RADA MIASTA MARKI
Al. J. Piłsudskiego 95
05-270 MARKI
tel.: 22 781 10 03
woj. Mazowieckie

UCHWAŁA nr XXXVIII/269/2016
Rady Miasta Marki
z dnia 21 grudnia 2016 roku

w sprawie przyjęcia do realizacji Strategii Mieszkaniowej Gminy Miasto Marki na lata 2016-2025.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się do realizacji Strategię Mieszkaniową Gminy Miasto Marki na lata 2016-2025 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodnicząca
Rady Miasta Marki
Anna Grochowska

Uzasadnienie
do uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji Strategii Mieszkaniowej Gminy Miasto Marki na lata 2016-2025

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

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

Ponieważ nadrzędnym celem funkcjonowania samorządu terytorialnego jest tworzenie jak najlepszych walorów użytkowych zamieszkania, działalności gospodarczej, usług społecznych, komunalnych, administracyjnych, zagospodarowania przestrzennego, środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, to zgodnie z założeniami Strategii Gmina Miasto Marki pełnić będzie dominującą rolę w sterowaniu procesami rozwoju mieszkalnictwa, co powinno się wyrażać poprzez aktywne działania zarówno planistyczne, jak i realizacyjne na rzecz tworzenia możliwie jak najlepszego środowiska życia dla swoich mieszkańców.
Realizując rozwiązania zaproponowane w Strategii (w myśl zasad gospodarki rynkowej), Gmina Miasto Marki proponować będzie rozwiązania w celu optymalizacji warunków zamieszkania poprzez odpowiednio realizowaną politykę mieszkaniową, która swym zasięgiem obejmie zarówno fazę tworzenia nowych zasobów mieszkaniowych, tj. budownictwa mieszkaniowego, jak i fazę eksploatacji zasobów mieszkaniowych na terenie gminy. Priorytetem prowadzonej polityki mieszkaniowej będzie rozwój wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, w tym komunalnego, zdecydowana poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta oraz zwiększenie efektywności gospodarowania zasobem.

RADA MIASTA MARKI
Al. J. Piłsudskiego 95
05-270 MARKI
tel.: 22 781 10 03
woj. Mazowieckie

Załącznik do UCHWAŁY
nr XXXVIII/269/2016
Rady Miasta Marki
z dnia 21 grudnia 2016 roku

Miasto
Marki

Strategia Mieszkaniowa Gminy Miasto Marki na lata 2016-2025

marki
włącz się

Marki, grudzień 2016

Spis treści

Wprowadzenie ... 3
1. Cele i zadania gminy w zakresie lokalnej gospodarki mieszkaniowej ... 5
2. Wpływ aktualnej polityki mieszkaniowej państwa na lokalną gospodarkę mieszkaniową miasta. 8
3. Cele i kierunki działań określone przez inne dokumenty strategiczne związane z rozwojem mieszkalnictwa w Gminie Miasto Marki ... 15
4. Potencjał rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Miasto Marki ... 24
   4.1 Potencjał demograficzny ... 25
   4.2 Potencjał gospodarczy ... 33
   4.3 Potencjał przestrzenny ... 49
   4.4 Potencjał społeczny ... 57
5. Ocena wskaźnikowa sytuacji mieszkaniowej w Gminie Miasto Marki na tle innych gmin Warszawskiego Obszaru Funkcjonalnego ... 60
   5.1 Ocena liczbowa i jakościowa zasobów mieszkaniowych oraz struktury własności ... 61
      5.1.1 Zasób mieszkaniowy ogółem ... 61
      5.1.2 Zasób mieszkaniowy miasta ... 72
      5.1.3 Zasób mieszkaniowy spółdzielni mieszkaniowych ... 78
   5.2 Ocena efektów rzeczowych oraz struktury inwestorskiej w budownictwie mieszkaniowym ... 83
   5.3 Szacunek rynkowych i komunalnych potrzeb mieszkaniowych ... 91
6. Wewnętrzne i zewnętrze czynniki strategiczne ... 94
7. Rozstrzygnięcia strategiczne dla Gminy Miasto Marki ... 96
   7.1 Wizja ... 96
   7.2 Priorytety ... 97
   7.3 Cele strategiczne ... 98
   7.4 Przedsięwzięcia i działania strategiczne oraz przedsięwzięcia i działania wspierające ... 101
      7.4.1 Priorytet 1 Rozwinięty rynek mieszkaniowy ... 101
      7.4.2 Priorytet 2 Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe ... 125
      7.4.3 Priorytet 3 Zrównoważona gospodarka mieszkaniowym zasobem miasta ... 133
8. Założenia do procesu wdrażania i finansowania realizacji przedsięwzięć Strategii Mieszkaniowej Gminy Miasto Marki na lata 2016-2025 ... 143
9. Monitoring i ewaluacja Strategii Mieszkaniowej Gminy Miasto Marki na lata 2016-2025 ... 145
Podsumowanie ... 154
Spis tabel, rysunków ... 155

Wprowadzenie

Prawo do mieszkania z jednej strony stanowi dobro kapitałochłonne, a z drugiej służy zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludzkich, zwłaszcza potrzeby schronienia. Ponadto wpływa na bezpieczeństwo i poczucie stabilizacji. Wszystko to powoduje, że na szczeblu Gminy Miasto Marki za niezbędne uznaje się podjęcie działań w kierunku tworzenia odpowiednich warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Rezolucja Zgromadzenia Ogólnego ONZ stanowi, że *„(...) każdy człowiek ma prawo do poziomu życia zapewniającego (...) mieszkanie (...)"*, co nakłada na państwo i samorządy terytorialne określone obowiązki względem swoich obywateli. Również Konstytucja RP stanowi, że: *„władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, a w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania"*. W Polsce obowiązek zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych najbiedniejszych gospodarstw domowych ustawodawca deleguje na gminy, podejmując jednocześnie próby wyposażenia gmin w instrumenty finansowe umożliwiające realizację tych zadań.

Ogólne kierunki i metody do realizacji działań przyjęte przez Gminę Miasto Marki do osiągnięcia wyznaczonej wizji i priorytetów w dziedzinie mieszkalnictwa i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej wyznacza Strategia Mieszkaniowa Gminy Miasto Marki na lata 2016-2025. Strategia zawiera trzy priorytety, cele strategiczne dla każdego priorytetu oraz przedsięwzięcia i rekomendowane działania strategiczne, przedsięwzięcia i działania wspierające realizację wizji i każdego z priorytetów. Realizacja Strategii przez Gminę Miasto Marki pozwoli osiągnąć założony model warunków mieszkaniowych oraz zasad funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej w mieście.

Ponieważ nadrzędnym celem funkcjonowania samorządu terytorialnego jest tworzenie jak najlepszych walorów użytkowych zamieszkania, działalności gospodarczej, usług społecznych, komunalnych, administracyjnych, zagospodarowania przestrzennego, środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, to zgodnie z założeniami Strategii Gmina Miasto Marki pełnić będzie dominującą rolę w sterowaniu procesami rozwoju mieszkalnictwa, co powinno się wyrażać poprzez aktywne działania zarówno planistyczne, jak i realizacyjne na rzecz tworzenia możliwie jak najlepszego środowiska życia dla swoich mieszkańców.

Realizując rozwiązania zaproponowane w Strategii (w myśl zasad gospodarki rynkowej), Gmina Miasto Marki proponować będzie rozwiązania w celu optymalizacji warunków zamieszkania poprzez odpowiednio realizowaną politykę mieszkaniową, która swym zasięgiem obejmie zarówno fazę tworzenia nowych zasobów mieszkaniowych, tj. budownictwa mieszkaniowego, jak i fazę eksploatacji zasobów mieszkaniowych na terenie gminy. Priorytetem prowadzonej polityki mieszkaniowej będzie rozwój wszelkich form budownictwa mieszkaniowego, w tym komunalnego, zdecydowana poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta oraz zwiększenie efektywności gospodarowania zasobem.

Aktywny udział Gminy Miasto Marki w kreowaniu polityki mieszkaniowej pozwoli na zwiększenie dostępności mieszkań dla gospodarstw domowych osiągającychdochody, które nie wystarczają na realizację potrzeb mieszkaniowych w oparciu o nabycie prawa własności do mieszkania. Miasto będzie wspomagać swoich mieszkańców w ich wysiłkach zmierzających do realizacji potrzeb mieszkaniowych w formie najmu mieszkań, przy zachowaniu zasady komplementarności stosowanych rozwiązań z mechanizmami rynkowymi sektora mieszkaniowego.

1. Cele i zadania gminy w zakresie lokalnej gospodarki mieszkaniowej

Rolą każdej gminy w Polsce powinno być tworzenie optymalnych warunków do rozwoju mieszkalnictwa na terenie gminy, w szczególności w odniesieniu do budownictwa mieszkaniowego. Budownictwo mieszkaniowe jest tym sektorem gospodarki, który angażuje zarówno lokalne zasoby, jak i siłę roboczą. Dlatego też polityka mieszkaniowa umożliwiająca swobodny dostęp do mieszkań o odpowiednim standardzie jest jednym z istotniejszych filarów rozwoju gospodarczego gminy.

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

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

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

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Obowiązkiem Gminy Miasto Marki jest zatem zapewnianie lokali socjalnych, zamiennych, pomieszczeń tymczasowych, a przede wszystkim zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Ustawa ta obliguje również Gminę Miasto Marki do opracowania i uchwalenia dokumentów strategicznych, jakimi są: Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu. Ponadto zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami gmina musi zapewniać pomieszczenia tymczasowe w każdym przypadku, gdy dłużnik nie ma prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

Dokonując analizy Gminy Miasto Marki w aspekcie efektywnej i skutecznej gospodarki nieruchomościami, należy uznać, iż instrumenty polityki mieszkaniowej powinny obejmować następujące obszary:

- gospodarkę gruntami,
- realizację komunalnej infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,
- rozwój przestrzenny miasta,
- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców poprzez odpowiednią podaż lokali socjalnych, komunalnych, zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych,
- budownictwo na wynajem realizowane przez różne podmioty funkcjonujące na terenie gminy, tj.: TBS-y, spółdzielnie mieszkaniowe i deweloperów oraz w formie partnerstwa publiczno-prywatnego lub koncesji na roboty budowlane,
- finansowanie wypłat dodatków mieszkaniowych,
- wypłatę dodatków energetycznych,
- remonty budynków i lokali mieszkalnych będących w gestii gminy,
- prowadzenie właściwej polityki czynszowej, zapewniającej odpowiednie środki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu koniecznej ochrony dla ekonomicznie słabszych grup ludności.

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

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

Władze Gminy Miasto Marki będą dążyć do zagwarantowania optymalnej efektywności lokalnemu rynkowi mieszkaniowemu i budowlanemu poprzez realizację przyjętych założeń zawartych w zintegrowanej polityce mieszkaniowej Gminy Miasto Marki, będą wspierać mieszkalnictwo bezpośrednimi inwestycjami poprzez realizację budownictwa komunalnego oraz remonty zasobów komunalnych, dotacjami do remontów zabytkowych budynków mieszkalnych, budową i utrzymaniem domów oraz schronisk dla osób bezdomnych. Intencją gminy jest stworzenie warunków do realizacji potrzeb mieszkaniowych wszystkim mieszkańcom, przy czym zastosowane instrumenty będą skierowane na likwidację przyczyn niekorzystnych zjawisk występujących na terenie gminy, a nie jedynie na redukowanie ich niekorzystnych skutków.

2. Wpływ aktualnej polityki mieszkaniowej państwa na lokalną gospodarkę mieszkaniową miasta

Mieszkalnictwo należy do jednego z ważniejszych obszarów interwencjonizmu publicznego w gospodarce rynkowej. Interwencjonizm w obszarze mieszkalnictwa widoczny jest w kreowaniu na poziomie państwa polityki mieszkaniowej, która wyznacza ogólny kierunek i metody działania stosowane przez państwo lub inne podmioty publiczne do osiągnięcia określonych celów. Polityka mieszkaniowa to ogół podejmowanych decyzji i działań, które w efekcie mają prowadzić do osiągnięcia założonego modelu warunków i stosunków mieszkaniowych oraz określić zasady funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej czy to na poziomie Państwa, czy też na poziomie samorządów gminnych, gdzie jest realizowana. Za cele szczegółowe polityki mieszkaniowej uznaje się; m.in.:

- zapewnienie schronienia najuboższym,
- rozwój budownictwa na wynajem,
- poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- zwiększenie efektywności gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

Interwencje publiczne w sektorze mieszkaniowym przyjmują postać: środków prawnych i administracyjnych, pomocy finansowej i (lub) bezpośrednich działań, a w zależności od aktualnie proponowanych rozwiązań i stanowionych aktów prawnych poziom odpowiedzialność przenosi się najczęściej ze szczebla państwa na szczebel gmin.

Przystępując do opracowania Strategii Mieszkaniowej dla terenu danej gminy, bądź też na etapie jej realizacji, należy mieć na uwadze wpływ, jaki aktualna polityka mieszkaniowa państwa może wywierać na lokalną gospodarkę mieszkaniową miasta.

W dokumencie definiującym politykę mieszkaniową państwa pt. *Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku,* który został opracowany w wyniku rezolucji Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 lutego 2010r. w sprawie *Rozwoju budownictwa mieszkaniowego na lata 2010-2020* założono, że polityka wsparcia mieszkalnictwa powinna koncentrować się na:

- likwidacji deficytów ilościowych w segmencie lokali socjalnych i mieszkań przeznaczonych dla osób wymagających innej społecznej pomocy mieszkaniowej,
- wprowadzeniu efektywnych form podaży mieszkań dostępnych cenowo w segmencie mieszkań na wynajem oraz budownictwie własnościowym,
- eliminacji podstawowych elementów ryzyka związanego z rozwojem prywatnego budownictwa na wynajem,
- obniżeniu kosztów budowy mieszkań i racjonalizacji przestrzenno-funkcjonalnej nowych zasobów mieszkalnych poprzez stworzenie odpowiedniego zasobu uzbrojonych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe,
- likwidacji luki remontowej,
- ograniczeniu zapotrzebowania na energię w sektorze mieszkaniowym, racjonalizacji zasad gospodarowania publicznym zasobem mieszkaniowym oraz towarzystw budownictwa społecznego.

Określono również podstawowe kierunki działań polityki mieszkaniowej, za które uznano:

- precyzyjną w adresowaniu segmentację instrumentów finansowego wsparcia mieszkalnictwa,
- spójność instrumentów wsparcia z zadaniami samorządów gminnych,
- koncentrację środków budżetowych na obszarach priorytetowych społecznie z punktu widzenia roli władz publicznych, jaką jest wspomaganie rynku,
- prymat czasowy działań koniecznych do podjęcia, które mają eliminować bariery prawne, ograniczające efektywność pomocy państwa lub zapewnienie dla danego instrumentu finansowania dodatkowych rozwiązań regulacyjnych i eliminacji niektórych barier,
- wieloletnie podstawy finansowania – zagwarantowanie koniecznych środków dla realizacji konkretnych działań,
- zmianę struktury wydatków budżetowych, skoncentrowaną na zakończeniu procesu realizacji historycznych zobowiązań finansowych oraz znaczącym zwiększeniu środków finansujących programy interwencyjne,
- uelastycznienie zasad najmu w mieszkaniowym zasobie gmin i towarzystwach budownictwa społecznego z jednoczesną racjonalizacją polityki czynszowej i zasad wypłacania dodatków mieszkaniowych,
- wprowadzenie rozwiązań umożliwiających kontynuowanie społecznego budownictwa czynszowego,
- wprowadzenie „mieszkania chronionego" do zasobu gminy.

Zgodnie z założeniami tego dokumentu skuteczna realizacja zakreślonych celów polityki mieszkaniowej powinna przyczynić się do przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu, wzrostowi aktywności ekonomicznej gospodarstw domowych i poprawy sytuacji demograficznej.

Sprawy mieszkaniowe zawarto również w *Strategii Rozwoju Kapitału Ludzkiego 2020*, w której głównym celem działań jest rozwijanie kapitału ludzkiego poprzez wydobywanie potencjału osób tak aby mogły one w pełni uczestniczyć w życiu społecznym, ekonomicznym i publicznym na wszystkich etapach życia. Sprawy mieszkaniowe zaznaczone zostały w trzech celach szczegółowych Strategii (1,2 i 3), gdzie założono zwiększenie mobilności przestrzennej pracowników, zapewnienie lepszej jakości funkcjonowania osób starszych, wskazując jako kierunek interwencji zwiększenie dostępności mieszkań, w tym w ramach najmu oraz poprawę sytuacji osób i grup zagrożonych wykluczeniem społecznym, wskazując jako kierunek interwencji: zwiększenie dostępności mieszkań, w tym poprzez rozbudowę systemu najmu oraz rozwój mieszkalnictwa społecznego, przy założeniu, że będzie ona formą doraźnego i ograniczonego czasowo wsparcia osób w trudnej sytuacji materialnej. Narzędziem, które powinno poprawić sytuację jest zwiększenie dostępności mieszkań, traktowane jako element polityki demograficznej, w szczególności poprzez zaproponowanie nowego instrumentu finansowego, dającego wsparcie młodym ludziom w nabywaniu własnego mieszkania.

Na żadnym etapie realizacji założeń Strategii Mieszkaniowej nie można zapominać o osobach wykluczonych, w starszym wieku oraz niepełnosprawnych. Osoby te powinny mieć zapewnione wsparcie w zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkaniowych, gdyż jest to ściśle związane ze skutecznym podejmowaniem przez nich działań na rynku pracy. Stosowne uregulowania prawne w tym zakresie kreowane w polityce mieszkaniowej na szczeblu państwa

dają gwarancję na wprowadzenie uregulowań szczególnych na poziomie gmin i mają rzeczywisty wpływ na rozwiązanie problemów tej grupy osób.

Ponieważ polski rynek pracy charakteryzuje się bardzo dużym zróżnicowaniem regionalnym to sytuacja może ulec poprawie tylko poprzez zwiększenie mobilności wewnętrznej. Można to osiągnąć tylko za pośrednictwem świadomego kształtowania polityki mieszkaniowej, w szczególności w zakresie najmu i wprowadzenia uregulowań prawnych i mechanizmów promujących najmowanie mieszkań, a nie tylko ich zakup.

W *Strategii Rozwoju Kraju 2020* założono, że polityka mieszkaniowa będzie się koncentrować na likwidacji deficytów ilościowych w segmencie lokali socjalnych i mieszkań przeznaczonych dla osób wymagających innej społecznej pomocy mieszkaniowej. Wprowadzone zostaną formy podaży mieszkań dostępnych cenowo w segmencie mieszkań na wynajem. Ponadto założono, iż jednocześnie będą prowadzone działania mające na celu likwidację luki remontowej i ograniczenie zapotrzebowania na energię w sektorze mieszkaniowym. Za ważne uznano podejmowanie wszelkich działań prawnych i organizacyjnych, które pozwolą na obniżenie kosztów budowy mieszkań i racjonalizację przestrzenno - funkcjonalną nowych zasobów mieszkaniowych oraz uzbrajanie gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Przyjęto, że celem polityki mieszkaniowej będzie także racjonalizacja zasad gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, w tym zasobami towarzystw budownictwa społecznego.

