Uchwała Nr XV/120/2008
Rady Miasta Marki
z dnia 30 stycznia 2008 roku

w sprawie Strategii Mieszkaniowej Miasta Marki na lata 2008- 2013

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) Rada Miasta Marki uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się ,,Strategię Mieszkaniową Miasta Marki na lata 2008 - 2013" stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta
Maria Przybysz-Piwko



Strategia Mieszkaniowa Miasta Marki na lata 2008-2013

SPIS TREŚCI

Słownik pojęć ... *4*

I. Wstęp ... *5*

II. Sytuacja społeczno-gospodarcza gminy Marki ... *7*

1. Położenie geograficzne i podział administracyjny gminy Marki ... **7**

2. Stan ludności i ruch naturalny ... **8**

3. Rynek pracy ... **13**

4. Infrastruktura techniczna ... **15**

5. Gospodarka mieszkaniowa ... **16**

III. Realizacja strategii związanych z rozwojem mieszkalnictwa w gminie Marki ... *21*

1. Strategia zrównoważonego rozwoju miasta Marki do 2020 roku ... **21**

2. Lokalny Program Rewitalizacji miasta Marki w latach 2005-2013 ... **23**

3. Wieloletni Program Inwestycyjny dla miasta Marki na lata 2008-2011 ... **24**

4. Zagospodarowanie przestrzenne gminy Marki ... **27**

5. Budowa dróg ekspresowych w obrębie miasta Marki ... **33**

6. Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta Marki na lata 2004-2008 ... **34**

7. Projekt inwestycyjny „Budowa kanalizacji sanitarnej na obszarze aglomeracji Miasta Marki" ... **46**

IV. Misja oraz cele nadrzędne i cele bliższe polityki mieszkaniowej ... *47*

1. Analiza SWOT sytuacji mieszkaniowej na terenie miasta Marki ... **47**

2. Misja ... **49**

3. Cele główne i cele bliższe ... **50**

4. Zadania umożliwiające realizację celów bliższych ... **51**

5. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy ... **84**

6. Prognoza wydatków związanych z zasobami mieszkaniowymi Gminy. ... **85**

7. Prognoza dotycząca sprzedaży lokali mieszkaniowych wchodzących w skład zasobów Marek ... **88**

8. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ... **90**

9. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej ... **91**

10. Działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy 94

V. Monitoring i kontrola wykonania zadań Strategii mieszkaniowej*..... *97

Spis tabel*..... *98

Spis rysunków*..... *100

Słownik pojęć

Dekapitalizacja – obniżenie się wartości środków trwałych na skutek niewyrównywania bieżącego ubytku przez nowe inwestycje.

Inwestycje odtworzeniowe – inwestycje polegające na zastąpieniu lub odtworzeniu częściowo zużytych środków trwałych i utrzymywanie ich na nie obniżonym poziomie wartości.

Lokal – lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w myśl „ustawy o ochronie praw lokatorów…" pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu.

Lokal socjalny – lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż $5m^2$, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego $10m^2$, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Lokator – najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Mieszkaniowy zasób gminy – lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Opłaty niezależne od właściciela, opłaty dodatkowe – opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

Strategia – „Strategia mieszkaniowa Miasta Marki na lata 2008-2013".

Ustawa, „ustawa o ochronie praw lokatorów..." – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami).

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia $1m^2$ powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – przeciętny koszt budowy $1m^2$ powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalany przez wojewodę na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów i własnych analiz i ogłaszany, w drodze rozporządzenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Wydatki związane z utrzymaniem lokalu – wydatki ustalane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela i obejmujące opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty konserwacji, remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, ubezpieczenia nieruchomości itp.

I. Wstęp

Strategia mieszkaniowa gminy Marki powstała w czasach ogromnego boomu mieszkaniowego w Polsce. Ceny gruntów, materiałów budulcowych oraz kosztów usług remontowo-budowlanych w latach 2004-2007 drastycznie się podniosły. Tym samym wyraźnie wzrosły koszty związane z utrzymaniem w stanie niepogorszonym gminnych zasobów mieszkaniowych. Pojawiły się nowe sugestie i idee związane z możliwościami ekonomicznego wykorzystania olbrzymiego majątku Gminy. Innowacyjne pomysły, sięgające po rozwiązania z pogranicza biznesu, wskazują korzyści, jakie mogą zyskać po ich realizacji Marki. Gminy w Polsce nie mogą rozdysponowywać swoim majątkiem mieszkaniowym w dowolny sposób. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z 2001 roku wyraźnie ogranicza swobodę zarządzania nieruchomym mieniem komunalnym. Dzięki temu wiele rodzin o niskich i bardzo niskich dochodach ma zapewniony dach nad głową. Rozwiązanie takie jest etycznie wzorowe chociaż ekonomicznie nieuzasadnione. Saldo przychodów i kosztów w gospodarce komunalnej w większości polskich gmin jest silnie ujemne. Bilans wpływów i wydatków mógłby się w wielu przypadkach polepszyć gdyby usprawniono zasady polityki czynszowej oraz zasady sprzedaży lokali komunalnych i gruntów. Analiza statystyczna i wnioski wyciągnięte w innych strategiach Gminy pozwoliły przedstawić nowatorskie sposoby na rozwiązanie niektórych problemów, z którymi od wielu lat zmagają się Marki. Koszt wdrożenia każdego z pomysłów został obliczony i zaprognozowany na lata 2008-2013. Dzięki temu możliwe jest zbudowanie dynamicznej, średniookresowej polityki komunalnej, która przysłuży się wszystkim mieszkańcom Marek.

Celem opracowania „Strategii mieszkaniowej miasta Marki na lata 2008-2013" jest podjęcie uchwały Rady Miejskiej w zakresie realizacji obowiązków wynikających z zapisów ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r., Nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami). Strategia jest spójna z innymi aktami prawnymi i uwzględnia przyjęte kierunki rozwoju Gminy, inwestycje i wieloletnie plany inwestycyjne.

Zgodnie z art.21 ust.2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie Kodeksu cywilnego, niniejsza Strategia zawiera następujące elementy:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta Marki na lata 2008-2013 z podziałem na wielkość zasobu mieszkaniowego, kryterium własności, wieku i stanu technicznego,
- analizę potrzeb oraz planu remontów i modernizacji budynków mieszkalnych,
- prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2008-2013,
- zasady polityki czynszowej na lata 2008-2013,
- sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta Marki,

- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i prognozowaną wysokość wydatków związanych z utrzymywaniem zasobu mieszkaniowego z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów,
- działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

II. Sytuacja społeczno-gospodarcza gminy Marki

1. Położenie geograficzne i podział administracyjny gminy Marki

Gmina Marki znajduje się w powiecie wołomińskim w aglomeracji warszawskiej. Marki położone są na północny wschód od Warszawy w odległości ok. 10km. od centrum stolicy. Przez Gminę przechodzi trasa krajowa nr 8 Warszawa – Białystok (Aleja Marszałka Józefa Piłsudskiego), dzięki której połączenie komunikacyjne ze stolicą Polski jest sprawne i szybkie. Przez Marki przepływają rzeki Długa oraz rzeka Czarna uchodzące do kanału Żerańskiego – kanału wodnego łączącego Wisłę i Zalew Zegrzyński.
Miasto Marki powstało pod koniec XVI wieku a swoją nazwę zawdzięcza pierwszym osadnikom, którzy osiedlili się w miejscu dzisiejszego Miasta. W 1827 roku na tych terenach zamieszkiwało ponad 400 mieszkańców. Znaczący rozwój Marek rozpoczął się od drugiej połowy XIX wieku wraz z intensywnym rozwojem rzemiosła. Pod koniec XIX wieku Marki zamieszkiwało już ok. 10 tys. mieszkańców. Był to wówczas jeden z najpotężniejszych ośrodków przemysłowych w Królestwie. Niestety, pierwsza i druga wojna światowa doprowadziły do zniszczenia przemysłu mareckiego i wieloletniego zmarginalizowania znaczenia Miasta. Obecnie w Markach działa kilkadziesiąt zakładów rzemieślniczych oraz wiele firm produkcyjnych i galerii handlowych. Do najważniejszych zaliczane są m.in. Palarnia Kawy Tchibo, SunChemical, Komandor Warszawa S.A. i inne. Gmina Marki zajmuje obszar 2 615 ha i jest jedną z najmniejszych gmin powiatu wołomińskiego. Należy jednak zauważyć, że według stanu ludności na 31.12.2006 roku, gmina Marki jest trzecią gminą w powiecie biorąc pod uwagę gęstość zaludnienia. Ustępuje w tym kryterium jedynie gminie Ząbki i gminie Kobyłka.

Tabela 1 – Podział administracyjny gminy Marki

PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY	J. m.	2006
Powierzchnia		
ogółem w ha	ha	2 615
ogółem w km^2	km^2	26
Miejscowości		
miejscowości (łącznie z miastami)	jed.	1
miejscowości wiejskie	jed.	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tabela 2 – Powierzchnia i liczba ludności gmin powiatu wołomińskiego

POWIERZCHNIA I LICZBA LUDNOŚCI POSZCZEGÓLNYCH GMIN POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO			
Nazwa gminy	**Powierzchnia w km^2**	**Liczba ludności stan na 31.12.2005**	**Liczba ludności na km^2**
Ząbki	11,13	23 974	2 154,0
Kobyłka	20,05	17 786	887,1
Marki	26,01	22 995	884,1
Wołomin	61,53	49 432	803,4
Zielonka	79,23	17 192	217,0
Tłuszcz	102,83	18 451	179,4
Radzymin	130,93	19 013	145,2
Klembów	85,79	8 864	103,3
Jadów	116,87	7 734	66,2
Dąbrówka	109,05	6 872	63,0
Poświętne	104,25	5 853	56,1
Strachówka	107,7	3 056	28,4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

2. Stan ludności i ruch naturalny

Marki odnotowują stały wzrost liczby zameldowanych mieszkańców. Według danych z Głównego Urzędu Statystycznego z 30.06.2004, Marki zamieszkiwało 22 076 osób. Dynamika przyrostu liczby mieszkańców w II półroczu 2004 roku oraz w I i II półroczu 2005 roku wynosiła średnio 0,8%. Od II półrocza 2005 roku wzrost liczby ludności Marek wzrasta przeciętnie o 1,6% w okresie sześciu miesięcy. W Markach na stu mężczyzn przypada 109 kobiet.
Gmina Marki ma dodatni przyrost naturalny. W 2006 roku wyniósł on 7,2 na 1000 mieszkańców w porównaniu z wartością 2,5 w 2005 roku i 4,2 w roku 2004. W 2006 roku urodziło się w Markach 344 dzieci w tym 181 chłopców, w 2005 roku 238 dzieci a 2004 roku 267 dzieci.

Tabela 3 – Stan ludności i ruch naturalny w gminie Marki w latach 2004-2006

STAN LUDNOŚCI I RUCH NATURALNY	J. m.	2004	2005	2006
Ludność ze stałym miejscem zameldowania				
ogółem	osoba	22 259	22 782	23 513
mężczyźni	osoba	10 690	10 905	11 251
kobiety	osoba	11 569	11 877	12 262
Ruch naturalny wg płci				
Urodzenia żywe				
ogółem	osoba	267	238	344
mężczyźni	osoba	153	110	181
kobiety	osoba	114	128	163
Zgony ogółem				
ogółem	osoba	174	181	178
mężczyźni	osoba	94	107	96
kobiety	osoba	80	74	82
Przyrost naturalny				
ogółem	osoba	93	57	166
mężczyźni	osoba	59	3	85
kobiety	osoba	34	54	81

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Marki zajęły w 2006 roku trzecie miejsce wśród gmin powiatu wołomińskiego pod względem poziomu przyrostu naturalnego. Wyższy poziom uzyskały tylko gmina Ząbki, której liczebność mieszkańców jest zbliżona do Marek oraz gmina Wołomin[1], w której mieszka 1,5 razy większa liczba mieszkańców niż w Markach.

Tabela 4 – Przyrost naturalny w gminach powiatu wołomińskiego

PRZYROST NATURALNY W GMINACH POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO	Przyrost naturalny		
	2004	2005	2006
	[osoba]	[osoba]	[osoba]
Ząbki	128	142	193
Wołomin	212	154	189
Marki	93	57	166
Zielonka	-22	22	36
Dąbrówka	8	-1	31
Kobyłka	53	21	25
Tłuszcz	25	15	23
Klembów	5	-29	3
Jadów	-30	-5	-10
Poświętne	-20	0	-12
Strachówka	-18	-27	-18
Radzymin	1	-8	-29

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

[1] Wliczono także miasto Wołomin

Największą warstwą wiekową ludności Marek jest grupa społeczna w wieku 30-39 lat. Mieszkańcy w tym wieku stanowią 18,5% ludności zamieszkującej Miasto. W ciągu dwóch lat, liczba trzydziestolatków zwiększyła się o 503 osoby. Kolejnymi najliczniejszymi warstwami wiekowymi są grupy społeczne w wieku 20-29 lat (15,6%) oraz w wieku 10-19 (13,5%). Liczba dzieci w wieku do 10. lat powiększyła się o 61 dzieci od 2004 roku do liczby 2 962. W 2005 roku odnotowano spadek tej wartości o 0,4%.

Tabela 5 – Ludność wg grup wieku i płci w gminie Marki w latach 2004-2006

STAN LUDNOŚCI I RUCH NATURALNY	J. m.	2004	2005	2006
Ludność wg grup wieku i płci				
Ogółem				
ogółem	osoba	22 478	22 995	23 710
mężczyźni	osoba	10 791	11 018	11 351
kobiety	osoba	11 687	11 977	12 359
0-9				
ogółem	osoba	2 901	2 888	2 962
mężczyźni	osoba	1 463	1 465	1 511
kobiety	osoba	1 438	1 423	1 451
10-19				
ogółem	osoba	3 116	3 172	3 206
mężczyźni	osoba	1 585	1 620	1 638
kobiety	osoba	1 531	1 552	1 568
20-29				
ogółem	osoba	3 674	3 692	3 703
mężczyźni	osoba	1 728	1 753	1 750
kobiety	osoba	1 946	1 939	1 953
30-39				
ogółem	osoba	3 894	4 128	4 397
mężczyźni	osoba	1 969	2 039	2 145
kobiety	osoba	1 925	2 089	2 252
40-49				
ogółem	osoba	3 338	3 306	3 363
mężczyźni	osoba	1 650	1 646	1 685
kobiety	osoba	1 688	1 660	1 678
50-59				
ogółem	osoba	2 669	2 883	3 045
mężczyźni	osoba	1 278	1 371	1 444
kobiety	osoba	1 391	1 512	1 601
60-69				
ogółem	osoba	1 380	1 390	1 422
mężczyźni	osoba	595	591	619
kobiety	osoba	785	799	803
70 i więcej				

STAN LUDNOŚCI I RUCH NATURALNY	J. m.	2004	2005	2006
Ludność wg grup wieku i płci				
ogółem	osoba	1 506	1 536	1 612
mężczyźni	osoba	523	533	559
kobiety	osoba	983	1 003	1 053

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Odnotowuje się starzenie społeczeństwa w gminie Marki. Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym w całej społeczności zmalał w ciągu dwóch lat o 0,6 pkt. proc. pomimo wzrostu liczby mieszkańców w wieku do 18 lat o 2,9%. Udział ludności w wieku produkcyjnym wzrósł o 0,7 pkt. proc. do poziomu 65,3%. Wg stanu na 31.12.2006 rok, 15 484 osoby w Markach były ze względu na swój wiek zdolne do pracy. Udział ludności w wieku poprodukcyjnym utrzymuje się na niezmienionym poziomie 11,4% liczby mieszkańców Marek. W 2006 roku wyraźnie wzrosła liczba zawartych w Gminie małżeństw.

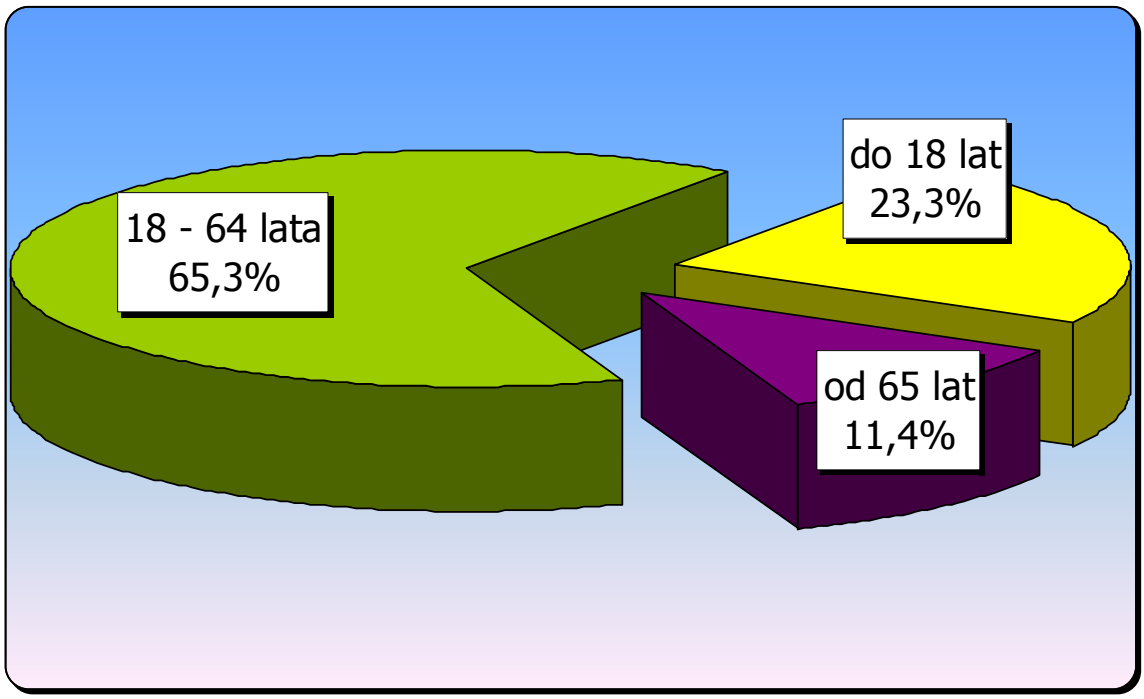
Tabela 6 – Struktura ludności w gminie Marki w latach 2004-2006

STAN LUDNOŚCI I RUCH NATURALNY	J. m.	2004	2005	2006
Ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej), produkcyjnym i poprodukcyjnym wg płci				
Ogółem				
ogółem	osoba	22 478	22 995	23 710
mężczyźni	osoba	10 791	11 018	11 351
kobiety	osoba	11 687	11 977	12 359
w wieku przedprodukcyjnym				
ogółem	osoba	5 366	5 409	5 524
mężczyźni	osoba	2 741	2 774	2 825
kobiety	osoba	2 625	2 635	2 699
w wieku produkcyjnym				
ogółem	osoba	14 517	14 954	15 484
mężczyźni	osoba	7 223	7 414	7 680
kobiety	osoba	7 294	7 540	7 804
w wieku poprodukcyjnym				
ogółem	osoba	2 595	2 632	2 702
mężczyźni	osoba	827	830	846
kobiety	osoba	1 768	1 802	1 856
Małżeństwa				
ogółem	para	96	98	114
Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem				
w wieku przedprodukcyjnym	%	23,9	23,5	23,3
w wieku produkcyjnym	%	64,6	65,0	65,3
w wieku poprodukcyjnym	%	11,5	11,4	11,4
Ludność wskaźniki modułu gminnego				
ludność na 1 km^2	osoba	864	884	907

STAN LUDNOŚCI I RUCH NATURALNY	J. m.	2004	2005	2006
kobiety na 100 mężczyzn	osoba	108	109	109
małżeństwa na 1000 ludności	para	4,3	4,4	4,9
urodzenia żywe na 1000 ludności	osoba	12,1	10,6	14,9
zgony na 1000 ludności	osoba	7,9	8,1	7,7
przyrost naturalny na 1000 ludności	osoba	4,2	2,5	7,2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rysunek 1 – Struktura ludności w gminie Marki w 2006 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Gmina Marki odnotowuje w ostatnich latach wysokie saldo migracji w ruchu wewnętrznym. W 2004 saldo migracji wynosiło 322 osoby, w 2005 roku 466 osób a w roku 2006 już 564 osoby.

Tabela 7 – Migracje ludności w gminie Marki w latach 2004-2006

STAN LUDNOŚCI I RUCH NATURALNY	J. m.	2004	2005	2006
Migracje na pobyt stały gminne wg typu, kierunku i płci migrantów				
zameldowania w ruchu wewnętrznym				
ogółem	osoba	642	825	1 027
mężczyźni	osoba	286	377	475
kobiety	osoba	356	448	552
wymeldowania w ruchu wewnętrznym				
ogółem	osoba	320	359	463
mężczyźni	osoba	168	165	214
kobiety	osoba	152	194	249
saldo migracji w ruchu wewnętrznym				

STAN LUDNOŚCI I RUCH NATURALNY	J. m.	2004	2005	2006
ogółem	osoba	322	466	564
mężczyźni	osoba	118	212	261
kobiety	osoba	204	254	303

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Gmina Marki ma jedno z największych sald migracji wewnętrznych w powiecie wołomińskim. Przeciętny poziom migracji w latach 2004-2006 wyniósł 459 osób. Wyższy rezultat na terenie powiatu wołomińskiego odnotowano tylko w gminie Ząbki – 582 osoby. Wysoki poziom migracji ludzi w wieku produkcyjnym oznacza wzrost potencjału rozwojowego Miasta, napływ inwestycji związanych ze strefą usług i handlu oraz wzrost przychodów budżetowych z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych i osób prawnych. Wysokie saldo migracji oznacza, że ludzie chcą mieszkać w Markach. Marki są miastem położonym stosunkowo blisko od Warszawy, w której pracuje większość nowych mieszkańców Gminy.

Tabela 8 – Saldo migracji w ruchu wewnętrznym w gminach powiatu wołomińskiego w latach 2004-2006

GMINY POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO	saldo migracji w ruchu wewnętrznym		
	2004	2005	2006
	[osoba]	[osoba]	[osoba]
Ząbki	609	545	592
Marki	322	466	564
Radzymin	163	232	293
Kobyłka	154	188	290
Klembów	115	83	82
Tłuszcz	68	130	77
Wołomin	62	68	108
Dąbrówka	38	19	68
Zielonka	26	46	43
Poświętne	11	5	27
Jadów	-11	-35	-12
Strachówka	-11	-58	-27

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

3. Rynek pracy

W 2006 roku ponad 4,8 tys. mieszkańców Marek miało pracę. Liczba osób pracujących wzrosła o ponad 11% w porównaniu z rokiem 2005 i o 16% w porównaniu z rokiem 2004. Z kolei liczba osób bezrobotnych zarejestrowanych w urzędzie pracy wynosiła 1,1 tys. mieszkańców i była niższa o 6% w porównaniu z rokiem 2005. Szybszy wzrost liczby osób zatrudnionych niż spadek liczby osób bez

pracy wynika z migracji mieszkańców zatrudnionych w Warszawie. Mężczyźni stanowili w 2006 roku 49,8% ogółu zarejestrowanych bezrobotnych (51,9% w 2005 roku i 52,5% w 2004 roku).

Tabela 9 – Liczba pracujących i bezrobotnych w gminie Marki w latach 2004-2006

RYNEK PRACY	J. m.	2004	2005	2006
Pracujący wg płci				
ogółem	osoba	4 159	4 334	4 829
mężczyźni	osoba	2 384	2 476	2 721
kobiety	osoba	1 775	1 858	2 108
Bezrobotni zarejestrowani wg płci				
ogółem	osoba	1 379	1 217	1 143
mężczyźni	osoba	724	632	569
kobiety	osoba	655	585	574

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Bezrobocie na terenie powiatu wołomińskiego w 2006 roku wynosiło 18,4% a odsetek bezrobotnych w wieku produkcyjnym wynosił 9,1%[2]. Odsetek bezrobotnych w stosunku do liczby mieszkańców w wieku produkcyjnym w Markach był znacznie niższy niż na terenie powiatu i wynosił 7,4%. Procent ten zmniejszył się od 2004 roku o 2,1 pkt. Spadające bezrobocie jest tendencją ogólnopolską i wynika m.in. z wysokiego wzrostu gospodarczego i wzrostu poziomu wynagrodzeń w zawodach poszukiwanych przez pracodawców na rynku pracy. Niższy odsetek bezrobotnych odnotowany został tylko w gminie Ząbki (5,6 proc. bezrobotnych w stosunku do liczby mieszkańców w wieku produkcyjnym) i gminie Zielonka (6,8 proc. bezrobotnych w stosunku do liczby mieszkańców w wieku produkcyjnym). Najwyższy odsetek jest w gminie Strachówka.

Tabela 10 – Odsetek bezrobotnych w stosunku do liczby mieszkańców w wieku produkcyjnym w gminach powiatu wołomińskiego

Gmina powiatu wołomińskiego	% bezrobotnych w stosunku do liczby mieszkańców w wieku produkcyjnym		
	2004	2005	2006
	[osoba]	[osoba]	[osoba]
Strachówka	16,3%	14,3%	12,2%
Radzymin	13,3%	12,2%	11,5%
Jadów	15,2%	12,9%	11,4%
Tłuszcz	14,3%	12,7%	10,8%
Poświętne	13,2%	12,1%	10,5%
Dąbrówka	12,5%	11,9%	10,3%
Wołomin	11,6%	11,2%	10,1%
Klembów	12,1%	11,1%	9,4%

[2] Różnica ta wynika z faktu, że nie wszystkie osoby w wieku produkcyjnym szukają pracy np. osoby uczące się, renciści. Ze względu na brak informacji o stopach bezrobocia na terenach gminnych, porównywany jest odsetek ludzi bezrobotnych przypadających na mieszkańców w wieku produkcyjnym.

Gmina powiatu wołomińskiego	% bezrobotnych w stosunku do liczby mieszkańców w wieku produkcyjnym		
	2004	2005	2006
	[osoba]	[osoba]	[osoba]
Kobyłka	10,2%	9,4%	8,5%
Marki	9,5%	8,1%	7,4%
Zielonka	8,2%	7,7%	6,8%
Ząbki	6,7%	5,9%	5,6%
POWIAT WOŁOMIŃSKI - % BEZROBOTNYCH W STOSUNKU DO LICZBY MIESZKAŃCÓW W WIEKU PRODUKCYJNYM	**11,0%**	**10,1%**	**9,1%**
POWIAT WOŁOMIŃSKI – STOPA BEZROBOCIA	**21,7%**	**20,1%**	**18,4%**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

4. Infrastruktura techniczna

Gmina Marki posiada sieć wodociągową o długości 107,4km i sieć kanalizacyjną o długości 12,9 km. W 2006 roku przybyło 4,2 km wodociągów i 0,9 km kanalizacji. Z sieci wodociągowej korzysta prawie 13,5 tys. mieszkańców Marek (ponad 11% więcej niż w 2005 roku). Wraz z rozbudową sieci rozdzielczej i wzrostem liczby ludności korzystającej z wodociągów, rośnie zużycie wody. W 2006 roku wyniosło ono 543 dam^3 (wzrost zużycia o ponad 21% w porównaniu z 2005 rokiem i o ponad 47% w porównaniu z rokiem 2004). Z sieci kanalizacyjnej korzystało regularnie w 2006 roku 5 106 mieszkańców Marek (liczba ta zwiększyła się o prawie 5% w porównaniu z 2005 rokiem i o 21% w porównaniu z rokiem 2004). W 2006 roku odprowadzono w Mieście 232,4 dam^3 ścieków.
Długość czynnej sieci gazowej wynosiła w 2005 roku 125,5km. 6,2 tys. gospodarstw domowych (17,2 tys. osób) było odbiorcami gazu przy czym 4,3 tys. gospodarstw korzystało z gazowego systemu grzewczego. W 2005 roku zarejestrowano 8,3 tys. odbiorców energii elektrycznej (22,6 tys. osób). Zużycie energii elektrycznej o niskim napięciu w 2005 roku wzrosło o 4,6% w porównaniu z zużyciem energii elektrycznej rok wcześniej.

Tabela 11 – Infrastruktura techniczna w gminie Marki w latach 2004-2006

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	J. m.	2004	2005	2006
Wodociągi				
długość czynnej sieci rozdzielczej	km	88,6	103,2	107,4
połączenia prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania	szt.	1 801	2 268	2 727
woda dostarczona gospodarstwom domowym	dam^3	368,2	445,7	543,0
ludność korzystająca z sieci wodociągowej	osoba	9 662	12 085	13 486
Kanalizacja				
długość czynnej sieci kanalizacyjnej	km	3,0	12,0	12,9

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	J. m.	2004	2005	2006
połączenia prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania	szt.	170	206	211
ścieki odprowadzone	dam^3	203,9	228,4	232,4
ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej	osoba	4 198	4 870	5 106
Sieć gazowa				
długość czynnej sieci ogółem	km	122,6	125,5	b.d.
długość czynnej sieci przesyłowej	km	2,1	2,4	b.d.
długość czynnej sieci rozdzielczej w km	km	120,5	123,1	b.d.
czynne połączenia do budynków mieszkalnych	szt.	4 275	4 461	b.d.
odbiorcy gazu w tys.	gosp.dom.	5,7	6,2	b.d.
odbiorcy gazu ogrzewający mieszkania gazem w tys.	gosp.dom.	3,9	4,3	b.d.
zużycie gazu w hm^3	hm^3	8,00	8,06	b.d.
zużycie gazu na ogrzewanie mieszkań w hm^3	hm^3	7,8	7,8	b.d.
ludność korzystająca z sieci gazowej	osoba	16 643	17 224	b.d.
Energia elektryczna w gospodarstwach domowych w miastach				
odbiorcy energii elektrycznej na niskim napięciu	szt.	7 715	8 291	b.d.
zużycie energii elektrycznej na niskim napięciu	MW*h	21 954	22 965	b.d.
Korzystający z instalacji w % ogółu ludności miasta				
wodociąg	%	43,0	52,6	56,9
kanalizacja	%	18,7	21,2	21,5
gaz	%	74,0	74,9	b.d.
Zużycie wody, energii elektrycznej oraz gazu w gospodarstwach domowych				
woda z wodociągów				
na 1 mieszkańca	m^3	16,5	19,7	22,9
na 1 korzystającego / odbiorcę	m^3	38,1	36,9	40,3
energia elektryczna				
na 1 mieszkańca	kW*h	986,0	1 014,9	b.d.
na 1 korzystającego / odbiorcę	kW*h	2 845,6	2 769,9	b.d.
gaz z sieci				
na 1 mieszkańca	m^3	359,3	356,3	b.d.
na 1 korzystającego / odbiorcę	m^3	1 403,5	1 306,1	b.d.

