

**UCHWAŁA NR X/68/2015
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE**

z dnia 16 czerwca 2015 r.

**w sprawie zmiany Uchwały Nr XLI/408/2014 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie
z dnia 4 listopada 2014 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem gminy Murowana Goślina na lata 2015 – 2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2013 roku ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.) Rada Miejska w Murowanej Goślinie uchwala, co następuje:

Dokonuje się zmian w załączniku do Uchwały Nr XLI/408/2014 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 4 listopada 2014 roku w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Murowana Goślina na lata 2015 – 2020

- 1) w dziale V - Założenia do programu mieszkaniowego w punkcie:
 - a. 1 - sprzedaż mieszkań komunalnych,
 - b. 2 - program remontów oraz związane z remontami zamiany lokali,
 - c. 3 - program inwestycyjny,
- 2) w dziale VII – Zasady zarządzania lokalami i budynkami komunalnymi gminy Murowana Goślina,
- 3) w dziale VIII – Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 4) w dziale IX – Wysokość wydatków na zarządzanie, eksploatację, remonty i inwestycje oraz wysokość przychodów w kolejnych latach

w brzmieniu ustalonym w załączniku do uchwały.

§ 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Murowana Goślina.

§ 2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MUROWANA GOŚLINA
NA LATA 2015 DO 2020 – zmiany**

Czerwiec 2015 roku

V Założenia do programu mieszkaniowego.

1. Sprzedaż mieszkań komunalnych.

W 2004 roku gmina rozważała powołanie spółki zarządzającej lokalowym zasobem gminy, ostatecznie jednak odstępując od tego pomysłu. W dniu 13 września 2004 roku Rada Miejska w Murowanej Goślinie podjęła uchwałę Nr XX/203/2004 w sprawie wieloletniej umowy obejmującej gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym gminy Murowana Goślina. Prezes Urzędu Zamówień Publicznych wyraził zgodę na zawarcie umowy o gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym oraz realizację inwestycji budowlanych w tym zasobie na czas dłuższy niż 3 lata tj. na okres do 30 lat. W związku z powyższym przeprowadzono postępowanie przetargowe w celu wyłonienia wykonawcy i zawarcia umowy. Partnerem Gminy została Spółka LIDER (obecnie MG Zarządzanie Sp. z o.o.). Umowa została podpisana w dniu 22 marca 2006 roku i miała obowiązać przez okres 28 lat i 11 miesięcy tj. do lutego 2035 roku. W związku z podpisaniem takiej umowy zaistniała konieczność określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości.

Wobec powyższego ustalono, że z dniem zawarcia umowy na wieloletnie zarządzanie i realizację inwestycji budowlanych w komunalnym zasobie lokalowym gmina Murowana Goślina wstrzymuje sprzedaż lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w budynkach wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości.

Dotyczy to również 28 nowych lokali, które miały powstać w wyniku inwestycji przewidzianych do zrealizowania w najbliższych latach przez obecnego zarządcę mienia komunalnego na działkach 90/10, 94/8, i 90/52 w Przebędowie. Wyłączeniu spod zakazu określonego powyżej podlegają lokale mieszkalne i użytkowe w następujących budynkach:

1. Murowana Goślina ul. Kochanowskiego 8,
2. Murowana Goślina ul. Kochanowskiego 10,
3. Murowana Goślina ul. Poznańska 41,
4. Murowana Goślina ul. Rogozińska 4,
5. Boduszewo 10 a – budynek masarni,
6. Murowana Goślina, ul. Rogozińska 11,
7. Białężyn 11
8. Łopuchowo 15,
9. Uchorowo 22
10. Wojnowo 8
11. Głębocko 19/2.

Dodatkowo w latach 2011 i 2012 gmina przejęła nowe nieruchomości, w tym nieruchomości użytkowe i mieszkalne od PKP i dla tych nieruchomości możliwe jest prowadzenie sprzedaży zarówno lokali mieszkalnych jak i użytkowych. Są to następujące nieruchomości:

..p..	adres	ilość lokali mieszkalnych	ilość lokali użytkowych
1.	Łopuchowo 16	7	0
2.	Przemysłowa 10	7	0
3.	Kolejowa 1	3	1
4.	Kolejowa 1A	1	0
5.	Łopuchowo 18	2	1

Do sprzedaży lokali wymienionych w pkt 1-11 oraz w nowo przejętych nieruchomościach pkt 1-5 stosuje się przepisy dotychczasowe tj. na podstawie uchwały Nr XXII/238/2004 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 29 listopada 2004 roku.

