystania Gminnego Zasobu Nieruchomości	
	PW1.2.2 Utworzenie wykazu gruntów gminy przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne	
	PW1.2.3 Oferowanie w przetargach ograniczonych gruntów gminnych	
	PW1.2.4 Program Własne „M” – najem z dojściem do własności	
PS1.3 Kampania promocyjna „Twórz kolejne adresy marzeń – buduj i prowadź spokojne życie w Murowanej Goślinie”	PW1.3.1 Promocja możliwości inwestycyjnych na targach budowlanych	
	PW1.3.2 Oferta współpracy z deweloperami, spółdzielniami mieszkaniowymi i TBS	
	PW1.3.3 Promowanie instrumentów polityki mieszkaniowej mieszkańcom gminy	

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy sformułowanym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. (z późn.zm) o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Mieszkalnictwo stanowi jedną z ważniejszych dziedzin polityki gospodarczej i społecznej. W wielu krajach wysoko rozwiniętych poziom budownictwa mieszkaniowego jest wyznacznikiem stanu gospodarki narodowej i bogactwa społecznego. Mieszkanie jest najdroższym dobrem konsumpcyjnym, najbardziej kapitałochłonnym oraz wymagającym długiego cyklu inwestycyjnego. Stanowi jednocześnie dobro pierwszej potrzeby, niezbędne rodzinie do zaspokajania potrzeb człowieka.

Zróznicowany poziom dochodów gospodarstw domowych o niezaspokojonych problemach mieszkaniowych dyktuje konieczność podejmowania przez gminy działań w różnej formie – od tworzenia warunków dla realizacji budownictwa mieszkaniowego bogatszej części ludności gminy, do bezpośredniego zapewnienia godziwych warunków mieszkaniowych osobom o najniższych dochodach.

Polityka mieszkaniowa adresowana jest również do podmiotów działających na rynku mieszkaniowym, w szczególności do inwestorów budownictwa mieszkaniowego (deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych, товариств budownictwa społecznego), a także do wykonawców inwestycji mieszkaniowych i zarządców nieruchomości. Rozwiązywanie problemów mieszkaniowych to proces długotrwały, wymagający zaangażowania i współdziałania wszystkich zainteresowanych ale przede wszystkim zaangażowania gminy.

Ponieważ budownictwo mieszkaniowe jest w dalszym ciągu istotnym sektorem gospodarki mającym bezpośredni wpływ na lokalne zasoby i siłę roboczą, a osiągnięcie odpowiedniego standardu mieszkaniowego jest ważną motywacją pracowników, dlatego też polityka mieszkaniowa umożliwiająca dostępność mieszkań o odpowiednim standardzie jest jednym z istotnych aspektów polityki zatrudnienia i wzrostu gospodarczego. Nadal istnieje bezpośredni i silny związek pomiędzy rynkiem pracy a rynkiem mieszkań. Brak elastycznej i zróżnicowanej podaży mieszkań w regionach gdzie następuje szybki rozwój wpływa na wzrost cen mieszkań, a konsekwencji na wynagrodzenia zatrudnionych, stając się jedną z barier rozwoju.

Z dokonanej ponownie analizy potrzeb mieszkaniowych wynika, że w kolejnych latach objętych Strategią Rozwoju Mieszkalnictwa pożądane byłoby, aby budownictwo mieszkaniowe w gminie Murowana Goślina realizowane było przez:

- firmy developerskie realizujące budownictwo mieszkań nie tylko na sprzedaż ale również na wynajem,
- spółdzielnie mieszkaniowe realizujące budownictwo mieszkaniowe w formie spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu, odrębnej własności lokali lub na wynajem,
- inwestorów indywidualnych realizujących budownictwo jednorodzinne,
- товариство budownictwa społecznego realizującego budownictwo mieszkaniowe zarówno na wynajem, jak i na sprzedaż,

- gminę w oparciu o m.in. przepisy ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o partnerstwie publiczno - prywatnym oraz koncesji na roboty budowlane realizując budownictwo wielorodzinne zarówno typowo na wynajem, jak i z możliwością dochodzenia do własności.

Podstawowe działanie dla realizacji tego Priorytetu to bieżące dokonywanie inwentaryzacji terenów możliwych dla realizacji budownictwa mieszkaniowego bez względu na późniejszą formę jego realizacji.

Gmina posiada obecnie wydzielone geodezyjnie nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym przeznaczonych do sprzedaży pod budownictwo mieszkaniowe (tabela 41). Pozostałe grunty na terenie gminy są własnością prywatną.

Tabela 41. Tereny gminy Murowana Goślina przeznaczone do zbycia pod zabudowę mieszkaniową – stan na dzień 31.12.2012 roku

Lp	Położenie (miejscowość)	Powierzchnia [ha]	Nr działki
1	Białężyn	0,0400	117/1
2	Białężyn	0,4103	207/1
3	Łoskoń Stary	1,0390	22/2, 22/3, 22/6, 22/7, 22/8
4	Długa Goślina	0,3033	168/4
5	Murowana Goślina ul. Wiśniowa	0,0433	1429/4, 1430/2
6	Trojanowo	0.6678	89/9
7	Głębocko	0,2610	90/8
8	Głębocko	0,2962	43/10
Zabudowane tereny gminy Murowana Goślina przeznaczone do zbycia pod zabudowę mieszkaniową			
1	Boduszewo 47	0,1613	154/8
2	Głębocko 6	0,2873	90/4 i 90/7

Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy w Murowanej Goślinie

W celu rozwoju budownictwa komunalnego należy podjąć działania zmierzające do pozyskania gruntów dla prowadzenia inwestycji komunalnych i czynszowych w budynkach wielolokalowych. Dlatego też gmina Murowana Goślina będzie kontynuować działania zmierzające do nieodpłatnego nabycie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi:

1. przy ulicy Poznańskiej 6 w Murowanej Goślinie – działka nr 582 o powierzchni 536 m², w trakcie postępowania spadkowego;
2. przy ulicy Poznańskiej 8 w Murowanej Goślinie – działka nr 583 o powierzchni 544 m²- właściciel Skarb Państwa na mocy Postanowienia Sądu sygn. akt XII NS 763/11/4 z dnia 5 grudnia 2011 roku - Starosta Poznański w dniu 14 stycznia 2013 roku wystąpił do Wojewody Wielkopolskiego o wydanie decyzji komunalizacyjnej na rzecz Gminy;
3. przy ulicy Rogozińskiej 2 w Murowanej Goślinie – działka nr 332 o pow. 0,0232 ha, w trakcie postępowania spadkowego od dnia 20 czerwca 2012 roku.

Większość działek znajdujących się na terenie gminy a przeznaczonych pod mieszkalnictwo jest we władaniu osób prywatnych. Według stanu na grudzień 2012 r. grunty niezabudowane przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, będące własnością prywatną przedstawiały się następująco:

- Rakownia – ok. 209 działek o powierzchni 900-3000 m², przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową, uzbrojenie – energia elektryczna, telefon, częściowo gaz,
- Mściszewo – ok. 120 działek o powierzchni około 1000 m², przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową, uzbrojenie – energia elektryczna, telefon,
- Łoskoń Stary – ok. 27 działek o powierzchni około 1000 m², przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową, uzbrojenie – energia elektryczna, woda, gaz, telefon,
- Złotoryjsko, obręb Mściszewo – ok. 20 działek o powierzchni około 1000 m², przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową, uzbrojenie – energia elektryczna, woda, telefon,
- Łopuchowo – ok. 112 działek o powierzchni od 850 do 2000 m², przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową, obecnie brak uzbrojenia,
- Łopuchowo Gać – ok. 130 działek o powierzchni od 900 do 3000 m², przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową uzbrojenie zapewniane przez developera – energia elektryczna, woda, kanalizacja,
- Długa Goślina – ok. 37 działek o powierzchni około 1500 m², przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową,
- Głębocko – ok. 49 działek o powierzchni około 1000 do 2500 m², przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową,
- Głębocek – ok. 5 działek o powierzchni około 1500 m² przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- Murowana Goślina – ok. 206 działek o powierzchni około 750 m², przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową.

Jednym z elementów wpływających na ożywienie rynku nieruchomości jest uzbrajanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe. Dlatego też niezbędne jest aby dla realizacji tego celu gmina Murowana Goślina podejmowała działania w celu:

1. Stopniowego wyposażenia terenów w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej – zadanie winno być realizowane bezpośrednio przez deweloperów i poprzez gminę zgodnie z uchwalonym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym (WPI),
2. Naliczania opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości gruntu na skutek wybudowania infrastruktury technicznej – realizowane przez Referat Gospodarki Nieruchomościami w oparciu o Uchwałę Nr XXXII/317/2009 z dnia 27 lipca 2009w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej dotyczącej budowy urządzeń infrastruktury technicznej ustalając stawkę procentową

w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Aktualizacji planów zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe w oparciu o uchwalone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murowana Goślina.
4. Naliczania renty planistycznej.

W zakresie prowadzenia racjonalnej gospodarki gruntami w gminie za niezbędne uznaje się;

1. opracowanie planu wykorzystania zasobu gminy, w którym w szczególności określony zostanie:
 - plan sprzedaży gruntów w kolejnych latach, pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne,
 - plan zakupu nieruchomości gruntowych niezabudowanych od prywatnych właścicieli,
 - scalenie i wtórny podział geodezyjny terenów (w celu porządkowania i racjonalnego wykorzystania terenów, z jednoczesnym przygotowaniem terenu pod drogi i ciągi uzbrojenia),
 - wyposażenie terenów w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - opracowanie dla tych terenów planów zagospodarowania przestrzennego, które zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami zawierają w szczególności:
 - 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
 - 2) prognozę:
 - a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, oddanych w użytkowanie wieczyste,
 - d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
 - 3) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.
2. udostępnienie (sprzedaż/użytkowanie wieczyste) terenów w przetargu inwestorom, chcącym realizować budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne.

Skorelowanie polityki przestrzennej gminy Murowana Goślina z analizą rynku nieruchomości, z jego zapotrzebowaniem może powodować w dłuższym okresie możliwość wpływania na ceny na rynku nieruchomości, a przez to na realizację ważnych dla Gminy celów szczegółowych związanych z rozwojem rynku mieszkaniowego.

Zwiększenie przejrzystości rynku nieruchomości umożliwi podejmowanie systematycznych działań w zakresie:

1. Utworzenia systemu monitoringu rynku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową publikowanego na stronie internetowej Urzędu łącznie z bankiem informacji o wolnych terenach budowlanych opracowanym przez Planowanie Przestrzenne, który gromadzi dane o:
 - lokalizacji nieruchomości,
 - średniej cenie transakcyjnej.
2. Stworzenie wykazu gruntów gminy przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne wraz z określeniem:
 - lokalizacji wraz ze zdjęciem,
 - powierzchni,
 - przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - istniejącego i przewidywanego uzbrojenia,
 - możliwości wykorzystania do zabudowy.
3. Prowadzenia banku informacji o wolnych terenach budowlanych w gminie z uwzględnieniem:
 - lokalizacji,
 - powierzchni,
 - przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - istniejącego i przewidywanego uzbrojenia,
 - rodzaju własności,
 - możliwości wykorzystania do zabudowy,
 - wykonania katalogu kart nieruchomości zawierających informacje opisowe (stan prawny, techniczny), kartograficzne, fotograficzne.

Przejrzystość rynku nieruchomości w gminie Murowana Goślina umożliwi również:

1. Wyszukanie nowych kanałów upublicznienia wiedzy na temat korzyści płynących z korzystania z banku informacji o wolnych terenach budowlanych i ofercie mieszkaniowej (m.in. niższe koszty budowy/rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, zapobieganie rozproszeniu zabudowy tzw. suburbanizacji itd.).
2. Promocja terenów objętych m.p.z.p. z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową (aktywowanie terenów).
3. Utworzenia systemu monitoringu rynku nieruchomości wraz z jego udostępnieniem na stronie internetowej urzędu.

Stworzenie korzystnych warunków dla inwestorów poprzez opisane wyżej działania oraz ułatwienia tworzone podmiotom prywatnym, firmom deweloperskim np. krótszy okres oczekiwania niż w innych miastach na decyzje administracyjne pozwoli na realizowanie atrakcyjnych inwestycji przez podmioty rynku budowlanego. W konsekwencji doprowadzi do zwiększenia atrakcyjności gminy poprzez:

I. Budowę mieszkań deweloperskich na terenie miasta i na terenach wiejskich i przeznaczanie ich do zbycia lub na wynajem z wykorzystaniem istniejącego potencjału zasobów spółdzielni mieszkaniowych

Budownictwo deweloperskie zarówno na sprzedaż, jak i na wynajem pozwoli na stworzenie alternatywy dla budownictwa indywidualnego. Istotną barierą dla rozwoju budownictwa wielorodzinnego jest często niewielka dostępność terenów budowlanych w pełni uzbrojonych w infrastrukturę techniczną, drogową i komunikacyjną. Istotnym jest, aby w Murowanej Goślinie obok inwestorów indywidualnych aktywnym uczestnikiem budownictwa mieszkaniowego stały się firmy deweloperskie, funkcjonujące spółdzielnie mieszkaniowe - realizujące budownictwo zarówno na sprzedaż, jak i na wynajem oraz Towarzystwo Budownictwa Społecznego. Budowa mieszkań na wynajem jest alternatywą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla gospodarstw domowych o średnich dochodach. Ponadto przyrost mieszkań na wynajem zwiększa możliwości migracji ludności, bez konieczności ponoszenia wysokich nakładów na nabycie mieszkania na własność.