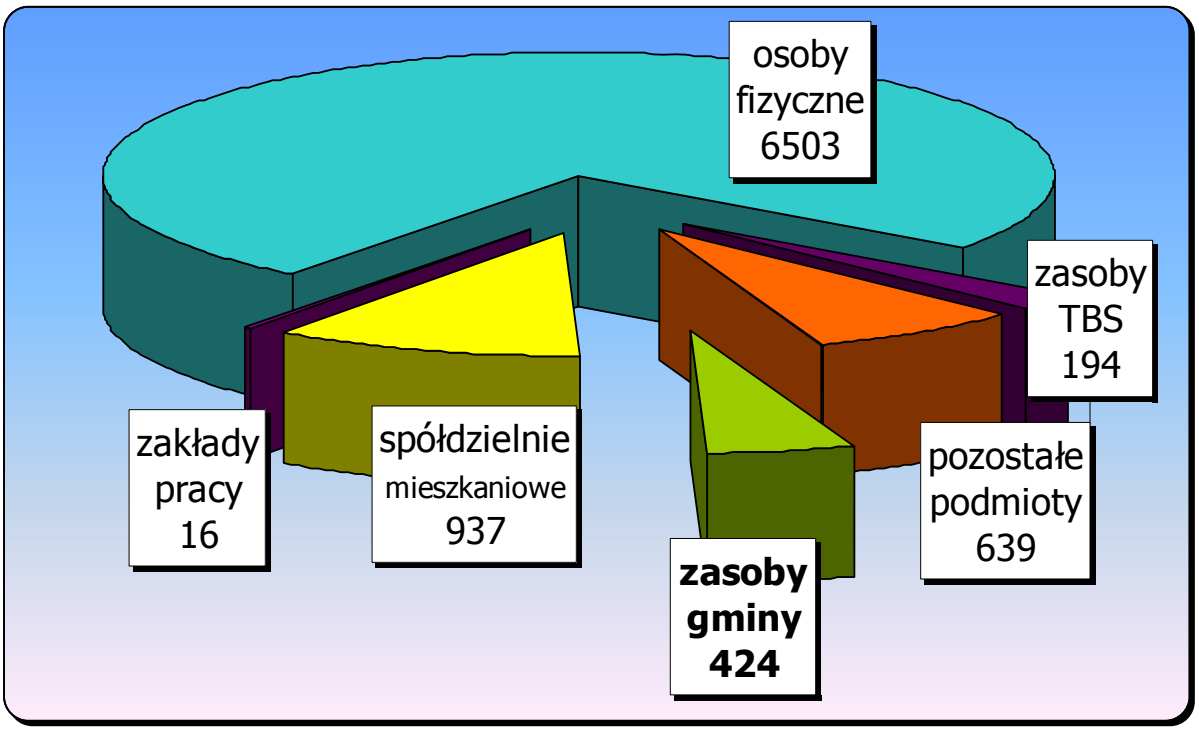
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

5. Gospodarka mieszkaniowa

Na terenie Gminy znajduje się 8 713 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 719,3 tys. m^2. Najwięcej mieszkań stanowi własność osób fizycznych (6 503 mieszkania) oraz spółdzielni mieszkaniowych (937 mieszkań). W zasobach gminy Marki w 2006

roku znajdowało się 424 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 15,0 tys. m^2. Liczba mieszkań komunalnych od początku 2007 roku zwiększyła się o 198 lokali w związku z nabyciem do majątku Gminy budynków mieszkalnych przy ul. Piłsudskiego, ul. Słowackiego, ul. Paderewskiego, ul. Barskiej, ul. Fabrycznej i ul. Jasnej.

Rysunek 2 – Zasoby mieszkaniowe w gminie Marki w 2006 roku



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Analizując zasoby mieszkaniowe wg form własności należy zauważyć, że mieszkania komunalne są dużo mniejsze od mieszkań stanowiących własność osób fizycznych czy należących do spółdzielni mieszkaniowych. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w Markach wynosi 82,6 m^2 (wzrost w 2006 roku o 0,8 m^2) a na jedno mieszkanie przypada przeciętnie 3,89 izby. Przeciętne mieszkanie komunalne ma powierzchnię 35,4 m^2 a na jedno mieszkanie przypada przeciętnie 2,26 izby.

Tabela 12 – Zasoby mieszkaniowe w gminie Marki wg form własności w latach 2004-2006

GOSPODARKA MIESZKANIOWA	J. m.	2004	2005	2006
Zasoby mieszkaniowe wg form własności				
Ogółem				
mieszkania	miesz.	8 025	8 541	8 713
izby	izba	30 933	33 040	33 921
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	652 887	698 610	719 266
zasoby gmin (komunalne)				
mieszkania	miesz.	408	408	424
izby	izba	915	915	961
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	14 386	14 386	15 007
zasoby spółdzielni mieszkaniowych				

GOSPODARKA MIESZKANIOWA	J. m.	2004	2005	2006
mieszkania	miesz.	1 079	937	937
izby	izba	3 827	3 407	3 407
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	57 070	50 396	50 396
zasoby zakładów pracy				
mieszkania	miesz.	16	16	16
izby	izba	60	60	60
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	970	970	970
zasoby osób fizycznych				
mieszkania	miesz.	6 071	6 376	6 503
izby	izba	25 085	26 417	27 118
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	554 161	584 805	602 278
zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)				
mieszkania	miesz.	194	194	194
izby	izba	421	421	421
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	9 125	9 125	9 125
zasoby pozostałych podmiotów				
mieszkania	miesz.	257	610	639
izby	izba	625	1 820	1 954
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	17 175	38 928	41 490

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W Markach sieć wodociągowa obejmuje 7,8 tys. mieszkań, łazienka występuje w 7,5 tys. mieszkań, centralne ogrzewanie w 7,3 tys. mieszkań a gaz sieciowy w 6,5 tys. mieszkań.

Tabela 13 – Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczne w latach 2004-2006

GOSPODARKA MIESZKANIOWA	J. m.	2004	2005	2006
Mieszkania wyposażone w instalacje techniczno-sanitarne				
Ogółem				
wodociąg	miesz.	7 097	7 613	7 785
ustęp spłukiwany	miesz.	6 868	7 384	7 556
łazienka	miesz.	6 789	7 305	7 477
centralne ogrzewanie	miesz.	6 575	7 091	7 263
gaz sieciowy	miesz.	5 944	6 403	6 543
Mieszkania wyposażone w instalacje - w % ogółu mieszkań				
wodociąg	%	88,4	89,1	89,3
łazienka	%	84,6	85,5	85,8
centralne ogrzewanie	%	81,9	83,0	83,4
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania				
1 mieszkania	m^2	81,4	81,8	82,6
na 1 osobę	m^2	29,0	30,4	30,3

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Na terenie Marek systematycznie przybywa mieszkań podłączonych do sieci wodociągowej. Jednak spośród miast powiatu wołomińskiego, Marki odbiegają od pozostałych miast o kilka pkt. proc. Najbardziej rozbudowana sieć istnieje w Zielonce (95,7% mieszań wyposażonych w wodociąg), Ząbkach (95,4%) i Kobyłkach (93,7%). Najgorzej wyposażonym w wodociąg miastem jest Radzymin – 84,9% mieszkań. W Markach 85,5% mieszkań posiada własną łazienkę. Jest to również wartość poniżej przeciętnej. Największy odsetek łazienek w mieszkaniach jest w Zielonce i Ząbkach (po 92,8%), najmniejszy odsetek jest znów w Radzyminie (81,5%). Centralne ogrzewanie zainstalowane jest w 83,4% mieszań Marek. Największy odsetek mieszkań z c.o. jest w Ząbkach (91,8 %), najmniejszy w Radzyminie (80,4%). W ciągu dwóch lat odsetek mieszań ogrzewanych centralnym ogrzewaniem wzrósł w Markach o 1,5 pkt. proc.

Tabela 14 – Wyposażenie mieszkań w instalacje w powiecie wołomińskim

Jednostka terytorialna	Mieszkania wyposażone w instalacje - w % ogółu mieszkań w miastach								
	Wodociąg			Łazienka			centralne ogrzewanie		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]
Kobyłka	93,4	93,6	93,7	90,3	90,5	90,8	87,9	88,2	88,4
Marki	88,4	89,1	89,3	84,6	85,5	85,8	81,9	83,0	83,4
Radzymin	81,5	81,8	84,9	77,4	77,7	81,5	76,1	76,4	80,4
Tłuszcz	88,9	89,0	89,0	85,5	85,7	85,8	83,8	83,9	84,0
Wołomin	93,4	93,5	93,7	89,0	89,2	89,3	83,8	84,1	84,3
Ząbki	94,8	95,1	95,4	92,0	92,3	92,8	90,9	91,3	91,8
Zielonka	95,6	95,6	95,7	92,5	92,6	92,8	89,1	89,2	89,4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Marki tuż po gminie Wołomin posiadają największą ilość mieszkań w swych zasobach komunalnych. W 2006 roku były to 424 mieszkania składające się z 961 izb. Powierzchnia użytkowa tych mieszkań wyniosła ponad 15 tys. metrów a przeciętny metraż mieszkania wynosił 35,4m^2. Spośród sześciu gmin dysponujących największą liczbą lokali komunalnych, gmina Marki zajmuje czwarte miejsce pod względem przeciętnej wielkości lokali mieszkalnych będących w dyspozycji gmin powiatu wołomińskiego. Przeciętny metraż mieszkania komunalnego jest większy m.in. w gminie Zielonka (41,2m^2), gminie Kobyłka (38,8m^2) i gminie Wołomin (37,5m^2).

Tabela 15 – Komunalne zasoby gmin powiatu wołomińskiego

Jednostka terytorialna	Komunalne zasoby gmin powiatu wołomińskiego		
	Mieszkania	Izby	powierzchnia użytkowa mieszkań
	2006	2006	2006
	[miesz.]	[izba]	[m2]
Wołomin	822	2 452	30 855
Marki	424	961	15 007
Ząbki	287	650	9 479
Zielonka	261	686	10 754

Jednostka terytorialna	Komunalne zasoby gmin powiatu wołomińskiego		
	Mieszkania	Izby	powierzchnia użytkowa mieszkań
	2006	2006	2006
	[miesz.]	[izba]	[m2]
Kobyłka	185	436	7 178
Tłuszcz	118	242	3 754
Klembów	80	235	3 702
Radzymin	76	205	2 538
Jadów	39	90	1 441
Poświętne	24	73	1 052
Dąbrówka	17	51	660
Strachówka	9	30	529

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W gminie Marki w 2006 roku wypłacono 599 dodatków mieszkaniowych. Ogólna kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych wyniosła 74,4 tys. złotych i była o prawie 5 tys. złotych wyższa niż w 2005 roku i ponad 6 tys. niższa niż w roku 2004. Dodatki mieszkaniowe wypłacone lokatorom mieszkającym w gminnych zasobach mieszkaniowych wyniosła 43,3% wszystkich wypłaconych kwot w ujęciu wartościowym i 44,8% w ujęciu ilościowym.

Tabela 16 – Wypłacone dodatki mieszkaniowe w gminie Marki w latach 2004-2006

GOSPODARKA MIESZKANIOWA	J. m.	2004	2005	2006
Liczba i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych				
Ogółem				
ogółem (liczba)	szt.	1 356	1 366	1 336
kwota	zł	199 884	168 538	171 919
w zasobie gminnym				
ogółem (liczba)	szt.	607	608	599
kwota	zł	80 812	69 646	74 405
w zasobie spółdzielczym				
ogółem (liczba)	szt.	278	225	136
kwota	zł	42 526	27 540	22 222
w zasobie wspólnot mieszkaniowych				
ogółem (liczba)	szt.	83	68	94
kwota	zł	20 819	13 944	15 931
w zasobie prywatnym				
ogółem (liczba)	szt.	104	122	149
kwota	zł	11 591	11 835	18 252
w zasobie towarzystwa budownictwa społecznego				
ogółem (liczba)	szt.	280	341	358
kwota	zł	43 624	45 317	41 109

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

III. Realizacja strategii związanych z rozwojem mieszkalnictwa w gminie Marki

Wdrożenie nowej strategii mieszkaniowej musi być spójne z dotychczas przyjętymi w drodze uchwał planami i strategiami rozwoju. Bezpośrednim oddziaływaniem na rozwój budownictwa mieszkaniowego i kształtowanie polityki lokalnej związanej z zasobem mieszkaniowym charakteryzują się następujące strategie i plany:

- Strategia zrównoważonego rozwoju miasta Marki do 2020 roku,
- Lokalny Program Rewitalizacji miasta Marki w latach 2005-2013,
- Wieloletni Program Inwestycyjny dla miasta Marki na lata 2008-2011,
- Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego,
- Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta Marki na lata 2004-2008,
- Projekt inwestycyjny „Budowa kanalizacji sanitarnej na obszarze aglomeracji Miasta Marki".

Wdrożenie zadań wyszczególnionych w Strategii wymaga zapoznania się z dokumentami stanowiącymi podstawę wieloletnich inwestycji w Mieście, sposobów ich finansowania oraz spodziewanych rezultatów realizacji Strategii.

1. Strategia zrównoważonego rozwoju miasta Marki do 2020 roku

„Strategia zrównoważonego rozwoju miasta Marki do 2020 roku" została przyjęta Uchwałą nr VI/33/2007 Rady Miasta Marki z dnia 21 marca 2007 roku i zastąpiła strategię rozwoju miasta Marki do roku 2015 uchwaloną 28 sierpnia 2002 roku[3]. W Strategii zidentyfikowano sześć kluczowych problemów, które dla zapewnienia dalszego rozwoju Marek, powinny zostać rozwiązane:

- Rozwój układu komunikacyjnego i drogowego Marek ze Stolicą w tym rozwój komunikacji publicznej;
- Wzrost atrakcyjności Miasta na rynku budownictwa mieszkaniowego i rynku prywatnych inwestorów;
- Jakość oraz liczba usług społecznych gwarantujących wzrost jakości życia w Mieście m.in. usług związanych z ochroną zdrowia, edukacją, kulturą, sportem i bezpieczeństwem publicznym;
- Sprawność i niezawodność obiektów technicznych gwarantujących ochronę środowiska naturalnego;
- Odnowa i ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego;
- Wzrost integralności społeczności lokalnej.

Znaczenie dla rozwoju mieszkalnictwa mają wszystkie wymienione kategorie strategiczne, jednakże bezpośredni wpływ na budownictwo mają działania związane z

[3] Uchwała Nr XXXVII/415/2002 Rady Miasta Marki

realizacją punktu drugiego. Strategia zrównoważonego rozwoju miasta Marki formułuje 4 cele skategoryzowane według różnych sfer, których dotyczą:

- Sfery społecznej – Celem jest stworzenie jak najlepszego życia mieszkańców oraz organizowanie i wspieranie działań na rzecz integracji społeczności i kreowania tożsamości lokalnej;
- Sfery gospodarczej – Celem jest stworzenie jak najlepszych warunków dla zrównoważonego i trwałego rozwoju gospodarki lokalnej;
- Sfery infrastrukturalnej – Za cel postawiono zapewnienie sprawnego systemu komunikacyjnego i rozwiniętej infrastruktury technicznej;
- Sfery ekologicznej i przestrzennej – Głównym celem jest osiągnięcie europejskich standardów związanych ze stanem środowiska przyrodniczego i jego ochroną oraz standardów dotyczących ładu przestrzennego.

Strategia mieszkaniowa miasta Marki związana jest z ustaleniami wymienionymi w Strategii zrównoważonego rozwoju miasta Marki do 2020 roku. Podobieństwa należy upatrywać w następujących dziedzinach:

- Sfera społeczna:
  - Rozwój mieszkalnictwa komunalnego;
- Sfera gospodarcza:
  - Opracowanie zasad realizowania przez Miasto Marki przedsięwzięć w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego;
- Sfera infrastrukturalna:
  - Budowa kanalizacji sanitarnej Miasta Marki;
  - Dostarczenie mieszkańcom wody pitnej o dobrych parametrach jakościowych oraz dokończenie budowy sieci wodociągowej;
  - Wdrożenie systemu selektywnej zbiórki komunalnych odpadów stałych;
- Sfera ekologiczna i przestrzenna:
  - Aktywne zarządzanie nieruchomościami i gruntami w tym tworzenie zasobów gruntowych pod inwestycje;
  - Wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego i starego zasobu mieszkaniowego na terenie Miasta celem ożywienia społecznego i gospodarczego;
  - Zagospodarowanie terenu przy ul. Sportowej;
  - Projektowanie proekologicznej struktury zagospodarowania przestrzennego, w tym ogólnodostępnych terenów zieleni w obrębie projektowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej.

„Strategia zrównoważonego rozwoju miasta Marki do 2020 roku" wymienia niezbędne uwarunkowania, które muszą zaistnieć, aby strategia mogła zostać zrealizowana. Uwarunkowania te dotyczą przede wszystkim:

- Władz regionalnych Miasta, które poprzez sprawne i skuteczne działanie mogą stworzyć warunki techniczne i organizacyjne dla realizacji wytyczonych celów;
- Współpracy władz Miasta z organizacjami pozarządowymi, przedsiębiorcami i władzami innych jednostek samorządu terytorialnego;
- Prorozwojowej polityki finansowej władz Miasta polegającej na wyważeniu poziomu wydatków bieżących i wydatków majątkowych oraz efektywnym wykorzystaniu innych źródeł finansowania inwestycji, przede wszystkim z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej;

- Sprawnym systemie kontroli i monitoringu długoletnich planów rozwojowych i inwestycyjnych w Mieście.

2. Lokalny Program Rewitalizacji miasta Marki w latach 2005-2013

„Lokalny Program Rewitalizacji miasta Marki w latach 2005-2013" został przyjęty Uchwałą nr XXXVII/269/2006 Rady Miasta Marki z dnia 1 lutego 2006 roku. Program koncentruje się na przedstawieniu najważniejszych problemów Gminy, które mogą mieć bezpośredni związek z możliwością wdrożenia ambitnego planu rewitalizacji. Do problemów tych zaliczono m.in.:

- Ograniczone możliwości budżetu Marek;
- Dodatnia migracja utrudniająca zapewnienie na odpowiednim poziomie wszystkich dóbr społecznych stanowiących o standardzie cywilizacyjnym obszaru;
- Trudności z pozyskiwaniem instytucji, które zaangażowałyby się finansowo w inwestycje w mieście;
- Rozwój terenów wyłącznie wzdłuż drogi krajowej przebiegającej przez Marki.

Wymienione potencjalne utrudnienia ograniczyły możliwość wyboru obszarów planowanych objęciem rewitalizacją. Do kluczowych obszarów wymagających rewitalizacji ostatecznie zostały zaliczone następujące tereny:

- Obszary znajdujące się w sąsiedztwie drogi krajowej Warszawa-Białystok w tym budynek, w którym siedzibę ma obecnie Marecki Ośrodek Kultury;
- Obszar znajdujący się przy ul. Wspólnej pomiędzy ulicami Srebrną i ulicą Miedzianą;
- Zespół budynków XIX-wiecznych tzw. kamienic Whitehead'a;
- Zespół architektoniczny produkcyjno-mieszkalno-rezydencjalny rodziny Briggsów: pałacyk Briggsów, komin kotłowni, odlewnia żelaza oraz sąsiadujący z pozostałościami byłej fabryki park.

Rewitalizacja wymienionych obszarów będzie miała pozytywny wpływ na wiele aspektów życia mieszkańców Marek. Do najważniejszych zaliczyć należy:

- Aspekt społeczny – rewitalizacja oddziaływać będzie na polepszenie warunków życia mieszkańców Miasta i zmniejszy intensywność negatywnych zjawisk społecznych w tym przestępczości, patologii społecznych i negatywnych zjawisk demograficznych;
- Aspekt przestrzenny – rewitalizacja odmieni wygląd budowli zabytkowych przez co wpłynie na lepszy odbiór Miasta osób przejezdnych i przyczyni się pośrednio do zwiększenia poziomu tożsamości lokalnej mieszkańców;
- Aspekt historyczny – rewitalizacja dotyczy zabytkowych układów urbanistycznych i budynków znajdujących się na liście wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Tabela 17 – Czynniki wpływające na zakwalifikowanie obszaru do procesu rewitalizacji w gminie Marki

Obszar poddany analizie	Czynnik wpływający na zakwalifikowanie obszaru do procesu rewitalizacji
Marecki Ośrodek Kultury	- zły stan techniczny obiektów publicznych; - zdegradowany budynek kulturalny; - występowanie ponadnormatywnego hałasu;
Zespół budynków XIX-wiecznych przy ul. Piłsudskiego, ul. Słowackiego, ul. Paderewskiego, ul. Barskiej, ul. Fabrycznej i ul. Jasnej wpisanych na listę wojewódzkiego konserwatora zabytków	- zdegradowane obiekty budownictwa mieszkaniowego;
Teren obiektów budowlanych przy ul. Wspólnej 14, 16, 18, 20, 22, 24, 25, 26, 28 i 30	- zdegradowane obiekty budownictwa mieszkaniowego; - nasilenie przestępczości i występowania patologii społecznych; - zakłócanie estetyki przestrzennej miasta;
Obszar poprzemysłowy	- zakłócanie estetyki przestrzennej miasta;
Wszystkie obszary wymienione jako kluczowe obszary objęte przyszłą rewitalizacją	- niezadowalający stan publicznej infrastruktury technicznej na tych obszarach; - zła sytuacja w obszarze zaspokajania potrzeb kulturalnych; - zanieczyszczenie środowiska związane bezpośrednio z drogą krajową;

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji

Wdrożenie Lokalnego Programu Rewitalizacji przyczyni się nie tylko do poprawy sytuacji życiowej osób mieszkających na obszarach objętych rewitalizacją. Wymierne korzyści odniesie także otoczenie skupione wokół tych obszarów. Stanie się tak dzięki przebudowie publicznej infrastruktury związanej z rozwojem funkcji rekreacyjnych i sportowych oraz odnowie cennych obiektów kulturowych i przyrodniczych.

3. Wieloletni Program Inwestycyjny dla miasta Marki na lata 2008-2011

Wieloletni Program Inwestycyjny dla Miasta Marki na lata 2008-2011 został przyjęty Uchwałą nr VII/37/2007 Rady Miasta Marki z dnia 18 kwietnia 2007 roku. Zakres zaplanowanych zadań związanych z gospodarką mieszkaniową i budową systemu wodno-kanalizacyjnego przedstawia poniższa tabela.

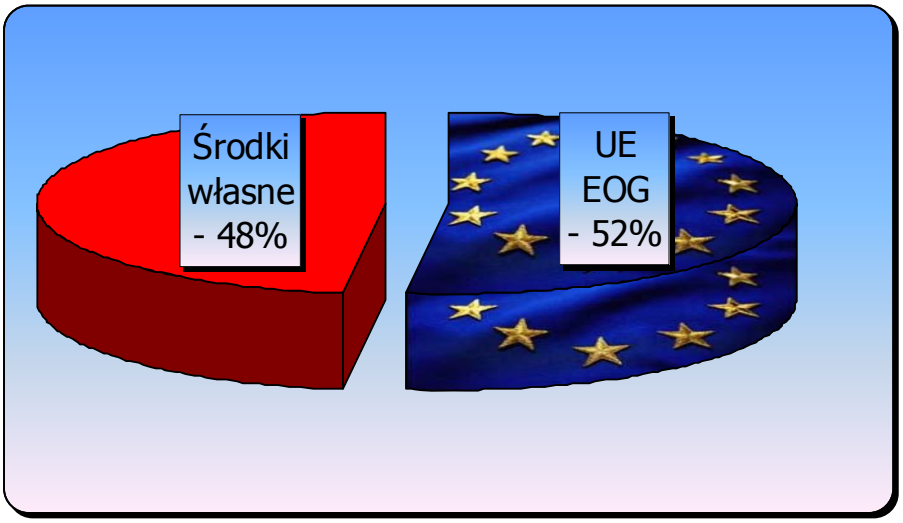
Tabela 18 – Realizacja zadań związanych z gospodarką mieszkaniową i budową systemu wodno-kanalizacyjnego w latach 2008-2011

Rozdział	Paragraf	Zadania inwestycyjne	2008		2009		2010		2011	
			Koszt zadania	Sposób finansowania	Koszt zadania	Sposób finansowania	Koszt zadania	Sposób finansowania	Koszt zadania	Sposób finansowania
75095	GOSPODARKA MIESZKANIOWA									
	6050	Projekt rewitalizacji zabytkowego zespołu architektonicznego wraz z otoczeniem (Pałac Briggsów i fabryka)	350 000	Środki własne					600 000	Środki własne
									2 400 000	UE / EOG
		Projekt rewitalizacji wraz z otoczeniem zespołu budynków mieszkalnych przy ulicy Wspólnej i Grunwaldzkiej	400 000	Środki własne						
		Budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Lisa Kuli			1 500 000	Środki własne				
		Inspektor nadzoru			23 000	Środki własne				
		Kompleksowa modernizacja 9 budynków komunalnych przy ul. Wspólnej w ramach Lokalnego Planu Rewitalizacji dla miasta Marki					1 523 000	Środki własne	1 750 000	Środki własne
							1 523 000	UE / EOG	1 750 000	UE / EOG
		Nadzór inwestorski					3 000	Środki własne		
							17 000	UE / EOG		
90001	BUDOWA WODOCIĄGÓW									
	6050	Droga dojazdowa od ul. Szkolnej (dz.13/30) i ul. Podkomorzego	170 000	Środki własne						
		Budowa sieci wodociągowej	1 185 000	Środki własne	459 000	Pożyczka / Obligacje	1 302 000	Środki własne	420 000	Środki własne
	BUDOWA KANALIZACJI									
	6050	Budowa kanalizacji	100 000	Środki własne						
		Inspektor nadzoru			25 000	Pożyczka / Obligacje				
		Zakup gruntu pod budowę kanalizacji			1 500 000	Środki własne				

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Wieloletniego Programu Inwestycyjnego

W Wieloletnim Programie Inwestycyjnym z kwietnia 2007 roku przewidziano 11 839 tys. zł na realizację zadań inwestycyjnych związanych z gospodarką mieszkaniową, z czego planuje się, że 6 149 tys. zł pochodzić będzie ze środków własnych Miasta a 5 690 tys. zł z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej lub Europejskiego Obszaru Gospodarczego. W WPI przewidziano wydatki w 2008 roku i w 2011 roku na rewitalizację pałacu i fabryki Briggsów, kompleksową modernizację budynków komunalnych przy ul. Wspólnej w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji oraz budowę budynku wielorodzinnego przy ul. Lisa Kuli.

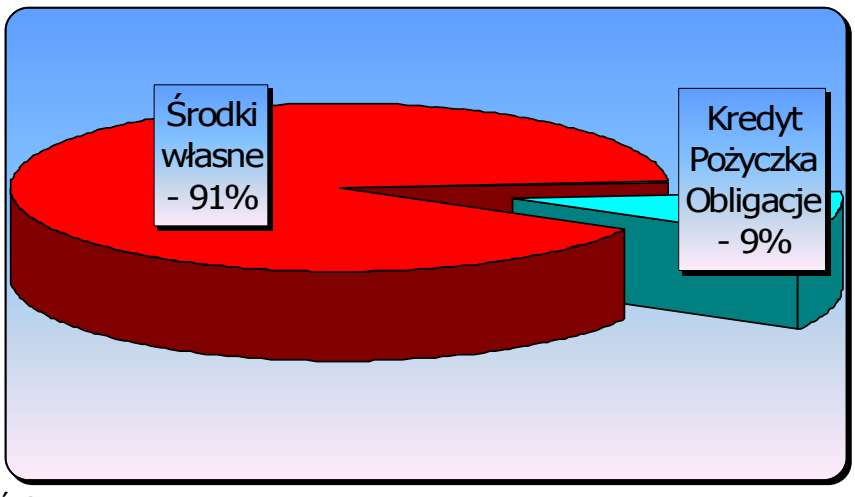
Rysunek 3 – Struktura udziału środków własnych i środków europejskich w finansowaniu w latach 2008-2011 projektów inwestycyjnych związanych z gospodarką mieszkaniową



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Miasta

Oprócz rozdziału 75095 w WPI istotnym na rozwoju i poprawy warunków mieszkaniowych jest także rozdział 90001 związany z inwestycjami wodno-kanalizacyjnymi. Na budowę wodociągów i kanalizacji, Miasto zamierza przeznaczyć w latach 2008-2011 5 161 tys. zł, z czego 4 677 tys. zł pochodzić będzie ze środków własnych. Środki własne stanowić będą 91% wartości przewidzianych inwestycji.

Rysunek 4 – Struktura udziału środków własnych i środków europejskich w finansowaniu w latach 2008-2011 projektów inwestycyjnych związanych z wodociągami i kanalizacją



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Miasta

Należy zauważyć, że w związku z pracami nad budżetem na rok 2008 Wieloletni Program Inwestycyjny zostanie przebudowany i w nowej postaci uchwalony na lata 2009-2012. W chwili obecnej nie ma pewności ile środków i na jakie inwestycje zostanie przeznaczonych, jednakże w przyszłym WPI znajdą się środki finansowe na budowę budynku wielorodzinnego przy ul. Lisa Kuli 73 oraz remont trzech budynków przy ul. Barskiej 2, ul. Barskiej 4 i ul. Barskiej 6.

4. Zagospodarowanie przestrzenne gminy Marki

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta marki zostało uchwalone na drodze uchwały nr XIV/107/2004 Rady Miasta Marki z 28 kwietnia 2004 roku. Studium pełni następujące funkcje:

- funkcje polityczne - przedmiotem Studium jest zagospodarowanie przestrzenne obszaru miasta Marki w jego granicach administracyjnych a celem jest określenie polityki wpływania przez gminę i jej władze na szeroko rozumiany kształt tego zagospodarowania;
- funkcje koordynacyjne – ustawowo wymagane uzgodnienia Studium mają stanowić gwarancję, że na obszarze gminy będzie możliwa realizacja istotnych zamierzeń krajowych i regionalnych;
- funkcje planistyczne – z prawnego punktu widzenia, Studium stanowi akt prawa wewnętrznego wiążącego dla władz i administracji samorządowej, a tworzącego założenia i nieprzekraczalne ramy dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art.9 ust. 4 i 5 Ustawy o planowaniu);
- funkcje kontrolne – funkcja ta ma gwarantować, że lokalne planowanie i gospodarka przestrzenna oparte są na racjonalnych podstawach, uwzględniających co najmniej ustawowo wymagany zakres przesłanek (uwarunkowań) i wynikających z nich rozstrzygnięć (ustaleń), które określa art. 10 Ustawy o planowaniu.

Bezpośrednio zastosowano w Studium wnioski zgłoszone w 5 pismach potwierdzających i konkretyzujących ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, a dotyczące:

- dostosowania drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej – pismo Zarządu Województwa Mazowieckiego i Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad,
- zapewnienia przestrzennych możliwości dla przeprowadzenia drogi regionalnej – Trasy Mostu Północnego przez obszar Marek – pisma Zarządu Województwa Mazowieckiego i Naczelnego Architekta Warszawy,
- uwzględnienia planowanego rozwoju na obszarach sąsiadujących z Markami warszawskich stref: usługowo-mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, przyrodniczej o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, a także umożliwienia projektowanej budowy drugiej „nitki” gazociągu wysokiego ciśnienia,

biegnącego także przez południową część obszaru Marek – pismo Naczelnego Architekta Warszawy,
- uwzględnienia obwałowań i wałów przeciwpowodziowych, ograniczeń zagospodarowania i stref ochronnych w dolinie rzeki Długiej i Czarnej – pismo Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

Obszar miasta pokryty jest w 92% uchwalonymi w ostatnich latach planami miejscowymi, które w znacznym stopniu determinują kierunki rozwoju i stanowią istotne zobowiązanie prawne. Dla kolejnych 6% obszaru plany takie są już opracowane i czekają na uchwalenie[4]. Ostatnie 2% obszaru ma przesądzony sposób zagospodarowania i nie wymaga planów (lasy chronione).

Tabela 19 – Podział gminy Marki na obszary objęte poszczególnymi planami zagospodarowania przestrzennego

Uchwalone plany zagospodarowania przestrzennego terenów gminy Marki	
Nazwa obszaru	Charakterystyka obszaru
CENTRUM	**Powierzchnia łączna:** 4,6 ha **Przeznaczenie terenu:** Tereny zabudowy o łącznej funkcji mieszkaniowej oraz usługowo - handlowej i administracyjnej; Tereny komunikacji samochodowej i pieszej; Uchwała Nr XXVII/185/2001 Rady Miasta Marki z dnia 29 sierpnia 2001r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki.
KOSIANY	**Powierzchnia łączna:** 45,0 ha **Przeznaczenie terenu:** Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza; Uchwała Nr XII/88/2004 Rady Miasta Marki z dnia 25 lutego 2004 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 80
LISI JAR	**Powierzchnia łączna:** 6,0 ha **Przeznaczenie terenu:** Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach; Zabudowa wielorodzinna do 8 mieszkań w jednym budynku; Zabudowa usługowa; Uchwała Nr XLIII/202/97 Rady Miasta Marki z dnia 16 września 1997 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki.