W dniu 30 stycznia 2015 roku zostało zawarte Porozumienie 113/2015 w wyniku, którego z dniem 30 kwietnia br. umowa na wieloletnie zarządzanie została rozwiązana.

W 2015 roku Gmina ponownie wróciła do planów z 2004 roku w sprawie przekazania zadania własnego w zakresie zarządzania zasobem komunalnym istniejącej spółce komunalnej. W tym kontekście mogą zajść w przyszłości zmiany w zakresie wykazu lokali przewidzianych do sprzedaży. Jednak na obecnym etapie Gmina nie zmienia wykazu budynków, w których jest możliwa sprzedaż.

2. Program remontów oraz związane z remontami zamiany lokali.

Program prac remontowych budynków komunalnych zawiera opracowany przez aktualnego zarządcę nieruchomości:

“ZAKRES POTRZEB REMONTOWYCH NIERUCHOMOŚCI GMINY MUROWANA GOŚLINA”

Zgodnie z tym programem, uwzględniając zadania, które zostały już zrealizowane w latach 2006 do 2014 do wykonania pozostały (łącznie z budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy):

Rozbiórka komórek / budynków gospodarczych/	- 3 nieruchomości
Remont elewacji budynków	- 16 budynków
Remont kominów	- 7 budynków
Remont stropu	- 1 budynek
Wykonanie/naprawa opaski betonowej	- 5 budynków
Izolacja ścian fundamentowych i piwnicznych	- 17 budynków
Remont schodów zewnętrznych	- 2 budynki
Remont schodów na klatkach schodowych	- 1 budynek
Docieplenie stropodachu	- 3 mieszkania
Wymiana/naprawa pokrycia dachowego	- 12 budynków
Wzmocnienie konstrukcji dachu	- 8 budynków

Naprawa obróbek blacharskich i rynien	- 5 budynków
Wymiana rynien i rur spustowych	- 7 budynków
Wykonanie wentylacji grawitacyjnej	- 1 budynek
Odnowienie powłok malarskich klatek schodowych	- 4 budynki
Remont tynków wewnętrznych	- 7 budynków
Wydzielenie pomieszczeń sanitarnych	- 2 budynki
Utwardzenie podjazdów i podejść do budynku	- 4 budynki
Wykonanie (remont) posadzki	- 3 budynki
Montaż parapetów	- 1 budynek
Naprawa (wymiana) bram i drzwi	- 10 budynków
Wymiana stolarki okiennej	- 16 budynków
Wymiana podłóg z desek w mieszkaniach	- 13 mieszkań
Remont pieców kaflowych lub trzonów kuchennych	- 8 mieszkań
Wykonanie przyłącza kanalizacyjnego lub szamba	- 6 budynków
Remont (budowa) instalacji wodno-kanalizacyjnej	- 12 budynków
Naprawa instalacji odgromowej	- 2 budynki
Modernizacja instalacji centralnego ogrzewania	- 1 budynek
Wymiana instalacji elektrycznej w mieszkaniach komunalnych	- 2 mieszkania
Wymiana instalacji elektrycznej administracyjnej	- 5 budynków

W załączniku nr 5 wieloletniego programu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy uchwalonym Uchwałą Nr XLI/408/2014 Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie z dnia 4 listopada 2014 roku, zestawiono wykaz wszystkich prac remontowych dla poszczególnych budynków, a w poniższej tabeli zestawienie przewidzianych do remontu budynków w całości komunalnych wraz z kosztami i przewidywanymi terminami realizacji:

Koszty i przewidywane terminy prac remontowych		
Lp.	Budynek	Łączny koszt (zł)
1	Kochanowskiego 8	250 000
2	Kolejowa 1, 1A	303 000
3	Przemysłowa 10	263 500
4	Przemysłowa 11	320 000
5	Przemysłowa 13	243 000
6	Poznańska 6	270 000
7	Poznańska 8	270 000
8	Poznańska 41	120 000
9	Poznańska 41A	140 000
10	Białężyn 19	140 000
11	Głębocko 13	150 000
12	Łopuchowo 16	17 000
13	Łopuchowo 18	156 000
14	Starczanowo 10	140 000
15	Uchorowo 22	400 000

Łączny koszt wyżej wymienionych prac szacowany jest na kwotę 3 182 500 zł. Wobec tak dużych potrzeb remontowych prace muszą być rozłożone na kilka lat,

a w pierwszej kolejności powinny być wykonywane te zadania, które są związane z zagrożeniem zdrowia i życia oraz prace, które zatrzymują proces dewastacji budynków. W ramach wyżej wymienionych prac przewiduje się możliwość dokonania przejściowej lub stałej zamiany od 2 do 6 lokali, zajmowanych przez lokatorów remontowych mieszkań i budynków.

Zakłada się, że nakłady na wyżej wymienione prace remontowe i na remonty, których potrzeba ujawni się w następnych latach wraz z wydatkami na inwestycje, będą kształtowały się następująco :

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015-2020
Nakłady na prace remontowe i inwestycyjne	286 161	289 050	294 840	299 090	303 700	308 160	1 520 856
Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	90 000	91 350	92 720	94 110	95 520	96 960	560 660

Kwoty wydatków z budżetu na remonty w budynkach komunalnych zaplanowano szacunkowo – zależne są bowiem od możliwości budżetowych gminy. W związku z powyższym każdego roku Gmina będzie w konsultacji z zarządcą typowała budynki oraz ustalała zakres remontów. Dodatkowo Gmina będzie starała się każdego roku zabezpieczać większe środki finansowe w budżecie. W związku z powyższym w okresie do 2020 roku będzie trudne zrealizowanie wszystkich prac remontowych w tym także inwestycji. Środki na remonty wydatkowe w ciągu roku mogą ulec zwiększeniu w przypadku pozyskania dodatkowych funduszy ze środków zewnętrznych.

Prace remontowe będzie na zlecenie gminy prowadził zarządca, wybierając wykonawców oraz nadzorując prowadzone prace remontowe.

W nakładach Gminy uwzględniono remonty (czyli środki na fundusz remontowy wspólnot) realizowane przez wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy.

3. Program inwestycyjny.

Program mieszkaniowych inwestycji budowlanych gminy Murowana Goślina został pierwotnie określony w załączniku nr 1 do Umowy nr GK 18 na wieloletnie zarządzanie i realizację inwestycji budowlanych w komunalnym zasobie lokalowym. W dniu 30 stycznia 2015 roku zostało podpisane Porozumienie o rozwiązaniu umowy na wieloletnie zarządzanie i realizację inwestycji w komunalnym zasobie lokalowym gminy Murowana Goślina. W ramach poprzedniej umowy została zrealizowana inwestycja na działce 90/10 w zakresie wybudowania budynku wielorodzinnego – 6 lokalowego. Nie został jednak dotrzymany termin oddania do użytkowania ze względu na opóźnienia w zakresie budowy infrastruktury tj. kanalizacji sanitarnej wykonywanej przez Związek Międzygminny Puszcza Zielonka.

Budynek w 2015 roku po uruchomieniu kanalizacji sanitarnej zostanie zasiedlony.

Kolejne inwestycje gmina planuje na działkach gminnych w czasie obowiązywania programu w miarę możliwości budżetowych.

Rok	Ilość lokali /mieszkań/	Lokalizacja
Do 2020	16	Działka 90/52
Do 2020	6	Działka 94/8
Razem	22 lokale	-

W założeniach nowe inwestycje budowlane będą realizowane obecnie przez Spółkę, której Gmina zleciła zadanie w zakresie zarządzania komunalnym zasobem lokalowym. Inwestycje w zakresie budownictwa komunalnego spółka może realizować jako inwestor zastępczy lub samodzielnie na gruntach gminnych przekazanych spółce aportem. Ostateczne decyzje w tej kwestii podejmie Rada Miejska w Murowanej Goślinie określając zakres oraz zasady prowadzenia inwestycji.