Według założeń *Krajowej Polityki Miejskiej 2023* stabilna sytuacja mieszkaniowa przyczynia się do wzrostu poczucia bezpieczeństwa i umożliwia mieszkańcom realizację planów życiowych, w tym posiadanie dzieci. Podobnie jak w innych dokumentach strategicznych kreujących politykę mieszkaniową państwa, która powinna znaleźć przełożenie na politykę gmin, za ważne uznano zwiększenie dostępności mieszkań, szczególnie dla tych grup społecznych, które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych na rynku. Drugim ważnym elementem jest rozwijanie gminnych zasobów mieszkaniowych wykorzystując istniejące, w ramach Funduszu Dopłat, instrumenty finansowe oraz racjonalne zarządzanie istniejącym zasobem.

Wszystkie dokumenty strategiczne podkreślają, że mieszkalnictwo stanowi jeden z głównych obszarów działań mających na celu odwrócenie negatywnych trendów demograficznych. Dlatego też ważne jest, aby w decyzjach inwestycyjnych dotyczących danego obszaru uwzględniać prognozy demograficzne. Rząd w swoich działaniach powinien rozwijać inicjatywy ukierunkowane na poprawę bezpieczeństwa socjalnego rodzin poprzez pomoc w realizacji podstawowej potrzeby – mieszkania, gminy natomiast powinny umieć korzystać z możliwości wynikających z różnych uregulowań ustawowych pozwalających na rozwój sektora budownictwa mieszkaniowego, w tym czynszowego.

Ostatnim i najbardziej aktualnym dokumentem strategicznym kreującym politykę mieszkaniową państwa i wskazującym strategiczne kierunki działań dla realizacji założeń na najbliższe lata jest przyjęty we wrześniu 2016 roku przez Rząd - *Narodowy Program Mieszkaniowy*. Program przewiduje podjęcie w najbliższym czasie kompleksowych działań regulacyjnych i finansowych, które mają zapewnić skuteczne wsparcie z budżetu państwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich lub przeciętnych dochodach. Przewiduje się, że obok środków pozyskiwanych przez Narodowy Fundusz Mieszkaniowy i środków

budżetowych, poszczególne działania programu będą finansowane również z innych środków publicznych (Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Fundusze Europejskie), a także ze środków prywatnych, np. gromadzonych w funduszach inwestycyjnych finansujących budowę nowych mieszkań. Z założeń wynika, iż działania przewidziane w programie będą wdrażane od IV kwartału 2016 r. Podstawowymi celami Programu są:

1. Zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających ich nabycie lub wynajęcie po cenach komercyjnych poprzez:
   - zwiększenie podaży mieszkań o niskim czynszu;
   - obniżenie kosztów budowy mieszkań, w szczególności przez wykorzystanie gruntów publicznych pod budownictwo mieszkaniowe oraz optymalnych technologii i projektów architektonicznych;
   - zachęcanie do systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe;
   - ułatwienie podmiotom instytucjonalnym inwestowania na rynku mieszkań na wynajem.

Efektem tego działania ma być zwiększenie do 2030roku liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców, tak aby osiągnąć średnią Unii Europejskiej, co oznacza wzrost z 363 do 435 mieszkań na 1000 osób.

2. Zwiększenie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym (ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową) poprzez:
   - zwiększenie możliwości gmin w zakresie dostarczania mieszkań dla najuboższych;
   - rozwój mieszkalnictwa wspomaganego (np. chronionego);
   - zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc w noclegowniach i schroniskach dla bezdomnych;
   - uwzględnienie w polityce mieszkaniowej grup o specjalnych potrzebach mieszkaniowych, w szczególności osób starszych i niepełnosprawnych;
   - pomoc osobom znajdującym się przejściowo w trudnej sytuacji (np. w przypadku braku możliwości płacenia czynszu lub spłaty rat kredytu hipotecznego).

To działanie ma na celu zmniejszenie do 2030 roku liczby oczekujących na najem mieszkania gminnego i stworzenie takich możliwości prawnych dla gmin, aby miały możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich mieszkańców oczekujących na najem mieszkania od gminy.

3. Poprawa warunków mieszkaniowych, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej poprzez:
   - racjonalizację zasad zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi zasobu publicznego;
   - wspieranie inwestycji termomodernizacyjnych i remontowych, w tym podejmowanych w ramach rewitalizacji obszarów zdegradowanych;
   - zapewnienie infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,

aby zmniejszyć do 2030 roku liczbę osób mieszkających w warunkach substandardowych, czyli w lokalach o bardzo niskim stanie technicznym budynku, bez podstawowych instalacji technicznych lub w lokalach przeludnionych.

Założono, że Narodowy Program Mieszkaniowy będzie opierał się na 4 filarach: dostępności mieszkań, stabilnym i efektywnym finansowaniu programów mieszkaniowych, nowoczesnych, oszczędnych i bezpiecznych warunkach zamieszkania oraz dobrym prawie dotyczącym m.in. kwestii mieszkaniowych.

Realizując pierwszy planowany filar w zakresie dostępności mieszkań założono m.in. :

- powstanie m.in. na gruncie Skarbu Państwa mieszkań na wynajem z opcją dojścia do własności i czynszem, na który będzie stać rodziny wielodzietne i rodziny o niskich dochodach, a rozwiązanie to będzie dodatkowo sprzyjać zwiększeniu mobilności społeczeństwa, w tym także na rynku pracy;
- zwiększenie wsparcia dla społecznego budownictwa czynszowego, tak aby samorządy mogły otrzymać dofinansowanie w wysokości, która zachęca do podejmowania działań w tym zakresie. Przewidziano również wsparcie budownictwa społecznych mieszkań czynszowych, budowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, towarzystwa budownictwa społecznego lub inne podmioty (np. deweloperów). Nowym instrumentem wsparcia będzie dotacja dla gmin (20 proc. kosztów inwestycji), które wspólnie z inwestorami będą budowały mieszkania o niskim czynszu przeznaczonym dla określonej (m.in. kryteriami dochodowymi) grupy - osób młodych, chcących założyć rodzinę oraz osób opuszczających lokale komunalne;
- systematyczne oszczędzanie na cele mieszkaniowe w ramach tzw. Indywidualnych Kont Mieszkaniowych (IKM). Program ma stworzyć możliwość oszczędzania na zakup, budowę oraz remont mieszkania lub domu jednorodzinnego na tzw. subkontach mieszkaniowych, czyli Indywidualnych Kontach Mieszkaniowych. Środki mają być gromadzone na IKM, założonych w bankach i spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych. Oszczędności będą zwolnione z podatku dochodowego od zysków kapitałowych. Niektóre cele mieszkaniowe będą wspierane premią wypłacaną z budżetu państwa, której wysokość będzie zależeć m.in. od wielkości rodziny.

Dla realizacji drugiego filaru, jakim jest stabilne i efektywne finansowanie programów mieszkaniowych, przewidziano, iż Narodowy Fundusz Mieszkaniowy będzie wykorzystywał grunty należące do Skarbu Państwa pod budowę mieszkań na wynajem, co ma zwiększyć ich dostępność. Będzie pełnił funkcję „banku ziemi", wykorzystywanej do realizacji budownictwa mieszkaniowego. Grunty będące w posiadaniu Narodowego Funduszu Mieszkaniowego będą przekazywane pod budowę mieszkań na wynajem, w tym z opcją dochodzenia do własności, Narodowemu Operatorowi Mieszkaniowemu i innym podmiotom o statusie operatorów mieszkaniowych (np. przez wniesienie gruntów do funduszu inwestycyjnego w zamian za objęcie przez NFM certyfikatów inwestycyjnych). Realizacja tego filaru będzie ograniczona w przypadku gmin, które nie posiadają gruntów Skarbu Państwa. Uznać zatem należy, iż od początku wdrożenia Program będzie posiadał pewne niedoskonałości.

Trzeci filar programu to oszczędne i bezpieczne warunki zamieszkania, gdzie przewidziano wprowadzenie różnych instrumentów mających na celu osiągnięcie poprawy standardu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych, a tym samym polepszenia warunków mieszkaniowych gospodarstw domowych. Założono, że źródłem finansowania będą środki z budżetu państwa i fundusze europejskie, które będą wspierać inwestycje remontowe

i termomodernizacyjne. Założono kontynuowanie wsparcia procesów rewitalizacyjnych na obszarach zdegradowanych oraz wsparcie dla tworzenia infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

Czwarty filar Narodowego Programu Mieszkaniowego to: Dobre prawo – zakładające wprowadzenie takich regulacji w zakresie funkcjonowania rynku mieszkań na wynajem, organizacji procesu inwestycyjno-budowlanego, a także funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, gmin i towarzystw budownictwa społecznego, które ułatwią budowę nowych lokali mieszkalnych i racjonalne gospodarowanie posiadanym i wybudowanym zasobem. Założono również zmiany w przepisach określających zasady funkcjonowania rynku najmu. Przewidziano racjonalizację zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gmin, zakładając jednocześnie rozwój uśpionej od lat spółdzielczości mieszkaniowej w segmencie dostępnych cenowo mieszkań. W tym celu założono nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Należy również mieć na uwadze, iż modyfikacja priorytetów polityki mieszkaniowej czy to na szczeblu państwa, czy gminy nie musi oznaczać wzrostu wydatków publicznych. Nowe rozwiązania instytucjonalno-prawne w polityce mieszkaniowej nie muszą podnosić od razu wydatków publicznych na ich realizację. Można bowiem zmienić strukturę tych wydatków, a także w miarę posiadanych możliwości, wykorzystywać istniejące instrumenty np. ustawę o partnerstwie publiczno-prywatnym(PPP) lub koncesję na roboty budowlane.

Podejmowane na szczeblu gmin działania zmierzające do kształtowania lokalnej polityki mieszkaniowej, w oparciu o założenia przyjęte w tym zakresie na szczeblu państwa, wynikają z różnorodności działań gmin, różnego stopnia zaangażowania się w sprawy mieszkaniowe i priorytety przyjęte w aktualnie obowiązujących dokumentach strategicznych. Należy dążyć do osiągnięcia takiego modelu, aby cele polityki mieszkaniowej były spójne, a osiągnięte efekty zadowalające dla mieszkańców gminy.

Analiza obecnie przyjętego dokumentu, jakim jest Narodowy Program Mieszkaniowy, pozwala na stwierdzenie, iż jest on w większości powtórzeniem bądź też rozwinięciem kierunków przewidzianych dla rozwoju gospodarki mieszkaniowej zawartych we wcześniejszych założeniach strategicznych pt. *Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku,* którego założenia z uwagi na różne uwarunkowania, nie zostały zrealizowane.

Należy pamiętać, że przyjęte w zakresie polityki mieszkaniowej na szczeblu państwa rozstrzygnięcia strategiczne mają bezpośredni wpływ na opracowanie lokalnych strategii rozwoju miast czy też rozwoju mieszkalnictwa dla danej gminy, również dla Strategii Mieszkaniowej Gminy Miasto Marki na lata 2016-2025. Pozwalają na bezpośrednie wykorzystanie przyjętych kierunków do rozwiązywania podstawowych problemów mieszkaniowych członków samorządowej wspólnoty mieszkaniowej, począwszy od możliwości pozyskiwania lokali mieszkalnych, poprzez poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu, jak i racjonalizację zasad gospodarowania posiadanym zasobem, w szczególności dla określenia prawidłowej polityki czynszowej uwzględniającej nie tylko potrzeby remontowe nieruchomości, ale przede wszystkich sytuację dochodową swoich mieszkańców. Przyjęte rozwiązania ustawowe będą mieć zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięć planowanych na szczeblu lokalnej polityki mieszkaniowej Gminy Miasto Marki.

Zasadnym jest, aby Gmina Miasto Marki prowadziła aktywną politykę mieszkaniową, systematycznie wykorzystując nie tylko możliwości programów rządowych, funduszy europejskich, czy też środków podmiotów prywatnych do rozwiązania problemów gminy, ale także inwestując własne środki budżetowe. Pozwoli to skutecznie realizować zadania w zakresie lokalnej gospodarki mieszkaniowej.

3. Cele i kierunki działań określone przez inne dokumenty strategiczne związane z rozwojem mieszkalnictwa w Gminie Miasto Marki

Przy opracowaniu Strategii Mieszkaniowej Gminy Miasto Marki należy uwzględnić wyzwania stojące przed mieszkalnictwem, z uwagi na konieczność realizacji dwóch priorytetów w polityce publicznej: zrównoważonego rozwoju i przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu. Decyzje dotyczące określenia kierunków rozwoju mieszkalnictwa i podejmowanych w tej mierze konkretnych działań muszą być bezwzględnie oparte nie tylko na dobrym rozeznaniu lokalnej sytuacji mieszkaniowej i rynku mieszkaniowego, ale też i lokalnego otoczenia społeczno-ekonomicznego.

Bezpośredni wpływ na rozwój budownictwa mieszkaniowego i polityki mieszkaniowej mają inne strategiczne dokumenty dotyczące rozwoju Gminy Miasto Marki i muszą one zostać uwzględnione w polityce mieszkaniowej, tak aby tworzyć zwartą całość. Do dokumentów tych zaliczyć należy:

- ✓ Strategię Rozwoju Miasta Marki na lata 2016-2021,
- ✓ Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Marki na lata 2016-2025,
- ✓ Plan Gospodarki Niskoemisyjnej na obszarze Gminy Miasto Marki – stanowiący element ZIT,
- ✓ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Marki,
- ✓ Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego,
- ✓ Program Ochrony Środowiska dla Gminy Miasto Marki na lata 2014-2017 z perspektywą na lata 2018-2021,
- ✓ Wieloletnią Prognozę Finansową Gminy Miasto Marki na lata 2016-2026,
- ✓ Program Usuwania Wyrobów Zawierających Azbest z terenu Miasta Marki,
- ✓ Program Przeciwdziałania Przemocy w Rodzinie i Ochrony Ofiar w Rodzinie Miasta Marki na lata 2016-2020,
- ✓ Strategię Rozwiązywania Problemów Społecznych Miasta Marki na lata 2016-2021.

Strategia Rozwoju Miasta Marki na lata 2016-2021

Strategia Rozwoju Miasta Marki na lata 2016-2021 przyjęta została Uchwałą nr XXXI/225/2016 Rady Miasta Marki z dnia 29 czerwca 2016r. i jest dokumentem, który wytycza długofalowe cele i kierunki rozwoju Gminy Miasto Marki, uwzględniając stan rozwoju, istniejące i przewidywane problemy rozwojowe, aspiracje społeczności lokalnej i społecznie uzgodnione działania służące osiąganiu wyznaczonych celów. Jednym z elementów Strategii jest wstępne omówienie zagadnień dotyczących mieszkalnictwa w mieście, w tym ocena ilościowa budynków i lokali ze szczególnym uwzględnieniem liczby lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy i ogólna ocena stanu technicznego. Ten element Strategii Rozwoju miał wpływ na określenie Wizji i Misji Miasta Marki, gdzie środowisko zamieszkania ma bezpośredni wpływ na stworzenie środowiska przyjaznego mieszkańcom i podniesienie poziomu ich życia.

Wizja Miasta Marki: *Marki to wiodące miasto w województwie mazowieckim, atrakcyjne inwestycyjnie, z uporządkowaną infrastrukturą, będące interesującym miejscem zamieszkania, pracy i wypoczynku dla ludzi aktywnych.* **Misją Miasta Marki** *jest stworzenie środowiska*

przyjaznego mieszkańcom i przedsiębiorcom oraz podniesienie poziomu ich życia przez zapewnienie trwałego zrównoważonego rozwoju.

W Strategii wyznaczono osiem celów strategicznych, a odniesienie do gospodarki mieszkaniowej znajduje się w II Celu strategicznym, jakim jest Rewitalizacja i VIII Celu strategicznym – Logistyka w zakresie zarządzania infrastrukturą społeczną z określeniem celów szczegółowych:

1.Poprawa oferty mieszkalnictwa komunalnego, z kierunkiem interwencji określonym jako:

- polityka w zakresie mieszkań komunalnych, weryfikacja czy w mieszkaniach komunalnych zamieszkują osoby uprawnione („odblokowanie kamienic"),
- zapewnienie mieszkań z zasobu miasta, renowacja i rozbudowa istniejących oraz tworzenie, budowa nowych zasobów mieszkań komunalnych.

2.Poprawa warunków lokalowych i pozostałych obiektów użyteczności publicznej, z kierunkiem interwencji określonym jako: budowa, rozbudowa, modernizacje obiektów.

Dla wskazanych celów strategicznych określono mierniki/wskaźniki oraz częstotliwość monitorowania, co pozwoli, po upływie określonego czasu, ocenić skuteczność realizacji zaproponowanych rozwiązań, mających bezpośredni wpływ na realizację Wizji i Misji Gminy Miasto Marki.

Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Marki na lata 2016-2025 (dokument w opracowaniu)

Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Marki na lata 2016-2025 to dokument, w którym określono „kompleksowy proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, poprzez działania całościowe(powiązane wzajemnie przedsięwzięcia obejmujące kwestie społeczne oraz gospodarcze lub przestrzenno-funkcjonalne, lub techniczne, lub środowiskowe) integrujące interwencje na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i lokalnej gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone w sposób zaplanowany oraz zintegrowany." Celem tego dokumentu jest wskazanie tych obszarów na terenie gminy, które z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, znajdują się w stanie kryzysowym. W dokumencie zawarto diagnozę, której celem było wyznaczenie obszarów zdegradowanych i określenie kierunków niezbędnych działań zmierzających do zniwelowania skutków niepożądanych. Stanowi on również rozwinięcie i realizację dwóch spośród czterech określonych w Strategii Rozwoju Miasta Marki celów szczegółowych priorytetu VIII.

W Lokalnym Programie Rewitalizacji Gminy Miasto Markiza cel główny uznano: Ożywienie społeczne i gospodarcze poprzez podniesienie jakości życia w Mieście Marki. Cel główny Programu będzie realizowany za pośrednictwem następujących celów szczegółowych:

- wzrost jakości życia mieszkańców Miasta Marki poprzez poprawę warunków bytowych (mieszkaniowych),
- poprawa dostępności mieszkańców do zróżnicowanej i atrakcyjnej oferty społecznej podnoszącej jakość życia w mieście oraz budującej tożsamość i więzi społeczne mieszkańców,

- jakościowa zmiana warunków życia związana z poprawą stanu środowiska i zmianami przestrzenno-funkcjonalnymi w przestrzeni publicznej,
- przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu mieszkańców terenów rewitalizowanych poprzez bezpośrednie wsparcie udzielane osobom i rodzinom potrzebującym,
- wzrost aktywności gospodarczej mieszkańców i napływ nowych inwestorów, co wpłynie na ożywienie gospodarcze miasta.