[4] Dane pochodzą z 2004 roku tj. z roku uchwalenia Studium

Uchwalone plany zagospodarowania przestrzennego terenów gminy Marki	
Nazwa obszaru	Charakterystyka obszaru
MARKI I	**Przeznaczenie terenu:** 1,0 ha Tereny specjalne; 15,6 ha Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza; 58,0 ha Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej; 1,0 ha Nieuciążliwe obiekty handlu, gastronomii, usług; 47,9 ha Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach; 6,0 ha Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; 8,0 ha Obiekty szkół podstawowych i średnich wszystkich typów, przedszkola wraz z zabudową towarzyszącą; 2,0 ha Centralne funkcje miasta, obiekty administracji, handlu, gastronomii, usług, w tym usług oświaty, kultury i koncentracji miejsc pracy; 23,0 ha Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z wykluczeniem zabudowy szeregowej; 1,5 ha Cmentarz grzebalny z niezbędną infrastrukturą; 32,2 ha Teren lasów ochronnych; Uchwała Nr XXXIV/395/2002 Rady Miasta Marki z dnia 7 marca 2002 r. ws. m. p. z. p. miasta "Marki I". Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 92
MARKI II	**Przeznaczenie terenu:** 441,3 ha Teren lasów ochronnych; 93,7 ha Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa biurowo - administracyjna z usługami w parterach budynków; 247,5 ha Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach; 70,9 ha Przemysł produkcyjny i przetwórczy z wyłączeniem obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska; 3,2 ha Obiekty kościoła parafialnego z niezbędnym zapleczem i infrastrukturą; 23,2 ha Obiekty oświaty wszystkich typów, przedszkola wraz z zabudową towarzyszącą, infrastrukturę sportową; 16,1 ha Centralne funkcje miasta, obiekty administracji, handlu, gastronomii, usług i koncentracji miejsc pracy; 110,6 ha Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza; 6,0 ha Zabudowa usługowa; 45,2 ha Zieleń izolacyjna; 2,9 ha Usługi sportu, kubaturowe bądź niekubaturowe urządzenia sportowe; 23,6 ha Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej; 4,4 ha Tereny ogródków działkowych; Uchwała Nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002 r. ws. m. p. z. p. miasta "Marki II". Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 140
MARKI III	**Przeznaczenie terenu:** 67,0 ha Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach; 131,2 ha Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej; Uchwała Nr XXXVI/407/2002 Rady Miasta Marki z dnia 26 czerwca 2002 r. ws. m. p. z. p. miasta "Marki III". Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 202

Uchwalone plany zagospodarowania przestrzennego terenów gminy Marki	
Nazwa obszaru	Charakterystyka obszaru
MARKI IV	**Przeznaczenie terenu:** 12,2 ha Las ochronny; 1,5 ha Teren cmentarza czynnego; Uchwała Nr XXXVII/416/2002 Rady Miasta Marki z dnia 28 sierpnia 2002 r. ws. m. p. z. p. miasta "Marki IV". Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 241
MARKI VI	**Przeznaczenie terenu:** 60,7 ha Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach; Uchwała Nr VIII/52/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003 r. ws. m. p. z. p. miasta "Marki VI". Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 252
MARKI VII	**Powierzchnia łączna:** 145,0 ha **Przeznaczenie terenu:** Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej; Las ochronny; Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza; Zieleń izolacyjna; Uchwała Nr VIII/53/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003 r. ws. m. p. z. p. miasta "Marki VII". Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 252
MARKI VIII	**Przeznaczenie terenu:** 10,3 ha Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa biurowo-administracyjna z usługami w parterach budynków; 4,7 ha Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza; 3,9 ha Zieleń izolacyjna; Uchwała nr XXXI/218/2005 Rady Miasta Marki z dnia 29 czerwca 2005 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 176
MARKI POŁUDNIOWE	Uchwała Nr XXXIX/174/97 Rady Miasta Marki z dnia 22 kwietnia 1997 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 25
PLAN ZACHÓD	Przystąpiono do sporządzania planu zagospodarowania*
SAM-81	**Powierzchnia łączna:** 6,0 ha **Przeznaczenie terenu:** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej; Tereny komunikacyjne; Uchwała Nr XLIII/203/97 Rady Miasta Marki z dnia 16 września 1997 r. ws. zmian m. p. z. p. części miasta Marki. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 57
STAWOWA	**Powierzchnia łączna:** 20,0 ha **Przeznaczenie terenu:** Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach; Zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej we wszystkich formach; Obiekty służące uprawianiu sportu w tym obiekty kubaturowe; Uchwała Nr XIV/109/2004 Rady Miasta Marki z dnia 28 kwietnia 2004 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki.

Uchwalone plany zagospodarowania przestrzennego terenów gminy Marki	
Nazwa obszaru	Charakterystyka obszaru
ZIELONA	**Powierzchnia łączna:** 30,0 ha **Przeznaczenie terenu:** Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; Tereny zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych; Tereny komunikacji samochodowej i pieszej; Uchwała Nr XIII/86/99 Rady Miasta Marki z dnia 24 listopada 1999 r. ws. zmiany m. p. z. p. części miasta Marki. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 115
SPORTOWA	Uchwała Nr XXVII/185/2001 Rady Miasta Marki z dnia 29 sierpnia 2001 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 197
Marki – działka nr ew.20/27 obręb geodezyjny 3-06 w rejonie Al. Piłsudskiego	Uchwała Nr X/68/1999 Rady Miasta Marki z dnia 7 lipca 1999 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 89
MICKIEWICZA	Uchwała Nr XII/80/99 Rady Miasta Marki z dnia 27 października 1999 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 107
KASZTANOWA	**Powierzchnia łączna:** 0,6 ha **Przeznaczenie terenu:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; Tereny usług nieuciążliwych; Tereny komunikacyjne; Uchwała Nr VIII/46/99 Rady Miasta Marki z dnia 21 kwietnia 1999 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 66
LEŚNA	Uchwała Nr XIV/108/2004 Rady Miasta Marki z dnia 28 kwietnia 2004 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki.
SOSNOWA	Uchwała nr XLI/297/2006 Rady Miasta Marki z dnia 21 czerwca 2006 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 154
MARKI V	BRAK PLANU
MARKI SZKOLNA	BRAK PLANU
* - Uchwała Nr XXXI/219/2005 Rady Miasta Marki z dnia 29 czerwca 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki „Plan Zachód".	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Studium uchwał dotyczących planów zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące plany miejscowe zawierają wspólny i uporządkowany system przepisów regulujący zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oraz logiczny schemat przeznaczeń terenów. Wynika to z oparcia projektów na wcześniejszej koncepcji zagospodarowania całego obszaru miasta. Wydzielanie obszarów poszczególnych planów następowało wtórnie – zależnie od potrzeb oraz prawnych i technicznych możliwości ich uchwalenia. Przeznaczenie terenów tworzy prostą strukturę przestrzenną opartą na wydzieleniu dużych, chronionych kompleksów leśnych, rozmieszczeniu dostępności usług wzdłuż Al.J.Piłsudskiego, z zaznaczeniem

tradycyjnego podziału na rejon Marek, Pustelnika i Strugi, koncentracji dużych obiektów handlowych na południu Miasta oraz skupieniu zabudowy wielorodzinnej po północnej stronie kanału Markowskiego. W Studium zwrócono uwagę na istotną rozbieżność między stanem ładu przestrzennego a stanem dalece sprecyzowanych wymogów jego ochrony. Znaczną część obszaru miasta stanowią tereny niezabudowane i niewielkie enklawy leśne. Mieszkaniowa zabudowa wielorodzinna i tereny przemysłowe nie stanowią logicznej kompozycji a skromne wyposażenie w usługi nie pozwala na wytworzenie miejskiego centrum. Poza dominującą nad układem miasta osią komunikacyjną trasy Warszawa-Białystok, brakuje czytelnych założeń urbanistycznych, głównie placów miejskich.

Na terenie miasta warunki budowlane są korzystne jedynie w południowej części miasta. W dolinie Wisły występują tereny podmokłe z wodą gruntową na głębokości od 0 do 1,5m. W rejonie tarasu Radzymińskiego na głębokości 2m posadowienia występują piaski średnie, drobne i pylaste. Rejony te są średnio korzystne dla posadowienia obiektów budowlanych. Szczególne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia na obszarze miasta związane jest wyłącznie z ruchem drogowym i planowaną rozbudową układu komunikacyjnego oraz niebezpieczeństwo powodzi obejmujące najbliższe sąsiedztwo rzeki Czarnej. W Studium przedstawiono obiekty i obszary chronione prawem wg wykazu Mazowieckiej Służby Konserwatorskiej.

Tabela 20 – Obszary i obiekty wg wykazu Mazowieckiej Służby Konserwatorskiej

Obszary i obiekty wg wykazu Mazowieckiej Służby Konserwatorskiej		
Położenie obiektu	Nazwa obiektu	Numer wpisu
Obiekty wpisane do rejestru zabytków		
ul. Fabryczna 2	dawna szkoła, obecnie Miejski Ośrodek Kultury	wpis nr 5 z 29.03.1999
ul. Piłsudskiego 93a	kościół	wpis nr 1289 z 03.02.1987
ul. Piłsudskiego 96	Pałac Briggsa z lat 1884-94	wpis nr 1208 z 16.12.1982
Obszary i obiekty zainteresowania konserwatorskiego – w ewidencji		
ul. Fabryczna 1	odlewnia żelaza	
ul. Fabryczna 1	komin	
ul. Fabryczna 34	budynek	
ul. Piłsudskiego 53	budynek	
ul. Piłsudskiego 93	dom katolicki	
ul. Piłsudskiego 94	budynek	
ul. Piłsudskiego 238	budynek	
ul. Piłsudskiego 240	budynek	
ul. Piłsudskiego 248/252	kościół	
ul. Piłsudskiego 265	budynek	
ul. Piłsudskiego 267	budynek	
ul. Piłsudskiego 285	budynek mieszkalny z 1923 r.	
ul. Piłsudskiego 35-47	budynki	
ul. Piłsudskiego 76-82	budynki	
ul. Piłsudskiego 90/92	budynek	
ul. Piłsudskiego 93	plebania	
ul. Piłsudskiego 95	budynek	
ul. Piłsudskiego- 1go Maja- Słowackiego- Barska- Skargi-	układ przestrzenny i zabudowa ulic	

Obszary i obiekty wg wykazu Mazowieckiej Służby Konserwatorskiej		
Położenie obiektu	Nazwa obiektu	Numer wpisu
Kościuszki		
ul Skargi 2	budynek	
ul. Skargi 7	budynek	
ul. Skarbi 8	budynek	

Źródło: Opracowanie własne

5. Budowa dróg ekspresowych w obrębie miasta Marki

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad (GDDKiA) jest instytucją realizującą rządowe plany strategiczne w zakresie dróg krajowych. Oddziałem odpowiedzialnym za drogi krajowe na terenie województwa mazowieckiego jest oddział warszawski. Jedną z najistotniejszych w najbliższych latach inwestycją drogową dla Marek jest planowana przez GDDKiA Oddział w Warszawie budowa drogi ekspresowej S8 w kierunku Białegostoku na odcinku od projektowanej Wschodniej Obwodnicy Warszawy do obwodnicy Radzymina. Decyzja o budowie drogi ekspresowej została podjęta w związku z koniecznością ominięcia terenów zabudowanych i odciążeniu istniejącej drogi krajowej nr 8 przebiegającej w sąsiedztwie zwartej zabudowy mieszkaniowej miasta Marki oraz zabudowy miejscowości Słupno. Korytarz projektowanej drogi biegnie głównie przez tereny rolne i leśne, omijając tereny zurbanizowane. Nowa trasa S-8 przebiega przez obszar pięciu jednostek administracyjnych: miasta Zielonka, Marki, Kobyłka, Wołomin oraz miasta i gminy Radzymin. Droga S-8 będzie trasą posiadającą dwie jezdnie o trzech pasach ruchu – od węzła „Drewnica" do węzła „Zielonka" i o dwóch pasach ruchu w każdym kierunku na pozostałym odcinku. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wyniesie 70m z zawężeniem do 60m na odcinkach leśnych i na wiaduktach w Zielonce i miejscowości Ciemne. Prędkość projektowa wynosić będzie 100 km/h a przewidywany termin realizacji inwestycji to 2013 rok. Dzięki budowie drogi ekspresowej S-8 możliwe będzie znaczące zmniejszenie ruchu tranzytowego obecnie prowadzonego przez Marki i Słupno. Wyraźnie poprawią się warunki bezpieczeństwa ruchu, jakość podróżowania i koszty transportu drogowego. Prognozuje się także duże usprawnienie powiązań Warszawy z Markami oraz innymi miejscowościami: Wołominem, Ząbkami, Zielonką, Kobyłką i Radzyminem.
Inną ważną inwestycją drogową jest planowana realizacja Wschodniej Obwodnicy Warszawy – część drogi ekspresowej S-17. Wschodnia Obwodnica Warszawy będzie miała 19,2 km długości i będzie przebiegać przez Marki, Zaułki, Zielonkę, Sulejówek, Warszawę, dzielnice Rembertowa i Wesołej oraz Gminę Wiązowna. Na 15-kilometrowym odcinku planowane jest ustawienie ekranów akustycznych, a na terenach leśnych zaplanowano zasadzenie drzew i krzewów. W sąsiedztwie zabudowań powstaną pasy zieleni odpornej na zanieczyszczenia środowiska. Trasa S17 połączy Marki z miejscowością Zakręt i Trasę Toruńską z istniejącą szosą wylotową w kierunku Lublina i Terespola. Obecnie kierowcy, którzy wjeżdżają do miasta od strony Białegostoku, a chcieliby się dostać do trasy lubelskiej, muszą przebijać się w dużych korkach przez ulice Radzymińską, Łodygową, Chełmżyńską, Marsa, Płowiecką i Czecha. Dzięki nowej inwestycji będą mogli zjechać z Trasy

Toruńskiej i wygodną, ekspresową drogą dostaną się do wylotu na Lublin. Oddanie do użytku Wschodniej Obwodnicy Warszawy będzie możliwe najszybciej w 2016 roku. Istnieje bowiem wiele trudności, które należy przezwyciężyć. Aby zbudować S17 trzeba m.in. wyburzyć łącznie 97 budynków, w tym co najmniej kilkanaście nielegalnych. Sporo czasu pochłoną starania o pozwolenie na budowę, wybór wykonawcy i sama budowa. Obecnie Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad musi stara się o decyzje lokalizacyjne a następnie o pozwolenie na budowę. W najbardziej optymistycznie rozważanym wariancie rozpoczęcie budowy obwodnicy nastąpi w 2010 roku.

6. Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta Marki na lata 2004-2008

„Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta Marki na lata 2004-2008" został przyjęty Uchwałą nr XV/119/2004 Rady Miasta Marki z dnia 12 maja 2004 roku. Program ustala m.in. zasady tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach, zapewniania lokali socjalnych i lokali zamiennych. Potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej mają być wspomagane przez budowę wielorodzinnych budynków mieszkalnych oraz sprzedaż działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne. Program zawiera wykaz budynków wraz z ich oceną stanu technicznego. W celu zbudowania nowej strategii mieszkaniowej przedstawiony w załączniku wykaz budynków został zaktualizowany o przeprowadzone od 2004 roku renowacje oraz o wykaz nowych lokali wchodzących w skład zasobów gminy Marki. Polityka czynszowa zawarta w Programie przedstawia metodę stawki bazowej, której wysokość ustala Burmistrz w drodze zarządzenia. Stawki czynszu zależne są od metrażu powierzchni lokalu mieszkalnego oraz od czynników obniżających wartość użytkową lokalu. Wzrost nakładów na modernizację i remonty lokali mieszkalnych następuje poprzez podwyższanie czynszu. Stawka czynszu za lokal socjalny stanowi 50% najniższej stawki czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym[5]. Źródłem finansowania zasobu mieszkaniowego są środki z dochodów własnych, kredyty na remonty i budowę budynków mieszkalnych oraz środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i z Unii Europejskiej. Wzrost wydatków na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów lokali i budynków Gminy przewidziano na poziomie 2% rocznie.

[5] Zgodnie z rozdz. 4 art. 23 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z 21 czerwca 2001 roku

Tabela 21 – Założenia wysokości kosztów i wydatków inwestycyjnych w latach 2004-2008

L.p.	Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	Wydatki inwestycyjne	
1	2004	812 600	266 000	36 000		
2	2005	828 800	271 300	36 000		
3	2006	845 400	276 700	28 000		
4	2007	862 300	282 200	28 000	250 000	Projekt, uzyskanie pozwolenia na budowę, rozpoczęcie budowy 16 mieszkań komunalnych
5	2008	879 500	287 900	28 000	1 000 000	Zakończenie budowy, przyjęcie do użytkowania

Źródło: Opracowanie własne na podstawie „Programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym…"

„Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta Marki na lata 2004-2008" nie przewiduje sprzedaży przez Gminę lokali mieszkalnych. Decyzja taka została podjęta z uwagi na mały zasób mieszkań w porównaniu z potrzebami oraz z konieczności realizacji zadań wynikających ze wspomnianej wcześniej ustawy z 21 czerwca 2001 roku.
Usprawnienie wykorzystywania zasobu mieszkaniowego Gminy ma następować w wyniku zaniechania sprzedaży lokali mieszkalnych oraz poprzez umożliwienie dokonywania zamian lokali w związku z nieskorzystaniem przez najemcę z prawa pierwszeństwa do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego. Najemcy, którzy mają zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat należnych, w miarę możliwości ma być oferowana zamiana na lokal mniejszy lub socjalny.

Tabela 22 – Zróżnicowanie stawek czynszu w lokalach komunalnych w gminie Marki

Zróżnicowanie stawek czynszu lokali mieszkalnych w zależności od czynników obniżających wartość użytkową		
Lp.	Wyposażenie lokalu	Wysokość czynszu w odniesieniu do stawki bazowej
1	Mieszkanie o pełnym standardzie	100
2	Mieszkania wyposażone w łazienkę i instalację wodno-kanalizacyjną	85
3	Mieszkania wyposażone w instalację wodno-kanalizacyjną	70
4	Mieszkania bez urządzeń wodno-kanalizacyjnych	55

Źródło: Opracowanie własne na podstawie „Programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym…"

„Program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Marki" spełnił w części swoją rolę. Ustalone zostały m.in. jasne zasady gospodarowania mieszkaniami komunalnymi, zasady naliczania polityki czynszowej oraz zarządzania mieniem komunalnym. Należy jednakże zwrócić uwagę na dynamiczną zmianę sytuacji mieszkaniowej w Markach oraz na rynku nieruchomości od 2004 roku. Wiele przepisów zawartych w Programie jest nieefektywnych i wymaga głębokich modyfikacji. Do najważniejszych z nich zaliczyć należy następujące założenia:

- Zaniechanie sprzedaży lokali komunalnych, również tych, których nie opłaca się Gminie utrzymywać wiąże się z niepotrzebnymi i zwykle dużymi kosztami utrzymania;
- Wzrost wydatków na pokrycie kosztów remontów i eksploatacji na poziomie 2% rocznie jest zdecydowanie zbyt mały biorąc pod uwagę wzrost cen materiałów budowlanych, kosztów usług remontowych oraz fakt zakupu prawie dwustu nowych lokali mieszkalnych w 2006 roku. Pomimo prób, nie udało się zrealizować planu podwyżek stawek czynszu.

Należy zaznaczyć, że wiele aspektów rozwoju gospodarki komunalnej zostało w Programie zawarte i w kolejnych latach były konsekwentnie realizowane. Dotyczy to przede wszystkim budowy nowych budynków komunalnych oraz planowana inwestycja wieloletnia skanalizowania Miasta.

Tabela 23 – Wykaz budynków będących własnością miasta Marki wraz z aktualnym stanem technicznym budynków

Wykaz budynków będących własnością miasta Marki							
Lp.	**Adres nieruchomości**	**Ilość lokali**	**Powierzchnia użytkowa w m^2**	**Stan prawny nieruchomości**	**Rok budowy**	**Stan techniczny budynku**	**Uwagi**
1	Ul. Grunwaldzka 1	3	104,62	Miasto Marki	po 1960	Wymaga termomodernizacji i naprawy poszczególnych elementów budynku i mediów	
2	Ul. Grunwaldzka 3	3	104,62	Miasto Marki	po 1960	Wymaga termomodernizacji i naprawy poszczególnych elementów budynku i mediów	
3	Ul. Grunwaldzka 5	2	104,62	Miasto Marki	po 1960	Wymaga termomodernizacji i naprawy poszczególnych elementów budynku i mediów	
4	Ul. Grunwaldzka 7	3	104,62	Miasto Marki	po 1960	Wymaga termomodernizacji i naprawy poszczególnych elementów budynku i mediów	
5	Ul. Grunwaldzka 9	8	305,01	Miasto Marki	po 1960	Wymaga termomodernizacji i naprawy poszczególnych elementów budynku i mediów	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
6	Ul. Grunwaldzka 11	8	307,99	Miasto Marki	po 1960	Wymaga termomodernizacji i naprawy poszczególnych elementów budynku i mediów	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
7	Ul. Grunwaldzka 13	8	306,49	Miasto Marki	po 1960	Wymaga termomodernizacji i naprawy poszczególnych elementów budynku i mediów	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
8	Ul. Wspólna 14	16	665,44	Miasto Marki	po 1960	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie termomodernizacji i remontu pozostałych mediów	
9	Ul. Wspólna 16	16	665,44	Miasto Marki	po 1960	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie termomodernizacji i remontu	

Wykaz budynków będących własnością miasta Marki							
Lp.	**Adres nieruchomości**	**Ilość lokali**	**Powierzchnia użytkowa w m^2**	**Stan prawny nieruchomości**	**Rok budowy**	**Stan techniczny budynku**	**Uwagi**
						pozostałych mediów	
10	Ul. Wspólna 18	16	672,33	Miasto Marki	po 1960	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie termomodernizacji i remontu pozostałych mediów	
11	Ul. Wspólna 20	16	665,39	Miasto Marki	po 1960	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie termomodernizacji i remontu pozostałych mediów	
12	Ul. Wspólna 22	12	461,85	Miasto Marki	po 1960	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie termomodernizacji i remontu pozostałych mediów	
13	Ul. Wspólna 24	12	461,85	Miasto Marki	po 1960	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie termomodernizacji i remontu pozostałych mediów	
14	Ul. Wspólna 25	1	34,79	Miasto Marki	po 1960	**Stan zły, budynek drewniany,** konieczne przeprowadzenie termomodernizacji i remontu pozostałych mediów	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
15	Ul. Wspólna 26	12	461,87	Miasto Marki	po 1960	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie termomodernizacji i remontu pozostałych mediów	
16	Ul. Wspólna 28	12	461,87	Miasto Marki	po 1960	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie termomodernizacji i remontu pozostałych mediów	

Wykaz budynków będących własnością miasta Marki							
Lp.	**Adres nieruchomości**	**Ilość lokali**	**Powierzchnia użytkowa w m^2**	**Stan prawny nieruchomości**	**Rok budowy**	**Stan techniczny budynku**	**Uwagi**
17	Ul. Wspólna 30	11	312,3	Miasto Marki	po 1960	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie termomodernizacji i remontu pozostałych mediów	
18	Al.J.Piłsudskiego 77	1	55	we władaniu Miasta Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
19	Al.J.Piłsudskiego 79	2	78,39	we władaniu Miasta Marki	przed 1939	Konieczne przeprowadzenie remontu elewacji i wymiany okien, brak mediów	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
20	Al.J.Piłsudskiego 81	15	385,48	we władaniu Miasta Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu klatki schodowej, wymiany stolarki okiennej i pokrycia, brak instalacji kanalizacyjnej	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
21	Al.J.Piłsudskiego 109	12	228,75	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu elewacji i klatki schodowej, brak mediów	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
22	Al.J.Piłsudskiego 109A	3	93,41	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak mediów	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
23	Al.J.Piłsudskiego 109B	5	160,3	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak mediów	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
24	Al.J.Piłsudskiego 109C	5	179,92	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak mediów	Budynek przeznaczony na lokale socjalne

Wykaz budynków będących własnością miasta Marki							
Lp.	**Adres nieruchomości**	**Ilość lokali**	**Powierzchnia użytkowa w m^2**	**Stan prawny nieruchomości**	**Rok budowy**	**Stan techniczny budynku**	**Uwagi**
25	Al.J.Piłsudskiego 109D	12	342,34	Miasto Marki	przed 1939	Konieczne wykonanie elewacji i opaski betonowej, brak mediów	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
26	Al.J.Piłsudskiego 110	7	207,44	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak instalacji kanalizacyjnej	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
27	Al.J.Piłsudskiego 113	16	537,89	Miasto Marki	przed 1939	Konieczne przeprowadzenie remontu klatki schodowej	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
28	Al.J.Piłsudskiego 123	3	102,12	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego wraz z remontem instalacji wodno-kanalizacyjnej	
29	Al.J.Piłsudskiego 140	4	163,62	Miasto Marki	przed 1939	Konieczne przeprowadzenie remontu klatki schodowej i bieżących napraw, brak instalacji kanalizacyjnej	
30	Al.J.Piłsudskiego 141	10	402,13	we władaniu Miasta Marki	przed 1939	Budynek wymaga remontu klatki schodowej i bieżących napraw, brak instalacji kanalizacyjnej	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
31	Al.J.Piłsudskiego 148	2	102,81	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie wymiany połowy dachu, izolacji fundamentów i naprawy elewacji	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
32	Al.J.Piłsudskiego 181	4	95,57	we władaniu Miasta Marki	przed 1939	Budynek wymaga remontu klatki schodowej i bieżących napraw, brak instalacji kanalizacyjnej	Budynek przeznaczony na lokale socjalne

Wykaz budynków będących własnością miasta Marki							
Lp.	**Adres nieruchomości**	**Ilość lokali**	**Powierzchnia użytkowa w m^2**	**Stan prawny nieruchomości**	**Rok budowy**	**Stan techniczny budynku**	**Uwagi**
33	Al.J.Piłsudskiego 196	23	943,83	we władaniu Miasta Marki	po 1950	Budynek wymaga wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej i remontu elewacji	
34	Al.J.Piłsudskiego 196A	14	566,4	we władaniu Miasta Marki	po 1960	Budynek wymaga wzmocnienia fundamentów, naprawy elewacji i wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej	
35	Al.J.Piłsudskiego 204	20	384,7	Miasto Marki	przed 1939	Budynek wymaga remontu klatek schodowych i wykonania izolacji fundamentów, brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
36	Al.J.Piłsudskiego 206	5	176,15	we władaniu Miasta Marki	przed 1939	Budynek wymaga remontu elewacji, wykonania izolacji fundamentów i remontu dachu, brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
37	Al.J.Piłsudskiego 206A	1	26,39	we władaniu Miasta Marki	przed 1939	Budynek wymaga wykonania izolacji fundamentów, remontu elewacji i konserwacji pokrycia dachowego	
38	Al.J.Piłsudskiego 238	3	143,24	we władaniu Miasta Marki	przed 1939	Budynek wymaga wykonania izolacji fundamentów, remontu klatki schodowej, usunięcia zawilgocenia piwnic, bieżących napraw elewacji i rynien, brak instalacji kanalizacyjnej	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
39	Ul. Parkowa 2	2	112,3	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	

Wykaz budynków będących własnością miasta Marki							
Lp.	**Adres nieruchomości**	**Ilość lokali**	**Powierzchnia użytkowa w m^2**	**Stan prawny nieruchomości**	**Rok budowy**	**Stan techniczny budynku**	**Uwagi**
40	Ul. Zabawna 24	3	99,55	we władaniu Miasta Marki	przed 1939	Budynek wymaga remontu kapitalnego dachu, wykonania izolacji fundamentów i naprawy elewacji	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
41	Ul. Grażyny 2	4	77,29	we władaniu Miasta Marki	przed 1939	**Stan zły**, budynek drewniany zużyty technicznie	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
42	Ul. Protazego 16	1	97,12	we władaniu Miasta Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
43	Ul. Lipowa 8	6	281,36	we władaniu Miasta Marki	przed 1939	Budynek wymaga remontu kapitalnego dachu, remontu elewacji i wykonania izolacji 3/4 części fundamentów	
44	Ul. Lisa Kuli 71	6	163,18	Miasto Marki	Przed 1939	**Stan zły**, budynek zużyty technicznie	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
45	Ul. Lisa Kuli 73	20	684,94	Miasto Marki	rok 2003	Stan dobry	
46	Ul. Rybna 2	6	130,39	we władaniu Miasta Marki	Przed 1939	Budynek wymaga remontu klatki schodowej, brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
47	Ul. Słowików 1	4	125,05	we władaniu Miasta Marki		Budynek drewniany, **budowla powinna zostać przeznaczona do rozbiórki**	Budynek przeznaczony na lokale socjalne
48	Ul. Okólna 34	24	468	Miasto Marki	rok 1964	Budynek wzniesiony jako obiekt tymczasowy, wymaga remontu kapitalnego dachu, ścian zewnętrznych i wymiany instalacji	

Wykaz budynków będących własnością miasta Marki							
Lp.	**Adres nieruchomości**	**Ilość lokali**	**Powierzchnia użytkowa w m^2**	**Stan prawny nieruchomości**	**Rok budowy**	**Stan techniczny budynku**	**Uwagi**
						wodno-kanalizacyjnej	
49	Ul. Okólna 14	2	84,4	we władaniu Miasta Marki	rok 1965	Stan dobry	
50	Ul. Miedziana 13	1	44	współwłasność Miasta Marki i współwłaścicieli	po 1990	Stan dobry	
51	Ul. Miedziana 15	4	176	współwłasność Miasta Marki i współwłaścicieli	po 1990	Stan dobry	
52	Ul. Lisa Kuli 73B	16	621,44	Miasto Marki	rok 2006	Stan dobry	
53	Ul. Słowackiego 1	9	288,00	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	
54	Ul. Barska 2	11	293,54	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	
55	Al.J.Piłsudskiego 35	9	296,93	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	
56	Al.J.Piłsudskiego 37	7	256,74	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	

Wykaz budynków będących własnością miasta Marki							
Lp.	**Adres nieruchomości**	**Ilość lokali**	**Powierzchnia użytkowa w m^2**	**Stan prawny nieruchomości**	**Rok budowy**	**Stan techniczny budynku**	**Uwagi**
57	Al.J.Piłsudskiego 39	9	279,28	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	
58	Ul. Słowackiego 3	10	288,00	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	
59	Ul. Fabryczna 3	17	515,50	We władaniu Gminy	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak instalacji kanalizacyjnej	
60	Ul. Barska 4	10	301,25	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	
61	Al.J.Piłsudskiego 43	20	540,27	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	
62	Al.J.Piłsudskiego 45	10	460,60	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	
63	Ul. Paderewskiego 4	4	106,00	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak instalacji kanalizacyjnej	
64	Ul. Jasna 5	12	288,00	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak instalacji	

Wykaz budynków będących własnością miasta Marki							
Lp.	**Adres nieruchomości**	**Ilość lokali**	**Powierzchnia użytkowa w m^2**	**Stan prawny nieruchomości**	**Rok budowy**	**Stan techniczny budynku**	**Uwagi**
						wodno-kanalizacyjnej	
65	Ul. Barska 6	7	299,97	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak mediów	
66	Al.J.Piłsudskiego 76	6	216,00	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	
67	Al.J.Piłsudskiego 78	9	271,00	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	
68	Ul. Jasna 7	10	288,00	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	
69	Al.J.Piłsudskiego 80	9	271,00	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak mediów	
70	Al.J.Piłsudskiego 82	12	288,00	Miasto Marki	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak mediów	
71	Al.J.Piłsudskiego 84	9	288,00	We władaniu Gminy	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak mediów	
72	Al.J.Piłsudskiego 86	9	312,10	We władaniu Gminy	przed 1939	**Stan zły**, konieczne przeprowadzenie remontu kapitalnego, brak instalacji kanalizacyjnej	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji przekazanych przez Gminę

7. Projekt inwestycyjny „Budowa kanalizacji sanitarnej na obszarze aglomeracji Miasta Marki”

Projekt związany z inwestycją kanalizacyjną został uchwalony 19 lipca 2006 roku[6]. W uchwale przyjmuje się do realizacji projekt, dla którego wnioskodawcą i beneficjentem końcowym będzie spółka Wodociąg Marecki sp. z o.o. Ze względu na koszt przedsięwzięcia przekraczający wielokrotnie możliwości budżetu Gminy, projekt ma być w znacznej części współfinansowany ze środków pochodzących z Funduszu Spójności. Część finansowana ze środków krajowych pochodzić będzie z zaciągniętej pożyczki i ze środków spółki Wodociąg Marecki. Opis planowanej inwestycji znajduje się w dalszej części Strategii w celu bliższym 2.1.

[6] Uchwała nr XLII/305/2006 Rady Miasta Marki z dnia 19 lipca 2006 roku

IV. Misja oraz cele nadrzędne i cele bliższe polityki mieszkaniowej

1. Analiza SWOT sytuacji mieszkaniowej na terenie miasta Marki

Technika analityczna SWOT ma na celu posegregowanie posiadanych informacji na cztery kategorie czynników strategicznych:

- S (Strengths) – oznacza mocne obecnej sytuacji mieszkaniowej w Markach tzn. wszystko to co stanowi atut, przewagę i jego zaletę,
- W (Weaknesses) – oznacza słabe strony polityki mieszkaniowej Miasta tzn. wszystko to, co stanowi słabość, barierę lub wadę,
- O (Opportunities) – oznacza szanse dla rozwoju mieszkalnictwa tzn. wszystko to, co stwarza dla Gminy szansę korzystnej zmiany lub polepszenie obecnej sytuacji,
- T (Threats) – oznacza zagrożenia tzn. wszystko to, co stwarza dla analizowanego obiektu niebezpieczeństwo zmiany niekorzystnej.