Aby pobudzić budownictwo mieszkaniowe na swoim terenie gmina Murowana Goślina będzie podejmować dalsze działania zmierzające do przyciągnięcia na lokalny rynek budowlany firm deweloperskich. Zarówno budownictwo deweloperskie, jak i realizacja inwestycji mieszkaniowych przez spółdzielnie mieszkaniowe pozwoli na stworzenie alternatywy dla budownictwa indywidualnego. Deweloperzy podejmując decyzję o wejściu w sektor nieruchomości mieszkaniowych biorą pod uwagę poziom cen na rynku oraz koszty związane z procesem inwestycyjnym. Na koszty te wpływają w znacznym stopniu koszty wejścia na rynek, w szczególności ceny i dostępność terenów budowlanych.

Dlatego też gmina zaoferuje w przetargu tereny budowlane, w pełni uzbrojone i z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę wielorodzinną z wykorzystaniem zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i organizując przetargi ze wskazaniem przeznaczenia działek pod budownictwo wielorodzinne zgodnie z zapisami w studium lub planie zagospodarowania przestrzennego. Aby zmniejszyć koszty inwestycji gmina może tereny pod budownictwo mieszkaniowe oddać również w użytkowanie wieczyste.

Ze względu na obowiązujące nadal przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów regulujące w sposób szczególny ochronę ich praw, brak jest komercyjnego budownictwa na wynajem. Obowiązujące zasady eksmisji budzą obawy firm deweloperskich, które rezygnują z możliwości ustawowych i nie wynajmują wolnych lokali z uwagi na ograniczenia wynikające z zapisów tej właśnie ustawy w zakresie swobodnego ustalania stawek czynszowych, terminów zawierania umów, możliwości ich swobodnego rozwiązywania

i wypowiedziania a także swobodnego dysponowania lokalem po ustaniu stosunku najmu, a przede wszystkim brakiem możliwości stosowania przepisów zawartych w Rozdziale 2 a ustawy o ochronie praw lokatorów w zakresie najmu okazjonalnego.

W celu wykorzystania takiego instrumentu należałoby rozważyć dokonanie stosownych zmian w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Murowana Goślina, które umożliwią „wykorzystanie” przez Gminę wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i deweloperów mieszkań na wynajem dla realizacji ustawowych zadań gminy.

Gmina Murowana Goślina rozważy możliwość zawierania stosownych porozumień z prywatnymi podmiotami – deweloperami oraz spółdzielniami mieszkaniowymi, które w efekcie pozwolą na realizowanie inwestycji przez deweloperów z przeznaczeniem na „wynajem”.

Z chwilą zrealizowania inwestycji w postaci budynku wielorodzinnego gmina Murowana Goślina mogłaby podpisać umowę na mocy której byłaby najemcą wybudowanych lokali natomiast deweloper lub Spółdzielnia Mieszkaniowa stroną wynajmującą. W efekcie zawarcie takiej umowy dałoby deweloperowi pewność prawną w zakresie realizowania zobowiązań wynikających z zawartej umowy najmu i braku obaw wynikających z zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, natomiast dla Gminy byłby to jeden ze sposobów realizacji ustawowych zadań wynikających z obowiązujących przepisów prawnych.

Skutecznym sposobem na pobudzenie budownictwa mieszkaniowego przez deweloperów na terenie gminy Murowana Goślina będzie podejmowanie wspólnych działań gminy i firm deweloperskich zmierzających do rozpropagowania za pośrednictwem komunikatorów gminnych poniższych programów i zachęcenia do kupna nowych lokali z wykorzystaniem:

1. Programu Efektywnego Wykorzystania Energii - realizowanego przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, który umożliwia uzyskanie dopłaty do kredytu na budowę domów energooszczędnych

Rodzaje przedsięwzięć na które możliwe jest uzyskanie dopłaty do kredytu to:

- budowa domu jednorodzinnego,
- zakup nowego domu jednorodzinnego,
- zakup lokalu mieszkalnego w nowym budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

Celem Programu jest oszczędność i ograniczenie emisji CO₂ poprzez dofinansowanie przedsięwzięć poprawiających efektywność wykorzystania energii w nowobudowanych budynkach mieszkalnych. Okres wdrażania Programu to lata 2013 do 2018 a termin wydatkowania środków to 31.12.2020 r. Program umożliwia otrzymanie dotacji na częściową spłatę kapitału kredytu bankowego. Beneficjentami programu mogą być:

- osoby fizyczne dysponujące prawomocnym pozwoleniem na budowę oraz posiadające prawo do dysponowania nieruchomością, na której będą budowały budynek mieszkalny,
- osoby fizyczne dysponujące uprawnieniem przeniesienia przez dewelopera na swoją rzecz: prawa własności nieruchomości, wraz z domem jednorodzinnym, który deweloper na niej wybuduje albo

użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego, który będzie na niej posadowiony i stanowić będzie odrębną nieruchomość albo **własności lokalu mieszkalnego**.

W rozumieniu tego programu przez dewelopera rozumie się również **spółdzielnię mieszkaniową**.

Uprawnienie beneficjenta do przeniesienia na swoją rzecz prawa musi wynikać z :

- umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej zawartej w formie aktu notarialnego, w oparciu o którą deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przekazania go na własność beneficjenta albo do przeniesienia na beneficjenta własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym albo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego,
- umowy, o której mowa w art. 9 ustawy o własności lokali zawartej w formie aktu notarialnego, zawierającej zobowiązanie dewelopera do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia tego prawa rzecz beneficjenta.

Dopłaty do kredytu udzielane są za pośrednictwem banków, które zawarły umowę o współpracy z NFOŚiGW. Wysokość dofinansowania jest uzależniona od uzyskanego wskaźnika rocznego jednostkowego zapotrzebowania na energię użytkową do celów ogrzewania i wentylacji obliczonego w oparciu o zapisy stosownego Rozporządzenia Ministra Infrastruktury. Wysokość dofinansowania wynosi:

- w przypadku domów jednorodzinnych do 50 000 zł brutto,
- w przypadku lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych do 16 000 zł brutto.

Zaletą tego Programu jest fakt, iż deweloper pełni rolę operatora zadania i realizatora inwestycji dla beneficjentów, przejmując na siebie cały ciężar przygotowania dokumentacji technicznej oraz wniosku do banku, korzyścią zaś dla dewelopera jest gwarancja posiadania odpowiedniej liczby osób zainteresowanych nabyciem lokalu mieszkalnego.

2. Rządowego Programu „Mieszkanie dla Młodych” MDM

Projektowana ustawa o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych, której wejście w życie planowane jest na styczeń 2014 roku, skierowana jest do młodych małżeństw i osób samotnych do 35 roku życia i ma pomóc tej grupie w zakupie pierwszego własnego mieszkania z rynku pierwotnego. Rodziny bezdzietne i single mogą otrzymać od państwa do 10% ceny mieszkania. Jeżeli rodzina lub osoba samotna posiada dzieci dofinansowanie do zakupu lokalu ma wynieść 15 %. Jeżeli w ciągu 5 lat od zakupu mieszkania urodzi się trzecie bądź kolejne dziecko – można będzie liczyć na dodatkowe 5%. Dopłatą ma być objęte maksymalnie 50 m² mieszkania o powierzchni do 75m². Program ma trwać 5 lat i ma być niejako kontynuacją Programu Rodzina na swoim. Cena mieszkania z dopłatą nie będzie mogła przekroczyć określonego przez wojewodę wskaźnika średnich kosztów budowy dla danego województwa, miasta wojewódzkiego i gmin z nim sąsiadujących.

Projekt zakłada możliwość dopłaty tylko do mieszkania nowego, a nie z rynku wtórnego więc stanowi szansę dla deweloperów na szybsze zbycie wybudowanych nowych lokali mieszkalnych. Osoba,

która skorzysta z dopłaty nie będzie mogła sprzedać bądź wynająć takiego mieszkania. Jeżeli beneficjent Programu MDM w ciągu 5 lat od zakupu sprzeda mieszkanie, to będzie musiał oddać proporcjonalną część dopłaty podstawowej do kredytu, nie będzie natomiast odbierane wsparcie z tytułu posiadania dzieci. Sankcji zwrotu wsparcia nie będzie natomiast wówczas jeżeli pieniądze ze sprzedaży lokalu zostaną przeznaczone na zakup innego mieszkania. Jeżeli natomiast beneficjent zechce sprzedać mieszkanie po upływie pięciu lat od jego zakupu żadnych sankcji związanych ze zwrotem wsparcia nie będzie.

Ustawodawca zapisał również, iż z Programu nie będą mogły skorzystać osoby które są właścicielami innego mieszkania czy udziału w budynku w którym mogłyby uzyskać samodzielny lokal. Mieszkanie z dopłatą w ramach Programu MDM musi być pierwszą kupowaną nieruchomością. Minimalna kwota kredytu to 50% ceny zakupu lokalu mieszkalnego. W przypadku zbyt małej zdolności kredytowej do umowy kredytu mogą dołączyć rodzice lub rodzeństwo.

Ostatnie zmiany w projekcie ustawy powodują, iż osoby spełniające kryteria uczestniczenia w Mdm budujące domy o powierzchni do 100mkw. w systemie gospodarczym będą mogły także po 2014 r. korzystać ze zwrotu części VAT za materiały budowlane. Nie będą jednak objęte rządowymi dopłatami do kredytów.

Zgodnie ze stanem na II kwartał 2013r. wysokości średnich wskaźników przeliczeniowych, wg których wyliczana jest kwota dopłaty w ramach Programu MDM przedstawia się następująco:

- dla stolicy województwa wielkopolskiego – 4900,00 zł,
- dla gminy sąsiadującej ze stolicą - 4008,00 zł,
- dla województwa(bez stolicy) - 3340,00 zł,
- dla gminy sąsiadującej/województwa (bez stolicy) – 120,0%.

Program MDM jest jednorazowym dofinansowaniem, które zwiększa wkład własny kredytobiorcy. Dzięki temu wzrasta zdolność kredytowa, a wartość zaciąganego kredytu maleje, co ma sprawić, że będzie on bardziej dostępny.

Pozytywnym aspektem tego uregulowania jest zapis przynoszący wymierne korzyści obu stronom, czyli deweloperowi i nabywcy lokalu, umożliwiający najęcie lokalu od dewelopera i nabycie go na własność po pewnym czasie użytkowania. Ten projekt ustawy mimo, że posiada wiele wad - chociażby brak możliwości skorzystania z dopłaty przy nabyciu lokalu na wtórnym rynku, daje jednak wymierne korzyści umożliwiające rozwój rynku deweloperskiego i zapewnienie pewnego bezpieczeństwa prawnego polegającego na tym, iż wynajmowane w ramach tego Programu lokale mają zostać objęte zasadami najmu okazjonalnego co pozwoli deweloperowi łatwo pozbyć się niepłacącego najemcy w przypadku gdy złoży oświadczenie (poświadczane notarialnie), że jeżeli nie będzie wywiązywał się z zawartej umowy wyprowadzi się na żądanie złożone przez właściciela.

II. Rozwój budownictwa czynszowego na wynajem z wykorzystaniem potencjału funkcjonującego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Filozofię społecznego budownictwa czynszowego można zdefiniować jako:

- budowa mieszkań na wynajem (za czynsz) a nie na sprzedaż,
- współfinansowanie inwestycji funduszami publicznymi: państwa i gminy,
- adresatem budowy mieszkań są gospodarstwa domowe, których warunki materialne pozwalają na pokrycie pełnych kosztów utrzymania zasobów, lecz które to dochody nie umożliwiają nabycia mieszkania w ofercie rynkowej,
- mieszkania są pełno standardowe (założenie, że substandardów jest i tak dużo) ale też promowane są nowe technologie, przede wszystkim energooszczędne,
- projektowanie pod „czynsz”, co oznacza przyjęcie takich rozwiązań techniczno-projektowych, które dają gwarancje utrzymania opłat mieszkaniowych w wyznaczonym z urzędu pułapie – max 4%- przy jednoczesnym zabezpieczeniu samofinansowania eksploatacji,
- pełna samowystarczalność podmiotów zarządzających wybudowanymi mieszkaniami.

Przygotowywany i realizowany program rozwoju budownictwa czynszowego powinien mieć na uwadze:

- zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach,
- pozyskiwanie inwestorów na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych realizowanych w celu wybudowania mieszkań na wynajem.

Realizacja społecznego budownictwa czynszowego może przyczynić się do poprawy sytuacji mieszkaniowej w gminach poprzez:

- stworzenie alternatywy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
- korelowanie decyzji o lokalizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, związanych z tworzeniem zasobu dostępnych mieszkań na wynajem, z kierunkami rozwoju gminy i regionu, co sprzyjać będzie mobilności przestrzennej ludności,
- zwiększenie mobilności społeczeństwa.

Dodatkowymi zaletami społecznego budownictwa mieszkaniowego są:

- stosunkowo niskie koszty działalności, gdyż towarzystwa nie działają dla zysku oraz uzyskać mogą pomoc gmin np. w formie aportu gruntów,
- budownictwo nowoczesne i energooszczędne,
- mieszkania budowane pod klucz,
- brak przywiązania najemcy do mieszkania,
- tworzenie mieszkań o umiarkowanym poziomie czynszu.