VII Zasady zarządzania lokalami i budynkami komunalnymi gminy Murowana Goślina.

W dniu 13 września 2005 roku Rada Miejska w Murowanej Goślinie podjęła uchwałę nr XX/203/2004 w sprawie wieloletniej umowy obejmującej gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym Gminy Murowana Goślina. Prezes Urzędu Zamówień Publicznych wyraził zgodę na zawarcie umowy na gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym oraz realizację inwestycji budowlanych w tym zasobie na czas dłuższy niż 3 lata, tj. na okres 30 lat. W kontekście powyższego Gmina Murowana Goślina zdecydowała się zrealizować planowane przedsięwzięcie w formie współpracy z sektorem prywatnym na zasadach określonych „partnerstwem publiczno – prywatnym”. Rozwiązanie to zakładało pozyskanie przez Gminę do kompleksowej realizacji przedsięwzięcia prywatnego partnera, którym musiał być licencjonowany zarządca nieruchomości, a głównym zadaniem przedsięwzięcia było :

- przygotowanie pełnej dokumentacji projektowej w oparciu o koncepcję zabudowy przygotowaną przez Gminę, wraz z przejęciem odpowiedzialności za przeprowadzenie czynności formalnoprawnych, pozwalających na uzyskanie pozwolenia na budowę w najbliższych latach lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na mieszkania socjalne lub jako pełnowartościowe lokale mieszkalne,
- w oparciu o powyższe dokumenty wybudowanie minimum 43 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na mieszkania socjalne lub jako pełnowartościowe lokale mieszkalne, co umożliwi Gminie wygospodarowanie pewnej ilości lokali socjalnych w obecnie posiadanych zasobach gminy oraz ułatwi przekwaterowania z budynków przeznaczonych do rewitalizacji lub rozbiórki,
- dokonanie remontów obecnego zasobu mieszkaniowego Gminy,
- zarządzanie w pełnym zakresie aktualnym i nowowybudowanym zasobem mieszkaniowym Gminy,

- przejęcie znacznej części ryzyka związanego ze ściąganiem czynszów za lokale mieszkalne i lokale użytkowe oraz opłat za świadczenia.

Przyjęte rozwiązanie (partnerstwo publiczno - prywatne) pozwoliło Gminie na przerzucenie na partnera prywatnego zaangażowania finansowo-inwestycyjnego i związanego z nim ryzyka towarzyszącego realizowanym inwestycjom. W wyniku przeprowadzonej procedury przetargowej w dniu 22 marca 2006 roku została podpisana przez Gminę Murowana Goślina oraz przez partnera prywatnego, czyli przez licencjonowanego zarządcę, tj. przez spółkę „Lider” z Poznania, Umowa nr GK 18 na wieloletnie zarządzanie i realizację inwestycji budowlanych w komunalnym zasobie lokalowym Gminy. Umowa w pierwotnej formie obowiązywała do lutego 2035.

W dniu 30 stycznia 2015 roku gmina zawarła z MG Zarządzanie Sp. z o.o. porozumienie o rozwiązaniu umowy na wieloletnie zarządzanie i realizację inwestycji w komunalnym zasobie gminy Murowana Goślina w 2015 roku.

W związku z powyższym zaistniała konieczność określenia nowych organizacyjno- prawnych form prowadzenia przez gminę Murowana Goślina zarządzania komunalnym zasobem lokalowym oraz realizacji komunalnego budownictwa mieszkaniowego.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 1 i 7 ustawy o samorządzie gminnym gospodarka nieruchomościami oraz gminne budownictwo mieszkaniowe należą do zadań własnych gminy. W celu wykonywania zadań własnych gmina na podstawie art. 9 wymienionej ustawy może tworzyć jednostki organizacyjne, a także zawierać umowy z innymi podmiotami. Zgodnie z art. 2 ustawy o gospodarce komunalnej, gospodarka komunalna może być prowadzona przez jednostki samorządu terytorialnego w szczególności w formach samorządowego zakładu budżetowego lub spółek prawa handlowego. Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 25 stanowi, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz, albo prezydent miasta.