Informacja, która nie może być poprawnie zakwalifikowana do żadnej z wymienionych grup jest w dalszej analizie pomijana jako nieistotna strategicznie. Istnieją przynajmniej trzy ujęcia interpretujące prawidłowość przyporządkowania informacji strategicznych do odpowiednich komórek macierzy SWOT:

- W niektórych wykładniach mówi się, że mocne strony i słabe strony, to czynniki wewnętrzne, szanse i zagrożenia — to czynniki zewnętrzne;
- W innej interpretacji: mocne strony i słabe strony to cechy stanu obecnego, a szanse i zagrożenia, to spodziewane zjawiska przyszłe;
- Wreszcie u niektórych autorów: mocne strony i słabe strony to czynniki zależne od wpływów planistycznych i zarządczych), a szanse i zagrożenia, to czynniki obiektywne, na które Gmina nie ma bezpośredniego wpływu sprawczego.

Na potrzeby analizy SWOT sytuacji mieszkaniowej gminy Marki, przygotowana została macierz w oparciu o drugą interpretację analizy.

Tabela 24 – Analiza SWOT sytuacji mieszkaniowej gminy Marki

Analiza SWOT sytuacji mieszkaniowej Marek	
Silne strony	**Słabe strony**
• Duża liczba terenów przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne i budownictwo mieszkaniowe, które posiadają już uchwalone plany zagospodarowania przestrzennego; • Bliska odległość od Warszawy wpływa na wysokie saldo migracji ludzi w wieku produkcyjnym; • Duża liczba zasobów mieszkaniowych znajdujących się w posiadaniu Gminy; • Unikatowy i historyczny charakter niektórych budynków wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie; • Zróżnicowanie zasobów komunalnych pod względem wyposażenia technicznego pozwala dopasować mieszkania do sytuacji finansowej mieszkańców wynajmujących lokale; • Zatwierdzone przez Radę Miasta Marki liczne strategie i plany rozwoju zwracają uwagę na konieczność dokonania inwestycji, których celem jest poprawa warunków mieszkaniowych w Markach.	• Obecny stan większości budynków znajdujących się w posiadaniu Gminy wymaga przeprowadzenia konserwacji lub remontu kapitalnego; • Brak wystarczającej ilości gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe; • Pomimo znacznego wzrostu nakładów przeznaczanych na remonty budynków mieszkalnych, potrzeby są wciąż dużo większe niż ponoszony wkład; • Niektóre tereny wciąż nie są wyposażone w podstawową infrastrukturę techniczno-sanitarną; • Brak przestrzeni publicznej i miejskiego skupiska usługowego jak rynek lub centrum miasta; • Obiekty zabytkowe są zaniedbywane i wymagają przeprowadzenia gruntownych prac rewitalizacyjnych; • Polityka czynszowa prowadzona przez Gminę jest nieefektywna i nie odzwierciedla czynników warunkujących wartość zasobów mieszkaniowych na rynku nieruchomości; • Na terenie Marek są rejony, w których szerzy się społeczna patologia i przestępczość. Ulice te powszechnie w Markach „cieszą się złą sławą"; • Natężenie ruchu drogowego na drodze krajowej nr 8 wpływa destrukcyjnie na środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców Marek.
Szanse	**Zagrożenia**
• Planowane jest przeprowadzenie inwestycji kanalizacyjnej, która znacząco zwiększy jakość życia mieszkańców Miasta i wpłynie pozytywnie na ochronę środowiska naturalnego. Projekt znajduje się na liście priorytetowej Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko w Ministerstwie Rozwoju Regionalnego; • W nowym okresie programowania przeznaczono znaczne środki finansowe na cele związane z poprawą jakości życia społecznego. Istnieje spora szansa na uzyskanie znaczącego dofinansowania na projekty związane z rewitalizacją obszarów zaniedbanych. • Planowane budowy drogi ekspresowej S8 i trasy S17 mają szansę zmienić oblicze Miasta poprzez znaczące zmniejszenie natężenia ruchu drogowego samochodów ciężarowych w Markach.	• Ograniczone możliwości budżetowe Marek, pomimo dofinansowania z funduszy europejskich i EOG, mogą nie sprostać ambitnym planom inwestycyjnym, które dotyczą wielu sektorów życia społecznego; • Opór, sprzeciw lub obawa części mieszkańców co do nowych rozwiązań mających usprawnić politykę mieszkaniową Miasta, może zniechęcić władze Miasta do ich uchwalenia; • W związku z silnym umocnieniem złotówki w stosunku do euro i dalszym wzrostem cen na rynku usług budowlanych, kwoty dofinansowania z funduszy strukturalnych mogą być przeszacowane a szacunkowe koszty realizacji projektów inwestycyjnych mogą być niedoszacowane.

Źródło: Opracowanie własne

2. Misja

Misją polityki mieszkaniowej miasta Marki na lata 2008-2013 jest poprzez aktywne zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym polepszenie standardów życia mieszkańców gminy

Infrastruktura techniczna zasobów mieszkaniowych Gminy jest na tyle zróżnicowana, że stwarza warunki dostępu do mieszkań o różnych standardach i cenach. Niestety, wiele lokali mieszkalnych wymaga obecnie podjęcia gruntownych prac remontowych i inwestycyjnych. Środki przeznaczane na polepszenie warunków mieszkaniowych, pomimo wysokiego wzrostu wartości, są nadal niewystarczające. Wraz ze wzrostem nakładów ponoszonych na zadania remontowe i rewitalizacyjne, należy również zmienić zasady polityki czynszowej, które w chwili obecnej słabo odzwierciedlają zasady obowiązujące na rynku nieruchomości. Założenia ujęte w „Programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta Marki na lata 2004-2008" dotyczące wzrostu nakładów na remonty o 2% przestały już dawno obowiązywać. Wraz z reformą wydatków na remonty komunalne należy przeprowadzić reformę polityki czynszowej Miasta. Ustanowienie nowej polityki czynszowej, pomimo początkowych wątpliwości ze strony lokatorów, powinno przyczynić się w ostateczności do większego odczucia sprawiedliwości społecznej. Nowa polityka czynszowa ma szanse przyczynić się do stworzenia naturalnej bariery dla rodzin patologicznych, które ze względu na niewystarczające środki finansowe, nie będą mogły pozwolić sobie na mieszkanie w nowym budownictwie lub w budynkach, w których przeprowadzono remont kapitalny.
Gmina Marki nie posiada własnego centrum społeczno-kulturowego. Na terenie Miasta istnieją liczne organizacje propagujące idee społeczeństwa obywatelskiego. Do organizacji tych zaliczyć należy m.in. powstałe w 2003 roku Stowarzyszenie Towarzystwo Przyjaciół Marek, Mareckie Stowarzyszenie Gospodarcze oraz uruchomiony na początku września 2002 roku Portal Społeczności Mareckiej[7].
Uchwalone przez Radę Miasta strategie związane z rozwojem Miasta oraz rewitalizacją obszarów zdegradowanych przekonują o konieczności podjęcia decyzji w sprawie odnowy terenów, na których znajduje się fabryka i pałac Briggsów i przekształcenia ich w obiekty kulturowe i centrum rozrywkowe. Lokalizacja budynków gwarantuje sukces przyszłego przedsięwzięcia na szczeblu lokalnym a udana kampania marketingowa może stworzyć z tych terenów nowoczesną wizytówkę Miasta.

[7] Wszystkie stowarzyszenia działające na terenie Marek zostały przedstawione w paragrafie poświęconym pobudzaniu aktywności społecznej i zwiększaniu tożsamości lokalnej mieszkańców Marek – tabela 38

3. Cele główne i cele bliższe

Cele główne (cele nadrzędne, cele priorytetowe) mają za zadanie przedstawić kierunek działań związanych z rozwojem mieszkalnictwa w Gminie. W celach głównych zawarte powinny być aspiracje możliwe do osiągnięcia przez Gminę w perspektywie kilkunastu lat. Cele główne składają się z celów bliższych, w których bezpośrednio zawarto sposoby realizacji celów głównych. Bez realizacji celów bliższych nie jest możliwe wykonanie celów głównych. Okres realizacji celów bliższych powinien być nie krótszy niż rok i nie dłuższy niż 3 lata. W tym czasie, zasoby ludzkie, finansowe i instytucjonalne powinny być przez cały czas zapewnione. Ważne jest także, aby cele bliższe zostały przedstawione i zaaprobowane przez społeczność Gminy.
W ramach przygotowania Strategii mieszkaniowej Miasta Marki na lata 2008-2013, w oparciu o przeprowadzoną analizę obecnej sytuacji mieszkaniowej i w oparciu o uchwalone plany i strategie rozwoju Miasta, przyjęto następujące cele główne i cele bliższe, których realizacja umożliwi dalszy rozwój sektora mieszkaniowego w Markach.

1. Cel główny – Stworzenie warunków umożliwiających mieszkańcom dostęp do mieszkań komunalnych o różnym standardzie i różnej cenie

1.1. Cel bliższy – Ustalanie jednorocznych planów remontów zasobów komunalnych

1.2. Cel bliższy – Reforma czynszów dla komunalnych zasobów mieszkaniowych Gminy

1.3. Cel bliższy – Wdrożenie programu zamiany gruntów gminnych na lokale mieszkalne wybudowane przez inwestorów prywatnych i programu sprzedaży lokali komunalnych i działek budowlanych

1.4. Cel bliższy – Pobudzenie aktywności społecznej i zwiększenie tożsamości lokalnej mieszkańców Marek poprzez realizację projektu „Zachęta"

2. Cel główny – Polepszenie standardu życia mieszkańców Gminy poprzez realizację wieloletnich projektów inwestycyjnych i rewitalizacyjnych

2.1. Cel bliższy – Realizacja wieloletniego projektu skanalizowania miasta Marki

2.2. Cel bliższy – Realizacja projektu rewitalizacji Kamienic Whiteheada

2.3. Cel bliższy – Realizacja projektu rewitalizacji obszarów pofabrycznych na terenie przy ul. Braci Briggsów

4. Zadania umożliwiające realizację celów bliższych

1.1. Cel bliższy – Ustalanie Jednorocznych planów remontów zasobów komunalnych

Stan techniczny budynków komunalnych w Markach jest bardzo zróżnicowany. Większość budynków jest znacznie lub całkowicie wyeksploatowana, ponadto wyposażone są w instalacje znajdujące się w złym stanie technicznym. Stan ten jest konsekwencją dziesiątków lat zaniedbań związanych z potrzebami remontów kapitalnych. Wartość nakładów inwestycyjnych niezbędnych do zahamowania gwałtownej dekapitalizacji budynków wynosi obecnie 1 401,3 tys. złotych. Sposobem na polepszenie warunków mieszkaniowych zasobów jest wyraźne zwiększenie nakładów remontowych. Alternatywnym rozwiązaniem pozostaje sprzedaż lokali komunalnych i pozostawienie działań naprawczych nowym właścicielom. Ewentualna sprzedaż lokali komunalnych powinna godzić zarówno aspekt ekonomiczny jak i aspekt społeczny. W związku z tym przy sprzedaży w pierwszej kolejności należy brać pod uwagę budynki komunalne przeznaczone do rozbiórki lub remontu kapitalnego, a w których ponoszenie nakładów remontowych jest ekonomicznie nieuzasadnione.

Tabela 25 – Minimalny koszt nakładów odtworzeniowych gminnych lokali mieszkaniowych w Markach

Minimalna wartość nakładów odtworzeniowych lokali mieszkaniowych w Markach			
Koszt odtworzeniowy za m^2	Stawka amortyzacji	Metraż lokali komunalnych	Nakłady odtworzeniowe
2 693 zł	2,50%	20 815	1 401,3 tys. zł

Źródło: Opracowanie własne

Zakładając zakres prac do wykonania w odległych przedziałach czasowych, uwzględnić należy rezerwę na wydarzenia spowodowane przyczynami losowymi i nieprzewidziane sytuacje. Trudne do oszacowania są także zmienne egzogeniczne nie związane z budownictwem m.in. zmienne makroekonomiczne, koniunkturalne, polityczne i prawne. Nie mniej trudne do oszacowania są szanse na pozyskanie zewnętrznych środków pomocowych na remonty, modernizacje i inwestycje w tym sektorze. Konieczne jest zinwentaryzowanie dotychczasowych oraz nowo przejętych zasobów mieszkaniowych tzw. Kamienic Whiteheada w tym określenie najpilniejszych prac remontowych i modernizacyjnych. Dlatego zalecane jest ustalanie jednorocznych planów remontów zasobów komunalnych, w których przedstawione zostałyby informacje o planowanych pracach, terminie ich wykonania oraz przewidywanych kosztach realizacji. Informacje o jednorocznych planach remontów powinny zostać przekazane mieszkańcom zasobów komunalnych. Wraz z informacjami o planach należy przedstawić wykaz prac wykonanych w roku mijającym.

<u>Wykonanie przeglądu stanu technicznego wszystkich budynków</u>

Przed przystąpieniem do realizacji planów remontowych, konieczne jest przygotowanie dokumentacji z zakresu stanu technicznego budynków komunalnych i ustalenia niezbędnych prac remontowych. Należy zaznaczyć, że wykonanie tych czynności będzie zarówno czasochłonne jak i bardzo kosztowne. Ponieważ realizacja wszystkich zaleceń (również tych z kontroli organu nadzoru budowlanego) będzie z punktu widzenia

budżetu Gminy nieosiągalna, należy zweryfikować przede wszystkim opłacalność wykonywania prac remontowych względem sprzedaży obiektów i gruntów komunalnych. W związku z tym proponowany jest podział wszystkich budynków komunalnych ze względu na ich stan techniczny na trzy grupy biorąc pod uwagę zasadność wykonywania remontów kapitalnych:

- Grupę I – grupa ta składa się z budynków, które ze względu na zły stan techniczny i zbyt wysoki koszt utrzymania, zostaną przeznaczone do rozbiórki w okresie do 15 lat.
- Grupę II – grupa ta składa się z budynków, które zostały ocenione jako dostateczne pod względem spełnienia wymogów technicznych i eksploatacyjnych. Ze względu na stopień zużycia i nieopłacalność długoterminowego inwestowania, budynki przeznaczone zostaną do rozbiórki w okresie od 15 do 30 lat.
- Grupę III – grupa budynków o dostatecznym i dobry stanie technicznym, która rokuje możliwość ich utrzymania przez ponad 30 lat. Zasadne jest, więc w tej grupie przeprowadzenie remontów kapitalnych i modernizacji.

Od 2007 roku duża grupa budynków komunalnych, pomimo ich prawdopodobnego technicznego zakwalifikowania do grupy I, będzie zakwalifikowana do grupy III. Dotyczy to przede wszystkim nowozakupionych budynków tworzących tzw. osiedle Whiteheada, które objęte jest ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zasada przydzielania budynków do poszczególnych grup powinna brać również pod uwagę atrakcyjność gruntów, na których zlokalizowane są budynki komunalne. Może zaistnieć sytuacja, w której bardziej opłacalna jest sprzedaż gruntu wraz z budynkiem komunalnym i przeprowadzenie mieszkańców tego budynku do innych lokali mieszkalnych zamiast utrzymywanie lokali komunalnych. Pobieżna analiza stanu technicznego budynków, atrakcyjność terenów, na których budynki się znajdują oraz innych uwarunkowań pozwoliła na wstępne podzielenie budynków na trzy grupy omawiane wcześniej. Docelowy podział powinien zostać poprzedzony gruntowną analizą techniczną i ekonomiczną.

Tabela 26 – Wstępny podział budynków komunalnych ze względu na klasyfikację remontową

Podział budynków komunalnych ze względu na klasyfikację remontową								
GRUPA I (sprzedaż lub rozbiórka w ciągu 15 lat)			**GRUPA II** (wymagany remont lub rozbiórka w okresie od 15 do 30 lat)			**GRUPA III** (stan zadowalający z rokowaniami na przetrwanie powyżej 30 lat lub wymagany remont kapitalny i konieczność utrzymania ze względu na charakter zabytkowy)		
położenie	liczba lokali	metraż	położenie	liczba lokali	metraż	położenie	liczba lokali	metraż
Al.J.Piłsudskiego 109	12	228,75	Ul. Grunwaldzka 1	3	104,62	Ul. Słowackiego 1	9	288,00
Al.J.Piłsudskiego 109A	3	93,41	Ul. Grunwaldzka 3	3	104,62	Ul. Barska 2	11	293,54
Al.J.Piłsudskiego 109B	5	160,3	Ul. Grunwaldzka 5	2	104,62	Al.J.Piłsudskiego 35	9	296,93
Al.J.Piłsudskiego 109C	5	179,92	Ul. Grunwaldzka 7	3	104,62	Al.J.Piłsudskiego 37	7	256,74
Al.J.Piłsudskiego 109D	12	342,34	Ul. Grunwaldzka 9	8	305,01	Al.J.Piłsudskiego 39	9	279,28
Ul. Okólna 34	24	468,00	Ul. Grunwaldzka 11	8	307,99	Ul. Słowackiego 3	10	288,00

Podział budynków komunalnych ze względu na klasyfikację remontową								
GRUPA I (sprzedaż lub rozbiórka w ciągu 15 lat)			**GRUPA II** (wymagany remont lub rozbiórka w okresie od 15 do 30 lat)			**GRUPA III** (stan zadowalający z rokowaniami na przetrwanie powyżej 30 lat lub wymagany remont kapitalny i konieczność utrzymania ze względu na charakter zabytkowy)		
położenie	liczba lokali	metraż	położenie	liczba lokali	metraż	położenie	liczba lokali	metraż
Al.J.Piłsudskiego 204	20	384,70	Ul. Grunwaldzka 13	8	306,49	Ul. Fabryczna 3	17	515,50
Ul. Protazego 16	1	97,12	Ul. Wspólna 14	16	665,44	Ul. Barska 4	10	301,25
Al.J.Piłsudskiego 181	4	95,57	Ul. Wspólna 16	16	665,44	Al.J.Piłsudskiego 43	20	540,27
Al.J.Piłsudskiego 140	4	163,62	Ul. Wspólna 18	16	672,33	Al.J.Piłsudskiego 45	10	460,60
Al.J.Piłsudskiego 148	2	102,81	Ul. Wspólna 20	16	665,39	Ul. Paderewskiego 4	4	106,00
Ul. Wspólna 25	1	34,79	Ul. Wspólna 22	12	461,85	Ul. Jasna 5	12	288,00
Ul. Zabawna 24	3	99,55	Ul. Wspólna 24	12	461,85	Ul. Barska 6	7	299,97
Ul. Grażyny 2	4	77,29	Ul. Wspólna 26	12	461,87	Al.J.Piłsudskiego 76	6	216,00
Ul. Słowików 1	4	125,05	Ul. Wspólna 28	12	461,87	Al.J.Piłsudskiego 78	9	271,00
			Ul. Wspólna 30	11	312,30	Ul. Jasna 7	10	288,00
			Al.J.Piłsudskiego 77	1	55,00	Al.J.Piłsudskiego 80	9	271,00
			Al.J.Piłsudskiego 79	2	78,39	Al.J.Piłsudskiego 82	12	288,00
			Al.J.Piłsudskiego 81	15	385,48	Al.J.Piłsudskiego 84	9	288,00
			Al.J.Piłsudskiego 110	7	207,44	Al.J.Piłsudskiego 86	9	312,10
			Al.J.Piłsudskiego 113	16	537,89	Ul. Lisa Kuli 71	6	163,18
			Al.J.Piłsudskiego 123	3	102,12	Ul. Lisa Kuli 73	20	684,94
			Al.J.Piłsudskiego 141	10	402,13	Ul. Lisa Kuli 73B	16	621,44
			Al.J.Piłsudskiego 196	23	943,83	Ul. Miedziana 13	1	44,00
			Al.J.Piłsudskiego 196A	14	566,40	Ul. Miedziana 15	4	176,00
			Al.J.Piłsudskiego 206	5	176,15			
			Al.J.Piłsudskiego 206A	1	26,39			
			Al.J.Piłsudskiego 238	3	143,24			
			Ul. Parkowa 2	2	112,30			
			Ul. Lipowa 8	6	281,36			
			Ul. Rybna 2	6	130,39			
			Ul. Okólna 14	2	84,40			

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji z Gminy

Przedstawiona powyżej tabela powinna być poddawana weryfikacji wraz z postanowieniami Rady Gminy dotyczącymi zarządzania budynkami oraz działkami, na których mieszczą się lokale komunalne.

Tabela 27 – Korzyści i koszty związane z klasyfikacją budynków komunalnych na grupy

Korzyści i koszty związane z klasyfikacją budynków komunalnych na grupy		
Czynnik	Opcja inwestycyjna	Opcja zaniechania
Utrudnienia dla mieszkańców wynikające z przyszłych migracji	--	+
Koszty ustalenia stanu technicznego budynków i jednorocznych planów remontowych	-	+
Efektywność finansowa wykorzystania mienia komunalnego w przyszłości	++	--
Długoterminowa racjonalność wykonywania remontów	+	-

Źródło: Opracowanie własne

1.2. Cel bliższy – Reforma czynszów dla komunalnych zasobów mieszkaniowych Gminy

Metody ustalania polityki czynszowej

Ustalenie efektywnej polityki czynszowej ma wpływ na zachowanie wielu różnych grup interesów. Przystępując do realizacji aktywnej polityki czynszowej, miasta zazwyczaj tworzą kilkunastoosobowe zespoły do spraw polityki czynszowej, koordynowane zazwyczaj przez dyrektora wydziału mieszkaniowego urzędu miasta. W skład członków zespołu powoływani są przedstawiciele jednostek mieszkaniowych, urzędnicy miejscy, członkowie stowarzyszeń właścicieli nieruchomości oraz komitety zajmujące się ochroną mieszkańców. Do głównych zadań powołanego zespołu należy ustalenie wysokości stawek czynszowych oraz sposobów alokacji wpływów czynszowych. Istnieje wiele barier, z którymi powołany zespół musi się zmierzyć podczas wdrażania reformy czynszów. Do najważniejszych z nich zaliczyć należy bariery społeczne de facto przeradzające się w bariery polityczne – znaczne zwiększenie obciążeń gospodarstw domowych wydatkami na mieszkanie przyczynia się do spadku popularności radnych wśród wyborców lokalnych. Nie bez znaczenia są także bariery ekonomiczne związane z obawą przed wzrostem obciążeń budżetu gminy z tytułu wypłat dodatków mieszkaniowych.
Stawki czynszu są zazwyczaj regulowane corocznie przez rady miast. Rady miast ustanawiają również wieloletnią politykę wprowadzania podwyżek czynszu. Wysokość podwyżek zależna jest często tylko od wskaźnika inflacji i nie bierze pod uwagę wzrostu kosztów eksploatacyjnych związanych chociażby ze wzrostem kosztów usług remontowych lub materiałów budowlanych. W Polsce stosuje się dwie metody ustalania stawek czynszu: metodę stawki bazowej oraz metodę systemu punktowego. Metoda stawki bazowej polega na przyjęciu stawki wyjściowej odnoszącej się do metra kwadratowego powierzchni użytkowej miesięcznie. Następnie w zależności od wyposażenia lokali mieszkalnych, stawka wyjściowa jest różnicowana. W metodzie stawki bazowej występują dwa warianty: wariant stawki bazowej maksymalnej, w której stawka bazowa ustalana jest dla lokali o najwyższym standardzie oraz wariant stawki bazowej średniej przyjmowanej dla lokali o przeciętnej wartości użytkowej. Tym samym, przy wariancie pierwszym, korekty stawki bazowej występują w dół i są tym większe, im

większy jest stopień zmniejszenia wartości użytkowej poszczególnych lokali. W przypadku zastosowania stawki bazowej średniej możliwe są korekty w górę i w dół. Do niewątpliwych zalet stosowania powyższej metody zaliczyć należy wysoką elastyczność i prostotę modyfikacji wartości. Dzięki temu wyliczenie przypisu czynszowego dla wszystkich administrowanych zasobów jest szybkie. Podstawowymi wadami tej metody są mniejsze możliwości zróżnicowania stawek czynszu i wzorowanie się na zasadach różnicowania wysokości stawek czynszu z poprzednich lat.

Metoda systemu punktowego opiera się na przyznawaniu określonej liczby punktów za czynniki charakteryzujące wartość użytkową lokalu mieszkaniowego. Poszczególne elementy mogą być wyrażone za pomocą określonej liczby punktów w zależności od przyjętych kryteriów. Po wycenie wszystkich administrowanych nieruchomości punkty są sumowane. Wartość niezbędnego przypisu czynszowego podzielona przez sumę punktów pozwala wyliczyć wartość jednego punktu. Opłata czynszowa naliczana jest w tym wypadku poprzez przemnożenie wartości punktu przez liczbę punktów przypadających na dane mieszkanie. Do głównych zalet systemu punktowego zaliczyć należy jasność kryteriów oceny mieszkania i większą możliwość różnicowania opłat czynszowych. Ponadto, aktualizacja przyjętych założeń nie nastręcza większych problemów. Z kolei główną wadą systemu punktowego jest ustalenie poszczególnych wag przypisywanych cechom mieszkań. Nowy sposób naliczania opłat czynszowych budzi często nieufność wśród najemców lokali.

Bardzo ważnym czynnikiem często niedocenianym podczas ustalania wysokości czynszu jest lokalizacja mieszkań. Należy zwrócić uwagę, że na rynku mieszkaniowym jest to jeden z podstawowych czynników decydujących o popycie na lokale i ich cenie. Badania przeprowadzone przez Instytut Gospodarki Mieszkaniowej wykazują, że niedostateczne jest także zróżnicowanie poziomu czynszów w polskich miastach. Przeciętne najniższe opłaty czynszowe stanowią ok. 45% poziomu opłat najwyższych, podczas gdy wartość ta powinna kształtować się na poziomie ok. 25%. Bezpośredni wpływ na wysokość czynszu mają przede wszystkim elementy kosztów eksploatacji oraz koszty związane z technicznym utrzymaniem zasobów w stanie niepogorszonym. Nakłady na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych dzieli się na naprawy konserwacyjne i drobne naprawy bieżące, remonty gruntowe obejmujące wymianę całych elementów budynków oraz modernizacje polegające na ograniczeniu procesu nadmiernego zużycia wyposażenia, materiałochłonności.

Należy zwrócić uwagę, że opłaty czynszowe nie są największym wydatkiem związanym z użytkowaniem lokali mieszkaniowych. Istnieje wiele tzw. świadczeń, których zbyt wysoki poziom (zwykle przekraczający nawet dwukrotnie poziom opłat czynszowych) może być skuteczną przyczyną zastoju wzrostu opłat czynszowych. Do podstawowych świadczeń zaliczyć należy koszty związane z centralnym ogrzewaniem, opłatami wodno-kanalizacyjnymi oraz opłatami za wywóz nieczystości. Ich koszt uwarunkowany jest stanem technicznym zasobów i energochłonnością – zwłaszcza kosztami ogrzewania. Argument ten przemawia za jak najszybszymi pracami termomodernizacyjnymi w budynkach komunalnych.

Obecna i proponowana polityka czynszowa gminy Marki

Gmina Marki ustala wysokość czynszu oraz zasady polityki czynszowej na podstawie Uchwały nr XV/119/2004 Rady Miasta Marki z dnia 12 maja 2004 roku. Według załącznika do wymienionej wcześniej Uchwały, Rada Miasta zadecydowała, że wysokość stawki bazowej czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy ustalana będzie przez Burmistrza Marek w drodze zarządzenia[8]. Z kolei, zróżnicowanie wysokości czynszu wynika z czynników obniżających jego wartość użytkową (tabela 22)[9]. Obecne stawki czynszu nie pokrywają kosztów eksploatacji bieżącej i kosztów remontów a zasoby mieszkaniowe ulegają stałej dekapitalizacji. W ostatnich dwóch latach samorząd poczynił starania w celu zahamowania tego procesu m.in. poprzez zwiększenie nakładów na niezbędne remonty dachów. W związku z przejęciem prawie dwustu nowych lokali mieszkaniowych tzw. kamienic Whiteheada, nakłady w 2007 roku na koszty remontów zostały zwiększone o ponad 80%. Ze względu na dalszą dekapitalizację Kamienic z powodu zaniedbań remontowych i modernizacyjnych, prace budowlane pod nadzorem konserwatora zabytków muszą zostać rozpoczęte już teraz.
Wzrost kosztów remontowych zasobów komunalnych jest niezbędny. W większości przypadków infrastruktura wodno-kanalizacyjna, o ile w ogóle istnieje, wymaga remontu. Większość budynków wymaga termomodernizacji w tym wymiany stolarki okiennej, dzięki którym koszty dodatkowe ponoszone przez lokatorów uległyby obniżeniu. Realizacja ambitnego planu remontowego zasobów komunalnych wymagać będzie realnego podwojenia kosztów remontowych w latach 2008-2011. Proporcjonalna część tych kosztów musi zostać pokryta ze wzrostu wpływów z opłat czynszowych. Obecna polityka czynszowa nie umożliwia przeprowadzenia wzrostu wysokości czynszów, a stosowana metoda stawki bazowej nie odzwierciedla realnych cech lokali komunalnych branych pod uwagę na rynku nieruchomości. Zaprezentowana poniżej punktowa metoda pozwoli wyeliminować wady wcześniejszej metody i chociaż jej przygotowanie i wdrożenie może nastręczyć trudności, wprowadzanie późniejszych zmian powinno być równie proste jak przy metodzie stawki bazowej.
Zastosowanie metody punktowej z wyłączeniem powierzchni mieszkalnej jest rozwiązaniem przynajmniej dyskusyjnym. Wiele wątpliwości wzbudziłaby chociażby sytuacja, w której lokatorzy mieszkający po przeciwnej stronie ulicy, na tych samych piętrach i o podobnym rozkładzie mieszkania, ale o innych powierzchniach użytkowych, płaciliby równe stawki czynszu eksploatacyjnego. Dlatego zaprezentowana metoda punktowa uwzględnia metraż lokalu komunalnego zamieszkiwanego przez lokatorów. Zasada ustalania wysokości czynszów przedstawia poniższa tabela:

[8] §14 Załącznika do Uchwały nr XV/119/2004 Rady Miasta Marki z dnia 12 maja 2004 roku.
[9] §15 Załącznika do Uchwały nr XV/119/2004 Rady Miasta Marki z dnia 12 maja 2004 roku.