Zakładanie i funkcjonowanie Towarzystw Budownictwa Społecznego umożliwia ustawa z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. nr 98, poz.1070 ze zm.). Rozdział 4 tej ustawy poświęcony Towarzystwom Budownictwa Społecznego uregulował podstawowe kwestie związane z ich zakładaniem, przedmiotem i zakresem działalności oraz wynajmem mieszkań.

Ponieważ Towarzystwa Budownictwa Społecznego mogą funkcjonować jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki akcyjne i spółdzielnie osób prawnych, podstawą prawną ich funkcjonowania oprócz wspomnianej wyżej ustawy są także: ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037) lub ustawa Prawo spółdzielcze (tekst jednolity – Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.) w takim zakresie, w jakim ustawa podstawowa nie wprowadziła w odniesieniu do TBS ograniczeń ani dodatkowych warunków stosowania przepisów Kodeksu spółek handlowych lub ustawy prawo spółdzielcze.

Oprócz tego, w sprawach nie uregulowanych w rozdziale 4 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego zastosowanie mają odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn.zm.). Należy zaznaczyć, iż w przypadkach kiedy przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów regulują najem w sposób korzystniejszy niż wynika z zapisów ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego - stosuje się przepisy korzystniejsze (np. termin wypowiedzenia czynszu) .

W odniesieniu do deklaracji o dochodach członków gospodarstwa domowego i do innych dokumentów, jakie zobowiązani są składać najemcy w TBS lub okazywać na jego żądanie mogą być wykorzystane wzory zawarte w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 roku w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz. U. Nr 156, poz. 1817 z późn. zm.). Obecnie sprawę dodatków mieszkaniowych reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz.733 z późn. zm.).

Oprócz wymienionych aktów prawnych, w zasadniczy sposób regulujących zakładanie i funkcjonowanie TBS, Towarzystwa te prowadząc swoją działalność podlegają innym, ogólnie obowiązującym przepisom.

Przedmiotem działania towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Towarzystwo może również:

- nabywać budynki mieszkalne,
- przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach towarzystwa,

- sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych,
- prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą.

Nadal obowiązujące są przepisy umożliwiające Pracodawcy, działającemu w celu pozyskania mieszkań dla swoich pracowników, a także osób prawnych mających interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie - umożliwiające zawieranie z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań. Pracodawcy, a także inne osoby, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać cesji uprawnień i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców.

Osoba fizyczna może zawrzeć z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. W dniu zwrotu kwota partycypacji powinna odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu.

Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:

- osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
- dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:
 - o o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - o o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - o o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

Na terenie gminy Murowana Goślina istnieją już formy budownictwa czynszowego realizowanego przez TBS Partner Sp. z o.o. Obecnie są to 2 budynki z 94 mieszkaniami. Z analizy rynku wynika, że jest stałe zapotrzebowanie na typowe budownictwo czynszowe (na wynajem). Zmiany przepisów prawa, przede

wszystkim w zakresie pozyskiwania dofinansowania uniemożliwiły towarzystwom budownictwa społecznego dalsze działania w tym zakresie. TBS Partner Sp. z o.o. w ramach Stowarzyszenia Zachodniopomorskie TBS próbuje pozyskać z ministerstwa środki na budownictwo czynszowe. Działania te popiera gmina Murowana Goślina. W tym celu podejmowane są przez sąsiadujące ze sobą gminy stosowne kroki mające na zwrócenie uwagi na występujące w tym zakresie problemy.

Zmiana ustawy obowiązująca od 31 maja 2009r. zlikwidowała Krajowy Fundusz Mieszkaniowy (skreślono rozdział 3 ustawy), który obsługiwał TBS w zakresie zasad udzielania kredytów i ich spłaty i pomimo wielu zapewnień nie stworzono dla tych podmiotów nowych preferencyjnych instrumentów finansowych umożliwiających realizowanie inwestycji mieszkaniowych.

W chwili obecnej jedynymi dostępnymi i możliwymi do wykorzystania instrumentami przy realizacji budownictwa czynszowego przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego są:

1. Kredyt budowlany dla TBS oraz spółek komunalnych w ramach kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego

Kredyt ten oferowany przez BGK może być przeznaczony na:

- Realizację inwestycji mieszkaniowych na wynajem, w tym także lokali użytkowych na wynajem, miejsc postojowych i garaży ale tylko w ramach kredytowanej przez BGK inwestycji mieszkaniowej;
- Zakup budynku z lokalami mieszkalnymi i/lub użytkowymi w celu dokończenia budowy, ich remontu, przebudowy lub rozbudowy, adaptacji na cele mieszkalne z przeznaczeniem na wynajem;
- Refinansowanie kosztów inwestycji mieszkaniowej, stanowiącej maksymalnie 30% całkowitych kosztów inwestycji, poniesionych nie wcześniej niż 2 lata od daty rozpoczęcia inwestycji;
- Refinansowanie zakupu działki budowlanej, zakupionej nie wcześniej niż 2 lata od daty rozpoczęcia inwestycji. Okres finansowania – do 30 lat od podpisania umowy z bankiem. Wymagany udział środków własnych – minimum 50%, Oprocentowanie kredytu WIBOR plus marża banku, raty równe, dodatkowo pobierana jest prowizja przez bank w wysokości około 1% w zależności m.in. od oceny projektu i klienta. Okres wykorzystania kredytu to maksymalnie 24 miesiące liczone od daty wypłaty pierwszej transzy kredytu. Możliwa jest karencja w spłacie kredytu i jest to okres nie dłuższy niż 24 miesiące, liczony od daty wypłaty pierwszej transzy kredytu do miesiąca poprzedzającego miesiąc w którym następuje pierwsza spłata raty kapitału.

Kredyt ten może zostać udzielony przez BGK w przypadku:

1. ustanowienia prawnego zabezpieczenia kredytu którym może być m.in., ustanowienie hipoteki na nieruchomości kredytowanej, przelewu wierzytelności (cesji) umowy ubezpieczenia zarówno w czasie realizacji inwestycji jak i po jej zakończeniu, przelewu (cesji) wierzytelności z zawartych i przyszłych umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, miejsc postojowych i garaży w kredytowanym budynku, nieodwołalnego pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem bankowym,

2. posiadanie przez wnioskodawcę zdolności kredytowej,
3. wniesienie przez wnioskodawcę wymaganego wkładu własnego,
4. spełnienie przez wnioskodawcę określonych przez Bank wymogów kapitałowych,
5. otwarcie przez Wnioskodawcę w Banku rachunku pomocniczego służącego do gromadzenia na etapie inwestycji wpływów z tytułu umów przedwstępnych z przyszłymi najemcami i środków na spłatę odsetek naliczonych w okresie realizacji inwestycji oraz całości wpływów z najmu lokali sytuowanych w kredytowanej inwestycji.

Wykorzystanie kredytu może nastąpić wyłącznie w formie bezgotówkowej – przelewem. Ta forma kredytowania inwestycji przez Bank dopuszcza również możliwość sprzedaży kredytowanych lokali mieszkalnych i użytkowych pod warunkiem:

- upływu co najmniej 5 lat od momentu uruchomienia środków kredytowych,
- wniesienia jednorazowej spłaty kredytu w części przypadającej na dany lokal w wysokości określonej przez Bank,
- spełnienia przez kredytobiorcę warunków umownych min. W zakresie gromadzenia funduszu remontowego i kaucji,
- przedstawienia w banku aktualizacji wyceny nieruchomości, obejmującej pozostałe lokale na wynajem.

2. Obligacje przychodowe Banku Gospodarstwa Krajowego

W ramach instrumentów finansowania przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych BGK daje możliwość emisji i obligacji przychodowych emitowanych przez BGK. Emitentem obligacji może być JST lub TBS. Emisja obligacji organizowana przez BGK może być wykorzystana na finansowanie komercyjnych projektów TBS polegających na budowie budynków mieszkalnych na wynajem lub w innej formule. Założenie jest takie, że realizowany projekt powinien być zgodny z polityką mieszkaniową gminy. Zabezpieczeniem miałyby być majątek i przychody przedsięwzięcia, za które uważa się wpływy z najmu lokali mieszkalnych (warunek spłaty obligacji przychodowych). Środki finansowe wpływają na rachunek przychodów emisji i są przeznaczone w pierwszej kolejności na spłatę obligatariuszy, a w kolejnej na pokrycie kosztów eksploatacji, remontów itp. Emisja obligacji przychodowych jest wyłączona z kalkulacji zadłużenia JST i podmiotów powiązanych.

Warunki konieczne do emisji obligacji przychodowych:

- właścicielem/większościowym udziałowcem musi być miasto/gmina,
- posiadanie zdolności kredytowej zgodnie z obowiązującą w BGK metodologią,
- dodatnie przepływy finansowe netto dla projektu w całym okresie finansowania,
- możliwość udokumentowania wydatkowanych środków z wkładu własnego oraz innych źródeł przed pierwszą wypłatą środków obligacji.

Zakłada się, że udział obligacji nie powinien przekroczyć 50% wartości projektu a pozostałe środki finansowe nie mogą pochodzić z kredytów oraz pożyczek. Środki własne muszą być wniesione przed uruchomieniem środków z emisji obligacji. Okres spłaty obligacji ustalany jest w zależności od potrzeb projektu lecz nie dłużej niż 25-30 lat. Spłata może odbywać się w formule równych rat kapitałowych bądź malejących.

Wymogiem jest aby została zawarta umowa trójstronna pomiędzy TBS-em, gminą i BGK określająca ogólne ramy polityki miasta w odniesieniu do TBS oraz czynszów w całym okresie finansowania. Celem umowy jest zapewnienie pokrycia spłaty obligacji oraz kosztów TBS w przychodach czynszowych oraz stabilności i samodzielności TBS. Umowa ta nie jest równoznaczna z poręczeniem i przejęciem zobowiązań TBS przez miasto. Miasto w ramach podpisanej umowy trójstronnej zobowiązane będzie udzielić Spółce wsparcia w formie pieniężnej, jeżeli wskaźnik pokrycia kosztów jest niższy od 1. Koszty obsługi obligacji (WIBOR 6M+1,5-3%) przy max marży będą wyższe od oferowanych na rynku kredytów komercyjnych. Maksymalny udział obligacji w finansowaniu inwestycji przy maksymalnym czynszu w wysokości 4% wartości odtworzeniowej będzie wynosił ok. 30%. Emisja obligacji przez TBS będzie możliwa po dokonaniu odpowiednich zapisów w wieloletnim planie finansowym miasta.

3.Rządowy program wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych

Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych w art. 5 daje możliwość wykorzystania istniejącego na terenie gminy Murowana Goślina Towarzystwa Budownictwa Społecznego do wybudowania lokali komunalnych bądź socjalnych ze środków z Funduszu Dopłat.

Gmina może otrzymać wsparcie na realizację takiego przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali socjalnych, noclegowni, domów dla bezdomnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych (lokali komunalnych) pod warunkiem powiększenia zasobu lokali socjalnych lub mieszkań chronionych o lokale w liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali komunalnych. Realizację tego zadania gmina może prowadzić za pośrednictwem TBS z wykorzystaniem gruntów stanowiących własność spółki. Poziom % wsparcia w finansowaniu przedsięwzięcia przy wykorzystaniu potencjału Towarzystwa (do kosztów przedsięwzięcia nie zalicza się gruntu) przedstawia się następująco:

Tabela 42. Poziom wsparcia przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych przy wykorzystaniu potencjału TBS

Przedsięwzięcie	Lokale socjalne	Mieszkania chronione	Lokale „komunalne”
Budowa, w tym rozbudowa lub nadbudowa budynku	40%	40%	40%
Remont lub przebudowa budynku lub jego części	50%	50%	50%
Zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części	50%	50%	50%

Źródło: Ustawa z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych

Przy realizacji przedsięwzięcia przez TBS finansowego wsparcia udziela się, jeżeli budynek położony jest lub ma powstać na nieruchomości stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym gminy lub TBS realizującego inwestycje przy wsparciu gminy.

Warunkiem uruchomienia i przekazania finansowego wsparcia jest:

- wykonanie świadczenia na rzecz TBS (tzn. przekazanie środków finansowych, z których TBS finansuje budowę np. jeśli wniosek o finansowe wsparcie był na 40% to gmina przekazuje min. 80% kosztów budowy, pozostałe 20% stanowi udział TBS – proporcje te mogą ulec zmianie w zależności od ustaleń pomiędzy TBS i gminą) wynikającego z umowy pomiędzy gminą a TBS;
- zakończenie inwestycji i rozliczenie przez TBS.

Warunki dodatkowe:

- zawarcie przez gminę umowy z TBS przewidującej: udział gminy w kosztach, prawo gminy do najmu lokali, w tym z prawem do podnajmowania bez zgody TBS,
- w przypadku przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali „komunalnych” gmina, która otrzymała finansowe wsparcie dodatkowo przedkłada do BGK w terminie 6 miesięcy od dnia zakończenia realizacji przedsięwzięcia, oświadczenie potwierdzające wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne albo mieszkania chronione, a także – jeżeli lokale te były zamieszkałe – o ustaniu do dnia wydzielenia tych lokali, dotychczasowego stosunku najmu i opróżnieniu lokali.

Bardzo ważne jest, iż finansowe wsparcie jest bezzwrotne. Wniosek składa gmina.