Dokument ten będący analizą Gminy Miasto Marki pod kątem identyfikacji terenów znajdujących się w stanie kryzysowym (z uwagi na szczególną koncentrację negatywnych zjawisk społecznych), przeprowadzoną w oparciu o dane statystyczne oraz wyniki konsultacji społecznych, pozwolił na wytyczenie pięciu tego typu obszarów. Obszary te wymagają rewitalizacji i wyprowadzenia ich ze stanu kryzysowego.

Plan Gospodarki Niskoemisyjnej na obszarze Gminy Miasto Marki – stanowiący element ZIT

Plan Gospodarki Niskoemisyjnej na obszarze Gminy Miasto Marki – stanowiący element ZIT przyjęty Uchwałą nr XXXI/223/2016 Rady Miasta Marki z dnia 29 czerwca 2016 r. to dokument, w którym określono, iż jednym z celów strategicznych Gminy Miasto Marki jest przejście na gospodarkę niskoemisyjną i dekarbonizacja gospodarki przy jednoczesnym zapewnieniu zrównoważonego rozwoju Gminy Miasto Marki. Wykonana na potrzeby dokumentu analiza obecnej sytuacji Gminy Miasto Marki w zakresie zanieczyszczenia środowiska określiła zakres działań możliwych do realizacji, związanych z ograniczeniem zużycia energii finalnej oraz zmniejszeniem emisji zanieczyszczeń do atmosfery w podziale na sektory:

- mieszkalny,
- oświetlenie zewnętrzne,
- transportowy,
- usługowo-handlowy i przemysłowy,
- użyteczności publicznej.

W sektorze mieszkaniowym oceniono stan techniczny budynków komunalnych należących do Gminy Miasto Marki, co pozwoliło na identyfikację obszarów problemowych w tym sektorze. Dokonano inwentaryzacji zużycia energii oraz emisji zanieczyszczeń w poszczególnych obszarach gospodarki, w tym w mieszkalnictwie, co umożliwiło przedstawienie i opracowanie działań inwestycyjnych i nieinwestycyjnych, związanych z ograniczeniem zużycia energii finalnej oraz redukcji emisji zanieczyszczeń do środowiska.

Za celowe uznano prowadzenie działań zmierzających do zmniejszenia emisji zanieczyszczeń do powietrza poprzez ograniczenie zużycia energii oraz zwiększenie udziału odnawialnych źródeł energii w ogólnym bilansie produkcji energii w strefie mieszkaniowej określając, iż bezpośredni wpływ będzie mieć, m.in. termomodernizacja budynków komunalnych, budowa lub przebudowa budynków wraz ze zmianą sposobu ogrzewania. Termomodernizacja obejmować będzie działania związane zarówno z termomodernizacją częściową, jak również termomodernizacją kompleksową (głęboką).

Przykładowe działania z zakresu termomodernizacji to:

- ocieplenie ścian zewnętrznych/stropów budynku,
- ocieplenie dachu,
- wymiana okien i drzwi zewnętrznych,
- wymiana źródła ciepła, zmiana nośnika energii,
- modernizacja systemu grzewczego,
- modernizacja systemu wentylacji,
- modernizacja instalacji ciepłej wody użytkowej.

Działania związane z termomodernizacją i rozbudową budynków, zarówno użyteczności publicznej, komunalnych, mieszkalnych przyczynią się do szeregu korzyści m.in.:

- zmniejszenie strat ciepła, co spowoduje zmniejszenie zapotrzebowania na ciepło oraz w konsekwencji zmniejszenie kosztów ogrzewania,
- zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków, zmniejszenie kosztów ogrzewania, poprzez ograniczenie zużycia energii,
- poprawę wyglądu budynku (odświeżona, estetyczna elewacja),
- zwiększenie bezpieczeństwa zdrowotnego (ciepło, zmniejszenie wilgotności, pleśni), większy komfort użytkowania budynku,
- spowolnienie eksploatacji nieodnawialnych źródeł energii, zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych, uniknięcie kosztów zewnętrznych spowodowanych zmianami klimatu,
- zmniejszenie energochłonności gospodarki, poprawę konkurencyjności gospodarki, poprawę bezpieczeństwa energetycznego, uniezależnienie od importu surowców energetycznych.

W Programie przewidziano również podejmowanie działań nieinwestycyjnych, uwzględniających działania w zakresie zamówień publicznych oraz planowania przestrzennego. Tego typu przedsięwzięcia mają dążyć do osiągnięcia celów szczegółowych zawartych w Planie Gospodarki Niskoemisyjnej. Wszelkie działania określone programem, również te dotyczące budynków mieszkalnych, mają na celu redukcję zużycia energii elektrycznej i emisji dwutlenku węgla (budowa budynków mieszkalnych niskoemisyjnych).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki przyjęto Uchwałą nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012r. Jest to dokument sporządzony dla całego obszaru miasta, określający w sposób ogólny politykę przestrzenną miasta i zasady zagospodarowania terenów. Studium jest podstawowym dokumentem kreującym politykę przestrzenną Gminy Miasto Marki i obok miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest aktem ogólnego planowania przestrzennego gminy. Wskazuje gospodarcze i przestrzenne perspektywy rozwoju Gminy Miasto Marki. Studium to element polityki przestrzennej, którego celem jest tworzenie warunków sprzyjających szybkiemu i wszechstronnemu rozwojowi cywilizacyjnemu miasta, zgodnie z potrzebami jego mieszkańców. Przyjęte w studium zasady zagospodarowania przestrzennego mają służyć przekształceniu obecnego zagospodarowania Marek w atrakcyjny obszar miejski o spójnej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozwiniętej sieci ulicznej i wysokim standardzie uzbrojenia technicznego.

Studium kreuje kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Marki, w zakresie:

1. Polityki przestrzennej oraz wpływu uwarunkowań na kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego, gdzie zasadnicze zmiany struktury przestrzennej uwzględniają zobowiązania miasta wynikające z obowiązujących planów miejscowych, wymagań ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego oraz rozmieszczenia podstawowych elementów infrastruktury technicznej, które obejmują m.in. ograniczenie przemieszania typów zabudowy mieszkaniowej oraz rozpraszania terenów o wyższej intensywności zabudowy, poprzez wydzielenie czterech typów terenów mieszkaniowych:
   - mieszkaniowo-usługowych,
   - mieszkaniowych ekstensywnych,
   - mieszkaniowych wielorodzinnych,
   - mieszkaniowych wielorodzinnych ekstensywnych, o gabarytach zabudowy jednorodzinnej

   i określenie specjalnych zasad komponowania zabudowy wokół istniejącej dominanty w rejonie ul. Piłsudskiego i Małachowskiego, w celu jej niwelacji, poprzez wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej o wysokości do 8 kondygnacji.
2. Zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów, gdzie wyznaczono kilkanaście rodzajów obszarów funkcjonalnych, w tym pięć związanych z zabudową mieszkaniową, określając orientacyjny bilans terenów.
3. Zasad zagospodarowania i użytkowania obszarów funkcjonalnych określając dla terenów mieszkaniowych warunki zagospodarowania z uwzględnieniem: minimalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej, maksymalnej wysokości i innych warunków dopuszczalnej zabudowy.
4. Obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów – wskazując tereny, na których obowiązuje zakaz zabudowy.
5. Obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – wskazując obszary i obiekty wpisane do rejestru bądź ewidencji zabytków, gdzie umieszczono również budynki mieszkalne, w tym komunalne.
6. Rozwoju systemów komunikacji.
7. Rozwoju systemów infrastruktury technicznej.
8. Obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.
9. Obszarów obowiązkowego i zamierzonego sporządzenia planów miejscowych.
10. Obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji, innych obszarów problemowych oraz ograniczeń w zainwestowaniu.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalane przez Radę Miasta Marki na przestrzeni ostatnich 12 lat spowodowały, iż powierzchnia miasta jest pokryta w 98,3% miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Uchwalono 22 plany miejscowe, które są ze sobą spójne pod względem zabudowy, zagospodarowania i przeznaczenia terenów w mieście (tabela 24, s. 52). Wskazania planów dotyczą zabudowy mieszkaniowej, zarówno jednorodzinnej ekstensywnej, mieszkaniowo-usługowej, jak i mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem budownictwa wielorodzinnego. Przeznaczenie terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami wynika z ustaleń planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu z wydanych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Program Ochrony Środowiska dla Gminy Miasto Marki na lata 2014-2017 z perspektywą na lata 2018-2021

Program Ochrony Środowiska dla Gminy Miasto Marki na lata 2014-2017 z perspektywą na lata 2018-2021 przyjęty Uchwałą nr LIII/415/2014 Rady Miasta Marki z dnia 26 marca 2014r. został opracowany, aby realizować *Politykę ekologiczną państwa* na szczeblu gminnym poprzez określenie kierunków polityki środowiskowej. Program zawiera cele, priorytety i zadania zarówno o charakterze inwestycyjnym, jak i nieinwestycyjnym, które pozwolą na osiągnięcie celów *Polityki ekologicznej państwa*. Program obejmuje diagnozę i ocenę aktualnego stanu środowiska w Gminie Miasta Marki oraz identyfikuje problemy w zakresie ochrony środowiska.

Za jeden z nadrzędnych celów Programu przyjęto: *Ochronę i promocję środowiska naturalnego oraz poprawę jakości życia mieszkańców Gminy Miasto Marki z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju*. Dla realizacji tego celu wyznaczono sześć obszarów priorytetowych, gdzie jeden z priorytetów dotyczy: *Ochrony klimatu i poprawy jakości powietrza atmosferycznego poprzez redukcję zanieczyszczeń pyłowych i gazowych oraz spełnienie standardów prawnych w tym zakresie*. Kierunkami działań w tym priorytecie są:

- ograniczenie emisji powierzchniowej,
- opracowanie i wdrożenie Programu Ograniczenia Niskiej Emisji,
- modernizacje kotłowni w budynkach użyteczności publicznej i gospodarstwach domowych w kierunku zmiany czynnika grzewczego z węgla kamiennego na ekologiczne nośniki energii,
- termomodernizacje budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej,
- egzekwowanie zakazu spalania odpadów na terenie nieruchomości.

Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Miasto Marki na lata 2016-2026

Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Miasto Marki na lata 2016-2026 przyjęta Uchwałą nr XXII/167/2015 Rady Miasta Marki z dnia 30 grudnia 2015 r. (z późn. zm.) jest jednym z najważniejszych dokumentów strategicznych i stanowi instrument wieloletniego planowania finansowego w gminie. Wieloletnia Prognoza Finansowa wskazuje:

- dochody bieżące oraz wydatki bieżące budżetu Gminy Miasto Marki,
- dochody majątkowe oraz wydatki majątkowe budżetu,

- wynik budżetu wraz ze wskazaniem przeznaczenia nadwyżki albo sposobu sfinansowania deficytu,
- przychody i rozchody budżetu.

Dokument zawiera również wskazanie konkretnych przedsięwzięć, w tym inwestycyjnych na lata objęte Prognozą.

Program usuwania wyrobów zawierających azbest z terenu Miasta Marki

Program usuwania wyrobów zawierających azbest z terenu Miasta Marki przyjęty został Uchwałą nr XXIV/179/2016 Rady Miasta Marki z dnia 24 lutego 2016r. Celem Programu jest zaplanowanie bezpiecznego dla zdrowia mieszkańców i środowiska naturalnego usuwania wyrobów zawierających azbest z obszaru miasta do 2032 roku. Ponieważ wyroby azbestowe przez lata znajdowały również zastosowanie w budownictwie mieszkaniowym, m.in. w pokryciach dachów, elewacjach budynków, celem opracowania Programu było zdiagnozowanie m.in. tego zjawiska. Program zawiera harmonogram działań podzielony na dwa etapy realizacyjne tj.:

- I etap lata 2015-2022,
- II etap lata 2023-2032.

W ramach Programu wykonano inwentaryzację obiektów budowlanych, w których są wykorzystane wyroby azbestowo-cementowe wraz ze wskazaniem: adresu obiektu, typu płyt azbestowo-cementowych stanowiących pokrycie dachów lub elewacji, ich stan i funkcje obiektu. Program zawiera analizę wyników wykonanej inwentaryzacji w podziale na typy własności. Z analizy tej wynika, iż większość budynków pokryta płytami azbestowo-cementowymi jest własnością prywatną i stanowi udział ponad 95%, niecałe 4% to własność Gminy Miasto Marki, a około 1% pokryć dachowych posiadających azbest to własność Skarbu Państwa. W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono, iż na terenie Gminy Miasto Marki znajduje się 237 obiektów budowlanych, których pokrycia dachowe zostały wykonane z użyciem wyrobów azbestowych. Oszacowano średni koszt nakładów związanych z usuwaniem azbestu oraz całkowite koszty programu z podziałem na: akcje informacyjne, aktualizację programu, wymianę pokryć dachowych, termomodernizację budynków, transport i unieszkodliwienie wyrobów składanych na posesjach. Wskazano źródła finansowania i ramy czasowe realizacji Programu, a także przewidywane efekty związane z podjętymi działaniami, przy założeniu, iż cały proces usuwania azbestu winien być zakończony do 2032 roku, a udział w tym procesie winni mieć właściciele i użytkownicy obiektów, w tym również Gminy Miasto Marki.

Program Przeciwdziałania Przemocy w Rodzinie i Ochrony Ofiar w Rodzinie Miasta Marki na lata 2016-2020

Program Przeciwdziałania Przemocy w Rodzinie i Ochrony Ofiar w Rodzinie Miasta Marki na lata 2016-2020 przyjęty został Uchwałą nr XXXI/224/2016 Rady Miasta Marki z dnia 29 czerwca 2016r.Program przygotowany został w celu zdiagnozowania występowania przemocy w rodzinach zamieszkujących na terenie Gminy Miasto Marki. Przemoc w rodzinie należy do zjawisk, w których obiektywna diagnoza społeczna jest utrudniona. Złożony problem przemocy sprawia, że źródła informacji o problemach pokazują fragment tego zjawiska. Na terenie Gminy Miasto Marki przemoc w rodzinie występuje w rodzinach o różnym statusie społecznym, w różnych miejscach

miasta, a skuteczne przeciwdziałanie i zwalczanie tego zjawiska wymaga współpracy różnych instytucji i osób. Przygotowanie Programu dla Gminy Miasto Marki było niezbędne, aby właściwe zaplanować działania konieczne do przeciwdziałania przemocy i monitorowania rzeczywistego rozmiaru zjawiska przemocy w rodzinie.

Program umożliwił ogólne zdiagnozowanie problemów przemocy w rodzinach w Gminie Miasto Marki biorąc pod uwagę stan zasobów ludzkich i inwestycyjnych i pozwolił opracować wnioski niezbędne do założeń Programu.Za główne założenie Programu uznano kompleksowość i interdyscyplinarność działań ujętych w ramy sprawnie funkcjonującego systemu skierowanego na wsparcie i ochronę osób doświadczających przemocy poprzez edukację i pomoc w korygowaniu zachowań osób stosujących przemoc, poszanowanie wartości rodziny, edukacji. Program określił cel główny, obszary, cele szczegółowe i konkretne działania niezbędne do podjęcia, aby wyeliminować zjawiska niepożądane.

Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych Miasta Marki na lata 2016-2021

Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych Miasta Marki na lata 2016-2021 została przyjęta Uchwałą nr XXIX/220/2016 Rady Miasta Marki z 9 czerwca 2016r. Jest to dokument, który w sposób strategiczny i kompleksowy podchodzi do rozwiązywania problemów społecznych w Gminy Miasto Marki i jest jednym z tych przyjętych dokumentów, które mają w realny sposób wpłynąć na „tworzenie jak najlepszego środowiska życia mieszkańców miasta". Strategia wskazuje obszary problemowe w mieście oraz priorytetowe kierunki działań, zarówno w sferze społecznej, jak i infrastrukturalnej, mające bezpośredni wpływ na planowane do osiągnięcia efekty. Zapisy obecnej Strategii wskazują na obszary objęte poprzednią Strategią, które udało się zrealizować, np. rozwój budownictwa mieszkań socjalnych. Zapisy Strategii wskazują na przedsięwzięcia, które bezwzględnie należałoby podjąć w nowym okresie programowania, do których zaliczono m.in. rozwój budownictwa komunalnego, mając na uwadze to, iż zasoby i warunki mieszkaniowe ludności mają ogromne znaczenie dla jakości życia i realizowania własnych aspiracji życiowych.

W Strategii zdiagnozowano obszary miasta o szczególnej koncentracji grup z problemami. Wskazane obszary (ul. Barska, Wspólna, Małachowskiego, Lisa Kuli i al. Piłsudskiego) są spójne z obszarami problemowymi zdiagnozowanymi w opracowywanym Lokalnym Programie Rewitalizacji, do których zaliczono: brak funkcjonalności przestrzeni publicznych, ograniczony dostęp do szeroko rozumianych usług publicznych, niekorzystną sytuację demograficzną czy zagrożenie nawarstwieniem problemów społecznych w sytuacji koncentracji grup z problemami na małym terytorium, wskazując jako jeden z instrumentów mogących mieć wpływ na rozwiązanie tych problemów - rozwój budownictwa komunalnego. Strategia jako nadrzędny cel wskazuje „interdyscyplinarne podejmowanie działań w rozwiązywaniu kluczowych problemów społecznych, przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu i przywracanie społeczności osób wykluczonych oraz funkcjonalną i dostosowaną do zdiagnozowanych potrzeb infrastrukturę aktywizacji i oparcia społecznego".

Za jedną z dziedzin planowania strategicznego służącą rozwiązaniu zdiagnozowanych problemów wskazano rewitalizację społeczną, przez którą rozumie się wieloletni proces podejmowania zintegrowanych działań, związanych z zatrzymaniem rozwoju negatywnych tendencji społecznych, przeciwdziałaniu patologiom i wykluczeniu społecznemu – podejmowaną, inicjowaną i koordynowaną przez samorząd gminy bądź jego jednostki organizacyjne.

Ponieważ za jeden z elementów „ rewitalizacji społecznej" należy uznać tzw. „rewitalizację techniczną" - Gmina Miasto Marki szczególną rolę nadało procesom „rehabilitacji" osiedli w zabudowie zabytkowych kamienic, które stanowią jeden z elementów działań rewitalizacyjnych. Celem tych działań jest dostosowanie istniejących obszarów zabudowy do współczesnych wymogów i potrzeb, poprawę warunków życia mieszkańców oraz podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskiej poprzez poprawę estetyki oraz podniesienie istniejących walorów ładu przestrzennego.