Tabela 28 – Proponowana wersja metody punktowej polityki czynszowej gminy Marki

Wykaz punktów przyznawanych lokalom komunalnym w Markach	
Wyszczególnienie	Liczba punktów
Punkty przyznane za powierzchnię użytkową lokalu	
Powierzchnia użytkowa lokalu	liczba m^2
Punkty przyznane za stan techniczny budynku	
Budynki nowe deweloperskie zbudowane po 1995 roku	24
Budynki zbudowane w latach 1990-1995	20
Budynki zbudowane w latach 1970-1989	16
Budynki zbudowane w latach 1945-1969	14
Budynki zbudowane do 31.12.1945 r.	10
DODATNIE PUNKTY: Budynki po kapitalnym remoncie	4
MINUSOWE PUNKTY: Budynki zakwalifikowane do remontu kapitalnego i modernizacji	-4
MINUSOWE PUNKTY: Budynki zakwalifikowane do rozbiórki ujęte w ewidencji do wykwaterowań mieszkańców	-8
Punkty przyznane za wyposażenie techniczne budynku	
Instalacja ogrzewania elektrycznego, centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania etażowego	6
Instalacja ogrzewania gazowego – piec dwufunkcyjny	8
Indywidualne ogrzewanie gazowe	4
Instalacja ogrzewania piecowego	3
Instalacja wodociągowa z ciepłą wodą sieciową	14
Instalacja wodociągowa bez ciepłej wody sieciowej	8
Instalacja gazowa	5
Instalacja kanalizacyjna	5
Instalacja elektryczna	3
Punkty przyznane za atrakcyjność użytkową lokalu mieszkalnego	
4 pokoje i więcej + kuchnia	15
3 pokoje + kuchnia	12
3 pokoje ze wspólną kuchnią lub wnęką kuchenną	11
2 pokoje + kuchnia	10
2 pokoje ze wspólną kuchnią lub wnęką kuchenną	8
1 pokój + kuchnia	6
1 pokój (pokój o powierzchni 10 m2 i więcej bez pomieszczeń przynależnych)	4
Lokal o powierzchni mniejszej niż 10 m2 bez dodatkowych pomieszczeń	2
Lokale wspólne i lokale rotacyjne	0
Łazienka z w.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodnokanalizacyjną)	8
Łazienka w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodnokanalizacyjną)	5
Łazienka poza lokalem	2
Łazienka poza budynkiem	0
W.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	4
W.c. poza lokalem	2
W.c. poza budynkiem	0
MINUSOWE PUNKTY: Pomieszczenie kuchenne bez okna	-2
Punkty przyznane za atrakcyjność lokalizacji budynku w Gminie	

Wykaz punktów przyznawanych lokalom komunalnym w Markach	
Wyszczególnienie	Liczba punktów
Strefa pierwsza zamknięta ulicami: ul. Miedziana, ul. Okólna, ul. Fabryczna, ul. Paderewskiego, ul. Jasna, ul. Słowackiego, ul. Piłsudskiego (do numeru 123), ul. Barska, ul. Lisa Kuli, ul. Wspólna.	9
Strefa druga : ul. Grunwaldzka, ul. Piłsudskiego (od numeru 123), ul. Lipowa.	6
Strefa trzecia : ul. Słowików, ul. Parkowa, ul. Grażyny, ul. Protazego.	4
Punkty przyznane za atrakcyjność usytuowania lokalu w budynku	
Lokale znajdujące się na I i II piętrze	5
Lokale znajdujące się na III piętrze	4
Lokale znajdujące się na parterze, na IV piętrze i wyżej	3
Lokale mieszkalne w budynkach wolnostojących, w którym znajduje się do 4 mieszkań	6
Budynki parterowe, w których znajdują się co najwyżej 4 lokale, z zagospodarowanymi terenami zielonymi i placami zabaw	7
Lokal w oficynie	1
Lokat w suterenie	0
Lokal na poddaszu	0
Punkty przyznane za utrzymywanie czystości w budynku i na posesji	
Sprzątanie budynku i przyległej posesji	3
Sprzątanie przyległej posesji	1

Źródło: Opracowanie własne

Przyznawanie punktów za lokale komunalne podzielone zostało na siedem kategorii:

- Powierzchnia użytkowa;
- Stan techniczny budynku;
- Wyposażenie techniczne budynku;
- Atrakcyjność usytuowania budynku;
- Atrakcyjność usytuowania lokalu w budynku;
- Atrakcyjność użytkowa budynku;
- Utrzymywanie czystości w budynku i na posesji.

Najwyższe współczynniki przypisane są do powierzchni użytkowej i wyposażenia technicznego budynku. W przypadku gminy Marki, przeciętna ocena punktowa za wyposażenie techniczne jest niska. Wysokie noty punktowe otrzymały tylko nowe budynki wyposażone w łazienki i ubikacje. Maksymalna liczba punktów za atrakcyjność użytkową budynku mieszkalnego i za stan techniczny budynku wynosi 24 pkt. Liczbę maksymalną można uzyskać w pierwszym przypadku za lokal składający się z czterech i więcej pokoi wraz z kuchnią oraz osobną łazienką i ubikacją. Z kolei, w przypadku drugim maksymalna liczba punktów przypada lokalom wybudowanym po 1995 roku lub w latach 1990-1995, które przeszły gruntowny remont.
Lokalizacja budynków w Gminie została podzielona na trzy strefy. Strefy te wyznaczone zostały ze względu na dostępność do komunikacji miejskiej, usług handlowych oraz odległości od Warszawy. Strefa pierwsza zamknięta została ulicami Miedzianą, Okólną, Fabryczną, Paderewskiego, Jasną, Słowackiego, Piłsudskiego (do numeru 123), Barską, Lisa Kuli oraz ulicą Wspólną. Strefa druga obejmuje ulice Grunwaldzką, Piłsudskiego (od

numeru 123) i ulicę Lipową. Trzecia strefa obejmuje lokale komunalne znajdujące się na ulicy Słowików, Parkowej, Grażyny i ul. Protazego.
W celu ustalenia wysokości czynszu należy podliczyć liczbę punktów przypadających na każdy lokal mieszkalny i przemnożyć liczbę przez wartość jednego punktu. Jego wartość powinna być ustalana przez Burmistrza Marek w podobny sposób jak do tej pory ustalano wysokość stawki bazowej za użytkowanie $1m^2$ powierzchni mieszkania.
Obecna stawka czynszu obowiązująca od 1 kwietnia 2006 roku wynosi 2,13 złotych za metr kwadratowy. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia $1m^2$ powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego przez Wojewodę Mazowieckiego wynosi 2 673 złotych rocznie. Oznacza to, że przyjmowane za wyznacznik przy ustalaniu wielkości czynszów w spółdzielniach, 3% wartości odtworzeniowej wynosi w miesiącu 6,73 złotych. Tym samym podstawowa stawka czynszu w Gminie wynosi 0,95% wartości odtworzeniowej.

Strategią długoterminową nowej polityki czynszowej w latach 2008-2013 jest uzyskanie wpływów z czynszów eksploatacyjnych docelowo w wysokości 1,50% kosztu odtworzenia $1m^2$ powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Przeprowadzona analiza 2006 roku wykazała, że aby uzyskać zakładane wpływy do budżetu z tytułu czynszu eksploatacyjnego należy ustalić wysokość stawki za jeden punkt w wysokości 0,69 groszy. Prognoza na 2007 rok wykazała, że wysokość stawki za jeden punkt powinna wynieść 0,70 groszy. Nowa polityka czynszowa zakłada 50% wartości stawki punktowej dla lokali socjalnych. W celu zrealizowania długoterminowej strategii nowej polityki czynszowej konieczne jest podniesienie wartości jednego punktu do poziomu 1,69 zł. W celu zmniejszenia uciążliwości podwyżek, wzrost stawek czynszowych został rozłożony na lata 2008-2013 w stosunku 1:2:2:2:2:1. Poniższa tabela przedstawia szacowane wpływy z opłat eksploatacyjnych przy założeniu wzrostu całkowitej liczby punktów w 2010 roku z tytułu wybudowania nowego budynku komunalnego o wyższym standardzie.

Tabela 29 – Prognozowane wpływy z czynszów eksploatacyjnych w latach 2008-2013

Symulacja wpływów z czynszów eksploatacyjnych w latach 2008-2013 w gminie Marki		
Wyszczególnienie	Wysokość stawki za jeden punkt	Wartość
Rok 2008	0,80 zł	397,2 tys. zł
Rok 2009	1,00 zł	495,8 tys. zł
Rok 2010	1,19 zł	612,0 tys. zł
Rok 2011	1,39 zł	713,5 tys. zł
Rok 2012	1,59 zł	815,0 tys. zł
Rok 2013	1,69 zł	865,7 tys. zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych analiz

Istnieją pewne negatywne skutki mogące wyniknąć ze zmiany polityki czynszowej i wzrostu czynszów eksploatacyjnych w Markach. Do najważniejszych zagrożeń zaliczyć należy:

- Zmniejszenie liczby osób opłacających czynsz i zwiększenie wypłat dodatków mieszkaniowych;

- Zwiększenie liczby wniosków o przyznanie lokali socjalnych i naciski na zwiększenie liczby lokali socjalnych w zasobach komunalnych.

W celu przeciwdziałaniu zmniejszeniu liczby osób opłacających czynsz, równolegle z nową polityką czynszową należy wdrożyć program umożliwiający rozliczenie zobowiązań czynszowych na drodze wykonywania prac społecznych (w dalszej części Strategii pod roboczą nazwą projekt „Zachęta).
Przeprowadzona analiza zadłużenia mieszkańców wykazuje bardzo wysokie wartości pierwszych decyli w 2005 i 2006 roku. Spadek wartości pierwszego decyla w 2006 roku wynika m.in. z umorzenia części zobowiązań mieszkańców w 2005 roku. Odsetek umorzonych należności wyniósł 19,6% zobowiązań mieszkańców z tytułu zalegania z czynszem. W 2006 roku odsetek ten zmniejszył się o prawie 15 pkt. proc. W 2006 roku podpisano 25 umów ugodowych o łącznej wartości stanowiącej 20,2% należności z tytułu opłat czynszowych. W 2005 roku podpisanych zostało 26 umów o łącznej wartości 21,7% należności.

Tabela 30 – Analiza zadłużenia mieszkańców Marek w latach 2005-2007

Analiza zadłużenia mieszkańców			
Wyszczególnienie	Rok		
	2005	2006	30.06.2007
Liczba dłużników	89	189	243
Liczba lokali	408	424	616
Odsetek zadłużonych gospodarstw	21,81%	44,58%	39,45%
Stan zobowiązań na koniec okresu	230 548,65	387 707,69	594 629,88
Przeciętne zadłużenie dłużników	2 590,43	2 051,36	2 447,04
Mediana	1 430,07	721,40	286,47*
Odchylenie standardowe	3 277,71	3 105,47	378,49*
Pierwszy decyl	7 717,53	4 674,40	900,81*
Ostatni decyl	192,96	73,27	91,47*
* - statystyki dotyczą salda zadłużeń za I półrocze 2007 roku			

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Gminy

Duży odsetek umów ugodowych nie jest przez lokatorów respektowany. W 2005 roku spośród nowych umów ugodowych, spłaty nie przestrzegało ośmiu lokatorów, których zobowiązania stanowiły ponad 55% wszystkich zobowiązań z tytułu opłat czynszowych i opłat dodatkowych. W 2006 roku spośród nowych umów ugodowych, spłaty nie przestrzegało dziewięciu lokatorów, których zobowiązania wynosiły ok. 35% zobowiązań.

Tabela 31 – Analiza spłat zobowiązań czynszowych mieszkańców Marek w latach 2005-2006

Analiza spłat należności czynszowych w latach 2005 – 2006		
Wyszczególnienie	Odsetek umorzonych należności	Odsetek nowych umów ugodowych w stosunku do wartości należności
Rok 2005	19,6%	21,7%
Rok 2006	4,8%	20,2%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Gminy

Przeprowadzając analizę zadłużenia mieszkańców wg głównych ulic, na których znajdują się lokale komunalne należy zauważyć, że największa wartość zobowiązań wynika z zadłużenia mieszkańców na ulicy Wspólnej. Tam również przypada największe przeciętne zadłużenie, które jest ponad 50% wyższe niż średnia. Wartość pierwszego decyla dla ul. Wspólnej przekracza 8 tys. złotych. Są to sumy, które realnie nie są możliwe do ściągnięcia przez Gminę w czasie wielu najbliższych lat. Biorąc również pod uwagę fakt, że największe zadłużenie bierze się z cieszącej się złą renomą ul. Wspólnej, ściągalność przyszłych należności budzi tym bardziej wątpliwości[10].

Tabela 32 – Analiza zadłużenia czynszowego mieszkańców Marek w latach 2005-2006 wg głównych ulic

Analiza zadłużenia czynszowego mieszkańców wg głównych ulic			
Wyszczególnienie	Rok		
	2005	2006	30.06.2007
Liczba dłużników, w tym	89	189	243
z ul. Piłsudskiego	*32*	*70*	*83**
z ul. Wspólnej	*34*	*62*	*45**
z ul. Okólnej	*8*	*16*	*10**
z ul. Grunwaldzkiej	*6*	*18*	*8**
Stan zobowiązań na koniec okresu, w tym	230 548,65	387 707,69	594 629,88
z ul. Piłsudskiego	*42 998,93*	*76 578,05*	*22 515,94*
z ul. Wspólnej	*128 968,70*	*200 529,53*	*28 360,62*
z ul. Okólnej	*21 939,67*	*44 135,60*	*9 593,87*
z ul. Grunwaldzkiej	*17 817,47*	*26 930,51*	*3 953,27*
Przeciętne zadłużenie dłużników, w tym	2 590,43	2 051,36	2 447,04
z ul. Piłsudskiego	*1 343,72*	*1 093,97*	*271,28*
z ul. Wspólnej	*3 793,20*	*3 234,35*	*630,24*
z ul. Okólnej	*2 742,46*	*2 758,48*	*959,39*
z ul. Grunwaldzkiej	*2 969,58*	*1 496,14*	*494,16*
Mediana[11], w tym	1 430,07	721,40	286,47*
z ul. Piłsudskiego	*737,69*	*866,08*	*214,75*
z ul. Wspólnej	*1 839,01*	*1 561,66*	*591,55*
z ul. Okólnej	*2 130,60*	*1 997,21*	*760,12*
z ul. Grunwaldzkiej	*931,83*	*286,30*	*392,17*
Odchylenie standardowe[12], w tym	3 277,71	3 105,47	378,49*
z ul. Piłsudskiego	*1 446,23*	*1 471,78*	*194,78*
z ul. Wspólnej	*4 119,12*	*4 492,86*	*399,72*
z ul. Okólnej	*2 490,16*	*3 328,28*	*758,22*
z ul. Grunwaldzkiej	*4 428,72*	*3 665,89*	*493,18*
Pierwszy decyl[13], w tym	7 717,53	4 674,40	900,81*

[10] Należy zaznaczyć, że Gmina prowadzi dość aktywną politykę ściągania należności od lokatorów. Niestety przepisy z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego nakładają na Gminę konieczność przeprowadzania żmudnej i czasochłonnej procedury egzekwowania należności. Pomimo podpisania kilkudziesięciu umów ugodowych z dłużnikami, wiele z nich nie jest respektowanych.

[11] Mediana (zwana też wartością środkową lub drugim kwartylem) to w statystyce wartość cechy w szeregu uporządkowanym, powyżej i poniżej której znajduje się jednakowa liczba obserwacji.

[12] Odchylenie standardowe to klasyczna miara zmienności, obok średniej arytmetycznej najczęściej stosowane pojęcie statystyczne. odchylenie standardowe mówi, jak szeroko wartości jakiejś wielkości (takiej jak np. wiek, inflacja, kurs akcji itp.) są rozrzucone wokół jej średniej. Im mniejsza wartość odchylenia tym obserwacje bardziej skupione wokół średniej.

Analiza zadłużenia czynszowego mieszkańców wg głównych ulic			
z ul. Piłsudskiego	*2 681,73*	*2 324,43*	*541,84*
z ul. Wspólnej	*10 618,85*	*8 706,92*	*1 043,00*
z ul. Okólnej	*5 370,63*	*5 868,34*	*2 175,28*
z ul. Grunwaldzkiej	*7 901,30*	*3 150,00*	*863,53*
Ostatni decyl, w tym	192,96	73,27	91,47*
z ul. Piłsudskiego	*390,98*	*54,27*	*75,79*
z ul. Wspólnej	*455,04*	*160,45*	*197,29*
z ul. Okólnej	*665,69*	*107,38*	*274,70*
z ul. Grunwaldzkiej	*75,61*	*50,64*	*147,83*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Gminy

Budując nową politykę czynszową należy zwrócić uwagę również na bardzo trudne warunki materialne rodzin wielodzietnych i rodzin, których członkowie są schorowani. W takich przypadkach istotne jest rozważenie możliwości zaniechania postępowania eksmisyjnego i egzekucji komorniczych, rozłożenie w czasie lub nawet częściowe umorzenie spłaty zobowiązań. Nie należy jednakże decydować się na znaczne lub całkowite umorzenia należności wobec Gminy[14].

Tabela 33 – Analiza zadłużenia czynszowego mieszkańców Marek w latach 2005-2007 wg stawki czynszu

Analiza zadłużenia mieszkańców wg stawki czynszu**			
Wyszczególnienie	Rok		
	2005	2006	30.06.2007
Liczba dłużników, z tego	89	189	243
płacących 100% stawki bazowej	*2*	*11*	*7**
płacących 85% stawki bazowej	*13*	*33*	*17**
płacących 70% stawki bazowej	*35*	*64*	*100**
płacących 55% stawki bazowej	*0*	*2*	*0**
z lokali socjalnych	*40*	*79*	*69**
Stan zobowiązań na koniec okresu, w tym	230 548,65	387 707,69	594 629,88
płacących 100% stawki bazowej	*4 890,82*	*12 918,90*	*5 051,75**
płacących 85% stawki bazowej	*45 065,95*	*77 889,11*	*13 764,64**
płacących 70% stawki bazowej	*131 363,36*	*206 613,16*	*39 654,91**
płacących 55% stawki bazowej	*0,00*	*95,23*	*0,00**
z lokali socjalnych	*43 628,91*	*78 131,04*	*20 904,73**
Przeciętne zadłużenie dłużników, w tym	2 590,43	2 051,36	2 447,04
płacących 100% stawki bazowej	*2 445,41*	*1 174,45*	*721,68**
płacących 85% stawki bazowej	*3 466,61*	*2 360,28*	*809,68**
płacących 70% stawki bazowej	*3 753,24*	*3 228,33*	*396,55**
płacących 55% stawki bazowej	*0,00*	*47,62*	*0,00*
z lokali socjalnych	*1 090,72*	*989,00*	*302,97**
Mediana, w tym	1 430,07	721,40	286,47*
płacących 100% stawki bazowej	*2 445,41*	*538,62*	*792,54**

[13] Decyl to kwantyl rzędu k/10. Pierwszy decyl to wartość cechy w szeregu uporządkowanym, powyżej którego znajduje się 10% obserwacji a poniżej 90% obserwacji. Ostatni decyl to wartość cechy w szeregu uporządkowanym, powyżej którego znajduje się 90% obserwacji a poniżej 10% obserwacji.

[14] Podstawy prawnej ewentualnych decyzji o umorzeniu spłaty zobowiązań jest Uchwała XIII/103/2004 Rady Miasta Marki z 24 marca 2004 roku w sprawie zasad i trybu umarzania wierzytelności gminnych jednostek organizacyjnych z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa oraz udzielania innych ulg w spłacaniu tych należności.

Analiza zadłużenia mieszkańców wg stawki czynszu**			
Wyszczególnienie	Rok		
	2005	2006	30.06.2007
płacących 85% stawki bazowej	*2 456,66*	*700,32*	*563,00**
płacących 70% stawki bazowej	*1 935,61*	*1 561,66*	*286,47**
płacących 55% stawki bazowej	*0,00*	*47,62*	*0,00**
z lokali socjalnych	*704,40*	*492,95*	*257,61**
Odchylenie standardowe, w tym	3 277,71	3 105,47	378,49*
płacących 100% stawki bazowej	*796,03*	*1 347,60*	*361,98**
płacących 85% stawki bazowej	*3 217,61*	*3 548,97*	*673,15**
płacących 70% stawki bazowej	*4 064,97*	*4 438,69*	*347,99**
płacących 55% stawki bazowej	*0,00*	*4,33*	*0,00**
z lokali socjalnych	*1 220,13*	*1 359,37*	*219,49**
Pierwszy decyl	7 717,53	4 674,40	900,81*
płacących 100% stawki bazowej	*2 895,71*	*3 434,85*	*1066,74**
płacących 85% stawki bazowej	*7 269,57*	*5 444,91*	*1851,07**
płacących 70% stawki bazowej	*10 473,88*	*8 662,93*	*901,07**
płacących 55% stawki bazowej	*0,00*	*50,07*	*0,00**
z lokali socjalnych	*2 145,61*	*2 263,16*	*574,82**
Ostatni decyl	192,96	73,27	91,47*
płacących 100% stawki bazowej	*1 995,11*	*118,20*	*258,77**
płacących 85% stawki bazowej	*601,08*	*40,40*	*242,50**
płacących 70% stawki bazowej	*506,29*	*145,21*	*76,32**
płacących 55% stawki bazowej	*0,00*	*45,16*	*0,00**
z lokali socjalnych	*147,10*	*69,39*	*95,66**
* - analiza dotyczy tylko zobowiązań z 2007 roku			
** - analiza nie uwzględnia ul. Miedzianej			

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Gminy

Gminne zasoby mieszkaniowe są zazwyczaj bardzo małej powierzchni. Na ponad 600 lokali komunalnych tylko 108 ma powierzchnię większą niż 40m^2, 7 lokali ma powierzchnię większą niż 60m^2 a 2 lokale komunalne mają powierzchnię większą niż 80m^2.

Tabela 34 – Liczba mieszkań komunalnych o powierzchni przekraczającej 40m2

Liczba mieszkań komunalnych o powierzchni przekraczającej 40m^2	
Wyszczególnienie	Liczba lokali komunalnych
O powierzchni większej niż 40m^2	108
O powierzchni większej niż 60m^2	7
O powierzchni większej niż 80m^2	2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Gminy

Z uwagi na fakt, że w mieszkaniach komunalnych Marek mieszkają rodziny wielodzietne na bardzo małych powierzchniach, należy rozważyć wprowadzenie w uchwale zatwierdzającej wieloletnią strategię mieszkaniową zapisu o podwojeniu wartości czynszu eksploatacyjnego w mieszkaniach o powierzchni większej niż 80m^2, w których na jednego lokatora przypada więcej niż 20m^2 powierzchni użytkowej.
Samorządy lokalne obawiają się, że wzrost poziomu czynszów przedkłada się na wzrost wypłat dodatków mieszkaniowych. Jednakże badania, w których wykorzystano dane z 23 miast pozwoliły ustalić, że istnieje słaba korelacja pomiędzy odsetkiem gospodarstw

domowych korzystających z dodatków mieszkaniowych i wysokością czynszów. Tym samym brak jest wyraźniej zależności pomiędzy dynamiką wypłat dodatków mieszkaniowych i dynamiką wzrostu średniego czynszu[15].
Ostatnim elementem na jaki należy zwrócić uwagę jest prawdopodobne zwiększenie liczby wniosków o udzielenie lokali socjalnych oraz naciski na zwiększenie liczby lokali socjalnych. W 2005 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która nakłada na gminy obowiązek zapewnienia lokali socjalnych i mieszkań osobom o najniższych dochodach. Ponadto, nawet w przypadku eksmisji z lokali, ustawowa regulacja implikuje uprawnienia do lokalu socjalnego następujących osób:

- osób bezrobotnych,
- osób małoletnich i niepełnosprawnych,
- emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- kobiet w ciąży;
- osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Gmina Marki przeznacza obecnie ok. 27% swoich lokali komunalnych na lokale socjalne. Przed przejęciem nowych budynków zwanych potocznie Kamienicami Whiteheada, odsetek ten wynosił ok. 42%. W związku ze zwiększeniem liczby lokali komunalnych i zmniejszeniem odsetka lokali przeznaczonych na lokale socjalne, mogą pojawić się propozycje przeznaczenia na lokale socjalne części nowych mieszkań. Należy zauważyć, że przeznaczenie kolejnych budynków na lokale socjalne przyczyni się do dalszego spadku wpływów do budżetu z tytułu opłat eksploatacyjnych i zmniejszy możliwości zarządzania lokalami komunalnymi. Skuteczniejszym sposobem na usprawnienie zarządzania lokalami socjalnymi jest powołanie specjalnej komisji ds. rozpatrywania wniosków mieszkaniowych. Jej głównym zadaniem byłoby opiniowanie wniosków mieszkaniowych składanych przez mieszkańców oraz przyjmowanie bądź odrzucanie tych wniosków.
Wdrożenie nowej polityki czynszowej opartej na metodzie punktowej jest procesem trudnym i wymaga m.in. odpowiedniego przystosowania systemów informatycznych oraz ustalenia wielkości naliczanego czynszu dla każdego lokalu. W związku z tym zaleca się przynajmniej kilkumiesięczne dostosowanie Wydziału Zasobów Komunalnych Urzędu Miasta w Markach do tej polityki i wypracowanie ostatecznej wartości przeliczeniowej jednego punktu. **Sugerowanym terminem rozpoczęcia naliczania czynszów na podstawie nowej metody jest 01.01.2009.**

<u>System informacji o możliwościach zamiany lokali komunalnych</u>

Zbudowanie systemu informacji o możliwościach zamiany lokali komunalnych umożliwi stopniowe zmniejszanie liczby dłużników i zlikwiduje dysproporcje pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów, ilością osób w nich zamieszkałych, dochodami lokatorów i możliwością bieżącego regulowania opłat eksploatacyjnych i opłat dodatkowych. Należy zaznaczyć, że w systemie informacji powinny mieć możliwość pojawić się także najemcy lokali mieszkalnych innych zasobów

[15] Badania zostały przeprowadzone przez dr Wandę Urbańską w Instytucje Gospodarki Mieszkaniowej w 1999 roku.

mieszkaniowych. Poszerzenie listy osób biorących udział w systemie zamiany lokali może w długim okresie przyczynić się do zwiększenia prywatyzacji lokali komunalnych. Efektem prężnie działającego systemu informacji o możliwościach zamiany lokali komunalnych powinno być:

- poprawa warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych,
- zmniejszenie liczby dłużników,
- likwidacja dysproporcji pomiędzy powierzchnią lokali mieszkalnych i ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami lokatorów,
- wzrost zainteresowania prywatyzacją lokali komunalnych.

1.3. Cel bliższy – Wdrożenie programu zamiany gruntów gminnych na lokale mieszkalne wybudowane przez inwestorów prywatnych i programu sprzedaży lokali komunalnych i działek budowlanych

Realizacja programu zamiany gruntów gminnych na nowe lokale mieszkalne jest niekonwencjonalnym chodź skutecznym sposobem na poprawę stanu technicznego lokali komunalnych. Ideą programu jest porozumienie pomiędzy Gminą a prywatnymi deweloperami w sprawie budowy lokali komunalnych i ich przekazanie na własność Gminy w zamian za atrakcyjne grunty budowlane. Program nie wyklucza zamiany gruntów, na których znajdują się zdekapitalizowane budynki komunalne. Ze społecznego punktu widzenia, program ten jest korzystnym rozwiązaniem dla Gminy z następujących powodów:

- Zmniejszeniu może ulec liczba lokali komunalnych przeznaczonych do remontu kapitalnego;
- Liczba mieszkań komunalnych przy odpowiednio podpisanej umowie nie powinna ulec zmianie;
- Realizacja inwestycji deweloperskiej w atrakcyjnym miejscu polepszy wizerunek Miasta i zachęci kolejnych inwestorów do współpracy z Gminą.

W tym przypadku należy zastanowić się nad ekonomicznym kosztem tego rodzaju decyzji, którym jest utrata cennych gruntów budowlanych. Kosztem społecznym jest z kolei konieczność zmiany miejsca zamieszkania przez część mieszkańców.
Koszt zakupu gruntów przez dewelopera waha się w przedziale od 15% do 25% wartości całej inwestycji dwveloperskiej. Konieczność wyburzenia istniejących budynków zmniejsza atrakcyjność gruntów dla inwestora i zwiększa koszt zakupu gruntów o kolejnych kilka punktów procentowych. Zwiększający się wzrost podaży nowych mieszkań implikuje przyhamowanie wzrostu ich cen, co przekładać się będzie na zahamowanie wzrostu cen gruntów pod inwestycje. Należy również spodziewać się spadku dynamiki popytu mieszkaniowego w wyniku zmniejszenia popytu na kredyty hipoteczne[16]. Eksperci budowlani zwracają uwagę na 4 warunki, dzięki którym możliwe jest zatrzymanie wzrostu cen mieszkań:

[16] Zmniejszenie popytu na kredyty hipoteczne wynikać będzie m.in. ze stopniowych podwyżek stóp procentowych przez Narodowy Bank Polski i Europejski Bank Centralny.

- uchwalenie ustawy gwarantującej utrzymanie 7-proc. stawki VAT na mieszkania i domy – tzw. definicja budownictwa społecznego,
- nowelizacja ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym polegająca na wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
- uproszczenie i skrócenie procedur zezwalających na rozpoczęcie inwestycji budowlanej poprzez przyjęcie nowego prawa budowlanego,
- pogarszająca się sytuacja na rynku nieruchomości w Stanach Zjednoczonych.

Powyższe czynniki mogą spowodować spadek kosztów budowy domów i mieszkań. Pogarszająca się sytuacja na rynku nieruchomości w Stanach Zjednoczonych oraz przewidywany wzrost stóp procentowych w przyszłości będą oddziaływać na część popytową rynku nieruchomości. W związku z tym należy przypuszczać, że ustabilizowanie się cen mieszkań i gruntów budowlanych nastąpi w najbliższej przyszłości. Zwlekanie ze sprzedażą atrakcyjnych terenów lub zamianą terenu w ramach rozliczenia za wybudowanie nowych mieszkań komunalnych może spowodować, że zyski z tytułu późniejszej sprzedaży atrakcyjnych gruntów budowlanych będą mniejsze[17].
W przypadku znalezienia inwestora zainteresowanego podpisaniem tego rodzaju umowy, przedstawiciele władz Gminy muszą spotkać się z mieszkańcami lokali znajdujących się na terenach objętych planami deweloperskimi. Lokatorzy powinni zostać poinformowani o korzyściach, jakie przyniesie Gminie inwestycja. Ponadto powinni zostać zapewnieni, że liczba mieszkań z tytułu podpisania umowy nie ulegnie zmniejszeniu i wszyscy dotychczasowi mieszkańcy będą mogli w dalszym ciągu zawrzeć z Gminą umowy najmu lokali. Podczas spotkania szczególną uwagę należy poświęcić lokatorom biednym, bezrobotnym i osobom starszym dla których przeprowadzka będzie najbardziej uciążliwa. Koszty przeprowadzki powinny zostać pokryte z zasobów finansowych Gminy[18].
Atrakcyjność wielu terenów może wynikać również z przyjętych planów zagospodarowania przestrzennego, które przewidują w tych miejscach budownictwo wielokondygnacyjne. Działki takie znajdują się na ul. Wspólnej, która ze względu na dużą degradację terenu i budynków oraz pogłębiające się antyspołeczne zachowania mieszkańców, zostaną prawdopodobnie objęte projektem rewitalizacyjnym. W przypadku braku dofinansowania inwestycji lub konieczności poniesienia zbyt wysokich nakładów, należy poważnie rozważyć możliwość zamiany tych terenów w zamian za wybudowanie w innym miejscu nowych mieszkań komunalnych.

Tabela 35 – Korzyści i koszty związane z realizacją umów zamiany terenów na lokale mieszkaniowe

Korzyści i koszty związane z realizacją umowy związanej z zamianą terenów Gminy w zamian za wybudowanie nowych mieszkań komunalnych		
Czynnik	Opcja inwestycyjna	Opcja zaniechania
Zasoby terenów budowlanych	--	++
Utrudnienia dla mieszkańców	--	+
Koszt budowy nowych mieszkań komunalnych	++	-
Wzrost atrakcyjności wizualnej i	++	-

[17] Na zmniejszenie zysków wpływ będą miały koszty poniesione na niezbędne remonty budowlane w budynkach przeznaczonych do późniejszej sprzedaży wraz z gruntem.
[18] Zgodnie z art.32 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Korzyści i koszty związane z realizacją umowy związanej z zamianą terenów Gminy w zamian za wybudowanie nowych mieszkań komunalnych		
Czynnik	Opcja inwestycyjna	Opcja zaniechania
inwestycyjnej miasta		
Koszty eksploatacji i remontów zasobów komunalnych	+	-
Liczba tymczasowych miejsc pracy	+	-
Komfort życia mieszkańców	+	-

Źródło: Opracowanie własne

Należy zwrócić uwagę na fakt, że nowe budynki deweloperskie powinny być przez Władze Gminy chronione przed dewastacjami i wandalizmem ze strony lokatorów. W tym celu konieczne są odpowiednie zapisy w uchwale o zasadzie przekazywania i wynajmowania nowych mieszkań w tym uniemożliwiające zadłużonym osobom i osobom o złej renomie społecznej wynajmowanie nowych lokali komunalnych. W zapisach tych znaleźć się powinien wymóg braku zobowiązań w opłatach za czynsz i opłatach za świadczenia dodatkowe, wymóg minimalnego dochodu na członka rodziny, wymóg bycia umieszczonym na listach osób oczekujących na lokal komunalny lub posiadania lokalu komunalnego oraz wymów zdania dotychczas zajmowanego mieszkania Gminy[19]. Rozważyć należy także wymóg wniesienia kaucji przez lokatorów przed podpisaniem umowy o wynajem lokalu. Gmina w chwili obecnej dysponuje wartościowymi gruntami, które mogłyby zostać przeznaczone do sprzedaży lub przekazane w ramach rozliczenia za budowę nowych mieszkań komunalnych.