III. Rozwój budownictwa mieszkaniowego w ramach Programu Własne „M” – najem z dojściem do własności

Obok przedstawionych wyżej możliwości realizowania budownictwa mieszkaniowego do rozważenia pozostaje kwestia uruchomienia własnego programu z wykorzystaniem potencjału gminy lub spółki Lider obecnie zarządzającej zasobem gminy Murowana Goślina. Po wprowadzeniu stosownych zapisów w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem gminy Murowana Goślina można rozważyć uruchomienie **Programu Własne „M – najem z dojściem do własności”**.

Główną ideą programu jest dojście do prawa własności poprzez regularne spłacanie rat za mieszkanie zawartych w czynszu. Oferta *Programu własne „M”* jest skierowana m.in. do dotychczasowych, obowiązkowych najemców w zasobie Gminy, których aspiracje mieszkaniowe zmieniły się na skutek zwiększenia dochodów oraz do osób, którym dochody nie pozwalają na otrzymanie kredytu hipotecznego w banku, a jednocześnie nie kwalifikują się na lokal komunalny ze względu na zbyt duże dochody gospodarstwa domowego. Na rynku mieszkaniowym w Murowanej Goślinie i okolicy występuje zapewne grupa osób, która chciałby zwiększyć swój poziom życia przy ograniczonych środkach oraz grupa, która ma ograniczone zdolności kredytowe. Do tej grupy zalicza się młode gospodarstwa domowe oraz studentów, którzy ukończyli studia na uczelniach poznańskich.

Zasady przybliżające specyfikę działania tego programu można przedstawić następująco:

- podległa Gminie jednostka lub spółka ze swoich środków własnych oraz/lub środków pochodzących z uzyskanego kredytu, realizuje budowę budynków mieszkalnych,
- nowopowstałe budynki mieszkalne są zasiedlane przez najemców, którzy płacą comiesięczny czynsz, odzwierciedlający rzeczywiste koszty eksploatacji budynku, jak również spłacają miesięczne raty na poczet wykupu mieszkania w wybranej przez siebie perspektywie czasu; dotychczasowa praktyka podaje, że okres wykupu mieszkania powinien być umożliwiony dopiero od 5 roku – ażeby mieszkania nie trafiały do obrotu na rynku wtórnym, stanowiąc przy tym nieuczciwą konkurencję dla deweloperów, z kolei najdłuższy możliwy okres wykupu powinien mieścić się w przedziale 20-30 lat,
- w przypadku realizacji inwestycji w tym programie należy pamiętać o rewaloryzacji rat najemców o procent inflacji,
- po spłacie zadeklarowanych rat, następuje przeniesienie prawa własności w drodze aktu notarialnego i dotychczasowy najemca staje się właścicielem mieszkania.

W nabyciu mieszkania poprzez *program własne „M”* mogą uczestniczyć następujące podmioty:

- dotychczasowi najemcy lokali komunalnych, którzy w sposób systematyczny regulowali swoje zobowiązania z tytułu czynszu,
- kandydaci umieszczeni na listach osób uprawnionych do zawarcia umów na mieszkania komunalne w mieszkaniowym zasobie Gminy,
- osoby wykazujące się odpowiednio niskimi dochodami, według praktyki dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym zainteresowanym mieszkaniem w tym programie nie powinien być niższy niż 100,0% najniższej emerytury w gospodarce, ani wyższy niż 200,0% tej samej emerytury,
- młode gospodarstwa domowe ze średnimi dochodami,
- studenci poznańskich uczelni, którzy są w trakcie studiów lub je ukończyli.

Jasne określenie grupy docelowej programu jest bardzo istotne, gdyż prowadzi do tego, iż program nie konkuruje z budownictwem socjalnym oraz deweloperskim.

Perspektywa wprowadzenia tego programu w Murowanej Goślinie daje szansę na realizację zadania własnego związanego z zapewnieniem lokali w systemie „non profit”. Gmina, poprzez własną, istniejącą już spółkę prawa handlowego lub powołaną, nową spółkę celową, do której przekaże aportem grunt plus ewentualne środki finansowe, w długoletniej perspektywie czasu odzyska zwrot środków własnych zaangażowanych w proces inwestycyjny, a z racji waloryzacji rat spłacanych przez najemców o wskaźnik inflacji, stanowi to realną wartość zaangażowanych środków pieniężnych, w odniesieniu do tradycyjnego realizowania budowy mieszkań komunalnych, gdzie środki są angażowane bezzwrotnie z powodu niskiego poziomu czynszów, który kreuje okres zwrotu z inwestycji dłuższy niż żywotność budynku. Program daje szansę przywrócenia do budżetu zainwestowanych środków (dywidenda). Korzyścią dla Gminy jest również zwolnienie mieszkań w zasobie komunalnym przez osoby, którym poprawiła się sytuacja materialna. Swego rodzaju odzysk mieszkań pozwoli na udostępnienie ich kolejnym osobom oczekującym na lokal komunalny oraz wpłynie na zmniejszenie listy oczekujących na taki lokal. Ponadto *Program własne „M”* jest atrakcyjny dla Gminy, gdyż nie będzie ona ponosić kosztów remontów po spłacie raty przez ostatniego najemcę.

Z punktu widzenia osób, do których wystosowany jest program, największą korzyścią jest dojście do prawa własności najmowanego mieszkania. Uiszczana opłata eksploatacyjna oraz miesięczna rata przeznaczona na wykup mieszkania kreuje się na poziomie możliwości finansowych mieszkańców Murowanej Gośliny. Niewątpliwą zaletą *Programu własne „M”* jest brak konieczności wykazywania się bankową zdolnością kredytową, jednak inwestor, jakim jest spółka, dokonuje analizy możliwości płatniczych i uzyskiwanych dochodów.

Z uwagi na fakt, iż program ten jest dedykowany do wyżej wymienionych grup odbiorców, powinien być realizowany przy ścisłym współudziale spółki i Gminy (kryteria doboru najemców do programu). Zarobki części mieszkańców Murowanej Gośliny nie dają im realnych możliwości starania się o kredyt hipoteczny w banku, aby nabyć mieszkanie na rynku pierwotnym, a nawet wtórnym.

Korzyścią tego Programu jest fakt, iż nie wpływa on na zadłużanie budżetu Gminy, gdyż jest realizowany przez Spółkę (nie dotyczy przypadku, gdy instytucja finansująca zażąda poręczenia kredytu przez Gminę).

IV. Rozwój budownictwa jednorodzinnego przez inwestorów indywidualnych

Gmina Murowana Goślina będzie podejmować dalsze działania zachęcające inwestorów indywidualnych do budowania domów jednorodzinnych z wykorzystaniem środków finansowych z NFOŚiGW – oferujących dopłaty do kredytów na budowę domów energooszczędnych dla osób fizycznych w ramach Programu Efektywnego Wykorzystania Energii – opisanego szczegółowo na str. 50-51 Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa.

5.3.2 Priorytet 2 - Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe

Tabela 43. Cele strategiczne, kierunki i działania dla Priorytetu 2

Priorytet P2. ZREWITALIZOWANE ZASOBY MIESZKANIOWE		
Cele strategiczne	Kierunki	Działania
C.2.1 Odpowiedni stan techniczny zasobów mieszkaniowych	K.2.1.1 Poprawa stanu technicznego zasobów mieszkaniowych	D.2.1.1.A Zwiększenie nakładów na remonty w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, właścicieli domów jednorodzinnych, właścicieli lokali we wspólnotach mieszkaniowych
		D.2.1.1.B Wspieranie działań remontowych we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy
		D.2.1.1.C Promowanie rozwiązań w zakresie możliwości wykorzystania premii remontowej z BGK
		D.2.1.1.D. Program wymiany azbestu
C.2.2 Obniżenie zapotrzebowania na energię ciepłą w zasobach mieszkaniowych	K.2.2.1 Poprawa efektywności energetycznej budynków mieszkalnych	D.2.2.1.A Programy termomodernizacji budynków spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych
		D.2.2.1.B. Plan Gospodarki Niskoemisyjnej
		D.2.2.1.C Promowanie rozwiązań w zakresie możliwości wykorzystania premii termomodernizacyjnej z BGK
		D.2.2.1.D Program ulgi w podatku od nieruchomości dla właścicieli przeprowadzających proces termomodernizacji budynków mieszkalnych
C.2.3 Zadbane otoczenie budynków mieszkalnych	K.2.3.1 Poprawa estetyki i zagospodarowanie terenów	D.2.3.1.A. Odnowa, budowa nowych elementów małej architektury
		D.2.3.1.B. Budowa placów zabaw
		D.2.3.1.C. Wyposażenie terenów w infrastrukturę rekreacyjną
		D.2.3.1.D. Zagospodarowanie terenów zielonych
		D.2.3.1.E. Zagospodarowanie terenów pod parkingi

Tabela 44. Przedsięwzięcia strategiczne i wspierające oraz źródła finansowania dla Priorytetu 2

Priorytet P2. ZREWITALIZOWANE ZASOBY MIESZKANIOWE		
Przedsięwzięcie strategiczne	Przedsięwzięcie wspierające	Źródła finansowania
PS2.1 Podwyższenie stanu technicznego budynków	KW2.1.1 Stworzenie średniookresowego planu remontów zasobów spółdzielni mieszkaniowej	• WFOŚiGW, • NFOŚiGW, • BGK • budżet gminy, • środki finansowe spółdzielni mieszkaniowych, • środki finansowe TBS, • środki finansowe osób fizycznych/ właścicieli lokali
	KW2.1.2 Stworzenie średniookresowego planu remontów przez zarządców/zarządy wspólnot mieszkaniowych	
	KW2.1.3 Stworzenie średniookresowego planu remontów zasobów TBS	
	KW2.1.4 Promowanie rozwiązań w zakresie możliwości wykorzystania premii remontowej z BGK	
	KW2.1.5 Program wymiany azbestu	
PS2.2 Efektywność energetyczna budynków mieszkalnych	KW2.2.1 Stworzenie średniookresowego planu termomodernizacji zasobów spółdzielni mieszkaniowej	• WFOŚiGW, • NFOŚiGW, • BGK • budżet gminy, • środki finansowe spółdzielni mieszkaniowych, • środki finansowe TBS, • środki finansowe osób fizycznych/ właścicieli lokali
	KW2.2.2 Stworzenie średniookresowego planu termomodernizacji przez zarządców/zarządy wspólnot mieszkaniowych	
	KW2.2.3 Promowanie rozwiązań w zakresie możliwości wykorzystania premii termomodernizacyjnej z BGK	
	KW2.2.4. Plan Gospodarki Niskoemisyjnej	
	KW2.2.5 Program ulgi w podatku od nieruchomości dla właścicieli przeprowadzających proces termomodernizacji budynków mieszkalnych	
PS2.3 Przyjazne otoczenie zamieszkania	PW2.3.1 Odnowa, budowa nowych elementów małej architektury	• budżet gminy, • środki finansowe spółdzielni mieszkaniowych, • środki finansowe TBS, • środki finansowe osób fizycznych/ właścicieli lokali
	PW2.3.2 Budowa placów zabaw	
	PW2.3.3 Wyposażenie terenów w infrastrukturę rekreacyjną	
	PW2.3.4 Zagospodarowanie terenów zielonych	
	PW2.3.5 Zagospodarowanie terenów pod parkingi	

Potrzeby remontowe w zakresie utrzymania zasobów wynikają ze stopniowego zużywania się nanień pod względem technicznym i ekonomicznym (moralnym). Potraktowanie działalności remontowej i inwestycyjnej zasobów mieszkaniowych gminy Murowana Goślina jako priorytetu, bez względu na osobę właściciela, umożliwi zahamowanie dekapitalizacji budynków, podnosząc jednocześnie standard i warunki zamieszkania.

Utrzymanie zasobów nieruchomości wymaga ponoszenia nakładów na:

- eksploatację nieruchomości,
- techniczne utrzymanie nieruchomości.

Część budynków mieszkalnych w Murowanej Goślinie wymaga, obok przeprowadzenia remontów bieżących, również termomodernizacji, w szczególności w zasobie spółdzielni mieszkaniowej. Preferencyjnym instrumentem polityki mieszkaniowej w zakresie wspierania przedsięwzięć remontowych jest możliwość uzyskania ulgi termomodernizacyjnej, ulgi remontowej lub ulgi kompensacyjnej na mocy ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów. Ustawa określa zasady finansowania ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów części kosztów przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych. Inwestorowi będącemu właścicielem lub zarządcą budynku, lokalnej sieci ciepłowniczej lub lokalnego źródła ciepła, z wyłączeniem jednostek budżetowych i samorządowych zakładów budżetowych realizującym przedsięwzięcia termomodernizacyjne, których przedmiotem jest:

- ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania do budynków mieszkalnych,
- całkowita lub częściowa zamiana źródeł energii na źródła odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji;

przysługuje premia na spłatę części kredytu zaciągniętego na przedsięwzięcie termo modernizacyjne, jeżeli z audytu energetycznego wynika, że w wyniku przedsięwzięcia termomodernizacyjnego nastąpi zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię. Wysokość premii termomodernizacyjnej stanowi 20% wykorzystanej kwoty kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, nie więcej jednak niż 16% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i dwukrotność przewidywanych rocznych oszczędności kosztów energii, ustalonych na podstawie audytu energetycznego.