Zatem z powyższych przepisów wynika, że gmina może przyjąć trzy różne rozwiązania organizacyjne:

- 1) po pierwsze wykonywać te zadania w ramach istniejących, bądź zmienionych struktur organizacyjnych urzędu gminy,
- 2) po drugie za pośrednictwem utworzonych przez siebie w tym celu jednostek organizacyjnych, w szczególności samorządowych zakładów budżetowych lub spółek prawa handlowego (art. 9 ust. 1 i 3 ustawy o samorządzie gminnym i art. 2 ustawy o gospodarce komunalnej),
- 3) po trzecie za pośrednictwem innych, organizacyjnie nie powiązanych z gminą podmiotów; w przypadku powierzenie zadań następuje na zasadach ogólnych, czyli na podstawie zawartych z tymi podmiotami umów o wykonywanie zadań (art. 9 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym i art. 3 ust. 1 ustawy o gospodarce komunalnej).

O wyborze sposobu prowadzenia i form gospodarki komunalnej postanawiają organy

stanowiące jednostek samorządu terytorialnego.

Gmina posiada już spółkę komunalną, której przedmiotem działalności jest realizacja zadań własnych w zakresie kultury fizycznej i turystyki oraz utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej. Zatem zasadne jest powierzenie kolejnego zadania własnego gminy istniejącej spółce komunalnej w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy, w szczególności w zakresie bieżącego administrowania, zapewnienia obsługi technicznej i eksploatacyjnej, wykonywania przeglądów, konserwacji, napraw bieżących, dostawy mediów, utrzymania czystości, ustalania preliminarza remontów. Powierzenie powyższych zadań jako dodatkowych następuje poprzez zmianę aktu założycielskiego (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 23 lipca 2013r. sygn. akt III SA/Wr 299/13).

VIII Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Opisane w rozdziale VI programu zasady polityki czynszowej mają pozwolić na sfinansowanie zadań w komunalnym zasobie lokalowym w tym zarządzania, remonty i inwestycji. Opłaty czynszowe stanowią dochód budżetu gminy.

W okresie obowiązywania umowy na wieloletnie zarządzanie, wynagrodzeniem wykonawcy była wartość czynszów z najmu lokali użytkowych i mieszkalnych, w tym nowo-wybudowanych. Aby uzyskać efekt w postaci bieżącego zarządzania „zasobem” jak i przeprowadzenie wskazanych remontów i inwestycji – konieczne było zawarcie umowy wieloletniej. Rekompensata nakładów poczynionych przez wykonawcę na inwestycje budowlane (w tym remonty) oraz kosztów zarządzania zasobem lokalowym możliwa jest jedynie w okresie odpowiednio długim, tak aby suma okresowych czynszów pokryła wspomniane koszty oraz określony zysk wykonawcy. Przystępując do przetargu na wieloletnie zarządzanie komunalnym zasobem Gminy w oparciu o partnerstwo publiczno-prywatne uwzględniono fakt, że Gmina Murowana Goślina dysponuje ograniczonymi środkami finansowymi na wynagrodzenie dla zarządcy i dlatego założono, że wynagrodzenie dla zarządcy będzie uzyskiwane z realnych czynszów z tytułu najmu lokali wchodzących w skład komunalnego zasobu lokalowego. Jedynie w wyjątkowych przypadkach Gmina dopuszczała możliwość przyznania zarządcy (partnerowi prywatnemu) dodatkowej zapłaty bezpośrednio z budżetu Gminy i to tylko w przypadkach konieczności wykonania prac nie uwzględnionych w wieloletniej umowie. Obowiązki Gminy, w szczególności związane z realizacją przedsięwzięć ujętych w wieloletniej umowie z partnerem prywatnym obejmowały:

- udostępnienie nieruchomości gruntowych, na których partner prywatny mógł wybudować nowe lokale mieszkalne, a także w miarę możliwości lokale użytkowe;
- przekazywanie na ustalony w wieloletniej umowie czas miesięcznych dochodów

z czynszów najmu lokali użytkowych i mieszkalnych, w tym również nowo-wybudowanych;

- zapłacenie w wyjątkowych przypadkach z budżetu Gminy dodatkowego wynagrodzenia w celu realizacji przez zarządcę (partnera prywatnego) dodatkowych, nie ujętych w wieloletniej umowie zadań lub w celu przyspieszenia realizacji inwestycji albo skrócenia czasu obowiązywania umowy.