Tabela 36 – Wartościowe grunty będące w posiadaniu Gminy

Wartościowe grunty będące w posiadaniu Gminy		
Wyszczególnienie	Liczba budynków i lokali	Uwagi
Działka przy ul. Piłsudskiego 109	Na terenie działki znajduje się pod numerami 109, 109A, 109B, 109C i 109D 37 lokali mieszkalnych. Łącznie zameldowanych są 23 osoby.	Powierzchnia działki wynosi 8 435 m^2. Obecnie powierzchnia lokali komunalnych wynosi na tej działce 1 005m^2. Budynki nie znajdują się na liście Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
Działka przy ul. Wspólnej	Na terenie działki znajduje się 9 budynków mieszkalnych pod numerami 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 i 30. W budynkach nr 14, 16, 18 i 20 znajduje się po 16 lokali mieszkalnych. Łącznie w czterech budynkach zameldowanych jest 239 osób. W budynkach nr 22, 24, 26 i 28 znajduje się po 12 lokali mieszkalnych. Łącznie w czterech budynkach zameldowanych jest 169 osób. W budynku nr 30 znajduje się 11 lokali mieszkalnych, w których zameldowanych jest 39 osób.	Powierzchnia działki wynosi 19 522m^2. **Na terenie działki budowlanej możliwe jest stawianie wielokondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, co może być dodatkowym atutem przy sprzedaży gruntów.** Powierzchnia mieszkalna lokali komunalnych wynosi na tej działce 4 828m^2. Budynki nie znajdują się na liście Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
Działka przy ul. Okólnej 34	Na terenie działki znajduje się 1 budynek mieszkalny. W budynku	Powierzchnia działki wynosi 2 273m^2. **Na terenie działki budowlanej możliwe**

[19] Szerzej został problem poruszony w Rozdziale 8 Strategii.

Wartościowe grunty będące w posiadaniu Gminy		
Wyszczególnienie	Liczba budynków i lokali	Uwagi
	znajdują się 24 lokale w której zameldowanych jest 61 osób.	**jest stawianie budynków wielorodzinnych do dziesięciu kondygnacji.** Powierzchnia mieszkalna lokali komunalnych wynosi na tej działce 468m^2. Działka sąsiadująca zajmowana jest przez Przedsiębiorstwo Budowlano-Telekomunikacyjne MBT sp. z o.o., budująca w sąsiedztwie budynki wielorodzinne. Działka jest własnością Gminy. Budynki nie znajdują się na liście Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
Działka przy ul. Piłsudskiego 204	Na terenie działki znajduje się budynek z 20 lokalami mieszkalnymi, w których łącznie zameldowanych są 42 osoby.	Powierzchnia działki wynosi 3 957m^2. **Działka przeznaczona jest dla celów usługowo-handlowych.** Powierzchnia mieszkalna lokali komunalnych wynosi 385m^2. Działka sąsiadująca należy do MBT sp. z o.o. Obecnie jest niezabudowana. Budynki nie znajdują się na liście Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
Działka przy ul. Protazego 16	Na terenie działki znajduje się **jeden** lokal mieszkalny o powierzchni 97,12 m^2, w którym zameldowanych jest 8 osób.	Powierzchnia działki wynosi 1 039 m^2. Budynki nie znajdują się na liście Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W chwili obecnej działka posiada nieuregulowany stan prawny.
Działka przy ul. Piłsudskiego 181	Na terenie działki znajdują się **cztery** lokale mieszkalne o powierzchni 95,57 m^2, w których zameldowanych jest 6 osób.	Powierzchnia działki wynosi 708 m^2. Budynki nie znajdują się na liście Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W chwili obecnej działka posiada nieuregulowany stan prawny. **Na terenie działki możliwa jest zabudowa wielorodzinna do sześciu kondygnacji.**
Działka przy ul. Piłsudskiego 148	Na terenie działki znajdują się **dwa** lokale mieszkalne o powierzchni 102,81 m^2, w których zameldowanych jest 7 osób.	Powierzchnia działki wynosi 631m^2. Budynki nie znajdują się na liście Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Działka stanowi własność Gminy. **Działka przeznaczona jest dla celów usługowo-handlowych.**
Działka przy ul. Piłsudskiego 140	Na terenie działki znajdują się **cztery** lokale mieszkalne o powierzchni 163,62 m^2, w których zameldowanych jest 14 osób.	Powierzchnia działki wynosi 363 m^2. Budynki nie znajdują się na liście Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Działka stanowi własność Gminy. **Działka przeznaczona jest dla celów usługowo-handlowych.**
Działka przy ul. Wspólna 25	Na terenie działki znajduje się **jeden** lokal mieszkalny o powierzchni 34,79 m^2, w którym zameldowanych są 2 osoby.	Powierzchnia działki wynosi 662 m^2. Budynki nie znajdują się na liście Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Działka stanowi własność Gminy. **Na terenie działki możliwa jest zabudowa jednorodzinna we wszystkich formach.**
Działka przy ul. Zabawna 24	Na terenie działki znajdują się **trzy** lokale mieszkalne o powierzchni 99,55 m^2, w których zameldowanych jest 9	Powierzchnia działki wynosi 1 174 m^2. Budynki nie znajdują się na liście Wojewódzkiego Konserwatora

Wartościowe grunty będące w posiadaniu Gminy		
Wyszczególnienie	Liczba budynków i lokali	Uwagi
	osób.	Zabytków. W chwili obecnej działka posiada nieuregulowany stan prawny. **Na terenie działki możliwa jest zabudowa jednorodzinna we wszystkich formach.**
Działka przy ul. Grażyny 2	Na terenie działki znajdują się **cztery** lokale mieszkalne o powierzchni 77,29 m^2, w których zameldowanych jest 12 osób.	Powierzchnia działki wynosi 2 003 m^2. Budynki nie znajdują się na liście Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W chwili obecnej działka posiada nieuregulowany stan prawny – działka do zasiedzenia. **Na terenie działki możliwa jest zabudowa wielorodzinna do sześciu kondygnacji.**
Działka przy ul. Słowików 1	Na terenie działki znajdują się **cztery** lokale mieszkalne o powierzchni 105,05 m^2, w których zameldowanych jest 9 osób.	Powierzchnia działki wynosi 2 447 m^2. Działka stanowi własność Gminy. **Na terenie działki możliwa jest zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza.**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Gminy

Ze względu na powierzchnię oraz plany zagospodarowania przestrzennego, wartościowe grunty budowlane zlokalizowane są m.in. przy ul. Okólnej 34 i przy ul. Piłsudskiego 204. Działka przy ul. Okólnej 34 ma powierzchnię 2,3 tys. m^2. Warunki zabudowy przewidują możliwość stawiania na tej działce budynków wielorodzinnych do dziesięciu kondygnacji. Działka przy ul. Piłsudskiego 204 ma powierzchnię 4,0 tys. m^2 i jest przeznaczona pod działalność usługowo-handlową. Należy zwrócić uwagę, że sąsiednie działki przejęte zostały przez Przedsiębiorstwo Budowlano-Telekomunikacyjne, które zamierza rozpocząć na nich prace budowlane w przyszłości. Lokale komunalne przy ul. Okólnej 34 i ul. Piłsudskiego 204 wymagają gruntownego remontu. Przeciętny metraż lokalu przy ul. Okólnej wynosi 19,5m^2 a przy ul. Piłsudskiego 204 19,25m^2. Ze względu na małą atrakcyjność lokali wynikające z bardzo małej powierzchni użytkowej i braku infrastruktury, bardziej opłacalna jest sprzedaż terenów inwestorowi prywatnemu. Innym przykładem takiej działki jest działka przy ul. Wspólnej 25, na której znajduje się jeden lokal socjalny o powierzchni 34,79m^2. Powierzchnia działki wynosi 662m^2 i jest przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną.
Gmina dysponuje także terenami, na których nie znajdują się lokale mieszkalne. Należy rozważyć sprzedaż części z nich a tak pozyskane środki finansowe przeznaczyć na realizację celów omawianych w Strategii.

Tabela 37 – Pozostałe atrakcyjne tereny będące własnością lub we władaniu Gminy

Pozostałe atrakcyjne tereny będące własnością lub we władaniu Gminy				
Wyszczególnienie	Obszar	Przeznaczenie terenu	Uwagi	Stan prawny
Działka przy ul. Grunwaldzkiej	5 ha	Zabudowa mieszkaniowa i jednorodzinna	Działka znajduje się przy wschodniej granicy Gminy. W pobliżu znajduje się zabudowa jednorodzinna. Należy rozważyć sprzedaż terenu, pozyskane środki finansowe należy przeznaczyć na gospodarkę komunalną.	Własność Gminy
Działka przy ul. Wspólnej i Stawowej	1,5 ha	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza	Działka usytuowana w pobliżu rozległych terenów zielonych. Należy rozważyć sprzedaż terenu, pozyskane środki finansowe należy przeznaczyć na gospodarkę komunalną.	Własność Gminy
Działka przy ul. Zajączka	1,5 ha	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 10 kondygnacji	Teren atrakcyjny ze względu na lokalizację, wielkość oraz plan zagospodarowania. Należy rozważyć możliwość rozliczenia nieruchomości jako zapłaty inwestorowi za budowę nowego obiektu wielorodzinnego w innym miejscu np. przy ulicy Okólnej 34.	Własność Gminy
Działka przy Al.J.Piłsudskiego 196	1,0 ha	Zabudowa jednorodzinna we wszystkich formach	Działka jest opuszczona, teren do zasiedzenia przez Gminę	Działka we władaniu Gminy
Działka przy ul. Grunwaldzkiej	0,28 ha	Działka przeznaczona pod cele mieszkaniowo-usługowe do 6 lokali	Działka ulokowana przy drodze krajowej nr 8. Teren powinien zostać przeznaczony z zastrzeżeniem przeznaczenia pod cele usługowe. Pozyskane środki finansowe należy przeznaczyć na gospodarkę komunalną.	Własność Gminy

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Gminy

1.4. Cel bliższy – Pobudzenie aktywności społecznej i zwiększenie tożsamości lokalnej mieszkańców Marek poprzez realizację projektu „Zachęta"

Rozwój społeczny to długotrwały proces wzrastania w grupy społeczne, których członkiem jest jednostka społeczna przyswajająca sobie odpowiednie role społeczne – robotnika, wyborcy, nauczyciela, ucznia itd. Pomyślny przebieg rozwoju społecznego wymaga takiego dostosowania się jednostki do grupy, aby możliwe było przezwyciężanie ewentualnych niekorzystnych sytuacji społecznych. W czasach globalizacji konieczne jest zwrócenie uwagi na przestrzeń społeczną kształtującą postawy jednostek i społeczności. Rozwój społeczności lokalnej dziejący się w określonej przestrzeni społecznej i przestrzeni terytorialnej ma na celu wzbogacenie sieci powiązań i kontaktów grupowych oraz wypracowanie pewności siebie i umiejętności w taki sposób, aby społeczność lokalna była w stanie poprawiać swoją sytuację. Rozwój społeczny to proces społecznej zmiany, który wymaga zaangażowania w odkrycie i zmobilizowanie wartości, podkreśla znaczenie wspólnego działania jako najskuteczniejszego synergicznego medium i stara

się umożliwiać ludziom sprawowanie coraz większej kontroli nad własnym życiem i uczestniczenie w podejmowaniu decyzji, które ich dotyczą. Warto przedstawić podstawowe cele i założenia rozwoju społeczności lokalnej zdefiniowane według standardów National Standarts Bards for Community Work Training & Qualification[20]. Do podstawowych celów zaliczono:

- wypracowywanie wspólnych działań, zakładanie i wspieranie grup obywatelskich,
- poprawa dostępu do informacji i umiejętności,
- zdobywanie lub tworzenie nowych zasobów materiałowych (organizacyjnych, rzeczowych, finansowych) w obrębie społeczności lokalnej,
- zwiększanie demokratycznego uczestnictwa lokalnych mieszkańców w procesach podejmowania decyzji.

Świadomość społeczna w Markach jest obecnie w fazie rozwoju. Pojawia się wiele inicjatyw organizacyjnych mających na celu zwiększenie tożsamości lokalnej mieszkańców. Z drugiej strony, istnieją w Markach regiony, w których marazm i wyobcowanie społeczne mieszkańców stają się już problemem pokoleniowym. Aktywizacja tych ludzi musi odbyć się poprzez zwiększenie poziomu identyfikowania się z problemami na poziomie lokalnym. W związku z tym proponowane jest stworzenie programu umożliwiającego mieszkańcom wykonywanie prac społecznych – robocza nazwa projektu pn. „Zachęta".

Tabela 38 – Stowarzyszenia i fundacje działające na terenie miasta Marki

Stowarzyszenia i fundacje działające na terenie miasta Marki	
Nazwa stowarzyszenia i fundacji	Adres
Fundacja dla Rozwoju	Marki, ul. Lisi Jar 22
Fundacja Pomocna Ręka	Marki, ul. Lisa Kuli 7
Mareckie Stowarzyszenie Gospodarcze	Marki, ul. Przyleśna 17
Parafialny Oddział Akcji Katolickiej przy parafii p.w. Św. Izydora w Markach	Marki, Al. Piłsudskiego 93
Stowarzyszenie b. Wychowanków i Współpracowników Michalickich	Marki, Al. Piłsudskiego 248/252
Stowarzyszenie Przyjaciół Szkoły Podstawowej nr 4 w Markach „Przyjaciele Czwórki"	Marki, ul. Duża 3
Stowarzyszenie „KONTRA"	Marki, ul. Cisowa 12
Stowarzyszenie „Razem w przyszłość"	Marki, ul. Sportowa 3
Towarzystwo Przyjaciół Marek	Marki, Al. Piłsudskiego 95
Towarzystwo Rozwijania Aktywności Dzieci „Szansa"	Marki, Al. Piłsudskiego 41
ZHP Komenda Hufca Warszawa Praga Północ	Marki, ul. Blokowa 3

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Gminy

[20] Krajowa Rada Norm dla Szkoleń i Kwalifikacji dot. Pracy w Społecznościach Lokalnych

Ustalenie zasad wykonywania przez mieszkańców prac społecznych – projekt „Zachęta"

Potrzeby remontowo-modernizacyjne w komunalnych mieszkaniach w Polsce są ogromne. Zaniedbania sięgające czasem nawet kilkudziesięciu lat i nieodpowiednia polityka czynszowa spowodowały, że miejskie zasoby mieszkaniowe ulegały stopniowej degradacji i stały się z czasem istotną barierą rozwojową. Wg danych Instytutu Rozwoju Miast z 2006 roku, niezbędne koszty remontowe zasobów komunalnych wynoszą w Polsce od 3,6 do 8,4 mld złotych rocznie. Tak duża rozbieżność przypuszczalnych kosztów wynika również z powierzchownej analizy potrzeb, które w zależności od przyjętych kryteriów, zgłaszają większe zapotrzebowanie na usługi remontowe. Część z problemów komunalnych mogłaby zostać skutecznie rozwiązana z wykorzystaniem specjalnych programów remontowych w obszarach programów rewitalizacji. Sfinansowanie inwestycji remontowych może być wsparte dzięki istniejącym programom rządowym (np. Krajowy Fundusz Remontowy, Fundusz Termomodernizacji), współfinansowaniu unijnemu lub specjalnym rozwiązaniom mobilizującym sektor prywatny do finansowania prac remontowych.
Koszt remontów związanych z odtworzeniem budynków komunalnych w Markach przekracza roczne dochody budżetowe Gminy. Tak olbrzymie wydatki wzbudziłyby sprzeciw większości mieszkańców, którzy dostrzegają dużo innych niezbędnych potrzeb lokalnych w tym projekt budowy kanalizacji. Niepokojącym zjawiskiem jest także marazm mieszkańców w dzielnicach najbardziej zaniedbanych. Podejście społeczne przypomina podejście roszczeniowe kierowane wobec Gminy, która wg części mieszkańców ma obowiązek zapewnić społeczeństwu dach nad głową i cywilizowane warunki do życia. Wydaje się, że znaczna cześć mieszkańców Marek, którzy głoszą takie opinie, nie jest świadoma tego, w jakiej sytuacji komunalnej znajduje się większość polskich gmin. W związku z przejęciem w 2007 roku dwustu lokali mieszkalnych, sytuacja Marek tym bardziej się pogorszyła.
Jedną z pierwszych decyzji Gminy po ustaleniu projektu remontów mieszkań komunalnych powinno być przedstawienie mieszkańcom stanu finansowego związanego z dochodami i wydatkami budżetu Gminy w ciągu ostatnich lat w rozdziale 700 – gospodarka komunalna. Należy podkreślić w informacji wzrost wartości niespłacanych zobowiązań mieszkańców wobec Gminy. Istotne jest także przedstawienie w sposób ogólny (bez podawania numerów mieszkań w budynku i nazwisk zadłużonych lokatorów) stanu zobowiązań lokatorów danego budynku z podziałem na: liczbę dłużników, wartość wszystkich zobowiązań wraz z odsetkami oraz przeciętną wartość zobowiązań przypadająca na jeden lokal mieszkalny w budynku. Przedstawienie tej ostatniej wartości powinno wpłynąć na większe utożsamianie się z problemem także tych mieszkańców, którzy opłacają czynsze regularnie. Dane finansowe powinny zostać przekazane w formie informacji dodatkowej wraz z dostarczanym mieszkańcom rozliczeniem czynszowym. W przypadku, gdy Gmina nie będzie jeszcze gotowa z rozpoczęciem realizacji projektu „Zachęta", należy poinformować mieszkańców o takich planach. Skuteczność projektu w dużej mierze zależy od jego wieloletniego czasu trwania. Nie należy się spodziewać wyjątkowo dużego odzewu w pierwszych miesiącach działania projektu, gdyż pomysł może się spotkać z nieufnością i obojętnością mieszkańców. Związane to będzie bezpośrednio z wypłacaniem tylko części wynagrodzenia za pracę, pozostała część będzie rozliczana w ramach wynikających należności pracownika-lokatora wobec Gminy.

Podstawowym zadaniem Gminy będzie przekonanie lokatorów, że część obowiązków Gminy może zostać przejęta przez mieszkańców w ramach regulowania opłat za wynajem lokali komunalnych. Analizując przypadki występujące w Markach należy stwierdzić, że istnieje grupa lokatorów zainteresowana obniżeniem opłat czynszowych poprzez wykonywanie drobnych prac usprawniających lub wykonywanie prac związanych z utrzymywaniem budynków w czystości. Należy zaznaczyć, że w pierwszej kolejności powinny być brane pod uwagę osoby, które zalegają od dłuższego czasu z opłatami czynszowymi i opłatami dodatkowymi. Dodatkowo, aby zachęcić mieszkańców, należy stosować dodatkowe premie w postaci np. anulowania odsetek od narastających zobowiązań. Do podstawowych prac regularnych, które mogą być przez lokatorów wykonywane zaliczyć należy:

- codzienne utrzymywanie czystości na klatkach schodowych budynków mieszkalnych,
- utrzymywanie w czystości i zadbania o tereny przylegające do budynków komunalnych w tym obszary zieleni,
- inne obowiązki wykonywane przez dozorców.

Z kolei, do prac usprawniających i prac remontowych można zaliczyć:

- odmalowanie klatek schodowych,
- naprawa pobliskich ławek,
- przekopanie trawników,
- posadzenie krzewów i drzew.

Istnieje duże prawdopodobieństwo, że pomimo chęci części mieszkańców do wykonania tych prac, niezbędna będzie pomoc fachowców z firm remontowych i budowlanych, którzy umiejętnie pokierowaliby wykonywanymi pracami. Zarówno prace regularne jak i prace remontowe realizowane w ramach projektu „Zachęta" powinny zostać określone przed wdrożeniem projektu w życie.

Projekt „Zachęta" będzie wspierał prowadzoną przez Gminę politykę odzyskiwania należności od lokatorów mieszkań komunalnych. Podstawowym i bezsprzecznym punktem projektu jest porzucenie polityki zaniechania ściągania przedawnionych należności długoterminowych[21]. Przeprowadzone badania nad strukturą zadłużenia mieszkańców lokali komunalnych w Markach wykazują, że w 2006 roku przeciętne zadłużenie przypadające na jednego dłużnika wyniosło ponad 2 tys. złotych a dłużników z ul. Wspólnej ponad 3 tys. złotych. Z kolei, pierwszy decyl należności z tytułu czynszów wynosi ponad 4,6 tys. złotych[22] a dla dłużników z ul. Wspólnej ponad 8,7 tys. złotych. Ulica Wspólna jest tutaj specjalnie przywoływana, gdyż to na niej zaobserwować można wyraźne zachowania patologiczne oraz wysoki poziom przestępczości. Jeżeli umarzanie należności będzie utrzymane, to jest wielce prawdopodobne, że przynajmniej pierwszy decyl zobowiązań mieszkańców nie zostanie uregulowany. Pogłębienie się zjawiska może doprowadzić do coraz wyraźniejszego odczucia niesprawiedliwości społecznej wynikającej z faktu, że „jedni płacą a inni nie".

Głównym założeniem projektu „Zachęta" jest rozliczanie wykonanych prac przez mieszkańców w ramach spłaty zobowiązań czynszowych. Umożliwi to biedniejszym

[21] Decydując się na taki krok należy mieć na uwadze, że część mieszkańców nie płaci czynszów z powodów zdrowotnych lub z powodu zaawansowanego wieku i nie będzie w stanie „odpracować" zaległości. W takich wypadkach należy rozpisać wynikające zaległości na wiele lat. W skrajnych przypadkach można zdecydować się wyłącznie na poborze zaległych odsetek od narastających należności.

[22] Oznacza to, że 10% dłużników posiada nieuregulowany dług wobec Gminy przewyższający 4,6 tys. złotych.

mieszkańcom zasobów komunalnych odciążenie domowego budżetu. Przystępując do realizacji tego projektu należy przeanalizować niepowodzenie podobnej akcji samorządowej przeprowadzanej wcześniej na terenie Gminy. Do najczęstszych przyczyn słabych wyników i niskiej aktywności społecznej pomimo relatywnie wysokich zobowiązań lokatorów zaliczyć należy:

- niskie stawki płac za wykonane prace remontowe,
- słaba promocja przeprowadzanej przez Gminę akcji,
- bardzo wysoki poziom zobowiązań lokatorów,
- polityka czynszowa zniechęcająca lokatorów do czynnego udziału w projekcie.

Problem zbyt niskich stawek za wykonane prace remontowe może zostać rozwiązany poprzez ustalenie odgórnie stawki roboczogodziny wykonanych prac. Jednostka Urzędu Miasta nadzorująca i kontrolująca projekt, powinna mieć przygotowany spis prac objętych projektem wraz z ich pracochłonnością tzn. przeciętnym czasem potrzebnym na wykonanie usługi remontowej. Dzięki temu, mieszkaniec decydujący się na wykonanie prac usprawniających lub remontowych będzie znał swoje wynagrodzenie i będzie wiedział o ile zmniejszą się jego zobowiązania wobec Gminy.
Problem słabej promocji projektu implikuje niską aktywność mieszkańców w tego typu akcjach. Rozpoczynając projekt trzeba mieć na uwadze tanie i skuteczne rozwiązania informacyjne i marketingowe. Skuteczną pomocą podczas kampanii informacyjnej jest w takich przypadkach dołączenie ulotki do rozliczeń czynszu oraz rozwieszenie plakatów w Urzędzie.
Bardzo wysoki poziom zobowiązań lokatorów, zwłaszcza wśród patologicznych gospodarstw domowych, jest elementem zniechęcającym do podejmowania wysiłków mających na celu zmniejszenie długów. Należy się spodziewać, że w Gminie znaczny odsetek ludzi o największym zadłużeniu nie będzie zainteresowana „wirtualnym" zmniejszeniem go o kilka procent[23]. Sposobem na rozwiązanie tego problemu jest ustalenie części wynagrodzenia wypłacanego w formie gotówki, porzucenie polityki zaniechania ściągania przedawnionych należności czynszowych, monitowanie i informowanie mieszkańców o zaległościach wraz z grożącymi w związku z tym konsekwencjami oraz zwiększenie liczby postępowań komorniczych i eksmisji z lokali. Aby zachęcić dłużników do podjęcia prac społecznych należy zwrócić uwagę na to, aby ustalone stawki roboczogodzin nie były za niskie. Warto także rozważyć możliwość stosowania premii dla sumiennych pracowników społecznych.
Polityka czynszowa zniechęcająca lokatorów do udziału w projekcie związana jest pośrednio z polityką zaniechania ściągania należności[24]. W związku z tym część lokatorów może uznać, że nie ma sensu pracować społecznie, aby odrobić zobowiązania bo i tak prędzej czy później zobowiązania te zostaną anulowane. Konieczne jest w tym przypadku zmiana postępowania wobec należności długoterminowych.
Realizacja projektu „Zachęta" powinna zostać ujęta w planach finansowych Gminy i uwzględniana przez Skarbnika Miasta w gminnym budżecie. Ustalenia powinny być gotowe nie później niż do października każdego roku. Zakres i rodzaj prac wykonywanych w ramach Projektu zależeć powinien od Wydziału mieszkaniowego a

[23] Pojęcie „wirtualne" zostało tutaj użyte w celu zobrazowania odczucia części lokatorów, co do abstrakcyjnie wysokich zaległości czynszowych, których pomimo nawet dużego zaangażowania w prace społeczne, nie są w stanie wyraźnie zmniejszyć.

[24] Sytuacje takie mają miejsce w przypadku potwierdzenia przez komornika, że mieszkaniec nie posiadana własnego majątku.

pracownik Z kolei, analiza wykonania Projektu w roku budżetowym będzie składana przed radą Miasta przez pracownika Urzędu Miasta. W analizie znajdować się powinny informacje o liczbie osób, kosztach poniesionych w ramach realizacji projektu, kwotach odpracowanych zobowiązań wobec Gminy i rodzaju wykonanych prac.

Tabela 39 – Korzyści i koszty związane z realizacją projektu „Zachęta"

Korzyści i koszty związane z realizacją bądź zaniechaniem projektu „Zachęta"		
Czynnik	Opcja realizacji	Opcja zaniechania
Nakłady inwestycyjne	-	+
Uciążliwość w trakcie realizacji	-	+
Ściągalność zobowiązań długoterminowych	+	-
Poprawa warunków mieszkaniowych mieszkańców	+	-
Komfort psychiczny mieszkańców	+	-

Źródło: Opracowanie własne

Zakładając w realistycznym wariancie regulację poziomu należności na poziomie 5% przychodów z tytułu czynszów oraz proporcję wypłat za wykonaną pracę i wartości umorzenia należności w stosunku 30:70, koszty realizacji projektu „Zachęta" w latach 2008-2013 wraz z założeniem zatrudnienia dodatkowej osoby kształtować mogą się następująco:

Tabela 40 – Prognoza kosztów realizacji projektu „Zachęta" w latach 2008-2013

Prognoza kosztów realizacji projektu „Zachęta" w latach 2008-2013 (wliczony dodatkowy etat)	
Wyszczególnienie	Koszt
Rok 2008	62,0 tys. zł
Rok 2009	66,3 tys. zł
Rok 2010	71,0 tys. zł
Rok 2011	75,5 tys. zł
Rok 2012	80,1 tys. zł
Rok 2013	83,9 tys. zł

Źródło: Opracowanie własne

Aspekty prawne realizacji projektu „Zachęta"

Wdrażając projekt „Zachęta" należy mieć na uwadze kilka aspektów. W pierwszej kolejności należy rozpatrzyć kwestie stosowania ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. o zamówieniach publicznych[25]. Mając na uwadze art.1 tej ustawy, definicję dostaw w niej zawartej (art.2 pkt 2 – nabywanie rzeczy, praw oraz innych dóbr, w szczególności na podstawie umowy dzierżawy oraz leasingu) a także cel tej ustawy (interpretacja

[25] Ustawa określa zasady i tryb udzielania zamówień publicznych, środki ochrony prawnej, kontrolę udzielania zamówień publicznych oraz organy właściwe w sprawa uregulowanych w ustawie

celowościowa), należy stwierdzić, że do umowy, w której gmina w zamian za wykonywanie jakiś usług umorzy mieszkańcowi jego wierzytelności, w stosunku do gminy nie stosuje się Prawa zamówień publicznych. Nie występuje w tym przypadku z zamówieniami, gdyż gmina nic nie nabywa ani nie wydatkuje środków publicznych tylko próbuje odzyskać własne należności pieniężne.
Następnie należy odnieść się do zapisów ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych, a w szczególności do art. 43[26]. Przepisy te nie odnoszą się do sytuacji „odpracowywania długów" przez mieszkańców, jednakże jeżeli do określenia zasad rozkładania na raty należności pieniężnych gminy konieczna jest uchwała organu stanowiącego, to także w sytuacji, w której następuje „odpracowywanie długów", niezbędna jest uchwała rady gminy.

Argumenty:

- Rozkładanie na raty to pewien akt władczy gminy, na skutek, którego należność pieniężna gminy, a więc de facto środki publiczne (środki wszystkich mieszkańców danej gminy), zostaje spłacona w terminie dłuższym niż przewidziana pierwotnie,
- Sytuacja „odpracowywania długów" przewiduje, że zamiast środków pieniężnych wpływających na konto gminy, mieszkaniec swoją działalnością przysporzy gminie korzyści w innej formie niż pieniężna – prace społecznie użyteczne. Gdyby gmina nie zawarła takiej umowy, to musiałaby ją zawrzeć z innym podmiotem i zapłacić mu za wykonaną usługę,
- W jednym i drugim przypadku występuje decyzja odnosząca się bezpośrednio do wierzytelności gminy, a więc do środków pieniężnych, które powinny trafić do kasy gminy. W związku z tym, rada gminy w uchwale musi określić zasady, na jakich można takie operacje będzie można przeprowadzać – mając na uwadze art. 43 ustawy o finansach publicznych gmina powinna posiadać postanowienie komornika o umorzeniu egzekucji z powodu nieściągalności. Gmina może także w celu ustalenia sytuacji finansowej mieszkańca przeprowadzić quasi dochodzenie poprzez ośrodek pomocy rodzinie lub pomoc społeczną. W uchwale powinny znaleźć się informacje, jakie prace mogą być wykonywane w ramach projektu „Zachęta i jakie są przewidziane stawki płacowe.

Umowy indywidualne z mieszkańcem gminy opierać się mogą na przepisie art. 917 k.c.[27]. Stawki za wykonywane prace muszą być stawkami rynkowymi określonymi w oparciu o przeciętne stawki z regionu za daną usługę.

[26] Treść: W przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika lub interesem publicznym należności pieniężne, do których nie stosuje się przepisów Ordynacji podatkowej, przypadające jednostce samorządu terytorialnego lub jej jednostkom organizacyjnym mogą być umarzane, a ich spłata odraczana lub rozkładana na raty, na zasadach określonych przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego.
[27] Treść: Przez ugodę strony czynią sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego w tym celu, aby uchylić niepewność, co do roszczeń wynikających z tego stosunku lub zapewnić ich wykonanie albo by uchylić spór istniejący lub mogący powstać.

2.1. Cel bliższy – Realizacja wieloletniego projektu skanalizowania miasta Marki

Podstawą decyzji o realizacji na szeroką skalę programu skanalizowania Marek były zaniedbania w zakresie gospodarki ściekowej na obszarze Gminy. Zaniedbania te wynikają z bardzo niskiego poziomu kanalizacji oraz fatalnego stanu technicznego obecnie eksploatowanej sieci kanalizacyjnej. Wskaźnikiem rezultatu planowanej inwestycji będzie nowa sieć wodociągowa o długości ok. 155 km (107 km w północnych Markach, 45 km w Markach południowych i 3 km kolektor sanitarny), 35 pompowni sieciowych i 465 pompowni przydomowych. Wykonanie tego projektu zostało uznane przez Władze Miasta za kluczowe i niezbędne w celu rozwiązania problemów związanych z lokalną infrastrukturą wodno-kanalizacyjną. Kanalizacja przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców regionu. Za kryterium decydującym o schemacie rozbudowy sieci kanalizacyjnej przyjęto kryterium gęstości przyłącza do kanalizacji, które ustalono na 120 mieszkańców na 1 km kolektora. Założenie mniejszej wartości mogłoby prowadzić do nieuzasadnionej ekonomicznie budowy nieprawidłowo funkcjonującej kanalizacji. Realizacja przedsięwzięcia jest niezbędna dla spełnienia standardów Unii Europejskiej w zakresie ochrony wód i oczyszczania ścieków komunalnych. Przeprowadzone analizy wykazały, że najkorzystniejszym wariantem realizacji inwestycji będzie wariant, w którym na terenie Marek nie będzie budowana lokalna oczyszczalnia ścieków a wytworzone przez Miasto ścieki przesyłane będą kolektorami do pompowni „Żerań" a stamtąd do warszawskiej oczyszczalni ścieków „Czajka".
Analiza finansowa wykazuje, że Projekt nie jest w stanie uzyskać pozytywnych wskaźników NPV i IRR. Zrealizowana inwestycja może być i eksploatowana i poddawana pracom konserwacyjnym ze środków generowanych z przychodów wynikających z inwestycji (opłaty za odprowadzanie ścieków), jednakże ze względu na przepisy legislacyjne w tym ustawę o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, nie jest możliwe uzyskanie wystarczająco wysokich marż, które pokryją koszty realizacji inwestycji. W celu oszacowania kosztów i korzyści społecznych należy dokonać następujących korekt i uzupełnień do analizy finansowej:

- korekty cenowe dotyczące podatków i transferów,
- uwzględnienie efektów zewnętrznych,
- korekty uwzględniające zniekształcenia cenowe (ceny ukryte nakładów produkcyjnych).