Z premii mogą korzystać wszyscy inwestorzy, bez względu na status prawny, a więc np.: osoby prawne (np. spółdzielnie mieszkaniowe i spółki prawa handlowego), jednostki samorządu terytorialnego, wspólnoty mieszkaniowe, osoby fizyczne, w tym właściciele domów jednorodzinnych.

Kredyt zaciągnięty na przedsięwzięcie termo modernizacyjne nie może być przeznaczony na sfinansowanie prac, na które zaciągnięto inny kredyt, do którego przyznana została premia termo modernizacyjna lub remontowa, bądź na które pozyskano środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej.

Inwestorowi będącemu osobą fizyczną, wspólnotą mieszkaniową z większościowym udziałem osób fizycznych, spółdzielnią mieszkaniową lub towarzystwem budownictwa społecznego, przysługuje premia na spłatę części kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia remontowego, związanego z termomodernizacją, którego przedmiotem jest:

- remont budynków wielorodzinnych,
- wymiana w budynkach wielorodzinnych okien lub remont balkonów, nawet jeśli służą one do wyłącznego użytku właścicieli lokali,
- przebudowa budynków wielorodzinnych, w wyniku której następuje ich ulepszenie.

Premia remontowa dotyczy jedynie budynków wielorodzinnych, których użytkowanie rozpoczęto przed dniem 14 sierpnia 1961 r. jeżeli w wyniku realizacji tego przedsięwzięcia nastąpi zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku wielorodzinnego na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej. Wysokość premii remontowej stanowi 20% wykorzystanej kwoty kredytu, nie więcej jednak niż 15% kosztów przedsięwzięcia remontowego. Kredyt zaciągnięty na realizację przedsięwzięcia remontowego, do którego przysługuje premia remontowa, nie może być przeznaczony na:

- 1) remont lokali, z wyjątkiem wymiany okien w budynkach wielorodzinnych lub remontu balkonów, nawet jeśli służą one do wyłącznego użytku właścicieli lokali,
- 2) prace prowadzące do zwiększenia powierzchni użytkowej budynku,
- 3) sfinansowanie prac, na które zaciągnięto inny kredyt, do którego przyznana została premia termomodernizacyjna lub remontowa; albo prac na które uzyskano środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej.

Inwestorowi będącemu osobą fizyczną, który w dniu 25 kwietnia 2005 r. był właścicielem lub spadkobiercą właściciela budynku mieszkalnego, lub po tym dniu został spadkobiercą właściciela tego budynku mieszkalnego, w którym był co najmniej jeden lokal kwaterunkowy - przysługuje premia kompensacyjna. Premię kompensacyjną przeznacza się na spłatę części kredytu udzielonego na realizację:

- przedsięwzięcia remontowego,
- remontu budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Premię kompensacyjną przyznaje się łącznie z premią remontową.

Wnioski o wypłatę premii składa się w BGK za pośrednictwem banku kredytującego. Banki kredytujące przedsięwzięcia wybierane są w drodze składania ofert. Przyznana przez BGK premia przeznaczona jest na spłatę kredytu.

Dodatkowo w celu zwiększenia skali remontów elewacji budynków mieszkalnych na terenie gminy Murowana Goślina należy rozważyć możliwość wprowadzenia **Programu ulgi w podatku od nieruchomości dla właścicieli przeprowadzających proces termomodernizacji budynków mieszkalnych w formie czasowego zwolnienia od podatku od nieruchomości** dla podatników będących

właścicielami mieszkań w budynkach wielorodzinnych lub jednorodzinnych. Powyższe wymaga opracowania przepisów prawa miejscowego i podjęcia stosownej uchwały przez Radę Miejską, na mocy której wprowadzone zostaną ulgi przedmiotowe w postaci zwolnienia od podatku od nieruchomości tych budynków mieszkalnych lub ich części, w których zrealizowano remont polegający na odnowieniu całej elewacji budynku (wszystkich jego ścian np. poprzez czyszczenie, malowanie, wymiana tynku) w okresie nieprzekraczającym 1 roku, liczonym od dnia rozpoczęcia remontu. Zwolnienie musiałoby być udzielane na wniosek podatnika złożony przed rozpoczęciem remontu, ze wskazaniem terminu w którym możliwe jest ubieganie się o zastosowanie ulgi. Zwolnienie przysługiwałoby po zakończeniu remontu, do wysokości poniesionych przez podatnika kosztów, nie dłużej niż przez okres np. 5 lat lub 10 lat w zależności od woli Rady Gminy oraz złożenia dokumentów określonych w tej uchwale dokumentujących stan przed przystąpieniem do robót oraz po ich zakończeniu, a także udokumentować wysokość poniesionych środków finansowych.

Z uwagi na potwierdzone licznymi badaniami działanie azbestu, stanowiące poważne zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, podjęto działania mające na celu jego eliminację zakazując stosowania i produkcji wyrobów zawierających ten minerał, a także nakazujących usunięcie wyrobów już istniejących. W tym celu 14 maja 2002 roku Rada Ministrów Rzeczypospolitej Polskiej przyjęła uchwałę krajową „Program usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest stosowanych na terytorium Polski”. Cele i zadania określone w ww. Programie zostały zaktualizowane w uchwale Rady Ministrów Nr 39/2010 z dnia 15 marca 2009 roku, której załącznik stanowi „Program Oczyszczania Kraju z Azbestu na lata 2009-2032”. Zgodnie z obowiązującym krajowym Programem organizowanie usuwania wyrobów zawierających azbest należy do zadań własnych gmin. Aby to zadanie zostało zrealizowane konieczne jest w pierwszej kolejności dokonanie szczegółowej inwentaryzacji wyrobów zawierających azbest oraz sporządzenie programów usuwania azbestu dla gmin, w których wskazane zostaną zasady finansowania poszczególnych działań oraz harmonogram wdrożenia obowiązków ciążących na samorządach gminnych.

W związku z powyższym dnia 24 października 2011r. Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwałą nr X/98/2011 przyjęła „Program usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest dla Miasta i Gminy Murowana Goślina na lata 2011-2032”, który precyzuje działania w zakresie prowadzenia przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina:

- ewidencji wyrobów zawierających azbest,
- działań z zakresu edukacji ekologicznej oraz inspirowania właściwej postawy obywateli w zakresie obowiązków związanych z usuwaniem wyrobów zawierających azbest,
- organizowania usuwania wyrobów zawierających azbest przy wykorzystaniu pozyskanych na ten cel środków krajowych lub unijnych z uwzględnieniem zasad zawartych w Programie,
- współpracy z innymi organami, instytucjami oraz lokalnymi mediami wspierającymi realizację Programu.

W 2012 roku, jak i w latach poprzednich, Urząd Miasta i Gminy Murowana Goślina współpracował ze Starostwem Powiatowym w Poznaniu, uczestnicząc w działaniach mających na celu likwidację wyrobów zawierających azbest na terenie gminy. Pomoc finansowa obejmowała osoby fizyczne, które złożyły wniosek do urzędu. Dofinansowanie dotyczyło demontażu, transportu i unieszkodliwiania wyrobów zawierających azbestu przyznawane było w wysokości 70% kosztów całkowitych, a tym samym udział własny wnioskodawcy wynosił 30%. Ilość unieszkodliwionego azbestu wyniosła 33,96 ton. Kwota przekazana na realizację zadania z budżetu gminy wynosiła 40 000 zł, z czego zostało wykorzystane 3 826,20 zł. Limit środków do wykonania zadania stanowił wartość 101 926,20 zł. Łącznie przyznano 20 dotacji.

Dnia 21 grudnia 2010 roku weszła w życie Ustawa z dnia 29 października 2010 r. o zmianie ustawy - Prawo ochrony środowiska. Dopuszcza ona możliwość ubiegania się o dotacje z budżetu gminy na realizację przedsięwzięć z zakresu ochrony środowiska i gospodarki wodnej pod warunkiem określenia przez Radę Gminy zasad udzielania dotacji celowej, kryteriów wyboru inwestycji do dofinansowania oraz trybu postępowania w sprawie udzielania dotacji i sposobu jej rozliczania. Dlatego też gmina Murowana Goślina, w miarę możliwości budżetowych, przygotowuje i uchwali Plan Gospodarki Niskoemisyjnej, który swym zakresem obejmie osoby fizyczne i prawne, wspólnoty mieszkaniowe, które zdecydują się na zmianę systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym na ogrzewanie gazowe, olejowe, elektryczne bądź odnawialne źródła energii. Podstawowym celem Programu będzie systemowe ograniczenie emisji substancji szkodliwych do atmosfery, poprzez kompleksową likwidację istniejących, nieefektywnych źródeł ciepła, tj. pieców oraz kotłowni opalanych paliwem stałym. Założony cel możliwy jest do osiągnięcia poprzez wprowadzanie ekologicznych, energooszczędnych urządzeń grzewczych i odnawialnych źródeł energii.

Aby osiągnąć cele określone w Strategii w zakresie zrewitalizowania zasobów mieszkaniowych niezbędne jest określenie jednolitych kryteriów ustalania planu remontów i termomodernizacji bez względu na strukturę własności zasobów lokalowych.

Kryteria ustalania planów remontów i termomodernizacji powinny być następujące:

- bezpieczeństwo użytkowania nieruchomości,
- zabezpieczenia budynków przed dalszą degradacją,
- usuwanie azbestu,
- stan techniczny budynku lub jego elementu,
- względy oszczędnościowe np. straty ciepła,
- likwidację nieefektywnych źródeł ciepła
- względy estetyki,
- potrzeby unowocześnień, wykonanie brakujących elementów.

Remonty i modernizacja budynków przyczynią się do:

- zwiększenia bezpieczeństwa,
- obniżenia strat ciepła, a więc i kosztów eksploatacji,

- zwiększenia estetyki i trwałości budynku i jego elementów składowych,
- polepszenia funkcjonalności,
- zwiększenia standardu infrastruktury technicznej.

Zakłada się, że niezbędny standard budynku powinien cechować się następującymi atrybutami:

- elewacja bez ubytków tynków, pozbawiona płyt azbestowych,
- szczelny i zakonserwowany dach budynku, pozbawiony płyt azbestowych,
- sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
- ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- szczelna instalacja gazowa,
- sprawna instalacja odgromowa,
- sprawne piony i poziomy wody,
- szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- odmalowane klatki schodowe.

Obok działań remontowych i modernizacyjnych należy dążyć do zwiększenia atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- remont dróg osiedlowych i chodników,
- zwiększenie liczby nasadzeń wieloletnich,
- pielęgnację terenów zielonych,
- częste kontrolowanie porządku wokół budynków,
- zwiększenie liczby ławek,
- zwiększenie liczby placów zabaw,
- wyposażenie osiedli w urządzenie sportowe,
- odnowa, budowa nowych elementów małej architektury,
- zagospodarowanie terenów pod parkingi.

Osiągnięcie ostatecznych efektów w ramach Priorytetu 2 – Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe będzie możliwe jeżeli równolegle z określeniem jednolitych kryteriów ustalania planu remontów i termomodernizacji, bez względu na strukturę własności zasobów lokalowych, dokonana zostanie planowa modernizacja terenów wokół budynków wraz z całymi podwórkami, budowa placów zabaw, wyposażenie terenów w infrastrukturę rekreacyjną, zarówno dla dzieci i młodzieży, jak i osób dorosłych w ramach tzw. „Siłowni podwórkowych”. Niezbędnym elementem dla polepszenia warunków zamieszkania będzie systematyczne tworzenie nowej liczby miejsc parkingowych mających wpływ na komfort zamieszkania i będącym istotnym czynnikiem przy podejmowaniu decyzji związanej z wyborem konkretnego miejsca

stałego zamieszkiwania. Gmina Murowana Goślina będzie kontynuowała podjęte w latach wcześniejszych remonty schodów betonowych terenowych, nawierzchni chodników i placów z kostki brukowej i płytek betonowych. Wskazane jest aby działania te podejmowane były w porozumieniu i uzgodnieniu z innymi dysponentami terenów przyległych do nieruchomości m.in. spółdzielniami mieszkaniowymi, deweloperami i towarzystwem budownictwa społecznego.

Takie podejście do stworzenia komfortowych warunków zamieszkania uczyni gminą atrakcyjną dla potencjalnych nowych mieszkańców, rozważających możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy Murowana Goślina. Podjęcie takich kompleksowych działań będzie sposobem na przeciwdziałanie degradacji społeczno-gospodarczej i przestrzennej obszarów zurbanizowanych, która przekłada się na jakość życia mieszkańców zwiększając dla nich atrakcyjność miasta.