W tym zakresie założenia Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych należy uznać za spójne z zapisami Strategii Mieszkaniowej Gminy Miasto Marki na lata 2016-2025 i mające realny wpływ na realizację Misji określonej Strategią Rozwiązywania Problemów Społecznych, za którą uznano: *„Gmina Marki zapewnia mieszkańcom warunki rozwoju, zaspokaja ich potrzeby mieszkaniowe oraz przeciwdziała zjawiskom marginalizacji i wykluczeniu społecznemu".*

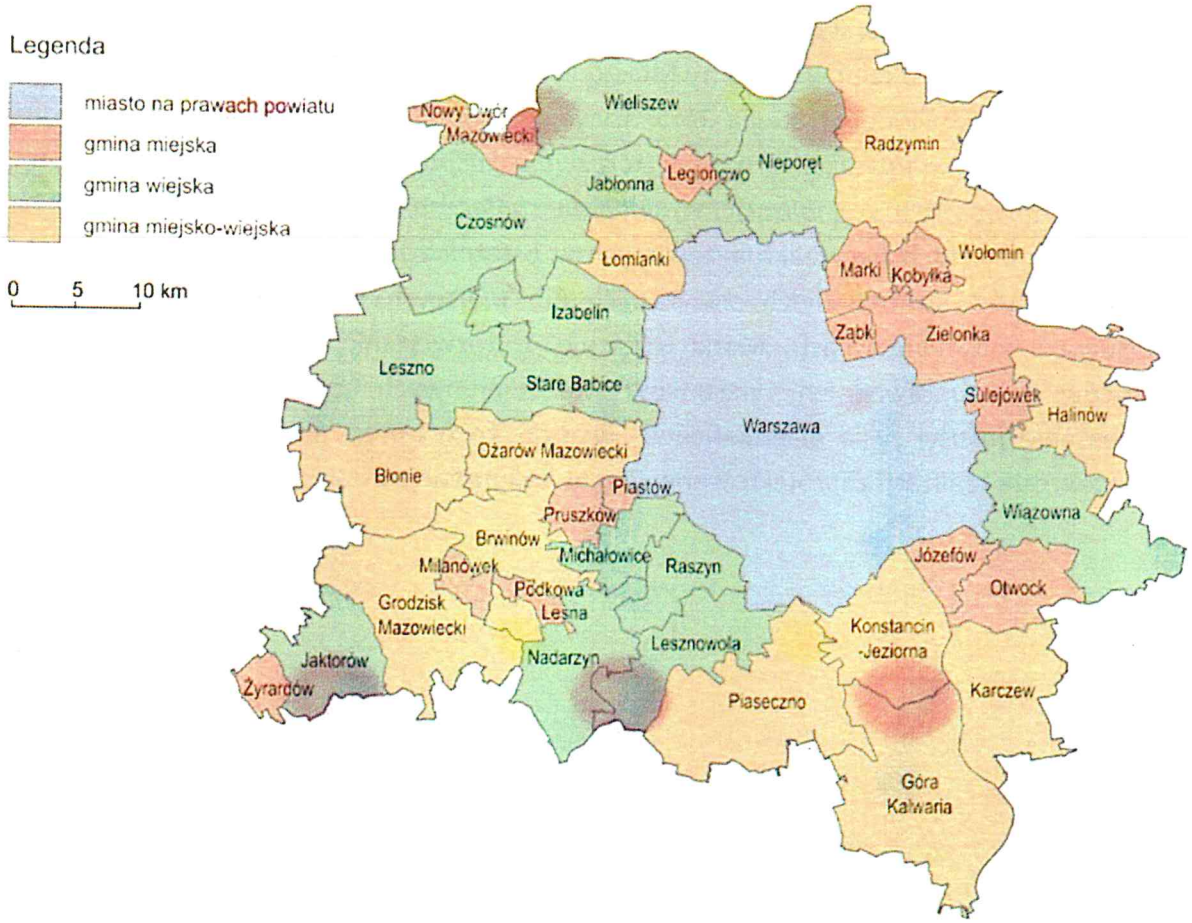
Analiza przyjętych bądź zaktualizowanych w ostatnich latach przez władze Gminy Miasto Marki dokumentów strategicznych, związanych lub mających bezpośredni wpływ na rozwój mieszkalnictwa w Gminie Miasto Marki wskazuje, iż rozwiązanie problemów mieszkaniowych mieszkańców i poprawa ich warunków mieszkaniowych przełoży się jednoznacznie na polepszenie jakości życia mieszkańców. Świadczy to o randze prowadzonych przez miasto działań w zakresie realizacji zaprojektowanej w tym dokumencie Strategii Mieszkaniowej.

4. Potencjał rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Miasto Marki

W celu ukazania potencjału demograficznego, gospodarczego, przestrzennego i społecznego dla rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Miasto Marki przeprowadzono analizę porównawczą z gminami wchodzącymi w skład Warszawskiego Obszaru Funkcjonalnego, tj. z:

- miastem na prawach powiatu – Warszawą jako ośrodkiem centralnym,
- 13 gminami miejskimi,
- 12 gminami miejsko-wiejskimi,
- 13 gminami wiejskimi.

Rysunek 1. Warszawski Obszar Funkcjonalny wg rodzaju gmin



Źródło: Strategia Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych dla Warszawskiego Obszaru Funkcjonalnego 2014-2020+, Załącznik do Uchwały Nr 12 KS ZIT WOF z 9 października 2015 r.

Miejski obszar funkcjonalny to układ osadniczy, ciągły przestrzennie, złożony z odrębnych administracyjnie jednostek, który obejmuje zwarty obszar miejski i powiązaną z nim funkcjonalnie strefę zurbanizowaną. Każdy z obszarów funkcjonalnych zorganizowany jest wokół aglomeracji miejskiej o znaczeniu europejskim lub krajowym. Według Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 „problemem polskiego systemu osadniczego jest nieskoordynowany rozwój obszarów funkcjonalnych głównych ośrodków miejskich". W strefach podmiejskich tych ośrodków nasila się zjawisko żywiołowej urbanizacji.

4.1 Potencjał demograficzny

Procesowi koncentracji ludności w obszarach metropolitalnych towarzyszy zjawisko rozprzestrzeniania się ludności w jej obrębie. Zjawisko to ma miejsce m.in. w Gminie Miasto Marki. Potencjał demograficzny w Markach tworzą następujące cechy demograficzne: typ równowagi struktury demograficznej ludności, wysoki przyrost naturalny, dodatnie saldo migracji.

Analizując zmiany liczby ludności w latach 2004-2015 w gminach tworzących Warszawski Obszar Funkcjonalny, dostrzegamy zarówno wzrost liczby ludności w ośrodku centralnym (o 3%), jak i w 12 z 14 gmin miejskich, we wszystkich 13 gminach wiejskich oraz w 11 z 12 gmin miejsko – wiejskich (tabela 1). Najwyższy przyrost liczby ludności nastąpił w gminach: Lesznowola (o 61%), Wieliszew (o 54%), Jabłonna (o 53%), Ząbki (o 45%) oraz w Markach i Radzyminie (o 36%). W latach 2010-2015 największa dynamika zmian ludności miała miejsce w gminach: Lesznowola (o 19%), Ząbki (o 18%), Radzymin (o 15%) i Marki (o 14%). Zawężając okres analizy jedynie do lat 2012-2015,trzeba przyznać, że największy wzrost ludności zanotowano w gminach: Lesznowola i Ząbki (po 10%) oraz w Markach (o 8%). W Markach liczba ludności wzrosła z 22478 osób na koniec 2004 roku do 30595 osób na koniec 2015 roku (o 8117 osób).

Wzrost liczby ludności w analizowanym obszarze wynika z dodatniego salda migracji, które wystąpiło w ośrodku centralnym oraz w pozostałych 35 z 39 gmin Warszawskiego Obszaru Funkcjonalnego (tabela 2). Najwyższe średnie saldo migracji na 1000 osób w latach 2005-2014 wystąpiło w gminach: Jabłonna (33,4 osób), Lesznowola (32,8 osób), Ząbki (25,5 osób), Nadarzyn (22,7 osób), Wiązowna (22,5 osób), Wieliszew (22,4 osób), Radzymin (22,2 osób) oraz Marki (22,1 osób). W Markach łącznie w latach 2005-2014 zameldowało się 9398 osób, a wymeldowało 3689 osób, co daje dodatnie saldo migracji na poziomie 5709 osób. Napływ ludności pochodził głównie z innych miast, podobnie jak i odpływ – do innych miast.

Zmiany liczby ludności wynikały również z przyrostu naturalnego. Jedynie w 7 z 40 analizowanych gminach wystąpił ujemny przyrost naturalny (tabela 3). Najwyższy przyrost naturalny poza ośrodkiem centralnym (o 4015 osób) wystąpił w gminach: Piaseczno (o 4846 osób), Ząbki (2850 osób), Wołomin (o 1835 osób) oraz w Markach (o 1675 osób).

Reasumując, w Markach nastąpił wzrost liczby ludności w ciągu ostatnich 11 lat o 36%, w głównej mierze wynikając z dodatniego salda migracji, ale także i przyrostu naturalnego ogółem. Warszawski Obszar Funkcjonalny cechuje się fazą koncentracji ludności, obejmującą zarówno miasto centralne, jak i ośrodki podmiejskie.

Tabela 1. Zmiany w liczbie ludności zamieszkałej

Gminy	2004	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Zmiana ludności 2015/2004	Zmiana ludności 2015/2010	Zmiana ludności 2015/2012
Warszawa	1692854	1700112	1708491	1715517	1724404	1735442	1744351	1,03	1,03	1,02
Legionowo	50600	53430	53749	54109	54231	54272	54172	1,07	1,01	1,00
Jabłonna	12016	16275	16809	17202	17531	17951	18364	1,53	1,13	1,07
Nieporęt	12645	12802	13090	13292	13466	13707	13917	1,10	1,09	1,05
Wieliszew	8268	11306	11610	11892	12145	12400	12716	1,54	1,12	1,07
Halinów	12150	14165	14484	14769	15070	15341	15527	1,28	1,10	1,05
Sulejówek	18414	19204	19323	19328	19311	19411	19481	1,06	1,01	1,01
Nowy Dwór Mazowiecki	27507	28131	28223	28261	28287	28364	28362	1,03	1,01	1,00
Czosnów	8626	9409	9474	9619	9690	9806	9852	1,14	1,05	1,02
Józefów	17819	19383	19685	19947	19914	20137	20229	1,14	1,04	1,01
Otwock	42765	44740	44907	44944	45044	45025	45021	1,05	1,01	1,00
Karczew	15929	15990	15975	16041	16018	15943	15905	1,00	0,99	0,99
Wiązowna	9650	10902	11275	11521	11756	12035	12243	1,27	1,12	1,06
Kobyłka	17586	19866	20186	20458	20855	21341	21890	1,24	1,10	1,07
Marki	**22478**	**26866**	**27675**	**28288**	**29032**	**29722**	**30595**	**1,36**	**1,14**	**1,08**
Ząbki	23277	28577	29665	30879	31884	32844	33818	1,45	1,18	1,10
Zielonka	17075	17416	17436	17394	17398	17459	17488	1,02	1,00	1,01
Radzymin	18813	22397	23177	23959	24548	25051	25663	1,36	1,15	1,07
Wołomin	49000	51091	51385	51484	51671	51669	51709	1,06	1,01	1,00
Milanówek	15496	16334	16349	16387	16410	16353	16371	1,06	1,00	1,00
Podkowa Leśna	3806	3951	3926	3923	3869	3845	3863	1,01	0,98	0,98
Grodzisk Mazowiecki	36467	41976	42736	43353	44029	44718	45259	1,24	1,08	1,04
Jaktorów	9885	10780	10939	11131	11350	11555	11722	1,19	1,09	1,05
Góra Kalwaria	23824	25372	25563	25701	25828	25950	26244	1,10	1,03	1,02
Konstancin-Jeziorna	22984	24839	24820	24895	24805	24788	24763	1,08	1,00	0,99
Lesznowola	15237	20517	21469	22185	22904	23581	24486	1,61	1,19	1,10
Piaseczno	59435	71706	73450	75008	76693	78180	79741	1,34	1,11	1,06
Piastów	23332	22972	22936	22914	22826	22870	22927	0,98	1,00	1,00
Pruszków	54968	58083	58494	59025	59570	60068	60547	1,10	1,04	1,03
Brwinów	21141	23481	24010	24385	24775	25110	25438	1,20	1,08	1,04
Michałowice	15073	16680	16918	17031	17169	17307	17501	1,16	1,05	1,03
Nadarzyn	10046	11659	11947	12252	12499	12735	12870	1,28	1,10	1,05
Raszyn	19374	21055	21190	21200	21344	21425	21493	1,11	1,02	1,01
Błonie	19696	20774	20912	21025	21133	21216	21291	1,08	1,02	1,01
Izabelin	9905	10182	10343	10444	10523	10549	10526	1,06	1,03	1,01
Leszno	8567	9688	9770	9846	9987	10017	10065	1,17	1,04	1,02
Łomianki	21259	23794	24231	24651	25013	25237	25543	1,20	1,07	1,04
Ożarów Mazowiecki	20753	21326	21632	22024	22444	22797	23194	1,12	1,09	1,05
Stare Babice	14743	16918	17137	17389	17593	17763	18041	1,22	1,07	1,04
Żyrardów	41426	41616	41526	41318	41096	41003	40652	0,98	0,98	0,98

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 2. Migracje gminne w ruchu wewnętrznym i zagraniczne wg kierunków w latach 2005-2014

Gminy	Zameldowania				Wymeldowania				Saldo migracji	Średnie saldo migracji na 1000 osób w latach 2005-2014	Średnie saldo migracji na 1000 osób w latach 2011-2014
	ogółem	z miast	ze wsi	z zagranicy	ogółem	do miast	na wieś	za granicę			
Warszawa	212050	143294	61320	7436	147079	74566	67364	5149	64971	3,8	4,5
Legionowo	10565	6760	3676	129	9099	4106	4880	113	1466	2,8	2,0
Jabłonna	7216	6068	1114	34	2340	1835	503	2	4876	33,4	18,5
Nieporęt	4242	3530	683	29	1700	1186	487	27	2542	19,7	15,1
Wieliszew	3769	3031	719	19	1415	1010	404	1	2354	22,4	21,9
Halinów	3955	3025	916	14	1188	791	384	13	2767	20,3	16,4
Sulejówek	3065	2313	705	47	2167	1351	767	49	898	4,8	3,0
Nowy Dwór Mazowiecki	3944	2103	1806	35	4121	2090	1981	50	-177	-0,6	0,9
Czosnów	1907	1490	411	6	869	608	261	0	1038	11,3	9,9
Józefów	4578	3931	592	55	2226	1764	435	27	2352	12,3	7,4
Otwock	6936	5033	1808	95	4891	3223	1616	52	2045	4,7	2,5
Karczew	1776	1306	443	27	1954	1382	572	0	-178	-1,1	-2,0
Wiązowna	3390	2749	612	29	964	662	293	9	2426	22,5	21,9
Kobyłka	5196	3977	1162	57	2147	1526	565	56	3049	15,7	14,8
Marki	**9398**	**7628**	**1722**	**48**	**3689**	**2770**	**913**	**6**	**5709**	**22,1**	**19,3**
Ząbki	11818	8677	3027	114	4766	3631	1040	95	7052	25,5	24,9
Zielonka	2883	2244	594	45	2573	1951	535	87	310	1,8	1,3
Radzymin	6824	4743	2055	26	2025	1291	731	3	4799	22,2	22,1
Wołomin	7085	4706	2292	87	6475	3866	2488	121	610	1,2	0,5
Milanówek	3403	2652	696	55	2406	1560	797	49	997	6,3	3,9
Podkowa Leśna	908	773	126	9	767	489	256	22	141	3,7	0,4
Grodzisk Mazowiecki	11815	8883	2825	107	5760	2984	2695	81	6055	15,0	13,7
Jaktorów	2667	2086	548	33	969	663	298	8	1698	15,9	16,5
Góra Kalwaria	4776	3218	1525	33	2868	1536	1285	47	1908	7,7	6,1
Konstancin-Jeziorna	5128	4093	930	105	3700	2438	1236	26	1428	6,0	2,0
Lesznowola	9098	7364	1631	103	2865	1884	965	16	6233	32,8	26,9
Piaseczno	28033	21292	6368	373	13235	7745	5305	185	14798	21,7	15,8
Piastów	3726	2836	831	59	4509	3104	1272	133	-783	-3,4	-2,2
Pruszków	12370	8624	3623	123	9729	4926	4619	184	2641	4,6	5,7
Brwinów	7116	5714	1317	85	3443	2400	993	50	3673	16,0	15,3
Michałowice	4522	3972	472	78	2235	1680	526	29	2287	14,1	9,2
Nadarzyn	3913	3014	849	50	1347	840	475	32	2566	22,7	20,7
Raszyn	3250	2465	683	102	2426	1380	1039	7	824	4,1	2,3
Błonie	3780	2294	1428	58	2466	1447	980	39	1314	6,4	6,8
Izabelin	2142	1881	238	23	1089	777	308	4	1053	10,3	9,7
Leszno	2223	1624	582	17	1247	722	512	13	976	10,5	8,8
Łomianki	7075	6157	850	68	3228	2139	1060	29	3847	16,6	13,2
Ożarów Mazowiecki	4969	3609	1325	35	2754	1663	1069	22	2215	10,2	14,8
Stare Babice	4678	4070	589	19	1737	1219	497	21	2941	18,1	11,9
Żyrardów	4727	2606	2060	61	5297	1963	3195	139	-570	-1,4	-2,7

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 3. Przyrost naturalny ogółem

Gminy	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	suma 2005-2015
Warszawa	-2477	-960	-117	728	636	2012	1277	335	-284	1552	1313	4015
Legionowo	93	48	177	142	159	216	163	205	111	101	42	1457
Jabłonna	71	105	96	120	115	141	104	135	124	108	106	1225
Nieporęt	-36	28	-7	24	30	64	47	81	32	26	18	307
Wieliszew	8	-11	29	22	9	57	28	47	25	30	58	302
Halinów	-15	2	35	42	39	38	33	65	69	60	39	407
Sulejówek	1	1	40	1	29	31	50	2	-18	46	44	227
Nowy Dwór Mazowiecki	38	62	81	98	97	112	114	56	-6	54	62	768
Czosnów	-11	-29	10	10	9	13	3	11	14	-2	-9	19
Józefów	76	58	87	75	23	77	62	82	50	30	23	643
Otwock	-49	26	10	23	74	54	11	13	-51	-48	-71	-8
Karczew	1	3	21	38	8	52	38	27	22	-1	-8	201
Wiązowna	2	17	20	22	35	28	31	48	28	77	45	353
Kobyłka	21	25	64	77	69	72	74	96	81	134	125	838
Marki	**57**	**166**	**115**	**169**	**164**	**177**	**203**	**156**	**152**	**162**	**154**	**1675**
Ząbki	142	193	201	204	277	289	282	311	305	323	323	2850
Zielonka	22	36	29	16	62	21	19	-21	18	-25	-14	163
Radzymin	-8	-29	21	49	89	112	140	153	131	119	152	929
Wołomin	154	189	190	296	206	236	134	133	182	31	84	1835
Milanówek	-31	20	-11	-17	17	-11	-18	-21	-23	-46	18	-123
Podkowa Leśna	11	-11	-23	1	-9	-13	-13	-20	-18	-16	2	-109
Grodzisk Mazowiecki	-45	-9	4	67	90	127	92	16	88	88	54	572
Jaktorów	-31	1	-11	-6	9	24	-11	9	7	32	35	58
Góra Kalwaria	-23	-50	-55	-4	-1	10	1	5	-12	-2	75	-56
Konstancin-Jeziorna	-61	-3	-36	-29	16	7	-58	-28	-42	-37	-60	-331
Lesznowola	73	95	94	127	159	171	175	160	168	174	252	1648
Piaseczno	302	366	360	520	483	518	469	390	429	469	540	4846
Piastów	38	34	15	19	39	23	33	14	3	26	26	270
Pruszków	0	47	76	156	134	141	172	171	189	176	159	1421
Brwinów	-47	-35	-7	-7	17	37	91	52	27	55	-14	169
Michałowice	-9	-26	28	14	-26	16	16	33	-1	6	17	68
Nadarzyn	3	12	24	12	44	45	45	37	23	32	31	308
Raszyn	32	13	55	41	46	79	81	32	60	38	52	529
Błonie	-1	-10	-40	17	-64	25	-11	-40	-34	2	-15	-171
Izabelin	0	-9	18	26	1	26	7	26	-11	1	-25	60
Leszno	2	-15	6	27	-1	-5	2	-37	10	8	13	10
Łomianki	68	46	71	103	86	88	40	74	54	35	46	711
Ożarów Mazowiecki	-37	-22	-2	-17	63	91	32	49	64	38	72	331
Stare Babice	-19	19	45	16	45	12	19	22	18	15	28	220
Żyrardów	-53	-58	-27	37	42	42	-25	-44	-47	-30	-42	-205

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Napływ ludności oraz poziom urodzeń i zgonów wpływają na zmiany struktury ludności według wieku. W gminach w Warszawskim Obszarze Funkcjonalnym na skutek procesów suburbanizacyjnych nastąpiło odmłodzenie populacji, co przełożyło się również na poziom stopy urodzeń. Można zatem stwierdzić, że migracje wpłynęły nie tylko na wzrost liczby ludności w 35 na 39 gmin w WOF, ale także znacząco zmieniły strukturę demograficzną.