Sporządzenie analizy ekonomicznej (tj. analizy kosztów i korzyści społeczno-gospodarczych) jest wymogiem Komisji Europejskiej dla projektów, które ubiegają się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych oraz Funduszu Spójności. Podstawy prawne do sporządzania analizy ekonomicznej zawarte są w rozporządzeniu Rady 1260/1999/WE wprowadzającym ogólne przepisy dotyczące funduszy strukturalnych oraz rozporządzeniu Rady 1164/1994/EWG (z późniejszymi zmianami). W analizie uwzględniono następujące efekty społeczne wynikające z dodatkowego zatrudnienia:

- przyrost miejsc pracy podczas realizacji inwestycji (efekt nietrwały),
- przyrost miejsc pracy podczas eksploatacji inwestycji (efekt trwały),
- powstanie nowych miejsc pracy w wyniku rozwoju strefy przemysłowej i usługowej,
- zmniejszenie kosztów wywozu ścieków.

Wyniki analizy ekonomicznej budowy systemu kanalizacyjnego wykazały, że wartość ENPV wynosi 34,1 mln. zł a wartość EIRR wynosi 11,3%. Projekt będzie w 68%

współfinansowany ze środków strukturalnych Funduszu Spójności[28], w 27% z pożyczki zaciągniętej w NFOŚiGW/WFOŚiGW a w 5% ze środków spółki „Wodociąg Marecki" finansowanej przez Gminę Marki.

Tabela 41 – Źródła finansowania projektu kanalizacji miasta Marki w latach 2008-2010

Finansowanie projektu kanalizacji miasta Marki w latach 2008-2010				
Wyszczególnienie	Wartość (tys. zł)	2008	2009	2010
Dotacja FS	108 573	34 853	35 136	38 584
Wodociąg Miejski	7 983	2 563	2 583	2 837
Pożyczka NFOŚiGW/WFOŚiGW	43 111	13 839	13 951	15 321
RAZEM	**159 667**	**51 255**	**51 670**	**56 742**

Źródło: Opracowanie na podstawie przesłanych przez Gminę materiałów informacyjnych

Powyższy projekt znalazł się w wykazie indykatywnych projektów kluczowych w Programie Operacyjnym Infrastruktura i Środowisko na pozycji 28[29]. Nazwa projektu podstawowego to „Budowa kanalizacji sanitarnej na obszarze aglomeracji miasta Marki". Kwota dofinansowania to 26,7 mln. euro. Projekty kluczowe stanowią przedsięwzięcia inwestycyjne, których realizacja jest niezwykle istotna z punktu widzenia osiągnięcia strategicznych celów rozwojowych dla danego sektora gospodarki bądź regionu, a które tym samym w znaczący sposób przyczyniają się do osiągnięcia zakładanych wskaźników rozwoju społeczno-gospodarczego kraju.

Tabela 42 – Korzyści i koszty związane z realizacją inwestycji kanalizacyjnej w Markach

Korzyści i koszty związane z realizacją bądź zaniechaniem inwestycji kanalizacyjnej w Markach		
Czynnik	Opcja inwestycyjna	Opcja zaniechania
Nakłady inwestycyjne	--	++
Opłaty za odprowadzanie ścieków	-	+
Uciążliwość w trakcie realizacji	-	+
Zanieczyszczenia środowiska, życie biologiczne w rzece, ryzyko epidemiologiczne i podtopień	++	--
Koszty dla przyszłych pokoleń	++	--
Opłaty za odprowadzanie szamba	++	--
Komfort psychiczny mieszkańców	++	-
Miejsca pracy	+	--
Atrakcyjność dla inwestorów	+	-

Źródło: Opracowanie własne

[28] Wg kalkulacji luka finansowa Projektu wynosi 80% kosztów kwalifikowanych a poziom dofinansowania wynosi 85% luki finansowej.

[29] Wykaz został opracowany na podstawie propozycji zgłoszonych przez resorty pełniące funkcję instytucji pośredniczących, tj. Ministerstwo Środowiska, Ministerstwo Transportu w uzgodnieniu z Ministerstwem Gospodarki Morskiej, Ministerstwo Gospodarki, Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego, Ministerstwo Zdrowia, Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego.

Korzyści realizacji inwestycji będą odczuwalne dla mieszkańców przez wiele lat a zakresem będą oddziaływać na różne dziedziny życia. Najważniejsze korzyści to korzyści społeczne polegające na polepszeniu warunków życia mieszkańców Miasta. Korzyści środowiskowe to przede wszystkim zmniejszenie zanieczyszczenia środowiska w wyniki zmniejszenia liczby źle zabezpieczonych szamb. Korzyści finansowe to duże oszczędności w kosztach wywozu szamba, które zostaną przeznaczone na sfinansowanie zaciągniętych pożyczek a w późniejszym czasie na inne cele w Gminie.

2.2. Cel bliższy – Realizacja projektu rewitalizacji Kamienic Whiteheada

Zespół budynków mieszkalnych wraz z byłą fabryką i pałacykiem Briggsów jest unikatowym zbiorem XIX-wiecznej tradycji budowlanej. Niezwykłość i rzadkość całego kompleksu wymaga podjęcia działań rewitalizacyjnych mających na celu odnowienie terenów i odzyskanie blasku dawnych lokali mieszkaniowych.
Osiedla robotnicze i zabudowania cegielni powstały w latach 80. XIX w. pod kierownictwem architekta warszawskiego Edwarda Lilpopa. Budynki położone są w centrum Marek przy ul. Piłsudskiego, Słowackiego i Skargi. Cały zespół budynków może zostać podzielony na strefy oddzielone Al. Piłsudskiego – część wschodnia składa się z 6 budynków, część zachodnia z 9 budynków. Pozostałych 6 budynków znajduje się bezpośrednio przy Al. Piłsudskiego. Budynki są obiektami dwukondygnacyjnymi. Ściany konstrukcyjne zbudowane są z cegły a stolarka okienna jest drewniana i dwuskrzydłowa. Stropy nad piwnicą i parterem są ceglane (tzw. stropy odcinkowe i stropy Kleina) a stropodach na budynkach jest drewniany krokwiowy nachylony pod kątem ok. 20%. Ściany zewnętrzne nie są otynkowane lub są pokryte w części nieoryginalnymi tynkami. W chwili obecnej stan techniczny budynków jest bardzo zły. We wszystkich budynkach brakuje instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji gazowej i instalacji centralnego ogrzewania. Centralne ogrzewanie zastępowane jest przez mieszkańców ogrzewaniem piecowym. Infrastruktura techniczna jest w większości przypadków do wymiany a zbudowanie od podstaw nowych mediów m.in. sieci elektrycznej jest priorytetowe. Analiza techniczno-inżynieryjna wykazała prawie całkowite skorodowanie podłóg, stropodachów, okien, drzwi i spoczników klatek schodowych. Wszystkie te elementy należałoby wymienić na nowe. Budynki wymagają wzmocnienia fundamentów, wykonania betonowych posadzek przeciwwilgociowych i termicznych w piwnicach i zbudowania wewnętrznego systemu ściągów na spękane ściany budynków. Budynki przylegające bezpośrednio do ul. Al. Piłsudskiego narażone są na nieustanny hałas, spaliny i drgania wywoływane samochodami ciężarowymi.
Koszt odnowienia budynków z XIX wieku i doprowadzenia ich do wysokiego standardu jest bardzo wysoki i przypuszczalnie przekroczy koszt budowy mieszkań deweloperskich. Całkowita rewitalizacja wszystkich obiektów wyniosłaby około 1/3 dochodów budżetu gminy Marki w 2006 roku. Jest to obciążenie w chwili obecnej niemożliwe do sfinansowania wyłącznie ze środków pochodzących z budżetu Marek. Jednakże ze względu na wyjątkowość terenów, ich zabytkowy charakter i unikatowość należy dołożyć wszelkich starań w celu uzyskania wsparcia ze strony prywatnych inwestorów, sponsorów, programów rządowych czy programów unijnych, które odciążą w znaczącym stopniu budżet Gminy.

Prace należy rozpocząć od szczegółowej analizy ekonomicznej przedsięwzięcia. W skład proponowanych rozwiązań rewitalizacyjnych muszą zostać załączone kosztorysy wraz z analizą wrażliwości ze względu na koszt robót i koszt materiałów budowlanych. Budowa projektu musi być nadzorowana przez konserwatora zabytków, który zapewni zachowanie lub wierne odtworzenie scenerii z czasów świetności Marek z XIX wieku. Układ urbanistyczny należy dopasować do współczesnych wymogów – dotyczy to nawierzchni, zieleni, parkingów i obiektów małej architektury. Dzięki takiej rewitalizacji, obszar w tej chwili bardzo zaniedbany i otoczony złą sławą w mieście, może przerodzić się w nowoczesne osiedla mieszkaniowe będące świetną wizytówką i reklamą Miasta. Dzisiejsze Kamienice Whiteheada są obiektami odstraszającymi a ulice, do których przylegają należą do niebezpiecznych miejsc w Markach zwłaszcza w godzinach wieczornych. Realizacja projektu rewitalizacji Kamienic Whiteheada przy założeniu wartości nakładów w wysokości 1,5-krotności budowy nowych budynków nie jest możliwa do zrealizowania ze środków własnych.

Tabela 43 – Szacunkowa wartość nakładów remontowych na Kamienice Whiteheada

Szacunkowa wartość nakładów remontowych na Kamienice Whiteheada			
Koszt odtworzeniowy za m^2	Przeprowadzenie remontu kapitalnego	Metraż Kamienic Whiteheada	Nakłady odtworzeniowe
2 693	150,00%	6,2 tys.	25 044,9 tys. zł

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 44 – Korzyści i koszty związane z realizacją rewitalizacji Kamienic Whiteheada

Korzyści i koszty związane z realizacją bądź zaniechaniem rewitalizacji Kamienic Whiteheada		
Czynnik	Opcja inwestycyjna	Opcja zaniechania
Nakłady inwestycyjne	--	++
Opłaty za czynsz lokatorski	-	+
Uciążliwość w trakcie realizacji	-	+
Warunki mieszkalne w budynkach	++	--
Estetyka miasta	+	--
Komfort psychiczny mieszkańców	+	-
Miejsca pracy	+	-
Atrakcyjność dla inwestorów	+	-

Źródło: Opracowanie własne

Koncepcja realizacji odnowy budynków wchodzących w skład tzw. Kamienic Whitehead'a została przedstawiona w konspekcie dotyczącym planów rewitalizacyjnych w Markach. Sugerowane możliwości logistyczne i finansowe Marek ograniczą wstępne wykonanie przedsięwzięcia do 2-3 budynków. Czas realizacji pierwszego etapu inwestycji nie powinien przekroczyć dwóch lat. Wskazano konieczność przygotowania kolejnych planów poprawy stanu technicznego budynków wraz z możliwością adaptacji pomieszczeń parterowych na cele działalności gospodarczej. Tym samym zwracana jest uwaga na aspekt logistyczny w postaci konieczności zapewnienia mieszkańcom kamienic na czas remontu pomieszczeń zastępczych.

Ze względu na bardzo wysoki koszt realizacji całego inwestycji należy rozważyć możliwość pozyskania środków finansowych ze sprzedaży terenów będących w posiadaniu Gminy. Innym rozwiązaniem jest pozyskanie dofinansowania zewnętrznego, które powinno koncentrować się na wsparciu w obszarze mieszkalnictwa w ramach Priorytetu V Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2007-2013. Możliwość ubiegania się o dofinansowanie z Priorytetu V będzie zależne od postępu prac nad dokumentacją techniczną, kosztorysami budowlanymi oraz przeprowadzonymi badaniami społecznymi.

2.3. Cel bliższy – Realizacja projektu rewitalizacji obszarów pofabrycznych na terenie przy ul. Braci Briggsów

Rewitalizacja obszarów przy ul. Braci Briggsów, na które składają się m.in. tereny byłej fabryki Briggsów, terenów przyfabrycznych oraz pałacu jest inwestycją bardzo wyczekiwaną przez mieszkańców Marek. Jakiekolwiek informacje pojawiające się w lokalnej prasie sugerujące postępy prac w tym temacie natrafiają na pozytywne, chociaż zniecierpliwione głosy społeczeństwa. Podstawowa funkcja rewitalizowanego terenu powinna być związana z jego bogatą historią i odnosić się do walorów kulturowych obszaru. Warto, aby rozważyć możliwość zbudowania w tych rejonach swoistego centrum kulturowo-rekreacyjnego, w którym możliwy byłby rozwój społeczności lokalnej.

Tabela 45 – Korzyści i koszty związane z realizacją obszarów pofabrycznych przy ul. Braci Briggsów

Korzyści i koszty związane z realizacją bądź zaniechaniem rewitalizacji obszarów pofabrycznych przy ul. Braci Briggsów		
Czynnik	Opcja inwestycyjna	Opcja zaniechania
Nakłady inwestycyjne	--	++
Uciążliwość w trakcie realizacji	-	+
Estetyka miasta	++	--
Atrakcyjność dla inwestorów	++	-
Rozwój społeczności lokalnej	+	-
Komfort psychiczny mieszkańców	+	-
Miejsca pracy	+	-

Źródło: Opracowanie własne

Analiza sytuacji zaistniałej w związku z koncepcją przywrócenia do użyteczności publicznej obszaru fabryki Briggsów wraz z parkiem i byłą willą zarysowuje problemy logistyczne i finansowe. Gwarancję powodzenia całej inwestycji może zapewnić jedynie inwestor zewnętrzny dysponujący odpowiednią wiedzą i doświadczeniem w realizacji przedsięwzięć o podobnej skali. Rewitalizacja całego obszaru wraz z obiektem fabrycznym i pałacem musi być realizowana w ramach jednego spójnego projektu. Potencjalne przeznaczenie przyszłego obiektu powinno być tematem negocjacji pomiędzy Gminą i inwestorem prywatnym. W przygotowanej koncepcji rewitalizacji zwrócono uwagę, aby ideą projektu było udostępnienie mieszkańcom Marek i okolicznych miejscowości obiektu przeznaczonego w całości na:

- organizację wydarzeń artystycznych i kulturalnych,
- promowanie dorobku dziedzictwa kulturowego i wspieranie dialogu kulturowego pomiędzy członkami wspólnoty europejskiej.

Obszar sąsiadujący z fabryką powinien spełniać funkcje zarówno rekreacyjne jak i wypoczynkowe.

2.4. Cel bliższy – Realizacja pozostałych planów rewitalizacyjnych: remont zabytkowej willi drewnianej przy ul. Piłsudskiego, budowa hali widowiskowo-sportowej przy Szkole Podstawowej nr 4 i budowa nowej siedziby gimnazjum przy ul. Wspólnej

Realizacja omawianego celu bliższego będzie oddziaływać w sposób pośredni na sytuację mieszkaniową w Gminie. Jednakże zostają one wymienione w Strategii jako odpowiedzi na potrzeby mieszkańców w sferze społecznej i sportowej.

Budowa gimnazjum przy ul. Wspólnej

Projekt budowy gimnazjum przy ul. Wspólnej wynika z konieczności rozwiązania kilku problemów. Pierwszy z nich związany jest pośrednio z planami realizacji celu bliższego 2.4 Strategii związanego z odnowieniem terenów sąsiadujących z fabryką Briggsów. Obecnie jeden z zabytkowych budynków kompleksu Briggsów przeznaczony jest na szkołę gimnazjalną. Miasto nie dysponuje innym budynkiem, który mógłby zostać przeznaczony na potrzeby edukacyjne w Markach. Drugim problemem jest obecny wykorzystywany na cele gimnazjum stan techniczny budynku. Budynek ten nie jest przystosowany do pełnienia takiej funkcji gdyż brakuje w nim m.in. zabezpieczeń przeciwpożarowych i odpowiednich sal lekcyjnych. Jego funkcje, ze względu na unikatowych charakter architektoniczny, powinny być zupełnie odmienne i związane z dziedziną kulturową. Problem trzeci, którego takie określenie wynika tylko z zaistniałej sytuacji, związany jest z demografią Marek. W najbliższych latach utrzyma się prawdopodobnie wysokie saldo migracji ludności z Warszawy i wzrost liczby urodzeń. W 2006 roku mieszkało na terenie Miasta ponad 2 900 dzieci, które nie ukończyły dziewiątego roku życia. Budowa nowego kompleksu gimnazjalnego jest w tym przypadku koniecznością. Jego realizacja przyczyni się do podniesienia jakości życia mieszańców Marek i wzrostu kapitału społecznego.

Tabela 46 – Korzyści i koszty związane z realizacją budowy gimnazjum przy ul. Wspólnej

Korzyści i koszty związane z realizacją bądź zaniechaniem budowy gimnazjum przy ul. Wspólnej		
Czynnik	Opcja inwestycyjna	Opcja zaniechania
Nakłady inwestycyjne	--	++
Uciążliwość w trakcie realizacji	-	+
Komfort psychiczny mieszkańców	++	-
Rozwój społeczności lokalnej	+	-
Miejsca pracy	+	-

Korzyści i koszty związane z realizacją bądź zaniechaniem budowy gimnazjum przy ul. Wspólnej		
Estetyka miasta	+	-

Źródło: Opracowanie własne

Budowa hali widowisko-sportowej przy Szkole Podstawowej nr 4

Brak rozwiniętej infrastruktury sportowej w Gminie stanowi jeden z problemów ograniczających możliwość uprawiania sportu dzieci i młodzieży. Budowa hali widowiskowo-sportowej pozwoliłaby rozwiązać problemy techniczne, które w największym stopniu przyczyniają się do wysokiej bierności społecznej mieszkańców i braku utożsamiania się z Miastem. Atrakcyjny obiekt, który mógłby służyć godzinach szkolnych najmłodszym mieszkańcom Marek a w godzinach wieczornych wszystkim mieszkańcom wpłynąłby na wzrost jakości życia i wzrost kapitału społecznego w Gminie. Wg planów, obiekt sportowy składać się będzie m.in. z sali sportowej z boiskiem o wymiarach 22x44 z obrzeżami dla boiska do siatkówki, koszykówki, piłki ręcznej i tenisa, antresoli przeznaczonej dla 330 widzów, sal pomocniczych oraz pomieszczeń magazynowych i technicznych. Powierzchnia użytkowa obiektu wynosić będzie ok. 2,4 tys. m^2 a kubatura 15,5 tys. m^3. Obiekt zostanie całkowicie przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych. Oczekiwane wskaźniki rezultatów oraz propozycje zewnętrznego dofinansowania inwestycji omówione zostały w przygotowanej koncepcji rewitalizacji Gminy.

Tabela 47 – Korzyści i koszty związane z realizacją budowy hali widowiskowo-sportowej przy Szkole Podstawowej nr 4

Korzyści i koszty związane z realizacją bądź zaniechaniem budowy hali widowiskowo-sportowej przy Szkole Podstawowej nr 4		
Czynnik	Opcja inwestycyjna	Opcja zaniechania
Nakłady inwestycyjne	--	++
Uciążliwość w trakcie realizacji	-	+
Rozwój społeczności lokalnej	++	--
Komfort psychiczny mieszkańców	+	-
Miejsca pracy	+	-
Estetyka miasta	+	-

Źródło: Opracowanie własne

Remont i przystosowanie na cele społeczne willi drewnianej przy ul. Piłsudskiego

Willa drewniana przy ul. Piłsudskiego jest obiektem zabytkowym przeznaczonym w chwili obecnej na cele społeczne. Bardzo zły stan techniczny budynku uniemożliwia pełne wykorzystanie jego możliwości powierzchniowych. W związku z tym, Towarzystwo Rozwijania Aktywności Dzieci „Szansa", które prowadzi działalność wewnątrz Willi nie wykorzystuje swego potencjału. Przeprowadzenie remontu kapitalnego pozwoliłoby zarówno poszerzyć zakres usług organizacji „Szansa" jak i przeznaczyć część powierzchni dla innych organizacji społecznych. Należy zaznaczyć, że obiekt znajduje się

w centrum Marek na obszarach społecznie zdegradowanych. Remont obiektu umożliwiłby rozpoczęcie funkcjonowania w nim poradnictwa zawodowego i prawnego. Warto byłoby rozważyć także ulokowanie w budynku punktu z darmowym dostępem do Internetu. Takie przeznaczenie obiektu powinno przyczynić się do zwiększenia aktywizacji lokalnego rynku pracy.

Tabela 48 – Korzyści i koszty związane z realizacją remontu willi drewnianej przy ul. Piłsudskiego

Korzyści i koszty związane z realizacją bądź zaniechaniem remontu willi drewnianej przy ul. Piłsudskiego		
Czynnik	Opcja inwestycyjna	Opcja zaniechania
Nakłady inwestycyjne	-	++
Uciążliwość w trakcie realizacji	-	+
Estetyka miasta	+	-
Aktywizacja zawodowa mieszkańców	+	-
Rozwój społeczności lokalnej	+	-
Miejsca pracy	+	-

Źródło: Opracowanie własne

5. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy

Zasoby komunalne gminy Marki powiększyły się w 2007 roku o prawie 50% do 616 lokali i łącznym metrażu ponad 20,8 tys. m^2. Tak znaczne zasoby wymagają bardzo wysokich nakładów odtworzeniowych, które zabezpieczają mienie przed jego dekapitalizacją. W przypadku Marek, zakładając koszt odtworzeniowy na poziomie ustalanym przez Wojewodę Mazowieckiego i przy stawce amortyzacji przyjmowanej dla budynków i budowli na poziomie 2,5%, wartość nakładów remontowych powinien wynosić przynajmniej 1 401,3 tys. złotych.
Obecnie Gmina realizuje kolejny etap budowy mieszkań komunalnych przy ul. Lisa Kuli. Przypuszczalnie budynek z dwudziestoma lokalami mieszkalnymi zostanie oddany do użytku w 2009 roku. Polityka zamiany terenów gminnych w ramach rozliczenia za wybudowane lokale komunalne nie przewiduje zmniejszenia liczby zasobów mieszkaniowych, jednakże zakłada się sprzedaż mieszkań komunalnych, których ze względu na usytuowanie nie opłaca się remontować oraz mieszkań znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych[30].

[30] Założono sprzedaż lokali przy ul. Miedzianej 13, ul. Miedzianej 15, ul. Piłsudskiego 148, ul. Piłsudskiego 181, ul. Wspólnej 25, ul. Zabawna 24, ul. Słowików 1 i ul. Protazego 16.

Tabela 49 – Prognozowana liczba lokali komunalnych w Markach w latach 2007-2013

Prognoza liczby lokali komunalnych Gminy w latach 2007-2013	
Wyszczególnienie	Liczba lokali komunalnych
Rok 2008	614
Rok 2009	632
Rok 2010	628
Rok 2011	624
Rok 2012	620
Rok 2013	617

Źródło: Opracowanie własne

6. Prognoza wydatków związanych z zasobami mieszkaniowymi Gminy.

Aktualny stan komunalnego zasobu mieszkaniowego w Markach jest efektem postępującej, wieloletniej degradacji budynków i niewystarczających nakładów finansowych na remonty. W związku z tym, konieczne jest wdrożenie szerokiego programu remontowego, który zahamuje gwałtowną dekapitalizację majątku i spowoduje podniesienie jego standardu. Program remontowy musi być w kolejnych latach intensyfikowany kosztem wszystkich podmiotów zainteresowanych polepszeniem standardu komunalnego zasobu mieszkaniowego. Do najpilniejszych prac remontowych zaliczyć należy:

- prace termomodernizacyjne w tym prace związane z wymianą stolarki okiennej oraz prace związane z konserwacją mediów w budynkach komunalnych,
- prace związane ze wzmocnieniem fundamentów i naprawą elewacji,
- prace związane z wymianą konstrukcji dachowych.

Duży procent budynków wymaga remontu kapitalnego. Odsetek ten powiększył się w momencie przejęcia zniszczonych budynków mieszczących się przy Al.J.Piłsudskiego, ul. Słowackiego, ul. Paderewskiego, ul. Jasnej, ul. Barskiej i ul. Fabrycznej. Obiekty te znajdują się na liście Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W związku z tym niemożliwe jest ich wyburzenie i postawienie nowych budynków mieszkalnych o standardzie deweloperskim. Ponieważ wykonanie potrzebnych remontów przekracza możliwości finansowe budżetu Marek, rozwiązania problemu należy upatrywać w innych sposobach. W chwili obecnej konieczne jest zlecenie prac związanych z ustaleniem stanu technicznego budynków komunalnych, dzięki którym możliwe stanie się ustalenie harmonogramu prac remontowych.

Remonty budynków komunalnych w ciągu trzech lat przekroczyły 1 190 tys. złotych. Do głównych prac remontowych należą kompleksowe remonty dachów budynków, docieplenia ścian oraz remonty klatek schodowych. Należy zwrócić uwagę, że nakłady przeznaczone na remonty przekroczyły w 2005 roku plan o 66% a w roku 2006 o ponad 85%. Niedoszacowanie kosztów remontów wynika z następujących czynników:

- zbyt niskiego założenia wzrostu kosztów budowlanych skorelowanych z inflacją średnioroczną w Polsce;
- niedoszacowania w projekcie liczby zrealizowanych prac remontowych w budynkach komunalnych.

Wymienione w poniższej tabeli prace remontowe musiały zostać wykonane, gdyż ich zaniechanie groziło narażeniem na utratę zdrowia mieszkańców budynków.

Tabela 50 – Zakres prac remontowych zasobów komunalnych wykonanych w Gminie w latach 2004-2006

Rok realizacji prac	Kwota przeznaczona na remonty	Zakres wykonanych prac
Rok 2004	226,9 tys. zł	• Remont dachu budynku przy ul. Lipowej 8, ul. Okólnej 34, ul. Grunwaldzkiej 7 oraz Al.J.Piłsudskiego 109D, 110, 123; • Remont klatki schodowej przy Al.J.Piłsudskiego 140; • Inne remonty budowlane.
Rok 2005	450,4 tys. zł	• Remont dachu budynków przy ul. Wspólnej 14 i 22 oraz przy ul. Grunwaldzkiej 1,3 i 5; • Remont budynku mieszkalnego przy Al.J.Piłsudskiego 141 wraz z wykonaniem izolacji ściany fundamentowej i naprawie schodów; • Remont budynku mieszkalnego przy Al.J.Piłsudskiego 196A; • Remont lokalu nr 2 przy Al.J.Piłsudskiego 196A; • Remont klatek schodowych budynku przy Al.J.Piłsudskiego 113 i przy ul. Wspólnej 24; • Inne remonty budowlane.
Rok 2006	513,2 tys. zł	• Remont dachu budynku przy ul. Wspólnej 18, ul. Zabawnej 24, ul. Grunwaldzkiej 9 i 11 oraz przy Al.J.Piłsudskiego 109A; • Docieplenie ścian i dachu budynku mieszkalnego przy Al.J.Piłsudskiego 196A i przy ul. Wspólnej 16; • Remont lokali po eksmisji przy ul. Wspólnej 28 i Al.J.Piłsudskiego 37; • Inne prace budowlane.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdań budżetowych Marek za lata 2004-2006

Planowane nakłady na remonty mieszkań komunalnych w tym roku przekroczą trzykrotnie założenia wynikające w przyjętym „Programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym…”.

Tabela 51 – Plan i realizacja kosztów remontów mieszkaniowych w Gminie w latach 2004-2007

Plan i realizacja kosztów remontów założony w „Programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta Marki na lata 2004-2008”			
Wyszczególnienie	Plan kosztów remontów	Realizacja kosztów remontów	Realizacja planu w %
Rok 2004	266,0 tys. zł	226,9 tys. zł	85,3%
Rok 2005	271,3 tys. zł	450,4 tys. zł	166,0%
Rok 2006	276,7 tys. zł	513,2 tys. zł	185,5%
Rok 2007	287,9 tys. zł	935,0 tys. zł*	324,8%

* - Wg. sprawozdania Rb-28S z 30 czerwca 2007 roku

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdań budżetowych gminy Marki za lata 2004-2006

Znaczące zwiększenie kosztów remontów wynika z konieczności odbudowy infrastruktury technicznej w większości lokali komunalnych. Koszt niezbędnych prac remontowych w nowoprzyjętych budynkach tzw. Kamienicach Whiteheada może być wyższy z powodu konieczności zachowania niektórych elementów budynków będących pod ochroną konserwatora zabytków. Kamienice Whiteheada prawdopodobnie zostaną objęte osobnym programem rewitalizacji a prace nie będą prowadzone we wszystkich budynkach (kwestia związana z logistyką i koniecznością zapewnienia części lokatorom lokali zastępczych na czas remontu kapitalnego), przez co należy się spodziewać konieczności poniesienia znacznych wydatków remontowych w pozostałych budynkach. Jednocześnie biorąc pod uwagę wzrost kosztów usług remontowych i materiałów oraz fakt, że roczna wartość odtworzeniowa obecnych zasobów mieszkaniowych Gminy przekracza 1,4 mln złotych, założono realny wzrost nakładów remontowych w 2008 roku o 10% a w latach 2009-2011 o 20%. Realny wzrost kosztów powiększony został o 8% w skali roku z powodu prognozowanej inflacji i wzrostu kosztów usług remontowych i materiałów. Od 2011 roku w planach remontów nie zostały uwzględnione budynki przy ul. Wspólnej, dla których przewidziano inwestycje remontowe w 2010 roku.

Tabela 52 – Prognoza kosztów remontów mieszkaniowych w Gminie

Prognoza kosztów remontów mieszkaniowych miasta Marki na lata 2008-2013		
Wyszczególnienie	Realny wzrost nakładów remontowych	Plan kosztów remontów
Rok 2008	10%	1 110,8 tys. zł
Rok 2009	20%	1 439,6 tys. zł
Rok 2010	20%	1 865,7 tys. zł
Rok 2011	20%	1 935,1 tys. zł*
Rok 2012	-	1 935,1 tys. zł
Rok 2013	-	1 935,1 tys. zł
* - przy uwzględnieniu wykonanych prac remontowych z WPI		

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych analiz

Prognoza kosztów bieżącej eksploatacji mieszkań komunalnych została zbudowana w oparciu o sprawozdanie Rb-28S przedstawiającego stan plan i zaangażowanie wydatków budżetowych. Przyjęto, że na koszty bieżącej eksploatacji mieszkań składają się koszty zakupu materiałów i wyposażenia, koszty zakupu energii i koszty usług pozostałych. Wzrost wydatków związanych z kosztem zakupu i wyposażenia (§4210) oraz kosztów usług pozostałych[31] (§4300) założono w latach 2008-2011 na poziomie 8% w latach 2012-2013 na poziomie 5%. Wzrost kosztów zakupu energii (§4260) założono we wszystkich latach na poziomie 5%.