5.3.3 Priorytet 3 – Efektywna gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy

Tabela 45. Cele strategiczne, kierunki i działania dla Priorytetu 3

Priorytet P3. Efektywna gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy		
Cele strategiczne	Kierunki	Działania
C.3.1 Zaspokojone potrzeby mieszkaniowe najuboższych mieszkańców gminy	K.3.1.1 Realizacja na bieżąco list osób oczekujących na lokale	D.3.1.1.A. Koncesja na roboty budowlane
		D.3.1.1.B. Budownictwo komunalne
		D.3.1.1.C. Porozumienia z innymi podmiotami sektora mieszkaniowego
		D.3.1.1.D. Najem lokali w prywatnym zasobie
		D.3.1.1.E. Program zamian lokali we współpracy z TBS
		D.3.1.1.F. Przekwalifikowania lokali
		D.3.1.1.G. Komunalizacja
	K.3.1.2 Przeciwdziałanie groźbie eksmisji i wykluczeniu społecznemu	D.3.1.2.A. Program zamian lokali
		D.3.1.2.B. Program oddłużeniowy
		D.3.1.2.C. Program odpracowania zaległości
		D.3.1.2.D. Przyznawanie dodatków mieszkaniowych
C.3.2. Zoptymalizowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego	K.3.2.1 Utrzymywanie stawek czynszu ekonomicznego	D.3.2.1.A. Coroczna aktualizacja stawek czynszowych
		D.3.2.1.B. Windykacja zaległości czynszowych i opłat niezależnych od właściciela zasobów
		D.3.2.1.C. Monitoring wypłat dodatków mieszkaniowych
		D.3.2.1.D. Analiza wykorzystania lokali
	K.3.2.2 Racjonalna prywatyzacja zasobu	D.3.2.2.A. Stworzenie wykazu lokali przeznaczonych do sprzedaży i wyłączonych ze sprzedaży
		D.3.2.2.B. Sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych
		D.3.2.2.C. Ocena ekonomiczna stosowanych bonifikat
		D.3.2.2.D. Program zamian lokali dla osób niezainteresowanych wykupem lokali we wspólnocie mieszkaniowej
	K.3.2.3 Poprawa stanu technicznego zasobów mieszkaniowych	D.3.2.3.A. Stworzenie programu remontów zasobu

Tabela 46. Przedsięwzięcia strategiczne i wspierające oraz źródła finansowania dla Priorytetu 3

Priorytet P3. Efektywna gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy		
Przedsięwzięcia strategiczne	Przedsięwzięcia wspierające	Źródła finansowania
PS3.1 Tworzenie warunków do zamieszkania najuboższym i eksmitowanym	PW3.1.1 Zawieranie koncesji na roboty budowlane z podmiotem prywatnym	• środki finansowe z budżetu gminy, • środki finansowe partnera prywatnego, • środki finansowe użytkowników lokali
	PW3.1.2 Realizacja budownictwa komunalnego	
	PW3.1.3 Porozumienie z TBS w zakresie realizacji inwestycji budowlanej	
	PW3.1.4 Najem lokali w prywatnym zasobie	
	PW3.1.5 Program zamian lokali we współpracy z TBS	
	PW3.1.6 Przekwalifikowania lokali	
	PW3.1.7 Prowadzenie procesu komunalizacji	
	PW3.1.8 Program zamian lokali	
	PW3.1.9 Program oddłużeniowy	
	PW3.1.10 Program odpracowania zaległości	
	PW3.1.11 Przyznawanie dodatków mieszkaniowych	
PS3.2 Optymalizacja kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego	PW3.2.1 Monitoring stawek czynszowych	• środki finansowe z budżetu gminy, • środki finansowe BGK – premia termomodernizacyjna i remontowa
	PW3.2.2 Windykacja zaległości czynszowych i opłat niezależnych od właściciela zasobów	
	PW3.2.3 Monitoring wypłat dodatków mieszkaniowych	
	PW3.2.4 Analiza wykorzystania lokali	
	PW3.2.5 Program zamian lokali	
	PW3.2.6 Stworzenie programu sprzedaży lokali	
	PW3.3.6 Stworzenie programu remontów zasobu	

Z uwagi na ustawowo nałożone na Gminę obowiązki zabezpieczenia lokali komunalnych dla osób potrzebujących, lokali socjalnych, lokali zamiennych, a wyniku nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów, która zaczęła obowiązywać z dniem 16 listopada 2011 także pomieszczeń tymczasowych oraz w celu sprostania przynajmniej w dostatecznym stopniu, oczekiwaniom społecznym w zakresie uzyskania własnego mieszkania, Gmina Murowana Goślina musi bezwzględnie przewidzieć powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego.

Decydując się na realizację budownictwa mieszkaniowego należy uwzględnić normy obowiązujące i przyjęte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. nr 75 poz.690). Zgodnie z tymi rozwiązaniami prawnymi, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, niezależnie czy będzie przeznaczone na lokal socjalny czy też będzie wynajmowane na czas nieoznaczony.

Jedynym zatem dopuszczalnym kryterium zakwalifikowania lokalu jako lokalu socjalnego może być oferowana przez Gminę powierzchnia pokoi w stosunku do ilości osób w kierowanej do tego lokalu rodzinie.

Jedną z bardziej dyskusyjnych kwestii jest strategia tworzenia zasobu lokali socjalnych. W polityce społecznej zaleca się różnorodność mieszkańców jako element strategii przeciwdziałania wykluczeniom i patologiom. Normy budowlane i fakt występowania znaczącej liczby mieszkań gminnych o niskim standardzie sprzyjają strategii wydzielania lokali socjalnych z istniejącego zasobu gminnego.

Zasiedlanie budynków zarówno rodzinami uprawnionymi do lokali socjalnych, jak również do lokali, których najem nawiązywany jest na czas nieoznaczony, ma społeczne uzasadnienie. Doświadczenia wskazują, że uprawnionymi do lokali socjalnych są osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, mające niski status socjalny. Rozproszenie lokali socjalnych wśród innych lokali komunalnych zapewni najemcom tych lokali uczestniczenie w normalnym życiu społecznym oraz stworzy dla nich szanse życiowe na poprawę swojego statusu i umożliwi im integrację społeczną. Tworzenie osiedli budownictwa socjalnego skutkuje protestami właścicieli lub mieszkańców sąsiednich nieruchomości, często uniemożliwiając albo spowalniając procedury uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.

W tej sytuacji istotnym jest aby gmina Murowana Goślina stała nie tylko aktywnym uczestnikiem budownictwa mieszkaniowego ale inicjatorem różnych jego form. Przyjmując do realizacji zadanie związane z pozyskiwaniem nowej liczby lokali do mieszkaniowego zasobu gminy – mogą one korzystać z różnych instrumentów finansowych m.in. z:

1. Programu wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat przy tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych - Ustawa z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych

Gminy otrzymują wsparcie na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali socjalnych, noclegowni, domów dla bezdomnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych (lokalni komunalnych) pod warunkiem powiększenia zasobu lokali socjalnych lub mieszkań chronionych o lokale w liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali komunalnych. Realizację wyżej wymienionych lokali gmina może prowadzić sama, albo za pośrednictwem TBS. Poziom % wsparcia w finansowaniu przedsięwzięcia (do kosztów przedsięwzięcia nie zalicza się gruntu) przedstawia tabela 47.

Tabela 47. Poziom wsparcia przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych

Przedsięwzięcie	Lokale socjalne		Mieszkania chronione		Lokale „komunalne”	
	gmina	TBS	Gmina Powiat	TBS	gmina	TBS
Inwestor						
Rodzaj inwestycji						
Budowa, w tym rozbudowa lub nadbudowa budynku	30%	40% ²	30% ¹	40% ²	30%	40%
Remont lub przebudowa budynku lub jego części	40%	50% ²	40% ¹	50% ²	40%	50%
Zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części	40%	50% ²	40% ¹	50% ²	40%	50%
Kupno lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego	30%	x	30% ¹	x	30%	x
Kupno i remont lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego	30%	x	30% ¹	x	30%	x

1. także organizacje pożytku publicznego

2. także związek międzygminny

Źródło: Ustawa z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych

W przypadku inwestycji polegającej na budowie, remoncie, przebudowie, zmianie sposobu użytkowania budynku, warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia jest zaangażowanie środków własnych w wysokości co najmniej 30% przewidywanych kosztów inwestycji. Przekazanie kwoty finansowego wsparcia na rachunek inwestora następuje po udokumentowaniu wykonania robót budowlanych podlegających finansowemu wsparciu.

Przepisy ustawy z 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych dają Gminie możliwość pozyskania nowej liczby lokali mieszkalnych i socjalnych bez konieczności prowadzenia procesu inwestycyjnego. Korzystając z 30% dopłaty z Funduszu Dopłat Gmina może nabywać gotowe do zasiedlenia lokale mieszkalne od różnych podmiotów m.in., od deweloperów czy też spółdzielni mieszkaniowych z korzyścią dla wszystkich stron takiej transakcji.

2.Przepisów ustawy z dnia 19 grudnia 2008r. o partnerstwie publiczno – prywatnym lub ustawy z dnia 9 stycznia 2009r. koncesji na roboty budowlane lub usługi.

Partnerstwo publiczno – prywatne lub koncesja na roboty budowlane - może stanowić jedną z alternatyw związanych z budową mieszkań komunalnych w Murowanej Goślinie. Zadaniem partnera prywatnego mogłoby być zaprojektowanie, wybudowanie (przy zapewnieniu własnego finansowania) i zarządzanie zasobem, natomiast dzięki temu gmina Murowana Goślina uzyska możliwość zasiedlenia uzyskanych lokali osobami oczekującymi na pomoc mieszkaniową. Wkładem rzeczowym ze strony Gminy mogłaby być własność nieruchomości, na której zostanie zlokalizowana inwestycja oraz ewentualnie inne nieruchomości stanowiące własność Gminy. Planowaną formą wynagrodzenia partnera prywatnego będą opłaty od użytkowników końcowych ewentualnie uzupełniane odpowiednią i proporcjonalną dopłatą ze strony Gminy. Takie rozwiązanie może zaistnieć w przypadku wynajmu lokali bezpośrednio najemcom, kierowanym przez Gminę, która dopłaci różnicę, pomiędzy wysokością czynszu „gminnego” a wysokością czynszu umownego, gwarantującego partnerowi sfinansowanie przedsięwzięcia (wynagrodzenie za dostępność). Umowa powinna określać precyzyjną definicję dostępności i niedostępności danej usługi (np. brak wymaganego wyposażenia). Wynagrodzenie powinno być płatne tylko, gdy usługa jest dostępna, ulega natomiast odpowiedniemu proporcjonalnemu zmniejszeniu, jeżeli zmniejsza się poziom dostępności. Zasadne wydaje się rozważenie możliwości pobierania przez partnera prywatnego pożytków z przedmiotu partnerstwa np. czynszów najmu lokali użytkowych i pozostałych lokali mieszkalnych wynajmowanych przez koncesjonariusza na poziomie czynszu rynkowego. W celu wyłonienia partnera prywatnego musi być zastosowana procedura przetargowa.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania i nowe przepisy, w tym przede wszystkim ustawę o koncesji na roboty budowlane gmina Murowana Goślina podjęła działania zmierzające do realizacji budownictwa czynszowego w oparciu o koncesję. Ustawa daje możliwość wyboru koncesjonariusza na okres do 30 lat (okres związania umową). Jest to rozwiązanie bardzo podobne do zaproponowanego w formule PPP (Partnerstwa Publiczno – Prywatnego). Gmina zleciła opracowanie koncepcji, a dalej założeń do przetargu na wyłonienie koncesjonariusza.

W założeniach przyjęto wybudowanie budynków na działkach komunalnych w rejonie ulicy Przemysłowej. W 2011 roku zostało ogłoszone postępowanie. Przedmiotem koncesji objętej niniejszym postępowaniem było zawarcie umowy koncesji na roboty budowlane w następującym zakresie:

1. Opracowania stosownych dokumentów i uzyskanie stosownych zezwoleń na wyburzenie budynków przy ulicy Przemysłowej 11, 13, 17 oraz wykonanie tych prac wraz z uporządkowaniem terenu ze środków Koncesjonariusza.
2. Przygotowania projektów budowlanych w oparciu o koncepcję zabudowy przygotowaną przez Koncesjodawcę (wraz z decyzją o warunkach zabudowy) oraz program funkcjonalno-użytkowy, a następnie wybudowanie w latach 2011- 2014, przynajmniej 60 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 3000 m².

3. Zarządzania przez Koncesjonariusza nowo wybudowanym zasobem mieszkaniowym stosując zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000, Nr 46 poz. 543 ze zmianami) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (Dz. U. Nr 71 poz.733 z 2001 roku ze zmianami).
4. Zapewnienia Koncesjodawcy możliwości zasiedlenia:
 - 1) 16 mieszkań dla najemców lokali komunalnych – uwzględniających stawki czynszu komunalnego obowiązującego w danym okresie,
 - 2) 3 mieszkań dla rodzin wskazanych przez Koncesjodawcę uwzględniających stawki czynszu określonego przez Koncesjonariusza.
5. Wynagrodzeniem Koncesjonariusza za wykonanie umowy koncesji będą wartości należności czynszowych wynikających z umów najmu lokali nowo wybudowanego zasobu mieszkaniowego w okresie obowiązywania umowy koncesji.

Istotnym elementem projektu jest to, że przewidziane do wyburzenia budynki są zamieszkiwane przez najemców zasobu komunalnego (w sumie 16 mieszkań). Zatem Gmina jako Koncesjodawca wobec powyższego będzie wymagać etapowania inwestycji w sposób umożliwiający sukcesywne zwalnianie mieszkań. Proponowane etapy realizacji określa opracowana koncepcja zabudowy.

Reasumując, realizacja budownictwa czynszowego (w różnych formach TBS, czy koncesja) może przyczynić się do poprawy sytuacji mieszkaniowej w odniesieniu do realizacji potrzeb mieszkaniowych najuboższych.

Obecnie obowiązujące uregulowania prawne przede wszystkim zaś ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dają gminom możliwość pozyskiwania dodatkowych lokali mieszkalnych zarówno komunalnych, socjalnych, jak i pomieszczeń tymczasowych z wykorzystaniem lokali znajdujących się na terenie gminy a będących własnością różnych podmiotów zarówno osób prywatnych, spółdzielni mieszkaniowych, jak i towarzystw budownictwa społecznego oraz deweloperów.