Zjawisko to szczególnie widoczne jest w Markach, gdzie liczba ludności w wieku 0-12 lat zwiększyła się z 3819 osób w roku 2004 do 5546 osób w roku 2015 (tabela 4). Nastąpił również przyrost liczby ludności, choć już nie tak znaczący, w wieku 13-19 lat – z 2198 do 2363 osób. W wieku przedprodukcyjnym na koniec 2015 roku było 23,6% ludności Gminy Miasto Marki, co stanowi jeden z najwyższych udziałów w tej grupie ludności, obok gmin: Jabłonna, Ząbki, Lesznowola (tabela 5).

W Markach występuje wysoki udział ludności w wieku produkcyjnym, który na koniec 2015 roku wynosił 63,3% i był obok gmin: Wieliszew, Ząbki i Czosnów jednym z najwyższych wskaźników w WOF. Najwyższy wzrost liczby ludności nastąpił w grupie osób w wieku 35-44 lata – z 3325 osób w 2004 roku do 6102 osób w 2015 roku. Rezultat ten zawdzięcza Gmina Miasto Marki napływowi osób w wieku produkcyjnym jako wynik typowego procesu suburbanizacji rezydencjonalnej.

Istotne z punktu widzenia rozwoju demograficznego i społecznego, a tym samym i rozwoju obszaru miejskiego Marek, są zmiany w liczbie ludności w wieku poprodukcyjnym. Marki odznaczają się bardzo niskim przyrostem i odsetkiem osób w wieku poprodukcyjnym, który na koniec 2015 roku wynosił jedynie 13,3% ludności ogółem.

Wskaźniki obciążenia demograficznego (tabela 6) w Gminie Miasto Marki na koniec 2015 roku były następujące:

- na 100 osób w wieku produkcyjnym przypadało 58,4 osób w wieku nieprodukcyjnym (wskaźnik dla Polski – 60,1 osób, wskaźnik dla województwa – 62,9 osób),
- na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym przypadało 56,2 osób w wieku poprodukcyjnym (wskaźnik dla Polski – 109,1 osób, wskaźnik dla województwa – 107,8 osób),
- na 100 osób w wieku produkcyjnym przypadało 21 osób w wieku poprodukcyjnym (wskaźnik dla Polski –31,4 osób, wskaźnik dla województwa – 32,7 osób).

Każdy z trzech wskaźników obciążenia demograficznego w Markach jest znacząco korzystniejszy w stosunku do średniej dla Polski, województwa mazowieckiego i jednym z najlepszych w WOF. Strukturę ludności według wieku w Markach można zakwalifikować, według techniki Ossana, **do typu I - równowagi demograficznej**, który jest najlepszym typem struktury ludności (pozostałe typy to: typ II – przedpole starzenia się demograficznego, typ III – starzenie się demograficzne).

Tabela 4. Ludność według grup wieku

Gminy	0-12		13-19		20-34		35-44		45-54		55-64		65 i więcej	
	2004	2015	2004	2015	2004	2015	2004	2015	2004	2015	2004	2015	2004	2015
Warszawa	169181	231254	124 505	84 615	430357	365 327	199 232	298 909	288 200	182 348	193 672	250 327	287 707	331 571
Legionowo	6438	8096	4 350	3 494	13322	10 461	5 689	9 957	9 245	5 499	5 934	7 869	5 622	8 796
Jabłonna	1906	3440	1 165	1 432	3119	3 463	1 885	3 969	1 811	2 277	986	2 024	1 144	1 759
Nieporęt	1851	2263	1 297	1 117	2950	2 673	1 802	2 439	2 184	1 763	1 150	1 935	1 411	1 727
Wieliszew	1238	1973	990	1 023	1898	2 662	1 266	2 256	1 344	1 593	663	1 752	869	1 457
Halinów	1929	2675	1 359	1 331	2890	3 229	1 713	2 764	1 873	1 872	980	1 907	1 406	1 749
Sulejówek	2518	2653	1 839	1 317	4102	3 970	2 516	2 971	3 022	2 445	1 834	2 880	2 583	3 245
Nowy Dwór Mazowiecki	3894	4004	2 726	1 862	6977	6 134	3 509	4 622	4 741	3 248	2 818	4 310	2 842	4 182
Czosnów	1233	1403	923	723	1976	2 030	1 189	1 582	1 426	1 288	699	1 479	1 180	1 347
Józefów	2531	3264	1 840	1 479	4012	3 746	2 410	3 277	2 857	2 516	1 808	2 785	2 361	3 162
Otwock	5877	6130	3 971	2 927	9603	8 725	5 700	7 350	6 460	5 625	4 793	6 137	6 361	8 127
Karczew	1981	2074	1 712	998	3867	3 489	2 001	2 373	2 846	1 910	1 627	2 552	1 895	2 509
Wiązowna	1515	2159	1 057	902	2227	2 492	1 329	2 084	1 536	1 496	821	1 641	1 165	1 469
Kobyłka	2700	3568	1 935	1 629	4071	4 765	2 600	3 725	2 734	2 775	1 593	2 719	1 953	2 709
Marki	**3819**	**5546**	**2 198**	**2 363**	**5870**	**6 371**	**3 325**	**6 102**	**3 300**	**3 653**	**1 756**	**3 427**	**2 210**	**3 133**
Ząbki	3767	6623	2 019	2 279	6900	7 744	3 349	7 263	2 941	3 587	1 855	3 051	2 446	3 271
Zielonka	2527	2397	1 587	1 290	3938	3 336	2 326	2 791	2 484	2 334	1 879	2 279	2 334	3 061
Radzymin	2939	4672	2 110	1 917	4592	5 776	2 470	4 583	2 982	2 732	1 472	3 238	2 248	2 745
Wołomin	7298	7536	4 981	3 679	12239	11 003	6 374	8 334	7 909	6 215	4 881	7 290	5 318	7 652
Milanówek	1982	2235	1 436	1 011	3339	3 114	2 098	2 569	2 586	2 015	1 634	2 522	2 421	2 905
Podkowa Leśna	468	487	383	293	707	619	488	525	626	489	494	607	640	843
Grodzisk Mazowiecki	5125	7272	3 363	3 169	8681	8 937	4 764	7 917	5 980	5 285	3 691	6 218	4 863	6 461
Jaktorów	1490	1787	1 100	953	2231	2 488	1 336	1 864	1 513	1 484	906	1 601	1 309	1 545
Góra Kalwaria	3382	3792	2 379	1 871	5778	5 405	3 083	4 447	3 811	3 179	2 442	3 713	2 949	3 837
Konstancin-Jeziorna	2967	3159	2 193	1 674	5146	4 649	3 011	3 754	3 806	3 279	2 433	3 808	3 428	4 440
Lesznowola	2375	5076	1 520	1 887	3884	4 570	2 291	5 042	2 467	2 890	1 319	2 721	1 381	2 300
Piaseczno	9015	14033	5 287	5 629	15496	15 696	8 518	16 040	8 929	9 192	5 706	9 117	6 484	10 034
Piastów	2773	3053	1 965	1 387	5934	4 497	2 739	3 728	4 211	2 541	2 755	3 560	2 955	4 161
Pruszków	6855	8870	4 668	3 473	13459	12 461	7 051	10 649	8 974	6 815	6 401	8 115	7 560	10 164
Brwinów	2783	3833	2 019	1 644	4622	5 034	2 763	4 387	3 513	3 034	2 263	3 529	3 178	3 977
Michałowice	2059	2577	1 433	1 360	3308	3 123	2 106	2 834	2 615	2 318	1 569	2 590	1 983	2 699
Nadarzyn	1606	2112	989	1 059	2249	2 478	1 574	2 297	1 593	1 752	906	1 679	1 129	1 493
Raszyn	2767	3127	1 811	1 507	4591	4 224	2 744	3 426	3 015	2 845	1 945	3 015	2 501	3 349
Błonie	2628	2949	1 847	1 379	4440	4 292	2 491	3 320	3 309	2 581	2 113	3 184	2 868	3 586
Izabelin	1466	1512	1 138	831	2178	1 989	1 418	1 649	1 624	1 446	947	1 549	1 134	1 550
Leszno	1167	1491	924	809	2062	1 961	1 054	1 750	1 456	1 214	763	1 479	1 141	1 361
Łomianki	3028	3866	2 188	1 995	5010	4 706	3 028	4 486	3 662	3 284	2 114	3 570	2 229	3 636
Ożarów Mazowiecki	2574	3560	2 015	1 416	5173	4 893	2 743	3 980	3 577	2 644	1 998	3 350	2 673	3 351
Stare Babice	2091	2812	1 500	1 420	3302	3 378	2 226	3 025	2 449	2 394	1 390	2 565	1 785	2 447
Żyrardów	5395	5647	3 934	2 486	9749	8 396	5 021	6 321	7 323	4 586	4 413	6 407	5 591	6 809

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 5. Ludności według ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem

Gminy	W wieku przedprodukcyjnym			W wieku produkcyjnym			W wieku poprodukcyjnym		
	2004	2010	2015	2004	2010	2015	2004	2010	2015
Warszawa	14,8	15,3	16,7	65,5	63,6	60	19,7	21,1	23,3
Legionowo	18,5	18,9	19,5	68,2	65	59,6	13,3	16,2	20,9
Jabłonna	22,8	24	24,5	66,1	65,6	62,9	11,2	10,3	12,5
Nieporęt	21,9	22,6	22	65,2	64,4	61,9	12,9	13	16
Wieliszew	22,9	21,7	21,3	64,8	65,9	64	12,3	12,4	14,7
Halinów	23,7	23,2	23,3	63,0	63,9	62,4	13,4	12,9	14,3
Sulejówek	20,5	18,9	18,5	63,2	63,2	61,1	16,2	17,9	20,4
Nowy Dwór Mazowiecki	20,8	18,8	18,9	66,8	66,1	62,1	12,4	15,1	19,1
Czosnów	21,7	20,5	19,5	63,0	64,6	63,5	15,2	14,9	17
Józefów	21,7	21,5	21,5	62,7	61,9	59,3	15,6	16,6	19,2
Otwock	20,1	18,4	18,3	62,0	61,9	60	17,9	19,7	21,7
Karczew	19,7	17,6	17,3	66,2	66,1	62,7	14,1	16,3	20
Wiązowna	23,3	22,3	22,7	62,8	64,2	62,1	13,9	13,6	15,2
Kobyłka	22,9	21,5	21,6	63,7	64,7	62,9	13,4	13,8	15,6
Marki	**23,9**	**23,7**	**23,6**	**64,6**	**64,8**	**63,2**	**11,5**	**11,5**	**13,3**
Ząbki	22,3	23,6	24,6	64,9	64,7	63,3	12,8	11,7	12,1
Zielonka	21,4	19,8	18,9	62,0	61,1	60	16,7	19,1	21,1
Radzymin	23,3	23,2	23,5	63,0	64,6	62,7	13,7	12,3	13,8
Wołomin	21,9	19,8	19,6	65,0	64,9	61,7	13	15,3	18,8
Milanówek	19,1	17,7	18	62,7	63,5	59,8	18,1	18,8	22,1
Podkowa Leśna	19	18,3	18,1	61,6	59,9	55,6	19,4	21,9	26,3
Grodzisk Mazowiecki	20,3	20,2	21	64,2	63,6	61,1	15,6	16,2	17,9
Jaktorów	22,9	20,9	21,1	62,0	64,3	62,1	15,1	14,8	16,8
Góra Kalwaria	21,3	20,1	19,4	64,4	64,6	61,9	14,4	15,4	18,6
Konstancin-Jeziorna	19,3	18,3	17,4	63,4	62,9	60,6	17,2	18,9	22
Lesznowola	22,5	25,2	26,4	66,8	64,4	61,4	10,7	10,4	12,2
Piaseczno	21,4	22,4	22,8	65,6	64	61,5	13	13,6	15,8
Piastów	17,4	17,2	17,5	67,5	64,3	59,5	15,1	18,5	22,9
Pruszków	18,2	17,5	18,7	65,2	64,2	60,7	16,6	18,3	20,6
Brwinów	19,6	18,9	19,5	63,0	63,5	61,2	17,4	17,6	19,3
Michałowice	20,5	20,8	20,5	64,2	63,1	60	15,3	16,1	19,5
Nadarzyn	22,9	23,3	22,4	64,1	63,9	62,8	13,1	12,8	14,8
Raszyn	20,8	20,3	19,5	63,8	63,3	61,2	15,4	16,5	19,3
Błonie	19,7	18,5	18,4	63,2	63,2	60,7	17	18,3	21
Izabelin	22,9	21	19,9	63,6	63,4	61,7	13,5	15,6	18,4
Leszno	20,8	21	20,4	64,0	64,5	62,2	15,2	14,5	17,3
Łomianki	21,2	21,2	20,9	66,2	64,2	61,2	12,5	14,6	17,9
Ożarów Mazowiecki	19	18,5	19,6	65,9	65,2	62	15,1	16,3	18,4
Stare Babice	21,2	21,8	21,3	64,9	63,9	61,8	13,9	14,3	16,9
Żyrardów	19,4	18,1	18,2	64,9	64,2	60,4	15,7	17,6	21,4

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 6. Wskaźniki obciążenia demograficznego

Gminy	Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym			Ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym			Ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym		
	2004	2010	2015	2004	2010	2015	2004	2010	2015
Warszawa	52,6	57,2	66,7	132,7	137,7	139,1	30	33,1	38,8
Legionowo	46,6	53,9	67,9	71,9	85,7	107,3	19,5	24,9	35,1
Jabłonna	51,3	52,3	58,9	49	43,1	51	16,9	15,8	19,9
Nieporęt	53,3	55,2	61,4	58,9	57,4	72,9	19,8	20,1	25,9
Wieliszew	54,4	51,8	56,2	53,8	57,3	68,8	19	18,8	22,9
Halinów	58,8	56,6	60,2	56,4	55,4	61,1	21,2	20,2	22,8
Sulejówek	58,2	58,1	63,7	79,1	94,9	110,1	25,7	28,3	33,4
Nowy Dwór Mazowiecki	49,7	51,2	61,1	59,4	80,1	101	18,5	22,8	30,7
Czosnów	58,6	54,8	57,5	70	72,8	87,2	24,1	23,1	26,8
Józefów	59,5	61,5	68,6	71,7	77	89,6	24,9	26,7	32,4
Otwock	61,3	61,6	66,7	88,8	106,8	119	28,8	31,8	36,2
Karczew	51	51,2	59,4	71,3	92,3	115,5	21,2	24,6	31,9
Wiązowna	59,1	55,9	60,9	59,5	61	67,1	22,1	21,2	24,4
Kobyłka	57	54,6	59	58,4	64,2	72,1	21	21,4	24,7
Marki	**54,8**	**54,3**	**58,4**	**48,4**	**48,6**	**56,2**	**17,9**	**17,8**	**21**
Ząbki	54,1	54,7	58	57,2	49,5	49,3	19,7	18,1	19,2
Zielonka	61,4	63,6	66,7	77,9	96,5	111,5	26,9	31,3	35,2
Radzymin	58,7	54,9	59,4	58,7	53,1	58,7	21,7	19	22
Wołomin	53,8	54,1	62,2	59,4	77,5	95,8	20	23,6	30,4
Milanówek	59,4	57,4	67,1	94,6	105,9	122,8	28,9	29,5	37
Podkowa Leśna	62,3	67,1	79,8	102,4	119,7	145,4	31,5	36,5	47,3
Grodzisk Mazowiecki	55,9	57,2	63,7	76,8	79,8	85,2	24,3	25,4	29,3
Jaktorów	61,2	55,6	61,1	65,7	70,9	79,6	24,3	23,1	27,1
Góra Kalwaria	55,4	54,9	61,5	67,5	76,6	95,7	22,3	23,8	30,1
Konstancin-Jeziorna	57,6	59,1	65,1	89	103,4	126,5	27,1	30	36,4
Lesznowola	49,7	55,3	63	47,3	41,3	46,3	15,9	16,2	19,9
Piaseczno	52,5	56,2	62,7	60,9	60,7	69,3	19,9	21,2	25,7
Piastów	48,1	55,5	68	86,8	107,5	130,8	22,4	28,8	38,5
Pruszków	53,4	55,9	64,7	91,3	104,3	110,3	25,5	28,5	34
Brwinów	58,8	57,5	63,4	88,5	93,3	98,9	27,6	27,8	31,5
Michałowice	55,7	58,5	66,6	74,8	77,2	95,1	23,8	25,5	32,5
Nadarzyn	56,1	56,5	59,1	57,2	54,8	66,2	20,4	20	23,6
Raszyn	56,7	58,1	63,4	73,9	81,2	99,4	24,1	26	31,6
Błonie	58,1	58,2	64,8	86,3	99,1	114,2	26,9	29	34,6
Izabelin	57,3	57,8	62	59,1	74,2	92,7	21,3	24,6	29,8
Leszno	56,3	55	60,7	72,9	69,3	84,7	23,7	22,5	27,8
Łomianki	51	55,7	63,4	58,9	68,7	85,7	18,9	22,7	29,3
Ożarów Mazowiecki	51,8	53,3	61,3	79,6	88,2	93,9	23	25	29,7
Stare Babice	54,1	56,6	61,8	65,3	65,6	79,6	21,4	22,4	27,4
Żyrardów	54,1	55,7	65,4	81	97,4	117,3	24,2	27,5	35,3

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Reasumując, napływ ludności jaki dokonał się w ostatnich latach w Markach wpłynął w znaczący sposób na polepszenie struktury wiekowej i ekonomicznej ludności. Dodatnie saldo migracji, głównie osób w wieku produkcyjnym, wpłynęło również na saldo przyrostu naturalnego, o czym świadczy dynamika przyrostu liczby ludności w wieku 0-12 lat. Można zatem stwierdzić, że proces suburbanizacji rezydencjonalnej, który dokonuje się na obszarze Gminy Miasto Marki, ma pozytywny wpływ na procesy demograficzne, a te z kolei tworzą potencjał dla rozwoju rynku mieszkaniowego w mieście w kolejnych latach.