[31] Bez uwzględnienia zatrudnienia dodatkowych dwóch etatów

Tabela 53 – Prognoza kosztów bieżącej eksploatacji mieszkań stanowiących zasób Gminy

Prognoza kosztów bieżącej eksploatacji mieszkań komunalnych na lata 2008-2013	
Wyszczególnienie	Plan kosztów bieżącej eksploatacji
Rok 2008	1 272,0 tys. zł
Rok 2009	1 366,7 tys. zł
Rok 2010	1 468,6 tys. zł
Rok 2011	1 578,3 tys. zł
Rok 2012	1 657,2 tys. zł
Rok 2013	1 740,1 tys. zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych analiz

7. Prognoza dotycząca sprzedaży lokali mieszkaniowych wchodzących w skład zasobów Marek

W związku z koniecznością realizacji zadań przez samorząd gminny wynikających z rozdz.1 art.4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Gmina nie przewiduje sprzedaży znacznej liczby lokali mieszkaniowych wchodzących w skład zasobów komunalnych Marek, chyba że sprzedaż ta byłaby wysoce uzasadniona ekonomicznie i nie budziła społecznych wątpliwości.
Sprzedaż lokali mieszkaniowych może odbywać się w następujących obszarach:

- sprzedaż lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- sprzedaż budynków jednolokalowych,
- sprzedaż jednocześnie wszystkich lokali znajdujących się w budynku komunalnym.

Obecnie Gmina dysponuje czterema lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Jeden lokal jest w budynku przy ul. Miedzianej 13 a pozostałe trzy przy ul. Miedzianej 15. Pozostałe lokale w tym wszystkie przy ul. Miedzianej 11 składają się na wspólnotę mieszkaniową.
Gmina Marki dysponuje także budynkami jednolokalowymi, które ze względu na dekapitalizację, powinny zostać przeznaczone albo do rozbiórki albo do remontu kapitalnego. Rozpatrzyć należy wyłącznie sprzedaż takich lokali komunalnych, w których ze względu na lokalizację i małą liczbę mieszkań w budynku (np. pojedyncze lokale) nie opłaca się przeprowadzać remontu kapitalnego. Należy zaznaczyć, że wartość tych mieszkań jest mała przez co w wielu przypadkach bardziej opłacalne może okazać się sprzedaż gruntów, na których znajduje się budynek. Szacunkowo cena za metr kwadratowy takich lokali nie powinna przekraczać 1 900 złotych za m^2 [32]. Przykładem takiej działki jest teren przy ul. Wspólnej 25, na którym znajduje się jeden lokal socjalny

[32] Orientacyjnie obliczone na podstawie różnicy ceny metra kwadratowego nowego mieszkania i kosztu odtworzenia metra kwadratowego ustalanego przez Wojewodę Mazowieckiego.

o powierzchni 34,79m^2. Działka ta ma powierzchnię 662m^2 i jest przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną dowolnego rodzaju.
Ostatnią formą sprzedaży lokali komunalnych jest sprzedaż jednocześnie wszystkich lokali znajdujących się w budynku komunalnym. Opłacalność kupna zdewastowanych budynków wynika z terenów, na których się znajdują. Są to nierzadko duże działki budowlane przeznaczone na zabudowę jednorodzinną, wielorodzinną lub działalność usługowo-handlową. Do takich działek zaliczają się tereny przy ul. Piłsudskiego 148, ul. Piłsudskiego 204, ul. Słowików 1 i ul. Okólnej 34.
Jeżeli najemcy nie wyrażą woli skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu najmowanych lokali, wypowiedzenie najmu najemy może odbyć się zgodnie art.21 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sprzedaż lokali komunalnych może odbywać się dopiero po wykwaterowaniu.

Tabela 54 – Prognoza wpływów ze sprzedaży lokali komunalnych w latach 2008-2013 [33]

Prognoza wpływów ze sprzedaży lokali komunalnych w latach 2008-2013	
Wyszczególnienie	Wpływy ze sprzedaży lokali komunalnych
Rok 2008	360 tys. zł
Rok 2009	450 tys. zł

Źródło: Opracowanie własne

Sprzedaż działek budowlanych

Marki planują sprzedaż 22 działek budowlanych o łącznej powierzchni 15,1 tys. m^2. Wartość wywoławcza wszystkich działek wynosi 2 449,6 tys. złotych.

Tabela 55 – Wykaz działek budowlanych przeznaczonych do sprzedaży w Markach

Wykaz działek budowlanych przeznaczonych do sprzedaży w Markach			
Wyszczególnienie	Liczba działek	Powierzchnia działek (m^2)	Cena nieruchomości brutto
Działki budowlane o powierzchni do 800m2	19	12 235	1 828,9 tys. zł
Działki budowlane o powierzchni powyżej 800m2	3	2 868	620,7 tys. zł
RAZEM	**22**	**15 103**	**2 449,6 tys. zł**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Gminy

Zakładając sprzedaż 90% działek w latach 2008-2011 w proporcji 2:3:2:1 i wzrost ceny sprzedaży w kolejnych latach średnio o 15%, wpływy ze sprzedaży działek budowlanych w Markach powinny kształtować się następująco.

[33] Prognoza dotyczy tylko lokali w dobrym stanie, które znajdują się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Pozostałe lokale socjalne ze względu na dekapitalizację zostają sprzedane jako dodatek pod działki budowlane.

Tabela 56 – Prognozowane wpływy ze sprzedaży działek budowlanych w Markach

Prognozowane wpływy ze sprzedaży działek budowlanych w Markach	
Wyszczególnienie	Wartość
Rok 2008	633,8 tys. zł
Rok 2009	1 093,4 tys. zł
Rok 2010	838,2 tys. zł
Rok 2011	482,0 tys. zł

Źródło: Opracowanie własne

Należy zaznaczyć, że w prognozowanych wpływach nie uwzględniono potencjalnych dochodów z tytułu sprzedaży innych atrakcyjnych terenów należących do Gminy a omawianych dokładniej w celu bliższym 1.3. W tej chwili brak skonkretyzowanych planów, co do tych terenów nie pozwala na jakiekolwiek założenia wpływów do budżetu Gminy z tego tytułu w kolejnych latach.

8. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Gminne zasoby mieszkaniowe są zamieszkiwane przez ludzi o silnie zróżnicowanym poziomie dochodów. Czynnik ten jest głównym determinantem przydzielania lokali socjalnych. Wartości graniczne dochodów wyznaczane są poprzez zastosowanie poziomu przeciętnego wynagrodzenia lub przeciętnej najniższej emerytury. Miasto Marki ma opracowane zasady ograniczające przydzielanie mieszkań komunalnych[34]. Według Uchwały, pierwszeństwo najmu lokalu mieszalnego przysługuje osobom, które pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągają dochód nie wyższy niż 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 175% emerytury w gospodarstwie wieloosobowym[35]. Do wynajmu lokalu socjalnego mogą być zakwalifikowane także osoby pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych i osiągające dochód nie wyższy niż 70% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, ustalony w sposób jak do celów ustalenia uprawnień do dodatku mieszkaniowego[36].
Aby usprawnić i wyeliminować potencjalne nieprawidłowości w przydzielaniu lokali socjalnych, zalecane jest powołanie specjalnej komisji, która rozpatrywałaby wnioski składane przez mieszkańców Gminy. Należy także przyjąć na przyszłość zasady wynajmowania nowych lokali mieszkalnych o wysokim standardzie celem uchronienia ich przed dewastacją. Zasady te zostały już wykorzystane w czasie oddania do użytkowania nowych budynków komunalnych przy ul. Lisa Kuli. Ich skuteczność wydaje się być potwierdzona – budynki nie są przez nowych mieszkańców niszczone. W związku z tym należy w drodze uchwały lub w drodze ogłoszenia informować mieszkańców o realizacji budowy lub zamiany budynków mieszkalnych w tym orientacyjny termin zakończenia inwestycji, miejsce budowy, powierzchnię lokali oraz stan techniczny i wyposażenie

[34] Według Uchwały nr XXXV/399/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002 roku.
[35] §5 pkt. 1 Uchwały nr XXV/399/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002 r.
[36] §5 pkt. 2 Uchwały nr XXV/399/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002 r.

lokali. Ponadto konieczne jest przedstawienie wymogów, jakie muszą spełnić przyszli lokatorzy nowych budynków. Do wymogów tych należy:

- Bycie umieszczonym na listach osób oczekujących na najem lokalu mieszkalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy lub posiadać tytuł prawny (najem) do lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy;
- Opróżnienie i zdanie do dyspozycji Urzędu Miasta dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego;
- Brak zobowiązań w opłatach za czynsz i opłatach za świadczenia niezależne typu dostawa wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych itd.
- Osiąganie na podstawie § 6 ust. 2 uchwały nr XXXV/399/2002 Rady Miasta Marki z 24 kwietnia 2002 roku dochodu wyższego niż 70% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym i 90% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

Należy rozważyć również możliwość zawierania umowy najmu wyłącznie w przypadku wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Zgodnie z art. 6 „Ustawy o ochronie praw lokatorów…", kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

9. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Zarządzanie zasobami komunalnymi odbywa się zgodnie z m.in. następującymi aktami prawnymi:

- Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- Prawa budowlanego;
- Ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- Ustawy o własności lokali;
- Kodeksu cywilnego;
- Uchwał Rady Miasta Marki.

Nie przewiduje się większych zmian w sposobie zarządzania zasobem Gminy Marki w latach 2008-2013. Zalecane jest jednakże powołanie komisji, która rozpatrywałaby i opiniowała wnioski mieszkaniowe składane przez mieszkańców. Zarząd budynkami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego sprawuje Burmistrz Marek. Również Burmistrz zawiera umowy najmu z najemcami po wcześniejszym zaopiniowaniu wniosków przez komisję.
Do zadań Wydział Zarządu Mieniem Komunalnym Urzędu Miasta, w związku z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym, powinny należeć następujące obowiązki:

- podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych o roszczenia w stosunku do najmu, dzierżawy i innych praw rzeczowych,
- podejmowanie działań mających na celu windykację należności,

- podejmowanie inicjatyw w zakresie aktywizacji społeczności lokalnej poprzez realizację projektu „Zachęta”,
- ewentualna współpraca z właścicielem zasobu i innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami.

W związku z prawdopodobnym pojawieniem się nowych zarządców na terenie Gminy, należy zwrócić uwagę na pojawiającą się możliwość współpracy pomiędzy Gminą a inwestorami prywatnymi.

Źródła finansowania

Realizacja Strategii mieszkaniowej będzie finansowana z następujących źródeł:

- dochodów z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe,
- dochodów z tytułu sprzedaży lokali,
- dochodów z tytułu sprzedaży działek budowlanych,
- źródeł zewnętrznych w tym funduszy strukturalnych, kredytów bankowych i obligacji.

Fundusze strukturalne na realizację wymienionych w Strategii programów operacyjnych mogą zostać pozyskane z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego, Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko oraz Programu Operacyjny Kapitał Ludzki. Ponadto do dyspozycji beneficjentów będą jeszcze środki m.in. z Mechanizmu Finansowego Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Norweskiego Mechanizmu Finansowego.

Tabela 57 – Źródła finansowania zadań i programów operacyjnych w Markach w latach 2008-2013

Źródło finansowania polityki mieszkaniowej w Markach						
Wyszczególnienie	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**
Przychody czynszowe z lokali mieszkalnych	859 676	961 599	1 073 968	1 171 082	1 268 280	1 322 588
Przychody czynszowe z lokali użytkowych	754 204	891 542	1 028 880	1 028 880	1 028 880	1 028 880
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	360 000	450 000	0	0	0	0
Przychody ze sprzedaży gruntów będących własnością Gminy	633 835	1 093 365	838 247	481 992	0	0
Przychody ogółem	**2 607 715**	**3 396 506**	**2 941 095**	**2 681 954**	**2 297 160**	**2 351 468**
Koszty zakupu materiałów i wyposażenia	64 800	69 984	75 583	81 629	85 711	89 996
Koszty zakupu energii	191 625	201 206	211 267	221 830	232 921	244 567
Koszty remontowe i modernizacyjne	1 110 780	1 439 571	1 865 684	1 935 126	2 089 936	2 257 131
Koszty usług pozostałych	1 015 560	1 095 498	1 181 766	1 274 866	1 338 610	1 405 540
w tym dodatkowy etat	43 560	45 738	48 025	50 426	52 947	55 595
Koszty ogółem	**2 382 765**	**2 806 259**	**3 334 299**	**3 513 452**	**3 747 178**	**3 997 235**
Przychody ogółem - koszty ogółem	**224 950**	**590 247**	**-393 204**	**-831 498**	**-1 450 018**	**-1 645 766**
WYDATKI MAJĄTKOWE z WPI	0	1 500 000	1 523 000	1 750 000	0	0
SALDO	**224 950**	**-909 753**	**-1 916 204**	**-2 581 498**	**-1 450 018**	**-1 645 766**

Źródło: Opracowanie własne

10. Działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

Misją polityki mieszkaniowej miasta Marki na lata 2008-2013 jest poprzez aktywne zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym polepszenie standardów życia mieszkańców gminy. Sposobem na aktywizację działań mających za zadanie racjonalne wykorzystanie substancji mieszkaniowej jest zachęcenie lokatorów do zamiany mieszkań. Działanie to jest już obecnie przez Gminę stosowane. W związku z planowanymi krokami mającymi na celu gruntowne zmodernizowanie zasobów mieszkaniowych implikujących wzrost opłat czynszowych, należy spodziewać się wzrostu zainteresowania mieszkańców zamianami mieszkań. Przeszkodą hamującą tę sferę działań jest istnienie rozbudowanych form pomocy społecznej i ochrony lokatorów w tym fakultatywne obniżki czynszów i dodatki mieszkaniowe. Ich nieuzasadnione nadużywanie przynosi w efekcie negatywne skutki ich stosowania w postaci ponoszonych wysokich kosztów przez Gminę i nieskuteczność postępowań wobec osób trwale nie płacących czynszów.

Integralną częścią poprawy wykorzystania i gospodarowania zasobem mieszkaniowym Marek powinien być rozwój infrastruktury komunalnej w tym rozwój infrastruktury sieciowej, zieleni, placów zabaw i ciągów komunikacyjnych. W związku z bardzo dużym zaniedbaniem tej części zasobów komunalnych, zalecane jest w ramach realizacji projektu „Zachęta" aktywowanie społeczności lokalnych.

W celu zwiększenia efektywności ekonomicznej zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym, priorytetowym kierunkiem działania Gminy powinna być sprzedaż albo działek budowlanych z lokalami mieszkalnymi albo samych zasobów komunalnych, których usytuowanie i stan techniczny powoduje, że przeprowadzenie remontów kapitalnych tych budynków staje się bezzasadne[37]. Umożliwi to stopniowe zmniejszenie kosztów remontowych i wzrost dochodów budżetu Gminy.

Charakterystyczną cechą komunalnego zasobu mieszkaniowego Marek jest występowanie licznych pomieszczeń wspólnych m.in. łazienek i korytarzy. Należy umożliwić zwiększenie funkcjonalności tych pomieszczeń poprzez podejmowanie przedsięwzięć przebudowy tych pomieszczeń. Wykonywanie tych prac powinno odbywać się przy wsparciu lub w ramach projektu „Zachęta".

[37] Zgodnie z art.21 ust.4 z zastrzeżeniem art.21 ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów… z 2001r.

Tabela 58 - Tabelaryczne przedstawienie idei programu operacyjnego „Zachęta”

Tytuł programu operacyjnego					
Projekt "Zachęta"					
Miejsce lokalizacji przedsięwzięcia:		Nazwa jednostki nadzorującej:	Dane osoby koordynującej przedsięwzięciem:		Okres realizacji
Gmina	Dzielnica				
Marki	Całe Miasto	Urząd Miasta Marki	Wydział Zarządzania Mieniem Komunalnym	Tel: (022) 781-12-19	2008-2013
Uzasadnienie potrzeby realizacji przedsięwzięcia:			Krótki opis przedsięwzięcia:		
Przedmiotem przedsięwzięcia jest umożliwienie mieszkańcom rozliczenia zobowiązań z tytułu opłat czynszowych. Zadłużenie mieszkańców Marek jest bardzo wysokie i wciąż się powiększa. Nierzadko sytuacja ta wynika z bardzo złej sytuacji finansowej rodzin wielodzietnych i osób bezrobotnych. Propozycja wykonywania prac społecznych jest sposobem na zmniejszenie należności Gminy, pobudzenie aktywności wśród mieszkańców i polepszenie warunków mieszkaniowych w dzielnicach najbardziej zaniedbanych.			Planowane przedsięwzięcie będzie realizowane z pomocą pracowników Urzędu Miasta. W pierwszym etapie kluczowe jest poinformowanie mieszkańców o planach realizacji projektu i o ogólnym zadłużeniu mieszkańców lokali komunalnych. Pracownicy Urzędu powinni wraz z rozliczaniem opłat czynszowych dołączać informacje o możliwości wykonywania regularnych i jednorazowych prac na rzecz Gminy. Należy zaznaczyć, że wszelkie nakłady materiałowe niezbędne do wykonywania prac, zostaną przez Gminę dostarczone lub po okazaniu dokumentów potwierdzających zakup zrefundowane.		
Powiązanie z innymi przedsięwzięciami			Instytucje wspomagające realizację przedsięwzięcia		
- realizacja zgodna z przygotowywanym planem rewitalizacji Miasta			Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej		
- realizacja zgodna z przygotowywaną nową polityką czynszową			Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego *(możliwość pozyskania wsparcia w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007-2013 m.in. w ramach priorytetu V „Wzmacnianie roli miast w rozwoju regionu”)*		
			Powiatowy Urząd Pracy, Wojewódzki Urząd Pracy *(możliwość pozyskania wsparcia w ramach Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki 2007-2013)*		
Cel główny					
Stworzenie warunków umożliwiających mieszkańcom dostęp do mieszkań komunalnych o różnym standardzie i różnej cenie					
Korzyści z realizacji przedsięwzięcia					
- zmniejszenie poziomu należności Gminy z tytułu opłat czynszowych					
- zmniejszenie obciążenia mieszkańców z tytułu opłat czynszowych i pozostałych kosztów mieszkaniowych					
- aktywizacja społeczna mieszkańców i zwiększenie tożsamości lokalnej					
Planowane wskaźniki produktów i rezultatów wynikające z realizacji przedsięwzięcia					

Wariant pesymistyczny							
Zmniejszenie poziomu zobowiązań lokatorów z tytułu opłat czynszowych | 93,2 tys. złotych							
Liczba osób, która skorzysta z projektu "Zachęta" | 24 osób							
Liczba budynków objęta projektem "Zachęta" | 4 budynków							
Wariant realistyczny							
Zmniejszenie poziomu zobowiązań lokatorów z tytułu opłat czynszowych | 233,0 tys. złotych							
Liczba osób, która skorzysta z projektu "Zachęta" | 44 osób							
Liczba budynków objęta projektem " Zachęta" | 7 budynków							
Wariant optymistyczny							
Zmniejszenie poziomu zobowiązań lokatorów z tytułu opłat czynszowych | 372,8 tys. złotych							
Liczba osób, która skorzysta z projektu "Zachęta" | 58 osób							
Liczba budynków objęta projektem " Zachęta" | 10 budynków							
Źródła finansowania przedsięwzięcia w rozbiciu na poszczególne lata							
Wariant pesymistyczny							
Wydatki	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Razem:
Fundusze strukturalne	38 196	23 333	24 913	26 438	28 009	29 350	170 240
Środki własne	12 732	7 778	8 304	8 813	9 336	9 783	56 747
Razem:	50 929	31 111	33 218	35 251	37 345	39 134	226 987
Wariant realistyczny							
Wydatki	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Razem:
Fundusze strukturalne	46 486	49 758	53 279	56 641	60 094	62 952	329 209
Środki własne	15 495	16 586	17 760	18 880	20 031	20 984	109 736
Razem:	61 982	66 344	71 039	75 521	80 125	83 936	438 945
Wariant optymistyczny							
Wydatki	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Razem:
Fundusze strukturalne	54 776	59 030	63 635	67 933	72 323	54 776	393 403
Środki własne	18 259	19 677	21 212	22 644	24 108	18 259	131 134
Razem:	73 035	78 707	84 847	90 578	96 431	100 941	524 538

Źródło: Opracowanie własne

V. Monitoring i kontrola wykonania zadań Strategii mieszkaniowej

Podczas realizacji zadań przewidzianych w Strategii mieszkaniowej, wymagany jest stały nadzór nad prawidłowością wykonywania kolejnych etapów Strategii. Proces monitorowania powinien śledzić następujące działania:

- Czas realizacji poszczególnych zadań oraz środki finansowe wydawane w porównaniu ze środkami alokowanymi;
- Zmiany w jednostkach i organizacjach, które mogą mieć wpływ na wykonanie poszczególnych zadań;
- Zmiany czynników zewnętrznych oddziaływujących na wykonywanie zadań, których nie można było wcześniej przewidzieć a które mogą wpłynąć na realizację celów;
- Ocenę wyników po wdrożeniu strategii.

Monitoring jest konieczny, gdyż dzięki systemowi kontroli bieżącej możliwe jest wprowadzanie zmian w sytuacjach, gdy wskaźniki rezultatu nie są osiągane w wyznaczonym terminie. Ocena wykonania Strategii mieszkaniowej może być przeprowadzona tylko w oparciu o ustalone wcześniej mierniki efektywności odnoszące się do celów nadrzędnych. Za formalny przegląd postępu wykonywanych prac odpowiedzialny powinien być Zespół Doradczy powołany przez Burmistrza Marek. W skład Zespołu powinni wchodzić miejscy urzędnicy, przedstawiciele lokatorów mieszkań komunalnych oraz podmioty prywatne wykonujące prace inwestorskie i rewitalizacyjne. Zespół powinien spotykać się min. dwa razy w ciągu roku i powinien być wspomagany przez nowozatrudnionego urzędnika. Do zadań nowego pracownika należałoby:

- Nadzorowanie wdrażania nowej polityki czynszowej;
- Przygotowanie i rozpatrywanie wniosków dot. projektu „Zachęta”;
- Monitowanie realizacji prac wykonanych przez mieszkańców w ramach projektu „Zachęta”
- Przygotowywanie analiz statystycznych z postępów realizacji Projektu;
- Przygotowywanie raportów dla powołanego Zespołu kompensujących informacje statystyczne.

Oprócz nowego pracownika, który przejąłby zadania związane z realizacją Strategii w tym koordynowanie projektu „Zachęta” i utworzenia Zespołu Doradczego, wymagane jest zapewnienie większego nadzoru nad rozpatrywaniem wniosków mieszkańców o przyznawanie lokali komunalnych w tym lokali socjalnych. Rozpatrywanie wniosków powinno być przeprowadzane przez utworzoną Komisję. Komisja powinna spotykać się min. raz na kwartał lub w zależności od liczby wniosków czekających na rozpatrzenie.

Spis tabel

TABELA 1 – PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY GMINY MARKI ----------7

TABELA 2 – POWIERZCHNIA I LICZBA LUDNOŚCI GMIN POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO----------8

TABELA 3 – STAN LUDNOŚCI I RUCH NATURALNY W GMINIE MARKI W LATACH 2004-2006 ----------9

TABELA 4 – PRZYROST NATURALNY W GMINACH POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO ----------9

TABELA 5 – LUDNOŚĆ WG GRUP WIEKU I PŁCI W GMINIE MARKI W LATACH 2004-2006 ---------- 10

TABELA 6 – STRUKTURA LUDNOŚCI W GMINIE MARKI W LATACH 2004-2006---------- 11

TABELA 7 – MIGRACJE LUDNOŚCI W GMINIE MARKI W LATACH 2004-2006---------- 12

TABELA 8 – SALDO MIGRACJI W RUCHU WEWNĘTRZNYM W GMINACH POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO W LATACH 2004-2006 ---------- 13

TABELA 9 – LICZBA PRACUJĄCYCH I BEZROBOTNYCH W GMINIE MARKI W LATACH 2004-2006---------- 14

TABELA 10 – ODSETEK BEZROBOTNYCH W STOSUNKU DO LICZBY MIESZKAŃCÓW W WIEKU PRODUKCYJNYM W GMINACH POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO ---------- 14

TABELA 11 – INFRASTRUKTURA TECHNICZNA W GMINIE MARKI W LATACH 2004-2006 ---------- 15

TABELA 12 – ZASOBY MIESZKANIOWE W GMINIE MARKI WG FORM WŁASNOŚCI W LATACH 2004-2006------ 17

TABELA 13 – WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ W INSTALACJE TECHNICZNE W LATACH 2004-2006---------- 18

TABELA 14 – WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ W INSTALACJE W POWIECIE WOŁOMIŃSKIM---------- 19

TABELA 15 – KOMUNALNE ZASOBY GMIN POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO---------- 19

TABELA 16 – WYPŁACONE DODATKI MIESZKANIOWE W GMINIE MARKI W LATACH 2004-2006---------- 20

TABELA 17 – CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA ZAKWALIFIKOWANIE OBSZARU DO PROCESU REWITALIZACJI W GMINIE MARKI ---------- 24

TABELA 18 – REALIZACJA ZADAŃ ZWIĄZANYCH Z GOSPODARKĄ MIESZKANIOWĄ I BUDOWĄ SYSTEMU WODNO-KANALIZACYJNEGO W LATACH 2008-2011 ---------- 25

TABELA 19 – PODZIAŁ GMINY MARKI NA OBSZARY OBJĘTE POSZCZEGÓLNYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ---------- 28

TABELA 20 – OBSZARY I OBIEKTY WG WYKAZU MAZOWIECKIEJ SŁUŻBY KONSERWATORSKIEJ ---------- 32

TABELA 21 – ZAŁOŻENIA WYSOKOŚCI KOSZTÓW I WYDATKÓW INWESTYCYJNYCH W LATACH 2004-2008 --- 35

TABELA 22 – ZRÓŻNICOWANIE STAWEK CZYNSZU W LOKALACH KOMUNALNYCH W GMINIE MARKI ---------- 35

TABELA 23 – WYKAZ BUDYNKÓW BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ MIASTA MARKI WRAZ Z AKTUALNYM STANEM TECHNICZNYM BUDYNKÓW---------- 37

TABELA 24 – ANALIZA SWOT SYTUACJI MIESZKANIOWEJ GMINY MARKI ---------- 48

TABELA 25 – MINIMALNY KOSZT NAKŁADÓW ODTWORZENIOWYCH GMINNYCH LOKALI MIESZKANIOWYCH W MARKACH ---------- 51
TABELA 26 – WSTĘPNY PODZIAŁ BUDYNKÓW KOMUNALNYCH ZE WZGLĘDU NA KLASYFIKACJĘ REMONTOWĄ -- 52
TABELA 27 – KORZYŚCI I KOSZTY ZWIĄZANE Z KLASYFIKACJĄ BUDYNKÓW KOMUNALNYCH NA GRUPY --------- 54
TABELA 28 – PROPONOWANA WERSJA METODY PUNKTOWEJ POLITYKI CZYNSZOWEJ GMINY MARKI---------- 57
TABELA 29 – PROGNOZOWANE WPŁYWY Z CZYNSZÓW EKSPLOATACYJNYCH W LATACH 2008-2013 ---------- 59
TABELA 30 – ANALIZA ZADŁUŻENIA MIESZKAŃCÓW MAREK W LATACH 2005-2007 ---------- 60
TABELA 31 – ANALIZA SPŁAT ZOBOWIĄZAŃ CZYNSZOWYCH MIESZKAŃCÓW MAREK W LATACH 2005-2006 -- 60
TABELA 32 – ANALIZA ZADŁUŻENIA CZYNSZOWEGO MIESZKAŃCÓW MAREK W LATACH 2005-2006 WG GŁÓWNYCH ULIC ---------- 61
TABELA 33 – ANALIZA ZADŁUŻENIA CZYNSZOWEGO MIESZKAŃCÓW MAREK W LATACH 2005-2007 WG STAWKI CZYNSZU ---------- 62
TABELA 34 – LICZBA MIESZKAŃ KOMUNALNYCH O POWIERZCHNI PRZEKRACZAJĄCEJ 40M2 ---------- 63
TABELA 35 – KORZYŚCI I KOSZTY ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ UMÓW ZAMIANY TERENÓW NA LOKALE MIESZKANIOWE ---------- 66
TABELA 36 – WARTOŚCIOWE GRUNTY BĘDĄCE W POSIADANIU GMINY ---------- 67
TABELA 37 – POZOSTAŁE ATRAKCYJNE TERENY BĘDĄCE WŁASNOŚCIĄ LUB WE WŁADANIU GMINY ---------- 70
TABELA 38 – STOWARZYSZENIA I FUNDACJE DZIAŁAJĄCE NA TERENIE MIASTA MARKI---------- 71
TABELA 39 – KORZYŚCI I KOSZTY ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTU „ZACHĘTA" ---------- 75
TABELA 40 – PROGNOZA KOSZTÓW REALIZACJI PROJEKTU „ZACHĘTA" W LATACH 2008-2013 ---------- 75
TABELA 41 – ŹRÓDŁA FINANSOWANIA PROJEKTU KANALIZACJI MIASTA MARKI W LATACH 2008-2010 ------- 78
TABELA 42 – KORZYŚCI I KOSZTY ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ INWESTYCJI KANALIZACYJNEJ W MARKACH ------ 78
TABELA 43 – SZACUNKOWA WARTOŚĆ NAKŁADÓW REMONTOWYCH NA KAMIENICE WHITEHEADA ---------- 80
TABELA 44 – KORZYŚCI I KOSZTY ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ REWITALIZACJI KAMIENIC WHITEHEADA --------- 80
TABELA 45 – KORZYŚCI I KOSZTY ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ OBSZARÓW POFABRYCZNYCH PRZY UL. BRACI BRIGGSÓW ---------- 81
TABELA 46 – KORZYŚCI I KOSZTY ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ BUDOWY GIMNAZJUM PRZY UL. WSPÓLNEJ ------ 82
TABELA 47 – KORZYŚCI I KOSZTY ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ BUDOWY HALI WIDOWISKOWO-SPORTOWEJ PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ NR 4 ---------- 83
TABELA 48 – KORZYŚCI I KOSZTY ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ REMONTU WILLI DREWNIANEJ PRZY UL. PIŁSUDSKIEGO ---------- 84
TABELA 49 – PROGNOZOWANA LICZBA LOKALI KOMUNALNYCH W MARKACH W LATACH 2007-2013 --------- 85
TABELA 50 – ZAKRES PRAC REMONTOWYCH ZASOBÓW KOMUNALNYCH WYKONANYCH W GMINIE W LATACH 2004-2006 ---------- 86

TABELA 51 – PLAN I REALIZACJA KOSZTÓW REMONTÓW MIESZKANIOWYCH W GMINIE W LATACH 2004-2007 ---------- 86
TABELA 52 – PROGNOZA KOSZTÓW REMONTÓW MIESZKANIOWYCH W GMINIE ---------- 87
TABELA 53 – PROGNOZA KOSZTÓW BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI MIESZKAŃ STANOWIĄCYCH ZASÓB GMINY ------ 88
TABELA 54 – PROGNOZA WPŁYWÓW ZE SPRZEDAŻY LOKALI KOMUNALNYCH W LATACH 2008-2013 --------- 89
TABELA 55 – WYKAZ DZIAŁEK BUDOWLANYCH PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY W MARKACH ---------- 89
TABELA 56 – PROGNOZOWANE WPŁYWY ZE SPRZEDAŻY DZIAŁEK BUDOWLANYCH W MARKACH ---------- 90
TABELA 57 – ŹRÓDŁA FINANSOWANIA ZADAŃ I PROGRAMÓW OPERACYJNYCH W MARKACH W LATACH 2008-2013 ---------- 93
TABELA 58 - TABELARYCZNE PRZEDSTAWIENIE IDEI PROGRAMU OPERACYJNEGO „ZACHĘTA” ---------- 95

Spis rysunków

RYSUNEK 1 – STRUKTURA LUDNOŚCI W GMINIE MARKI W 2006 ROKU ---------- 12
RYSUNEK 2 – ZASOBY MIESZKANIOWE W GMINIE MARKI W 2006 ROKU ---------- 17
RYSUNEK 3 – STRUKTURA UDZIAŁU ŚRODKÓW WŁASNYCH I ŚRODKÓW EUROPEJSKICH W FINANSOWANIU W LATACH 2008-2011 PROJEKTÓW INWESTYCYJNYCH ZWIĄZANYCH Z GOSPODARKĄ MIESZKANIOWĄ----- 26
RYSUNEK 4 – STRUKTURA UDZIAŁU ŚRODKÓW WŁASNYCH I ŚRODKÓW EUROPEJSKICH W FINANSOWANIU W LATACH 2008-2011 PROJEKTÓW INWESTYCYJNYCH ZWIĄZANYCH Z WODOCIĄGAMI I KANALIZACJĄ ---- 26



STRATEGOR

Wielkopolskie Centrum Ekspertyz Finansowych

www.strategor.pl