Obecnie po rozwiązaniu umowy na wieloletnie zarządzanie gmina zakłada finansowanie gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach z wpływów czynszowych najemców lokali komunalnych, socjalnych a także użytkowych.

Zadania te mogą być realizowane za pośrednictwem samorządowego zakładu budżetowego, czy za pośrednictwem spółki prawa handlowego. W tym przypadku wymagane jest ich utworzenie, chyba że gmina powierzy te zadania spółce już istniejącej. Spółka, którą tworzy gmina i jest jej jedynym udziałowcem, jest odrębnym od gminy podmiotem prawa i może wykonywać zadania gminy w zakresie, jaki jej powierzono w akcie założycielskim. Jeśli zakres ten obejmować będzie zarządzanie nieruchomościami gminnymi, dochody z nieruchomości oraz koszty ich utrzymania stanowią odpowiednio dochód i koszty gminy. Za wykonywanie zadań gminy spółka otrzymuje rekompensatę, (czy wynagrodzenie), a różnica pomiędzy kwotą rekompensaty, a wpływami z nieruchomości pozostaje do dyspozycji gminy.

Natomiast w przypadku wykonywania przez spółkę zadania polegającego na realizacji gminnego budownictwa mieszkaniowego możliwa jest budowa lokali przez spółkę zarówno na nieruchomościach stanowiących własność gminy, jak i na nieruchomościach własnych spółki wniesionych przez gminę w formie aportu. W pierwszym przypadku finansowanie budowy następowałoby ze środków gminy, a spółka byłaby inwestorem zastępczym (także za odpowiednią rekompensatą), w drugim przypadku spółka musiałaby pozyskać środki na budowę we własnym zakresie.

Powyższe wymaga uchwały Rady Miejskiej w zakresie przekazania spółce zadania własnego w zakresie budownictwa komunalnego oraz określenia form finansowania

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

W związku z zawarciem umowy nr GK 18 ze spółką „Lider”, którą od stycznia 2014 roku zastąpiła spółka MG Zarządzanie, na wieloletnie zarządzanie komunalnym zasobem Gminy Murowana Goślina, kosztami zarządzania po stronie Gminy były rzeczywiste przychody czynszowe, które stanowiły wynagrodzenie spółki „MG Zarządzanie”, a także nakłady na dodatkowe prace remontowe, nie ujęte w umowie nr GK 18, a wymuszone nowymi okolicznościami, które nie były znane i przewidywane podczas negocjacji przed zawarciem umowy. Są nimi także zaliczki na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych

z udziałem gminy. Nakłady te zostały ujęte w tabeli umieszczonej na stronie 5 niniejszego opracowania i powtórzone w tabeli poniżej. Natomiast przewidywane przychody czynszowe, będące kosztem Gminy oszacowane zostały na podstawie doświadczenia z zarządzania zasobem komunalnym Gminy Murowana Goślina.

Stąd przewidywana wysokość wydatków Gminy na zarządzanie przedstawia się następująco:

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Dochody czynszowe	682 421	692 650	703 040	713 590	724 300	735 160
Wydatki na zarządzanie	106 930	108 600	110 200	112 000	113 500	115 300
Wydatki na eksploatację	289 330	295 000	298 000	302 500	307 100	311 700
Wydatki na remonty i inwestycje	286 161	289 050	294 840	299 090	303 700	308 160
Fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych	90 000	91 350	92 720	94 110	95 520	96 960

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR X/68/2015
RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

z dnia 16 czerwca 2015 r.

Uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest obowiązkiem Rady Miejskiej wynikającym z art. 21 ust.1, na wstępie powołanej ustawy. Nowe formy prawne w zarządzaniu lokalowym zasobem gminy spowodowały konieczność wprowadzenia zmian w opracowanym wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zatem podjęcie przedmiotowej uchwały jest w pełni zasadne.