Podjęcie określonych działań związanych z wynajęciem przez Gminę od tych podmiotów lokali mieszkalnych dla realizacji zadań nałożonych na gminę przez obowiązujące ustawy wymaga jedynie wprowadzenia stosownych zapisów do przepisów prawa miejscowego uchwalanego przez Radę Miejską tj. Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy oraz Zasad wynajmowania lokali. Po wprowadzeniu takich zapisów gmina Murowana Goślina będzie mogła dla realizacji zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej zawierać stosowne Porozumienia z tymi podmiotami umożliwiające wynajęcie gotowych lokali mieszkalnych i podnajmowanie im osobom oczekujących pomocy gminy nawet z czynszem niższym niż sama płaci właścicielowi lokali.

Pamiętać również należy, iż podpisanie stosownego Porozumienia z Towarzystwem Budownictwa Społecznego pozwala w zamian za wpłaconą partycypację wskazywać przyszłego najemcę lokalu zarówno dla osoby, która nie posiada jeszcze zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, jak i dla najemcy lokalu

w zasobie komunalnym, a pozyskany w taki sposób wolny lokal komunalny będzie można przeznaczać np. na lokal socjalny czy pomieszczenie tymczasowe dla wykonywania prawomocnych wyroków eksmisyjnych bądź też zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy. Korzyścią dla TBS- u płynącą z realizacji takiego Programu będzie możliwość pozyskania "pewnych" środków finansowych na finansowy wkład w budowę mieszkania oraz solidnego przyszłego najemcy, który nie ma problemu w regulowaniu zobowiązań finansowych względem wynajmującego. Takie działanie zaspokoi również oczekiwania mieszkańców gminy związane z pozyskaniem lokalu mieszkalnego posiadającego wysoki standard techniczny.

W dalszym ciągu gmina Murowana Goślina będzie stymulować zamiany lokali w ramach posiadanego zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie zarówno co do wielkości rodziny, ale również jej sytuacji materialnej.

Nadto gmina Murowana Goślina powinna w dalszym ciągu realizować program przekwalifikowania lokali komunalnych na lokale socjalne poprzez przyjęcie dokumentu w zakresie Przeciwdziałania Groźbie Eksmisji. Program ten umożliwi określonej odrębnymi zapisami (Zarządzeniem Burmistrza) grupie byłych najemców pozostanie na dotychczas zajmowanym lokalu - pod warunkiem, iż lokal będzie spełniał warunki powierzchniowe i określonego stanu technicznego – na zasadzie umowy najmu lokalu socjalnego czyli z niższym czynszem, przynosząc określone efekty obu stronom Porozumienia - Gminie możliwość zrealizowania wyroku eksmisyjnego i odzyskania przynajmniej części zadłużenia, brak konieczności wydatkowania środków na remont kolejnego lokalu, a byłemu najemcy uzyskanie nowej umowy z niższym czynszem, możliwość ubiegania się o dodatek mieszkaniowy i systematyczną spłatę zadłużenia.

Przyjęcie takiego Programu współ z Programem Oddłużeniowym pozwalającym na tzw. "odpracowanie długu" określone w przepisach Kodeksu Cywilnego jako świadczenie rzeczowe będzie miało znaczenie dla efektywnej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy. Świadczenie rzeczowe będzie wykonywane przez dłużnika na podstawie umowy dotyczącej zmiany formy zapłaty należności z tytułu korzystania z zajmowanego lokalu ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe – świadczenie w miejsce zapłaty. Umowa będzie mogła zostać zawarta pod warunkiem, że dłużnik oraz dłużnicy solidarni z uwagi na udokumentowaną sytuację życiową oraz materialną nie są w stanie w całości lub części spłacić swoich zobowiązań. Przedmiotem takiej umowy mogą być różnego rodzaju prace, których potrzebę wykonania może zapewnić gmina Murowana Goślina np. prace porządkowe nieruchomości i terenów przyległych i drobne roboty remontowe. Prace takie mogłyby być wykonywane w ramach różnych jednostek i wydziałów Urzędu Miasta i Gminy Murowana Goślina ale również w spółkach prawa handlowego z udziałem gminy. Przyjęcie takiego Programu pozwoli na wyeliminowanie bezkarnego umarzania zaległości czynszowych i spowoduje, że osoba która zechce zmniejszyć swój dług będzie zmuszona podjąć określone działania.

Bieżąca realizacja i monitoring przedstawionych Programów pozwoli na utrzymanie dotychczas realizowanej, a przyjętej w Wieloletni programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zasady

corocznej indeksacji stawek czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. Takie działanie pozwala na korelowanie przychodów z czynszów z wydatkami na utrzymanie posiadanego zasobu i systematyczne podwyższanie jego stanu technicznego tak aby osiągnąć efekt, że przychody z czynszu najmu lokali mieszkaniowego zasobu gminy w całości pokrywają koszty jego utrzymania bez konieczności dopłat z innych pozycji przychodowych budżetu gminy.

Jednocześnie z uwagi na bezpośredni wpływ wysokości stawek czynszowych na ilość i kwotę wypłacanych dodatków mieszkaniowych należy prowadzić systematyczne analizy wniosków o wypłatę dodatków mieszkaniowych z wykorzystaniem mechanizmu wywiadu środowiskowego i ujawniania rzeczywistych dochodów w ramach składanych oświadczeń o stanie majątkowym danego gospodarstwa domowego.

Realizując założenia Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa w ramach zakładanych działań Priorytetu 3. w zakresie utrzymania corocznej aktualizacji stawek czynszowych należy pamiętać o występujących problemach w zakresie windykacji należności czynszowych od osób korzystających z lokali. Wobec powyższego istotne będzie prowadzenie skutecznych działań windykacyjnych zarówno przez zarządcę lokali ale również jego właściciela jakim jest Gmina oraz odpowiednio wczesne reagowanie służb społecznych w sytuacjach występującego zadłużenia. Podejmowanie bieżących działań windykacyjnych i monitorowanie tego problemu poprzez bieżące działania zarządcy przypominające o obowiązku ponoszenia opłat przyniosą efekty w postaci wyuczenia nawyku „bieżącego płacenia czynszu”, a w efekcie pozwolą na zmniejszenie skali orzekanych wyroków sądowych o eksmisje.

Dodatkowo gmina Murowana Goślina w celu efektywnej gospodarki mieszkaniowej zasobem gminy podejmować będzie wszelkie dopuszczalne przepisami prawa działania związane z bieżącą analizą i monitorowaniem wykorzystania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Działania te dotyczyć będą zarówno oceny sposobu wykorzystywania lokali przez ich najemców, analizy przypadków podnajmowania lokali gminnych za zgodą gminy jako właściciela, a także weryfikacje umów najmu i wypowiedzanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe na każdym etapie trwania umowy najmu, w szczególności zaś w chwili złożenia wniosku o wykup lokalu przez najemcę.

W zakresie racjonalnej prywatyzacji zasobu mieszkaniowego gminy, mającej na celu zmianę struktury własności na rzecz własności prywatnej oraz obniżenia wydatków gminy na gospodarkę mieszkaniową, gmina Murowana Goślina określi zasób lokali mieszkalnych przeznaczonych do prywatyzacji z zachowaniem zasady zbywania wszystkich lokali w danej nieruchomości budynkowej oraz tzw. „wypełniania wspólnot mieszkaniowych” w celu systematycznego wychodzenia gminy ze wspólnot mieszkaniowych przy zachowaniu zasady weryfikacji osób ubiegających się o nabycie zajmowanego lokalu.

W celu obniżenia kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy należy zaniechać prywatyzacji rozproszonej, skutkującej powstaniem kolejnych wspólnot mieszkaniowych, a zintensyfikować działania w kierunku sprzedaży wszystkich lokali w budynku. Najemcom, którzy nie będą zainteresowani wykupem

lokalu, który gmina Murowana Goślina przeznaczy do zbycia należy, zgodnie z zapisami w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, zaproponować inny lokal w budynku, w którym nie przewiduje się sprzedaży lokali. Pożądanie jest dokonanie stosownych zmian w Programie wieloletnim i stworzenie Programu sprzedaży lokali. Równocześnie winna zostać określona liczba lokali, które wyłączone będą z prywatyzacji i stanowić będą tzw. niezbywalny zasób gminy niezbędny dla racjonalnego gospodarowania i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych.

Ponieważ celowym byłoby, aby środki finansowe pozyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych były przeznaczane w całości na gospodarkę mieszkaniową niezbędne jest dokonanie analizy ekonomicznej stosowanych przez Gminę bonifikat przy sprzedaży lokali.

Dla realizacji zadań w zakresie poprawy stanu technicznego gminnych zasobów mieszkaniowych istotnym działaniem jest przyjęcie zasady, iż w celu prawidłowej polityki remontowej niezbędne jest wyznaczenie najważniejszych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu gminy, a także stworzenie podstaw działalności dla jednostki organizacyjnej odpowiedzialnej za stan techniczny zasobu oraz poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa, pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych.

Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków winny być realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez Prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane przez administratora zasobu, nie są wystarczające do określenia aktualnego standardu budynku mieszkalnego, gdyż polegają one na ocenie tylko niektórych elementów budynku. Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo - modernizacyjnych wymaga ustawienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat. Pożądany standard budynków i lokali mieszkalnych z zastrzeżeniem, iż w niektórych punktach odnosi się on do budynków już wyposażonych w wymieniowe instalacje i dotyczy sytuacji przewidzianych w odrębnych przepisach prawa, a w przeważającej części uzależniony jest od posiadanych przez Gminę środków finansowych, powinien przedstawiać się następująco:

- 1) instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności, badania kontrolne co rok,
- 2) sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne co 5 lat,
- 3) elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń, badania kontrolne co 5 lat,
- 4) elewacja bez ubytków tynków i okładzin, odnawiana w miarę potrzeb,
- 5) sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego, badania kontrolne co 5 lat,
- 6) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacje, badania kontrolne co rok,
- 7) malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami, w miarę potrzeb,
- 8) kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- 9) sprawne zamki i domofony w wejściu głównym.

Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

- 1) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
- 2) sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- 3) sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- 4) sprawne instalacje gazowe i elektryczne,
- 5) wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (w.c., łazienka).

W przypadku nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Murowana Goślina pożądane będzie aby obok działań związanych z wyegzekwowaniem od zarządcy budynków komunalnych realizacji remontów zgodnie z terminami i zakresami rzeczowymi określonymi w zawartej umowie rozważyć zabezpieczenie w budżecie gminy większych środków finansowych na remonty budynków komunalnych oraz przyjąć w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, zasady kontynuacji poprawy stanu technicznego i podniesienie standardu zasobów mieszkaniowych wraz z ich kompleksową termomodernizacją . Jednocześnie, na bieżąco w miarę występujących potrzeb powinny być prowadzone drobne remonty na nieruchomościach.

Przy określaniu kierunków priorytetowych dla remontów mieszkaniowego zasobu gminy Murowana Goślina w kolejnych latach należy mieć bezwzględnie na uwadze wnioski i zalecenia ujęte w przeglądach technicznych budynków mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Murowana Goślina, które winny być wykonane na jej zlecenie zgodnie z obowiązującymi przepisami przez osoby uprawnione i powinny one stanowić podstawę do opracowania kolejności robót zgodnie z najpilniejszymi potrzebami.

6. Założenia do procesu wdrażania Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta i Gminy Murowana Goślina

Do sprawnego zarządzania realizacją Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta i Gminy Murowana Goślina na lata 2013-2020 niezbędne jest wyznaczenie przez Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina Zespołu ds. Wdrażania Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa, kierowanego przez Zastępcę Burmistrza Miasta i Gminy Murowana Goślina. Powołanie Zespołu pozwoli na realizację priorytetów, celów strategicznych i kierunków zgodnie z wyznaczonymi działaniami i przedsięwzięciami.

Działania przewidziane w Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta i Gminy Murowana Goślina powinny być prowadzone przez wszystkie podmioty działające na obszarze rynku budownictwa mieszkaniowego oraz rynku nieruchomości, przy wiodącej roli gminy Murowana Goślina oraz Zespołu ds. Wdrażania Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa. Skład zespołu utworzą:

- Zastępca Burmistrza Miasta i Gminy,
- Kierownik Biura Komunikacji Społecznej,
- Kierownik Biura Zarządzania Projektami i Rewitalizacji,
- Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami,
- Kierownik Referatu Programowania Rozwoju i Inwestycji,
- Kierownik Biura Planowania Przestrzennego,
- Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska,
- Przedstawiciel firmy LIDER Sp. z o.o.,
- Przedstawiciel Towarzystwa Budownictwa Społecznego,
- Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Zielone Wzgórza,
- Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 lutego w Koziegłowach,
- Deweloperzy.

Nadzór nad całością realizowanych projektów sprawuje Burmistrz Miasta i Gminy Murowana Goślina.

Istotnym elementem prac wdrożeniowych będą okresowe spotkania Zespołu ds. Wdrażania Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa. Zadaniem Zespołu ds. Wdrażania Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa będzie monitorowanie i ewaluacja przebiegu realizacji Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta i Gminy Murowana Goślina oraz koordynacja działań związanych z implementacją przedsięwzięć zapisanych w dokumencie. O sukcesie wdrożenia rozwiązań wskazanych w Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta i Gminy Murowana Goślina decydować będą w głównej mierze działania zmierzające do określenia zasad współpracy pomiędzy podmiotem publicznym gminą Murowana Goślina a podmiotami prywatnymi w ramach realizowanych poszczególnych przedsięwzięć strategicznych.

W celu efektywnego wdrażania Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa należy, ze względu na zmienne otoczenie gospodarcze, prawne, demograficzne, sukcesywnie modyfikować przyjęte przedsięwzięcia na lata 2013-2020, jednocześnie wprowadzając nowe, które będą dostosowane do aktualnych potrzeb i uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych.

Działania promocyjne i komunikacja społeczna

W ramach procesu wdrażania Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta i Gminy Murowana Goślina przewiduje się podjęcie następujących działań promocyjnych:

- konsultowanie zapisów Strategii z uczestnikami rynku budownictwa mieszkaniowego i rynku nieruchomości,
- poinformowanie mieszkańców gminy Murowana Goślina i o przyjęciu dokumentu Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta i Gminy Murowana Goślina na lata 2013-2020, w szczególności o przyjętych priorytetach, celach strategicznych, przedsięwzięciach (notatka prasowa, strona internetowa Urzędu Miasta i Gminy Murowana Goślina),
- poinformowanie zewnętrznych podmiotów - potencjalnych inwestorów - o stworzonych przez Gminę Murowana Goślina warunków do rozwoju inwestycji mieszkaniowych w oparciu o przyjęty dokument Strategię Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta i Gminy Murowana Goślina na lata 2013-2020, w szczególności o przyjętych priorytetach, celach strategicznych, przedsięwzięciach (prospekt informacyjny),
- stworzenie kampanii promocyjnej „Twórz kolejne adresy marzeń – buduj i prowadź spokojne życie w Murowanej Goślinie”- promocja możliwości inwestycyjnych w gminie Murowana Goślina na targach budowlanych, konferencjach.

Zasadniczym celem komunikacji społecznej jest uzyskanie partycypacji społeczności lokalnej w procesie realizacji Strategii. Podstawą partycypacji będzie wszechstronna informacja, która ma wyjaśniać mieszkańcom korzyści, jakie płyną z realizacji celów Strategii.

Informacja na temat Strategii powinna obejmować:

- wyjaśnienie zagadnień strategii i oczekiwanych efektów,
- bieżące wiadomości z realizacji strategii,
- wnioski z monitorowania, ewaluacji i aktualizacji.

W ramach społecznej oceny realizacji Strategii planuje się przeprowadzanie co 3 lata (w roku poprzedzającym aktualizację Strategii Rozwoju Gminy) badań jakości życia.

Za komunikację społeczną odpowiada Biuro Komunikacji Społecznej.

7. Monitoring i ewaluacja Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta i Gminy Murowana Goślina

Skuteczność wdrożenia Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta i Gminy Murowana Goślina na lata 2013-2020 w dużej mierze zależy od prowadzenia odpowiedniego monitoringu i ewaluacji postępów wynikających z podjętych działań i przedsięwzięć. Dzięki monitoringowi i ewaluacji możliwa będzie przez Zespół ds. Wdrażania Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa okresowa coroczna ocena efektów realizacji założonych priorytetów i celów strategicznych oraz ewentualna korekta działań, jeśli zaistniały nowe okoliczności prawne, ekonomiczne, społeczne czy demograficzne.

Monitoring i ewaluacja Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta i Gminy Murowana Goślina prowadzone będą w oparciu o wskaźniki zawarte w tabeli 48.

Tabela 48. Wskaźniki monitoringu i ewaluacji Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta i Gminy Murowana Goślina

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Priorytety Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta i Gminy Murowana Goślina		
	P1. Rozwinięty rynek mieszkaniowy	P2. Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe	P3. Efektywna gospodarka zasobem mieszkaniowym gminy
M1.Liczba deweloperów w budownictwie mieszkaniowym na sprzedaż			
E1.Dynamika liczby deweloperów w budownictwie mieszkaniowym na sprzedaż			
M2.Liczba osób fizycznych realizujących budownictwo indywidualne			
E2.Dynamika liczby osób fizycznych realizujących budownictwo indywidualne			
M3. Liczba inwestorów budujących mieszkania na wynajem			
E3. Dynamika liczby inwestorów budujących mieszkania na wynajem			
M4. Liczba wybudowanych mieszkań przez deweloperów			
E4.Dynamika liczby wybudowanych mieszkań przez deweloperów			
M5. Liczba wybudowanych mieszkań przez inwestorów indywidualnych			
E5.Dynamika liczby wybudowanych mieszkań przez inwestorów indywidualnych			
M6. Liczba wybudowanych mieszkań na wynajem			
E6.Dynamika liczby wybudowanych mieszkań na wynajem			

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Priorytety Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta i Gminy Murowana Goślina		
	P1. Rozwinięty rynek mieszkaniowy	P2. Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe	P3. Efektywna gospodarka zasobem mieszkaniowym gminy
M7. Liczba wybudowanych mieszkań w ramach Programu Własne „M” – najem z dojściem do własności			
E7. Dynamika liczby wybudowanych mieszkań w ramach Programu Własne „M” – najem z dojściem do własności			
M8. Liczba gruntów gminnych sprzedanych w przetargach			
E8. Dynamika liczby gruntów gminnych sprzedanych w przetargach			
M9. Liczba gruntów uzbrojonych przez gminę			
E9. Dynamika liczby gruntów uzbrojonych przez gminę			
M10. Liczba umieszczonych ofert w banku informacji o wolnych terenach budowlanych			
E10. Dynamika liczby umieszczonych ofert w banku informacji o wolnych terenach budowlanych			
M11. Liczba budynków spółdzielni mieszkaniowych, w których dokonano remontu			
E11. Dynamika liczby budynków spółdzielni mieszkaniowych, w których dokonano remontu			
M12. Liczba budynków gminy, w których dokonano remontu			
E12. Dynamika liczby budynków gminy, w których dokonano remontu			
M13. Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych, w których dokonano remontu			
E13. Dynamika liczby budynków wspólnot mieszkaniowych, w których dokonano remontu			
M14. Liczba budynków spółdzielni mieszkaniowych, w których dokonano termomodernizacji			
E14. Dynamika liczby budynków spółdzielni mieszkaniowych, w których dokonano termomodernizacji			
M15. Liczba budynków gminy, w których dokonano termomodernizacji			
E15. Dynamika liczby budynków gminy, w których dokonano termomodernizacji			
M16. Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych, w których dokonano termomodernizacji			
E16. Dynamika liczby budynków wspólnot mieszkaniowych, w których dokonano termomodernizacji			

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Priorytety Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta i Gminy Murowana Goślina		
	P1. Rozwinięty rynek mieszkaniowy	P2. Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe	P3. Efektywna gospodarka zasobem mieszkaniowym gminy
M17. Liczba budynków objętych Programem wymiany azbestu			
E17. Dynamika liczby budynków objętych Programem wymiany azbestu			
M18. Liczba wymienionych źródeł energii cieplnej w ramach Programu Ograniczania Niskiej Emisji			
E18. Dynamika liczby wymienionych źródeł energii cieplnej w ramach Programu Ograniczania Niskiej Emisji			
M19. Liczba podmiotów korzystających z Programu ulgi w podatku od nieruchomości dla właścicieli przeprowadzających proces termomodernizacji budynków mieszkalnych			
E19. Dynamika liczby podmiotów korzystających z Programu ulgi w podatku od nieruchomości dla właścicieli przeprowadzających proces termomodernizacji budynków mieszkalnych			
M20. Liczba utworzonych placów zabaw i urządzeń rekreacyjnych			
E20. Dynamika liczby utworzonych placów zabaw i urządzeń rekreacyjnych			
M21. Liczba pozyskanych lokali dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych i eksmitowanych			
E21. Dynamika liczby pozyskanych lokali dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych i eksmitowanych			
M22. Liczba osób uczestnicząca w Programie zamian lokali			
E22. Dynamika liczby osób uczestniczących w Programie zamian lokali			
M23. Liczba osób uczestnicząca w Programie oddłużeniowym			
E23. Dynamika liczby osób uczestniczących w Programie oddłużeniowym			
M24. Liczba osób uczestnicząca w Programie odpracowania zaległości			
E24. Dynamika liczby osób uczestniczących w Programie odpracowania zaległości			
M.25. Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych			
E.25. Dynamika liczby wypłaconych dodatków mieszkaniowych			

Podsumowanie

W zmieniającej się strukturze społecznej, gospodarczej oraz w warunkach ogromnych problemów budżetu państwa i samorządów, szeroko rozumiana polityka mieszkaniowa gmin winna się stawać coraz bardziej efektywna i wszechstronna. Oznacza to, iż musi ona stopniowo uwalniać się od tradycyjnie realizowanych celów dotyczących jedynie prostego wypełniania zapisów ustawowych, by skupić się na nowych wyzwaniach pojawiających się w obliczu potrzeb społecznych występujących na terenie danej gminy.

Polityka mieszkaniowa gminy musi uwzględniać nie tylko aktualne potrzeby mieszkaniowe i możliwości ekonomiczne budżetu gminy i członków wspólnoty samorządowej ale musi być silnie skorelowana w przewidywanymi procesami dalszego rozwoju gospodarczego Gminy Murowana Goślina.

Strategia Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta i Gminy Murowana Goślina na lata 2013-2020 jest dokumentem kompleksowym, określającym priorytety, cele strategiczne i działania związane z realizacją wizji gminy Murowanej Gośliny jako atrakcyjnego miejsca zamieszkania z wszechstronną ofertą realizacji potrzeb mieszkaniowych, tworzącą optymalne warunki do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe.

Strategia Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta i Gminy Murowana Goślina na lata 2013-2020 przedstawia przedsięwzięcia, które uznane zostały przez władze gminy za najważniejsze dla osiągnięcia założonych efektów, poprzez realizację trzech priorytetów jakimi są; Rozwinięty Rynek Mieszkaniowy, Zrewitalizowane Zasoby Mieszkaniowe oraz Efektywna Gospodarka Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

Za główny priorytet polityki mieszkaniowej należy uznać tworzenie warunków dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego poprzez atrakcyjne warunki do inwestowania, uzbrajanie terenów, prowadzenie racjonalnej gospodarki gruntami oraz zwiększenie przejrzystości rynku nieruchomości, tak by do 2020 r., przy aktywnym udziale gminy oraz z wykorzystaniem jej potencjału własnego oraz innych uczestników rynku mieszkaniowego, poprzez m.in. inicjowanie przez gminę współpracy z firmami prywatnymi, spółdzielniami mieszkaniowymi i towarzystwem budownictwa społecznego, zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków samorządowej wspólnoty mieszkaniowej w mieście i gminie Murowana Goślina. Drugim istotnym priorytetem polityki mieszkaniowej jest rewitalizacja zasobów mieszkaniowych poprzez polepszenie warunków zamieszkania, zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego, efektem czego będzie osiągnięcie odpowiedniego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, obniżenie zapotrzebowania na energię ciepłą oraz zwiększenie jakości otoczenia osiedli i budynków mieszkalnych. Za równie istotne uznano działania ze strony gminy dla najuboższych mieszkańców, poprzez zapewnienie schronienia osobom będącym w trudnej sytuacji materialnej.

Realizacja określonych w Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta i Gminy Murowana Goślina na lata 2013-2020 priorytetów przyczyni się do zwiększenia dostępności mieszkań dla wszystkich grup społecznych z wykorzystaniem wszelkich występujących na terenie gminy form własności

zasobów mieszkaniowych zarówno tych już dostępnych, jak i projektowanych do pozyskania w kolejnych latach obowiązywania Strategii. Zwiększenie dostępności mieszkań powinno wyrażać się z jednej strony wzrostem zasobów mieszkaniowych, z drugiej strony poprawą relacji między kosztami utrzymania mieszkań, a zdolnością rodzin do ich ponoszenia.

Gmina Murowana Goślina jako animator działań określonych w Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa będzie inicjować nowe formy budownictwa i aktywizować innych uczestników rynku mieszkaniowego do podejmowania określonych działań, tak by efekty rzeczowe budownictwa deweloperskiego zarówno na sprzedaż, jak i na najem pozwoliło na stworzenie alternatywy dla rozwiniętego obecnie budownictwa indywidualnego. Ponieważ istotną barierą dla rozwoju budownictwa wielorodzinnego jest często niewielka dostępność terenów budowlanych w pełni uzbrojonych w infrastrukturę techniczną, drogową i komunikacyjną gmina Murowana Goślina poprzez prowadzenie monitoringu rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz opracowanie wieloletniego programu uzbrajania terenów gminnych stworzy możliwości działania dla innych uczestników tego rynku w celu zwiększenia podaży mieszkań zarówno na sprzedaż, jak i na wynajem.

Wykonanie przedstawionych w Strategii przedsięwzięć możliwe jest przy ścisłej współpracy wszystkich zainteresowanych podmiotów, tj. gminy, spółdzielni mieszkaniowej, wspólnot mieszkaniowych, TBS, deweloperów, inwestorów indywidualnych, kredytodawców, a przede wszystkim samych mieszkańców miasta i gminy Murowana Goślina.

Reasumując, Strategia Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta i Gminy Murowana Goślina na lata 2013-2020 jest dokumentem definiującym najważniejsze przedsięwzięcia w sektorze mieszkaniowym oraz wskazuje kierunki alokacji zasobów, które w możliwie najefektywniejszy sposób powinny przyczynić się do realizacji pożądanej wizji rozwoju mieszkalnictwa w mieście i gminie Murowana Goślina.