4.2 Potencjał gospodarczy

Istotny wpływ na rozwój sektora nieruchomości ma potencjał gospodarczy miasta, w szczególności przedsiębiorczość wyrażona wskaźnikiem określającym liczbę podmiotów gospodarczych na 10000 ludności. Pomimo napływu do Marek w ostatnich 11 latach ludności w wieku produkcyjnym wskaźnik utrzymuje się na zbliżonym poziomie i w 2015 roku osiągnął poziom 1357 podmiotów na 10000 ludności (tabela 7). W 28 gminach wskaźnik ten był wyższy od osiągniętego w Gminie Miasto Marki i wahał się od 1367 do 2859 podmiotów (Lesznowola). W wielu gminach w okresie 2005-2015 liczba podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10000 ludności znacząco zwiększyła się, a w Markach zmalała o 1%. Dla przykładu w gminie:

- Jabłonna liczba ludności zwiększyła się o 53%, a liczba podmiotów o 24%na 10000 ludności,
- Wieliszew liczba ludności zwiększyła się o 54%, a liczba podmiotów o 45%na 10000 ludności,
- Lesznowola liczba ludności zwiększyła się o 61%, a liczba podmiotów o 73%na 10000 ludności,
- Halinów liczba ludności zwiększyła się o 28%, a liczba podmiotów o 43%na 10000 ludności,
- Wiązowna liczba ludności zwiększyła się o 27%, a liczba podmiotów o 29%na 10000 ludności,
- Radzymin liczba ludności zwiększyła się o 36%, a liczba podmiotów o 27%na 10000 ludności.

Rozpatrując wskaźnik liczby podmiotów na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym w latach 2005-2015,należy zauważyć, że w Markach wskaźnik wzrósł o 2% z 211 na 215 podmiotów (tabela 7). W 28 gminach wskaźnik ten jest wyższy (nawet 466 w gminie Lesznowola). W 38 gminach nastąpił wyższy procentowy wzrost wskaźnika (od 7 do 89%).

Trzecim wskaźnikiem określającym przedsiębiorczość mieszkańców jest liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym. W Markach wskaźnik ten w 2010 roku wynosił 14,4, a w 2015 wzrósł do 16,1 (tabela 7). W 2015 roku w 30 gminach poziom przedsiębiorczości mierzony tym wskaźnikiem był wyższy.

W latach 2010-2015 w Markach w rejestrze REGON zarejestrowano łącznie 2571 nowych podmiotów gospodarczych. W tym samym okresie wyrejestrowano jednak 1676 podmiotów, co daje ostatecznie przyrost liczby podmiotów gospodarczych w ciągu 6 lat o 895 podmiotów (tabela 8).

Reasumując, przy dużej dynamice wzrostu liczby ludności w Markach, nie wystąpił znaczący przyrost przedsiębiorczości. Postawić zatem można tezę, że duża część migracji ma charakter jedynie realizacji potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy Miasto Marki.

Tabela 7. Podmioty gospodarki narodowej - wskaźniki

Gminy	Podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. ludności				Podmioty na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym				Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym	
	2005	2010	2015	zmiana 2015/2005	2005	2010	2015	zmiana 2015/2005	2010	2015
Warszawa	1756	2025	2301	1,31	268	318	383	1,43	20,3	21,4
Legionowo	1404	1424	1402	1,00	207	219	235	1,14	17,8	18,2
Jabłonna	1282	1515	1595	1,24	191	231	253	1,33	18,9	20,5
Nieporęt	1306	1369	1530	1,17	198	213	247	1,25	16,2	18,7
Wieliszew	964	1306	1403	1,45	147	198	219	1,49	15,9	17,1
Halinów	744	925	1065	1,43	117	145	171	1,46	12,1	14,3
Sulejówek	1353	1261	1389	1,03	213	199	227	1,07	16,2	17,9
Nowy Dwór Mazowiecki	1105	959	991	0,90	165	145	160	0,97	11,2	11,6
Czosnów	1033	1136	1325	1,28	162	176	209	1,29	13,1	15,3
Józefów	1530	1756	1775	1,16	243	283	299	1,23	22,5	22,8
Otwock	1245	1345	1395	1,12	201	217	232	1,16	17,4	17,8
Karczew	1063	1081	1086	1,02	160	164	173	1,08	13,8	14,0
Wiązowna	1097	1253	1414	1,29	173	195	227	1,31	14,0	16,4
Kobyłka	1284	1393	1435	1,12	200	215	228	1,14	18,5	18,9
Marki	**1373**	**1199**	**1357**	**0,99**	**211**	**185**	**215**	**1,02**	**14,4**	**16,1**
Ząbki	1409	1569	1572	1,12	216	243	248	1,15	20,0	19,8
Zielonka	1437	1513	1585	1,10	233	248	264	1,13	19,6	20,1
Radzymin	924	1071	1173	1,27	145	166	187	1,29	13,5	14,9
Wołomin	1094	1237	1275	1,17	168	191	207	1,23	15,7	16,2
Milanówek	1630	1695	1762	1,08	258	267	295	1,14	21,7	22,9
Podkowa Leśna	2004	2159	2198	1,10	324	361	395	1,22	27,9	29,7
Grodzisk Mazowiecki	1133	1226	1367	1,21	176	193	224	1,27	15,5	17,0
Jaktorów	918	985	1006	1,10	147	153	162	1,10	13,2	13,6
Góra Kalwaria	1007	1102	1234	1,23	156	171	199	1,28	13,6	15,4
Konstancin-Jeziorna	1316	1473	1638	1,24	206	234	270	1,31	17,5	19,5
Lesznowola	1653	2223	2859	1,73	246	345	466	1,89	18,7	21,7
Piaseczno	1435	1547	1750	1,22	219	242	285	1,30	17,7	20,0
Piastów	1346	1531	1535	1,14	200	238	258	1,29	19,2	20,0
Pruszków	1358	1440	1513	1,11	208	224	249	1,20	17,7	18,9
Brwinów	1356	1543	1602	1,18	214	243	262	1,22	20,0	20,6
Michałowice	1739	1992	2088	1,20	270	316	348	1,29	23,6	24,8
Nadarzyn	1302	1644	1859	1,43	202	257	296	1,47	18,6	21,0
Raszyn	1836	2129	2010	1,09	287	337	329	1,14	23,0	20,3
Błonie	1101	1160	1248	1,13	174	184	206	1,18	14,4	15,5
Izabelin	1237	1535	1774	1,43	193	242	287	1,49	19,2	21,9
Leszno	951	971	1129	1,19	148	151	181	1,23	11,7	14,4
Łomianki	1934	2006	2203	1,14	290	312	360	1,24	20,8	23,8
Ożarów Mazowiecki	1086	1297	1449	1,33	164	199	234	1,42	14,7	16,2
Stare Babice	1248	1580	1775	1,42	190	247	287	1,51	19,3	21,6
Żyrardów	1305	1327	1300	1,00	200	207	215	1,08	17,3	17,2

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 8. Nowo zarejestrowane i wyrejestrowane w rejestrze REGON podmioty gospodarki narodowej

Gminy	NOWO ZAREJESTROWANE W REJESTRZE REGON PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ							WYREJESTROWANE Z REJESTRU REGON PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ							Saldo
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	suma	2010	2011	2012	2013	2014	2015	suma	
Warszawa	29643	26795	29218	32613	31959	36380	**186608**	13346	30107	15423	16815	20765	19329	**115785**	**70823**
Legionowo	718	599	633	559	578	566	**3653**	275	786	463	526	592	493	**3135**	**518**
Jabłonna	298	275	225	268	250	262	**1578**	101	271	146	178	241	186	**1123**	**455**
Nieporęt	200	192	176	191	163	208	**1130**	80	138	115	109	135	146	**723**	**407**
Wieliszew	153	132	145	133	152	162	**877**	75	110	97	92	124	139	**637**	**240**
Halinów	164	136	146	152	183	154	**935**	77	114	101	103	109	133	**637**	**298**
Sulejówek	275	219	205	210	237	227	**1373**	131	182	135	182	170	171	**971**	**402**
Nowy Dwór Mazowiecki	320	239	283	270	220	264	**1596**	171	379	175	193	219	180	**1317**	**279**
Czosnów	117	112	121	100	104	95	**649**	59	82	67	48	92	74	**422**	**227**
Józefów	357	280	279	273	284	244	**1717**	176	372	179	196	263	244	**1430**	**287**
Otwock	596	476	470	503	501	463	**3009**	340	526	402	375	487	360	**2490**	**519**
Karczew	201	162	149	136	152	155	**955**	100	161	130	133	166	120	**810**	**145**
Wiązowna	149	141	135	153	155	166	**899**	63	145	80	78	105	101	**572**	**327**
Kobyłka	324	231	242	279	265	273	**1614**	152	255	158	216	233	210	**1224**	**390**
Marki	**496**	**395**	**377**	**437**	**416**	**450**	**2571**	**224**	**252**	**202**	**312**	**343**	**343**	**1676**	**895**
Ząbki	472	452	458	520	457	471	**2830**	204	406	287	318	345	377	**1937**	**893**
Zielonka	272	218	228	217	218	183	**1336**	152	241	146	165	201	172	**1077**	**259**
Radzymin	307	249	282	292	284	287	**1701**	141	193	156	176	238	182	**1086**	**615**
Wołomin	684	535	585	561	512	524	**3401**	318	540	385	522	489	496	**2750**	**651**
Milanówek	232	183	183	224	204	202	**1228**	125	213	142	174	196	176	**1026**	**202**
Podkowa Leśna	75	65	54	67	52	48	**361**	33	73	43	34	64	49	**296**	**65**
Grodzisk Mazowiecki	585	489	502	537	541	590	**3244**	267	420	317	356	417	402	**2179**	**1065**
Jaktorów	136	95	101	117	110	102	**661**	56	111	95	61	108	90	**521**	**140**
Góra Kalwaria	255	224	283	281	260	263	**1566**	133	218	161	160	231	182	**1085**	**481**
Konstancin-Jeziorna	376	279	314	323	303	308	**1903**	174	261	257	193	253	247	**1385**	**518**
Lesznowola	575	586	560	574	641	819	**3755**	134	246	230	192	258	274	**1334**	**2421**
Piaseczno	1367	1126	1289	1334	1261	1348	**7725**	434	761	831	671	1003	878	**4578**	**3147**
Piastów	298	238	237	245	233	229	**1480**	104	321	175	210	211	235	**1256**	**224**
Pruszków	725	652	650	723	722	779	**4251**	392	607	440	494	632	546	**3111**	**1140**
Brwinów	374	307	313	342	310	298	**1944**	143	244	200	217	318	290	**1412**	**532**
Michałowice	286	250	255	264	247	262	**1564**	84	259	173	166	215	188	**1085**	**479**
Nadarzyn	230	177	171	172	188	199	**1137**	62	118	135	116	120	153	**704**	**433**
Raszyn	354	290	261	298	314	321	**1838**	142	770	168	213	231	251	**1775**	**63**
Błonie	210	167	193	208	213	193	**1184**	109	195	120	146	164	145	**879**	**305**
Izabelin	157	139	172	144	171	116	**899**	78	125	99	109	98	92	**601**	**298**
Leszno	110	72	80	106	91	89	**548**	49	62	42	56	65	85	**359**	**189**
Łomianki	480	437	444	405	392	434	**2592**	197	294	290	301	330	310	**1722**	**870**
Ożarów Mazowiecki	294	241	247	244	234	276	**1536**	123	209	134	178	179	168	**991**	**545**
Stare Babice	275	250	217	211	235	275	**1463**	98	218	120	158	187	170	**951**	**512**
Żyrardów	498	373	354	376	416	390	**2407**	361	521	310	386	440	364	**2382**	**25**

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W Markach na koniec 2015 roku zarejestrowanych było 4151 podmiotów, co w stosunku do roku 2014 stanowiło wzrost o 4,5% (tabela 9). Dominują podmioty sektora prywatnego (4074 podmioty), najczęściej o liczbie osób pracujących od 0 do 9 (97% ogółu podmiotów prywatnych). Podmioty prywatne to w większości osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą(76% ogółu podmiotów prywatnych).

W Markach przeważają podmioty gospodarcze o działalności (tabela 10):

- handel, naprawa pojazdów samochodowych- 1126 podmiotów (27,1 % ogółu podmiotów),
- działalność profesjonalna, naukowa i techniczna – 485 podmiotów (11,7%),
- budownictwo – 465 podmiotów (11,2%),
- przemysł – 438 podmiotów (10,6%),
- transport i gospodarka magazynowa – 248 podmiotów (6%),
- pozostała działalność usługowa – 239 podmiotów (5,8%).

Osoby prowadzące działalność gospodarczą specjalizują się w (tabela 10):

- handlu, naprawie pojazdów samochodowych- 844 podmioty (27,1 % ogółu osób prowadzących działalność gospodarczą),
- działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej – 395 podmiotów (12,7%),
- budownictwie – 384 podmioty (12,3%),
- przemyśle – 287 podmiotów (9,2%),
- transporcie i gospodarce magazynowej – 218 podmiotów (7%).

W Markach na koniec 2015 roku udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosił 5,1% i był to najniższy wskaźnik w okresie 2011-2015 (tabela 11). Na tle innych analizowanych gmin WOF w 2015 roku: w 9 gminach poziom bezrobocia był wyższy niż w Markach, a w 30 gminach udział bezrobotnych był niższy. Liczba osób bezrobotnych na terenie Gminy Miasto Marki na koniec czerwca 2016 roku wynosiła 989 osób.

Tabela 9. Podmioty gospodarki narodowej według przewidywanej liczby pracujących podawana przy pierwszym zgłoszeniu o wpis do rejestru REGON

Wyszczególnienie	Ogółem						Sektor publiczny						Sektor prywatny											
																			w tym osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą					
	ogółem	0–9 pracujących	10–49	50–249	250–999	1000 i więcej	razem	0–9	10–49	50–249	250–999	1000 i więcej	razem	0–9	10–49	50–249	250–999	1000 i więcej	razem	0–9	10–49	50–249	250–999	1000 i więcej
31.12.2014	3974	3831	120	21	2	–	27	11	9	6	1	–	3943	3816	111	15	1	–	3030	2998	29	3	–	–
31.12.2015	4151	4006	123	20	2	–	27	11	9	6	1	–	4074	3945	114	14	1	–	3112	3077	32	3	–	–
przyrost/spadek	177	175	3	-1	–	–	–	–	–	–	–	–	131	129	3	-1	–	–	82	79	3	–	–	–
2014=100	104,5	104,6	102,5	95,2	100,0	x	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	x	103,3	103,4	102,7	93,3	100,0	x	102,7	102,6	110,3	100	x	x

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 10. Podmioty gospodarki narodowej według sekcji polskiej klasyfikacji działalności

	Ogółem	W tym																	
		rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	przemysł		Budownictwo	handel; naprawa pojazdów samochodowych	transport i gospodarka magazynowa	zakwaterowanie i gastronomia	Informacja i komunikacja	działalność finansowa i ubezpieczeniowa	obsługa rynku nieruchomości	działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	administrowanie i działalność wspierająca[D]	Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	Edukacja	opieka zdrowotna i pomoc społeczna	Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	pozostała działalność usługowa
			razem	w tym przetwórstwo przemysłowe															
	PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ WEDŁUG SEKCJI POLSKIEJ KLASYFIKACJI DZIAŁALNOŚCI																		
31.12.2014	3974	8	441	415	436	1110	239	93	164	133	125	446	161	4	163	173	51	227	
31.12.2015	4151	7	438	414	465	1126	248	96	178	133	134	485	187	4	176	181	54	239	
przyrost/spadek	177	-1	-3	-1	29	16	9	3	14	–	9	39	26	–	13	8	3	12	
2014=100	104,5	87,5	99,3	99,8	106,7	101,4	103,8	103,2	108,5	100,0	107,2	108,7	116,1	100,0	108,0	104,6	105,9	105,3	
	OSOBY FIZYCZNE PROWADZĄCE DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ WEDŁUG SEKCJI POLSKIEJ KLASYFIKACJI DZIAŁALNOŚCI																		
31.12.2014	3030	5	291	276	368	848	215	73	127	112	44	367	137	–	103	157	30	153	
31.12.2015	3112	5	287	273	384	844	218	71	140	114	43	395	155	–	105	165	32	154	
przyrost/spadek	82	–	-4	-3	16	-4	3	-2	13	2	-1	28	18	–	2	8	2	1	
2014=100	102,7	100,0	98,6	98,9	104,3	99,5	101,4	97,3	110,2	101,8	97,7	107,6	113,1	x	101,9	105,1	106,7	100,7	

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 11. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym

Gminy	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]
Warszawa	5,8	5,2	4,4	2,9	1,9	2,8	3,6	3,9	4,6	5,2	4,6	3,8
Legionowo	10,0	9,0	7,3	5,3	3,6	5,3	4,9	5,8	7,0	7,5	6,9	6,0
Jabłonna	8,1	7,0	6,2	4,1	2,5	3,9	3,8	4,4	5,5	6,4	5,5	4,9
Nieporęt	8,0	7,0	5,3	3,7	3,0	4,7	4,1	5,0	5,5	5,7	5,5	4,4
Wieliszew	10,8	9,5	7,4	5,6	2,9	4,5	5,1	5,9	7,1	7,8	6,8	5,7
Halinów	8,1	7,7	6,0	4,1	2,5	3,3	3,9	4,4	4,9	5,5	4,6	3,7
Sulejówek	6,6	5,9	5,5	3,5	2,3	2,9	3,0	3,6	4,6	4,9	4,0	3,2
Nowy Dwór Mazowiecki	9,5	9,0	7,2	4,3	3,3	4,9	5,9	6,7	6,6	7,2	6,9	5,5
Czosnów	9,2	7,9	6,9	3,7	3,1	3,8	5,2	4,9	5,1	5,5	5,0	3,9
Józefów	7,1	6,9	6,3	4,5	2,6	4,0	4,2	4,2	4,9	5,1	4,2	3,5
Otwock	9,8	9,5	8,3	5,8	3,6	5,4	5,4	5,6	6,8	6,6	5,7	4,7
Karczew	8,8	8,3	7,2	5,0	3,1	4,7	4,8	4,9	5,7	5,8	5,3	4,2
Wiązowna	7,9	7,2	6,5	4,3	2,3	3,5	3,9	4,2	4,8	4,7	4,4	3,9
Kobyłka	10,2	9,4	8,5	5,0	4,4	6,6	6,6	6,6	7,6	8,6	7,5	6,6
Marki	**9,5**	**8,1**	**7,4**	**3,9**	**2,7**	**4,4**	**4,8**	**5,7**	**6,7**	**7,2**	**6,1**	**5,1**
Ząbki	6,7	5,9	5,6	3,0	2,5	3,8	4,0	4,2	5,1	5,7	4,9	3,8
Zielonka	8,2	7,7	6,8	3,9	3,1	5,1	5,0	5,3	6,4	7,2	7,2	5,8
Radzymin	13,3	12,2	11,5	5,6	3,9	6,0	6,3	7,0	8,6	10,2	8,5	7,3
Wołomin	11,6	11,2	10,1	5,6	4,8	7,0	7,2	7,3	9,0	9,7	9,1	8,1
Milanówek	6,7	5,8	3,9	2,3	1,9	3,4	3,4	3,9	4,4	4,6	4,1	3,7
Podkowa Leśna	4,8	5,0	3,4	1,9	1,7	2,6	2,2	2,9	3,5	3,1	3,3	2,9
Grodzisk Mazowiecki	7,5	6,2	3,9	2,7	2,5	3,7	4,0	4,1	4,7	4,7	3,9	3,3
Jaktorów	7,6	6,4	4,0	2,2	1,9	3,5	4,3	4,7	4,8	4,7	4,1	4,0
Góra Kalwaria	7,4	7,4	5,9	4,4	4,0	5,6	6,5	6,0	7,0	6,5	6,0	5,5
Konstancin-Jeziorna	6,4	6,1	5,0	4,4	3,6	4,8	5,6	5,2	6,2	6,4	6,1	5,0
Lesznowola	5,0	4,7	3,7	3,0	2,6	3,7	4,0	3,7	4,4	4,7	4,3	3,9
Piaseczno	5,0	4,9	3,8	2,8	2,5	4,0	4,0	4,2	5,0	5,1	4,7	4,3
Piastów	5,9	5,5	4,9	3,7	2,3	3,7	3,9	4,2	5,3	5,5	4,9	4,5
Pruszków	7,4	7,1	6,0	4,2	3,0	4,6	4,9	5,2	5,8	6,3	5,3	4,7
Brwinów	7,5	6,7	6,0	4,4	3,2	4,4	4,8	4,3	5,4	6,0	5,0	4,7
Michałowice	4,7	4,9	4,0	3,3	2,2	3,2	3,5	3,4	4,1	4,6	3,9	3,5
Nadarzyn	5,4	4,8	4,1	3,0	1,7	3,4	3,2	3,3	3,9	4,4	4,1	3,8
Raszyn	5,3	5,1	4,2	3,2	2,1	3,4	3,0	3,7	4,2	5,0	4,3	3,6
Błonie	9,4	7,8	5,6	3,1	2,0	3,6	3,6	4,8	5,3	5,4	4,4	3,4
Izabelin	5,3	5,5	4,3	2,9	2,8	3,6	4,1	4,5	5,0	5,3	4,7	4,1
Leszno	9,0	8,2	6,2	4,3	3,3	4,1	3,9	4,9	5,6	5,7	5,6	4,0
Łomianki	5,5	5,8	4,8	3,6	2,6	3,7	4,4	4,8	3,8	4,6	3,9	3,1
Ożarów Mazowiecki	7,2	5,8	4,8	3,1	2,4	3,6	4,1	4,2	4,7	5,1	3,9	2,7
Stare Babice	4,5	4,2	3,3	2,4	1,8	3,1	3,4	3,9	4,1	4,6	3,9	3,5
Żyrardów	10,4	8,8	7,0	6,2	5,4	7,2	7,7	7,8	8,6	9,5	9,2	8,2

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Odzwierciedleniem poziomu przedsiębiorczości oraz struktury ekonomicznej ludności zamieszkałej w gminach są zmiany w zakresie finansów lokalnych. Napływ ludności w wieku produkcyjnym powoduje wzrost dochodów własnych gminy, zarówno z podatku od nieruchomości, jak i udziału w dochodach budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych zameldowanych na obszarze gminy (39,34 %,) oraz z podatku dochodowego od osób prawnych posiadających siedzibę na obszarze gminy (6,71 %).

Dodatnie saldo migracji osób czynnych zawodowo zwiększa zatem dochody budżetu gminy, dzięki czemu gmina może zwiększyć wydatki, w szczególności wydatki inwestycyjne oraz wydatki na gospodarkę mieszkaniową. Przyrost zasobu mieszkaniowego jako efekt budownictwa mieszkaniowego zwiększa dochody z podatku od nieruchomości mieszkaniowych. Rozwój funkcji mieszkaniowej inicjuje z kolei przyrost podaży nieruchomości handlowej i usługowej, zwiększając tym samym zarówno dochody z podatku od nieruchomości niemieszkaniowych, jak i tworzy miejsca pracy (zmniejszając tym samym poziom bezrobocia i pomocy społecznej).

Dochody ogółem w Markach w latach 2010-2015 wzrosły o 44%, a dochody własne o 36% (tabela 12). Dochody własne stanowiły w 2015 roku 69% dochodów ogółem. Jedynie w 12 gminach dynamika wzrostu dochodów ogółem w tym okresie była wyższa. Gorzej przedstawia się jednak sytuacja w zakresie wzrostu dochodów własnych w Markach, gdyż w 17 gminach dynamika wzrostu była większa, w szczególności w gminach: Lesznowola (podwojenie dochodów własnych), Jaktorów (o 86%), Leszno (o 78%), Ożarów Mazowiecki (o 67%), Wiązowna i Halinów (o 64%), Nieporęt (o 60%).

Dochody budżetowe w przeliczeniu na 1 mieszkańca w latach 2010-2015 wzrosły w Markach o 27% z 2524 zł do 3201 zł (tabela 13). Dochody własne na 1 mieszkańca w tym okresie wzrosły o 20% z 1848 zł do 2210 zł. Z dochodów własnych – podatek dochodowy od osób fizycznych na 1 mieszkańca wzrósł o 25% a podatek dochodowy od osób prawnych na 1 mieszkańca wzrósł o 23%. Porównując dynamikę wzrostu dochodów ogółem na 1 mieszkańca z innymi gminami WOF, należy stwierdzić, że dynamika była wyższa w 18 gminach, a niższa w 20 gminach. Biorąc pod uwagę dochód budżetu ogółem na 1 mieszkańca w 2015 roku, widać wyraźnie, że w 31 gminach był wyższy od dochodu w Markach. Podobną pozycję zajmuje Gmina Miasto Marki w odniesieniu do dochodów własnych na 1 mieszkańca, gdzie dynamika wzrostu była wyższa w 23 gminach, a niższa w 14 gminach. Biorąc pod uwagę dochód własny budżetu na 1 mieszkańca w 2015 roku, należy przyznać, że w 31 gminach był wyższy od dochodu w Markach. Dynamika wzrostu dochodów z podatku PIT była wyższa w 24 gminach WOF, a niższa w 12 gminach, natomiast dochodów z podatku CIT była wyższa w 18 gminach, a niższa w 21 gminach. Z podatku PIT na osobę zamieszkałą w gminie przypadało 1158 zł, przy lepszym wyniku w 24 innych gminach. W latach 2010-2015 nastąpił wzrost dochodów z podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych o 42% z 25,6 mln zł do 36,5 mln zł. W 96% dochody z podatku dochodowego realizowane były przez podatek dochodowy od osób fizycznych, a jedynie w 4% z podatku dochodowego od osób prawnych (tabela 14).

Tabela 12. Dochody ogółem i dochody własne

Gminy	Dochody ogółem			w tym: dochody własne				
	2010	2015	zmiana 2015/2010	2010	2015	zmiana 2015/2010	% dochodów ogółem	
							2010	2015
Warszawa	10 446 948 846	14313684262	1,37	8 319 176 684	11 083 308 418	1,33	0,80	0,77
Legionowo	148 785 836	192169181	1,29	93 447 810	131 293 187	1,40	0,63	0,68
Jabłonna	43 718 868	66372663	1,52	29 633 411	42 791 875	1,44	0,68	0,64
Nieporęt	39 692 054	75485216	1,90	28 593 667	45 774 117	1,60	0,72	0,61
Wieliszew	37 995 865	66544620	1,75	26 076 476	35 394 982	1,36	0,69	0,53
Halinów	31 851 048	48829491	1,53	17 485 363	28 718 363	1,64	0,55	0,59
Sulejówek	52 135 043	74444652	1,43	35 472 531	44 683 545	1,26	0,68	0,60
Nowy Dwór Maz.	94 444 052	131696015	1,39	68 460 221	76 254 547	1,11	0,72	0,58
Czosnów	34 408 805	46446471	1,35	20 623 299	30 344 089	1,47	0,60	0,65
Józefów	61 768 016	77517629	1,25	46 560 617	58 723 279	1,26	0,75	0,76
Otwock	130 366 775	131619174	1,01	97 821 977	90 713 182	0,93	0,75	0,69
Karczew	39 159 985	48730688	1,24	27 162 010	30 871 751	1,14	0,69	0,63
Wiązowna	38 794 880	50773792	1,31	19 985 104	32 708 875	1,64	0,52	0,64
Kobyłka	51 330 848	65552316	1,28	36 587 801	41 618 732	1,14	0,71	0,63
Marki	**66 966 839**	**96611118**	**1,44**	**49 040 808**	**66 712 727**	**1,36**	**0,73**	**0,69**
Ząbki	89 278 725	120518837	1,35	61 150 807	82 130 361	1,34	0,68	0,68
Zielonka	48 455 651	58811560	1,21	32 525 216	41 095 319	1,26	0,67	0,70
Radzymin	57 210 164	78600131	1,37	36 439 042	50 937 987	1,40	0,64	0,65
Wołomin	111 548 505	154525189	1,39	64 281 593	93 175 046	1,45	0,58	0,60
Milanówek	46 468 180	69092292	1,49	35 085 207	49 669 880	1,42	0,76	0,72
Podkowa Leśna	18 275 935	27566452	1,51	14 088 604	19 258 547	1,37	0,77	0,70
Grodzisk Maz.	113 826 836	178408529	1,57	81 132 466	111 260 211	1,37	0,71	0,62
Jaktorów	32 220 503	51737165	1,61	18 260 740	34 027 215	1,86	0,57	0,66
Góra Kalwaria	77 252 044	98805684	1,28	51 971 637	63 189 691	1,22	0,67	0,64
Konstancin-Jeziorna	101 139 246	156050955	1,54	83 055 217	113 469 508	1,37	0,82	0,73
Lesznowola	85 095 905	175256131	2,06	62 932 080	136 341 281	2,17	0,74	0,78
Piaseczno	249 551 040	330394183	1,32	195 145 362	244 410 459	1,25	0,78	0,74
Piastów	52 306 076	66263814	1,27	37 377 618	44 253 956	1,18	0,71	0,67
Pruszków	150 636 561	185821798	1,23	120 521 342	139 280 349	1,16	0,80	0,75
Brwinów	64 961 255	93225324	1,44	50 161 219	68 834 937	1,37	0,77	0,74
Michałowice	81 040 232	102975561	1,27	63 999 265	78 480 965	1,23	0,79	0,76
Nadarzyn	56 620 610	77883919	1,38	46 058 067	59 290 568	1,29	0,81	0,76
Raszyn	77 671 409	97410543	1,25	56 347 493	64 540 425	1,15	0,73	0,66
Błonie	73 567 836	84307295	1,15	45 150 196	60 042 831	1,33	0,61	0,71
Izabelin	39 478 384	45657777	1,16	31 622 158	34 802 453	1,10	0,80	0,76
Leszno	26 842 328	39333222	1,47	14 679 356	26 078 767	1,78	0,55	0,66
Łomianki	86 488 691	108360159	1,25	65 656 648	85 667 277	1,30	0,76	0,79
Ożarów Maz.	78 810 909	129095386	1,64	62 816 840	104 666 456	1,67	0,80	0,81
Stare Babice	59 744 294	80419575	1,35	48 080 645	61 041 034	1,27	0,80	0,76
Żyrardów	107 173 504	131063739	1,22	67 157 287	84 732 806	1,26	0,63	0,65

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 13. Dochody budżetowe na 1 mieszkańca

Gminy	Dochody na 1 mieszkańca											
	ogółem			dochody własne								
				2010	2015	zmiana 2015/2010	dochody własne - udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa					
							podatek dochodowy od osób fizycznych			podatek dochodowy od osób prawnych		
	2010	2015	zmiana 2015/2010				2010	2015	zmiana 2015/2010	2010	2015	zmiana 2015/2010
Warszawa	6158	8228	1,34	4904	6371	1,30	1984	2458	1,24	315	338	1,07
Legionowo	2810	3539	1,26	1765	2418	1,37	870	1143	1,31	20	23	1,16
Jabłonna	2732	3662	1,34	1852	2361	1,27	1158	1488	1,29	13	7	0,56
Nieporęt	3159	5483	1,74	2276	3325	1,46	1186	1557	1,31	123	65	0,52
Wieliszew	3409	5299	1,55	2339	2819	1,20	593	893	1,51	35	25	0,71
Halinów	2273	3170	1,39	1248	1864	1,49	611	889	1,46	40	18	0,45
Sulejówek	2729	3823	1,40	1857	2295	1,24	953	1238	1,30	26	21	0,80
Nowy Dwór Mazowiecki	3359	4638	1,38	2435	2685	1,10	716	936	1,31	131	196	1,50
Czosnów	3678	4726	1,29	2205	3088	1,40	797	981	1,23	178	294	1,65
Józefów	3214	3838	1,19	2423	2907	1,20	1361	1705	1,25	8	19	2,44
Otwock	2925	2922	1,00	2195	2014	0,92	760	1037	1,36	19	15	0,78
Karczew	2451	3062	1,25	1700	1940	1,14	624	902	1,45	46	42	0,90
Wiązowna	3617	4177	1,15	1863	2691	1,44	783	1240	1,58	51	92	1,82
Kobyłka	2609	3042	1,17	1860	1931	1,04	858	1053	1,23	4	11	2,59
Marki	**2524**	**3201**	**1,27**	**1848**	**2210**	**1,20**	**924**	**1158**	**1,25**	**41**	**50**	**1,23**
Ząbki	3184	3618	1,14	2181	2465	1,13	943	1166	1,24	59	21	0,35
Zielonka	2784	3358	1,21	1869	2347	1,26	1134	1304	1,15	25	52	2,12
Radzymin	2593	3103	1,20	1651	2011	1,22	701	874	1,25	17	17	0,98
Wołomin	2191	2986	1,36	1263	1801	1,43	675	901	1,33	23	29	1,27
Milanówek	2848	4222	1,48	2150	3035	1,41	1413	1921	1,36	9	9	1,07
Podkowa Leśna	4629	7132	1,54	3569	4983	1,40	2466	3151	1,28	2	5	2,60
Grodzisk Mazowiecki	2737	3963	1,45	1951	2471	1,27	838	1136	1,36	59	64	1,09
Jaktorów	3012	4443	1,48	1707	2922	1,71	589	802	1,36	7	11	1,65
Góra Kalwaria	3056	3786	1,24	2056	2421	1,18	618	845	1,37	24	47	1,94
Konstancin-Jeziorna	4091	6297	1,54	3360	4579	1,36	2379	2825	1,19	132	243	1,85
Lesznowola	4247	7278	1,71	3141	5662	1,80	1665	2112	1,27	82	180	2,19
Piaseczno	3526	4184	1,19	2758	3095	1,12	1593	1840	1,16	46	52	1,13
Piastów	2276	2891	1,27	1626	1931	1,19	1061	1239	1,17	26	22	0,82
Pruszków	2602	3082	1,18	2082	2310	1,11	1001	1234	1,23	188	88	0,47
Brwinów	2795	3687	1,32	2158	2723	1,26	1146	1402	1,22	28	47	1,63
Michałowice	4893	5909	1,21	3864	4503	1,17	2140	2473	1,16	67	80	1,21
Nadarzyn	4929	6068	1,23	4009	4619	1,15	1257	1608	1,28	69	269	3,88
Raszyn	3700	4532	1,23	2684	3003	1,12	1098	1404	1,28	115	108	0,94
Błonie	3550	3966	1,12	2179	2825	1,30	692	911	1,32	40	73	1,85
Izabelin	3897	4344	1,11	3121	3311	1,06	1837	2296	1,25	43	16	0,36
Leszno	2783	3918	1,41	1522	2598	1,71	771	1175	1,52	28	23	0,83
Łomianki	3671	4270	1,16	2787	3376	1,21	1826	2183	1,20	67	87	1,30
Ożarów Mazowiecki	3722	5608	1,51	2966	4547	1,53	833	1171	1,41	103	181	1,76
Stare Babice	3562	4486	1,26	2867	3405	1,19	1571	2072	1,32	20	28	1,41
Żyrardów	2577	3204	1,24	1615	2072	1,28	605	809	1,34	33	28	0,84

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 14. Udział podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa

Gminy	Udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa razem			Udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa - podatek dochodowy od osób fizycznych					Udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa - podatek dochodowy od osób prawnych		
	2010	2015	zmiana 2015/ 2010	2010		2015		zmiana 2015/ 2010	2010	2015	zmiana 2015/ 2010
				zł	%	zł	%				
Warszawa	3900662593	4863964707	1,25	3365568888	86%	4276718443	88%	1,27	535093705	587246264	1,10
Legionowo	47106113	63334410	1,34	46052647	98%	62083705	98%	1,35	1053466	1250705	1,19
Jabłonna	18729929	27093205	1,45	18524773	99%	26963976	100%	1,46	205156	129229	0,63
Nieporęt	16453957	22324260	1,36	14906624	91%	21435686	96%	1,44	1547333	888574	0,57
Wieliszew	6998571	11523719	1,65	6605961	94%	11211031	97%	1,70	392610	312688	0,80
Halinów	9113021	13967675	1,53	8559314	94%	13693297	98%	1,60	553707	274378	0,50
Sulejówek	18694258	24516882	1,31	18199262	97%	24112380	98%	1,32	494996	404502	0,82
Nowy Dwór Mazowiecki	23810051	32141768	1,35	20140959	85%	26576770	83%	1,32	3669092	5564998	1,52
Czosnów	9112423	12523700	1,37	7451718	82%	9637076	77%	1,29	1660705	2886624	1,74
Józefów	26311520	34831858	1,32	26159255	99%	34440580	99%	1,32	152265	391278	2,57
Otwock	34733318	47381163	1,36	33888566	98%	46717910	99%	1,38	844752	663253	0,79
Karczew	10709367	15019317	1,40	9967574	93%	14357125	96%	1,44	741793	662192	0,89
Wiązowna	8945093	16191191	1,81	8400943	94%	15070835	93%	1,79	544150	1120356	2,06
Kobyłka	16967639	22928218	1,35	16882243	99%	22686252	99%	1,34	85396	241966	2,83
Marki	**25610074**	**36463532**	**1,42**	**24529478**	**96%**	**34947397**	**96%**	**1,42**	**1080596**	**1516135**	**1,40**
Ząbki	28077486	39548138	1,41	26435200	94%	38856084	98%	1,47	1642286	692054	0,42
Zielonka	20163143	23754553	1,18	19732807	98%	22835248	96%	1,16	430336	919305	2,14
Radzymin	15852701	22562989	1,42	15466744	98%	22127827	98%	1,43	385957	435162	1,13
Wołomin	35534024	48130330	1,35	34364163	97%	46624953	97%	1,36	1169861	1505377	1,29
Milanówek	23197473	31582679	1,36	23053797	99%	31429149	100%	1,36	143676	153530	1,07
Podkowa Leśna	9742120	12195503	1,25	9734787	100%	12176809	100%	1,25	7333	18694	2,55
Grodzisk Mazowiecki	37324961	54042291	1,45	34858644	93%	51143471	95%	1,47	2466317	2898820	1,18
Jaktorów	6367422	9463043	1,49	6296728	99%	9335801	99%	1,48	70694	127242	1,80
Góra Kalwaria	16247892	23295753	1,43	15631677	96%	22062148	95%	1,41	616215	1233605	2,00
Konstancin-Jeziorna	62060792	76041417	1,23	58809942	95%	70012603	92%	1,19	3250850	6028814	1,85
Lesznowola	34999950	55188792	1,58	33357183	95%	50855683	92%	1,52	1642767	4333109	2,64
Piaseczno	115955062	149403329	1,29	112695481	97%	145282614	97%	1,29	3259581	4120715	1,26
Piastów	24984819	28881251	1,16	24380317	98%	28388096	98%	1,16	604502	493155	0,82
Pruszków	68851841	79722368	1,16	57965980	84%	74391954	93%	1,28	10885861	5330414	0,49
Brwinów	27303719	36617496	1,34	26642152	98%	35441598	97%	1,33	661567	1175898	1,78
Michałowice	36542786	44494394	1,22	35438762	97%	43092704	97%	1,22	1104024	1401690	1,27
Nadarzyn	15237892	24085560	1,58	14441667	95%	20637311	86%	1,43	796225	3448249	4,33
Raszyn	25464514	32505286	1,28	23054044	91%	30180852	93%	1,31	2410470	2324434	0,96
Błonie	15166072	20914553	1,38	14345477	95%	19355785	93%	1,35	820595	1558768	1,90
Izabelin	19046695	24299065	1,28	18610925	98%	24135650	99%	1,30	435770	163415	0,38
Leszno	7708188	12027506	1,56	7439626	97%	11794276	98%	1,59	268562	233230	0,87
Łomianki	44597833	57620933	1,29	43008733	96%	55403018	96%	1,29	1589100	2217915	1,40
Ożarów Mazowiecki	19805090	31123423	1,57	17629905	89%	26953522	87%	1,53	2175185	4169901	1,92
Stare Babice	26688894	37648793	1,41	26351923	99%	37139987	99%	1,41	336971	508806	1,51
Żyrardów	26537593	34241837	1,29	25155830	95%	33105084	97%	1,32	1381763	1136753	0,82

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Wraz z rozwojem budownictwa mieszkaniowego w mieście wzrasta liczba budynków mieszkalnych oraz powierzchnia użytkowa podlegająca opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Ze względu na niskie stawki za 1 m^2pu dla budynków mieszkalnych wzrost kwotowy podatku od nieruchomości mieszkaniowych jako dochodu własnego miasta nie był znaczący. Jednakże przyrost zasobów mieszkaniowych i liczby ludności kreuje nową podaż powierzchni handlowo-usługowych, od których pobierane są wysokie stawki podatku od nieruchomości. Pośrednio zatem wzrost znaczenia funkcji mieszkaniowej w mieście tworzy potencjał dla rozwoju inwestycji deweloperów komercyjnych.

W Gminie Miasto Marki w okresie 2010-2015 nastąpił wzrost dochodów własnych z tytułu podatku od nieruchomości o 27% z 12,9 mln zł do 16,4 mln zł (tabela 15.). W 2015 roku podatek od nieruchomości stanowił 24% ogółu dochodów własnych miasta i jedynie w 12 gminach stanowił wyższy udział (tabela 16.). W planie na 2016 rok założono wpływy do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości na poziomie 17,6 mln zł, czyli o 1,2 mln zł więcej niż w roku poprzednim.

Tabela 15. Wykonanie dochodów i wydatków w Gminie Miasto Marki w latach 2011-2016 [w zł]

Lata	Dochody ogółem	Dochody własne	Podatek od nieruchomości		Wydatki ogółem	Wydatki na gospodarkę mieszkaniową	
			ogółem	% dochodów własnych		ogółem	% wydatków ogółem
2011	72 636 161,85	52 527 338,65	12 953 826,89	25%	84 137 163,30	1 975 152,13	2,3%
2012	77 400 077,33	55 866 398,36	14 410 713,07	26%	83 363 878,62	2 015 004,58	2,4%
2013	81 619 633,62	58 013 127,38	15 685 028,56	27%	79 782 314,86	1 886 410,27	2,4%
2014	89 179 122,73	63 555 846,85	16 966 575,75	27%	85 585 790,09	2 078 766,28	2,4%
2015	96 611 118,06	67 858 056,38	16 369 201,73	24%	92 396 965,88	1 833 507,08	2,0%
2016 Plan	113 989 298,00	72 809 168,00	17 600 000,00	24%	126 468 647,00	2 912 480,00	2,3%

Źródło: Sprawozdania z wykonania planu dochodów i wydatków budżetowych.

Tabela 16. Podatek od nieruchomości jako dochód własny

Gminy	2010	2015	zmiana 2015/2010	% dochodów własnych	
				2010	2015
Warszawa	898218252	1136986026	1,27	0,11	0,10
Legionowo	11901299	18837123	1,58	0,13	0,14
Jabłonna	4659924	5785321	1,24	0,16	0,14
Nieporęt	7905628	11165297	1,41	0,28	0,24
Wieliszew	13579396	14696675	1,08	0,52	0,42
Halinów	5096333	7538523	1,48	0,29	0,26
Sulejówek	6522134	9135806	1,40	0,18	0,20
Nowy Dwór Mazowiecki	14965904	17411618	1,16	0,22	0,23
Czosnów	6335687	8774767	1,38	0,31	0,29
Józefów	5504921	8348907	1,52	0,12	0,14
Otwock	12137167	19584174	1,61	0,12	0,22
Karczew	5136111	7302749	1,42	0,19	0,24
Wiązowna	6259390	10400640	1,66	0,31	0,32
Kobyłka	5028214	7990956	1,59	0,14	0,19
Marki	**12901295**	**16369202**	**1,27**	**0,26**	**0,24**
Ząbki	7852797	11055560	1,41	0,13	0,13
Zielonka	7276904	9241965	1,27	0,22	0,22
Radzymin	10233405	15351054	1,50	0,28	0,30
Wołomin	13082143	16612378	1,27	0,20	0,18
Milanówek	5177058	6898497	1,33	0,15	0,14
Podkowa Leśna	1172459	1697924	1,45	0,08	0,09
Grodzisk Mazowiecki	18585986	27737795	1,49	0,23	0,25
Jaktorów	2665417	4210016	1,58	0,15	0,12
Góra Kalwaria	11692503	17399631	1,49	0,22	0,28
Konstancin-Jeziorna	9899690	10916653	1,10	0,12	0,10
Lesznowola	17731761	23434851	1,32	0,28	0,17
Piaseczno	32932325	36047776	1,09	0,17	0,15
Piastów	5938335	8246524	1,39	0,16	0,19
Pruszków	25982324	32304982	1,24	0,22	0,23
Brwinów	12101935	19724384	1,63	0,24	0,29
Michałowice	10356649	13436164	1,30	0,16	0,17
Nadarzyn	17863268	20758612	1,16	0,39	0,35
Raszyn	15868527	17381929	1,10	0,28	0,27
Błonie	23663123	29618954	1,25	0,52	0,49
Izabelin	5515073	6496396	1,18	0,17	0,19
Leszno	3306496	5330015	1,61	0,23	0,20
Łomianki	11151362	13979061	1,25	0,17	0,16
Ożarów Mazowiecki	21854721	33067082	1,51	0,35	0,32
Stare Babice	5520651	8178058	1,48	0,11	0,13
Żyrardów	13606247	17369397	1,28	0,20	0,20

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Gmina Miasto Marki osiąga również wpływy ze sprzedaży składników majątkowych stanowiących element dochodów majątkowych. W latach 2011-2015 miasto osiągnęło łącznie dochody majątkowe w wysokości 8 567 279 zł, w tym ze sprzedaży składników majątkowych 3 374 612 zł (tabela 18). Jedynie 3 gminy osiągnęły wyższe wpływy z tego tytułu, ale przeliczając je na liczbę mieszkańców trzeba dodać, że wpływy ze sprzedaży były wyższe jedynie w gminie Piaseczno i Grodzisk Mazowiecki.

Analizując dochody i wydatki Działu 700 w budżecie Gminy Miasto Marki– Gospodarka mieszkaniowa - należy zwrócić uwagę na wyższe dochody w stosunku do wydatków w tym zakresie (tabela 19). W 2015 roku dochody były wyższe od wydatków o ponad 1,6 mln zł. Na dochody składają się: m.in. wpływy z najmu i dzierżawy gruntów i obiektów mienia komunalnego, odsetki z tytułu oprocentowania należności rozłożonej na raty, dochody ze sprzedaży nieruchomości, takich jak działki budowlane czy budynki mienia komunalnego, wpływy z opłat za trwały zarząd i użytkowanie wieczyste, wpływy z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Gmina Miasto Marki realizowała dochody ze sprzedaży gruntów na cele mieszkaniowe, z opłat adiacenckich, z opłat czynszowych i świadczeń za media w zasobie mieszkaniowym miasta (tabela 17).

Na wydatki natomiast składają się: opłaty za administrowanie i czynsze za budynki, lokale i pomieszczenia gospodarcze oraz wydatki na zakup materiałów i usług remontowych i konserwacyjnych zasobów mieszkaniowych, projekty przyłączy kanalizacyjnych w budynkach komunalnych, projekty wentylacji. Wydatki na gospodarkę mieszkaniową stanowią 2,0-2,4% ogółu wydatków budżetowych. W 2015 roku wydatkowano na gospodarkę mieszkaniową kwotę 1,83 mln zł, a plan na 2016 rok zakłada zwiększenie wydatków do poziomu 2,91 mln zł. Pomimo ponoszonych rocznie wydatków na mieszkaniowy zasób gminy, wymaga on w dalszym ciągu znacznych nakładów finansowych, w szczególności w zakresie wydatków inwestycyjnych dotyczących konkretnych robót w budynkach i lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

Tabela 17. Dochody budżetu Gminy Miasto Marki z sektora mieszkaniowego w latach 2011-2016 [w zł]

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Sprzedaż lokali mieszkalnych	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż gruntów na cele mieszkaniowe	625 650,76	7 738,50	736 839,71	641 137,46	343 905,86	66 868,13*
Opłaty za grunty budowlane oddane w wieczyste użytkowanie pod mieszkalnictwo	-	-	-	-	-	-
Renta planistyczna od nieruchomości na cele mieszkaniowe	-	-	-	-	-	-
Opłaty adiacenckie od nieruchomości na cele mieszkaniowe – z tytułu wzrostu wartości gruntu na skutek podziału	24 380,20	56407,93	59 570,03	39 198,32	36 007,14	7 514,54*
Dochody z opłat czynszowych i świadczeń za media	Brak danych	Brak danych	Brak danych	1351770,15	1445352,00	935716,31

* dane na dzień 30.08.2016r.

Źródło: Sprawozdania z wykonania planu dochodów i wydatków budżetowych.

Tabela 18. Wpływy ze sprzedaży składników majątkowych jako element dochodów majątkowych

Gminy	Wpływy ze sprzedaży składników majątkowych						
	2011	2012	2013	2014	2015	suma z 5 lat	średniorocznie
Warszawa	705218	1698037	8026257	59921513	8007723	78358747	15671749
Legionowo	500	2038	0	0	1747	4285	857
Jabłonna	0	96	1199	0	0	1295	259
Nieporęt	0	16000	0	0	0	16000	3200
Wieliszew	29697	7915	0	4900	25500	68012	13602
Halinów	0	0	15800	727	0	16527	3305
Sulejówek	0	0	0	39600	25000	64600	12920
Nowy Dwór Mazowiecki	0	0	0	0	0	0	0
Czosnów	2790	24104	25	17870	1639	46429	9286
Józefów	7258	8	0	3374	83	10722	2144
Otwock	0	15	0	0	6195	6210	1242
Karczew	0	490	22340	7886	100	30816	6163
Wiązowna	8829	1209	5121	6361	4681	26201	5240
Kobyłka	0	0	0	0	0	0	0
Marki	**841941**	**45247**	**767845**	**685742**	**1033837**	**3374612**	**674922**
Ząbki	123	0	0	0	5820	5943	1189
Zielonka	344982	409826	0	300	150	755258	151052
Radzymin	311000	393000	35950	0	0	739950	147990
Wołomin	15430	0	0	0	2460	17890	3578
Milanówek	94	122949	0	1	0	123044	24609
Podkowa Leśna	0	0	0	0	0	0	0
Grodzisk Mazowiecki	6459257	5103686	7496027	0	0	19058971	3811794
Jaktorów	8780	16000	1503	0	668	26950	5390
Góra Kalwaria	24076	20481	34442	16829	17096	112922	22584
Konstancin-Jeziorna	400	0	7477	380	9391	17648	3530
Lesznowola	0	13900	0	0	0	13900	2780
Piaseczno	13924978	2010500	12528	14641	16560	15979207	3195841
Piastów	0	0	0	0	0	0	0
Pruszków	0	600	0	0	0	600	120
Brwinów	0	22400	600	208	15096	38304	7661
Michałowice	0	0	0	0	0	0	0
Nadarzyn	6509	0	102241	0	7534	116285	23257
Raszyn	0	0	0	0	0	0	0
Błonie	0	0	0	0	0	0	0
Izabelin	0	0	20200	0	575	20775	4155
Leszno	0	0	0	26900	840	27740	5548
Łomianki	0	16165	24719	370	1569	42822	8564
Ożarów Mazowiecki	16811	0	7237	0	0	24048	4810
Stare Babice	18200	130	0	0	0	18330	3666
Żyrardów	26286	0	51892	0	0	78178	15636

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 19. Dochody i wydatki Dział 700 – Gospodarka mieszkaniowa

Gminy	Dochody Dział 700 - Gospodarka mieszkaniowa		Wydatki Dział 700 - Gospodarka mieszkaniowa		Dochody - Wydatki	
	2010	2015	2010	2015	2010	2015
	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]	[zł]
Warszawa	1508225257	2289692021	1119721368	1588915178	388503889,5	700776843,6
Legionowo	7597305,15	11461587,92	9608281,72	11201726,93	-2010976,57	259860,99
Jabłonna	1322114,24	575302,63	567754,05	3046938,44	754360,19	-2471635,81
Nieporęt	571187,94	2151555,9	359608,64	587522,99	211579,3	1564032,91
Wieliszew	253960,57	1492490,73	402349,52	2274254,97	-148388,95	-781764,24
Halinów	349774,31	908724,91	537569,37	886093,05	-187795,06	22631,86
Sulejówek	3981639,94	2335443,96	2503791,25	1130879,68	1477848,69	1204564,28
Nowy Dwór Mazowiecki	8447657,15	10392480,54	10544101,66	9210705,21	-2096444,51	1181775,33
Czosnów	490912,32	1462412,87	600413,31	726705,14	-109500,99	735707,73
Józefów	6369967,92	4005181,29	4791244	3170413,27	1578723,92	834768,02
Otwock	6639870,82	7687941,04	4563201,96	2009686,52	2076668,86	5678254,52
Karczew	3244223,98	1540627,93	182927,09	326878,32	3061296,89	1213749,61
Wiązowna	925955,34	949120,65	871633,8	1306376,21	54321,54	-357255,56
Kobyłka	7974329,21	4661072,19	2041866,81	1997984,97	5932462,4	2663087,22
Marki	**4494024,9**	**3474547,99**	**1821408,09**	**1833507,08**	**2672616,81**	**1641040,91**
Ząbki	14112776,06	14457553,36	2347549,45	16542650,7	11765226,61	-2085097,34
Zielonka	1722758,12	2836357,45	1793723,28	1270723,3	-70965,16	1565634,15
Radzymin	1731929,7	1662226,83	1567442,1	1946922,85	164487,6	-284696,02
Wołomin	4521888,93	1589328,59	1338937,25	1582984,38	3182951,68	6344,21
Milanówek	920912,16	788884,83	2185754,72	1657935,19	-1264842,56	-869050,36
Podkowa Leśna	528798,06	1024799,4	542545,1	1249690,4	-13747,04	-224891
Grodzisk Mazowiecki	12001515,18	9986621,05	6508673,79	8366153,38	5492841,39	1620467,67
Jaktorów	1549533,96	44572,64	253515,19	575295,02	1296018,77	-530722,38
Góra Kalwaria	6396619,16	8032240,7	6559812,92	5653468,14	-163193,76	2378772,56
Konstancin-Jeziorna	2384137,8	4297099,71	7585166,79	5162160,39	-5201028,99	-865060,68
Lesznowola	1125757,29	38847590,52	4231958,01	8171207,26	-3106200,72	30676383,26
Piaseczno	6846067,52	6948509,88	19799392,07	23265153,96	-12953324,55	-16316644,08
Piastów	1915748,88	772298,19	3746093,14	3208038,47	-1830344,26	-2435740,28
Pruszków	5373438,51	6656841,73	6291420,65	7691324,71	-917982,14	-1034482,98
Brwinów	989447,56	1766835,61	1882630,96	10795226,74	-893183,4	-9028391,13
Michałowice	1388356,63	2119435,32	1261519,49	783495,82	126837,14	1335939,5
Nadarzyn	3505496,09	1486718,71	1142575,91	1753600,75	2362920,18	-266882,04
Raszyn	7867274,67	2881598,03	5015166,99	1576291,39	2852107,68	1305306,64
Błonie	1097513,9	879151,21	4280496,11	5594918,01	-3182982,21	-4715766,8
Izabelin	2727313,55	424037,22	1627018,64	2208789,36	1100294,91	-1784752,14
Leszno	801550,15	662462,29	1192392,01	1103573,93	-390841,86	-441111,64
Łomianki	570298,18	617483,29	2649697,38	3250170,67	-2079399,2	-2632687,38
Ożarów Mazowiecki	275050,2	1605867,91	3998969,82	5699020,69	-3723919,62	-4093152,78
Stare Babice	10022540,9	2332920,5	5685888,94	4787543,85	4336651,96	-2454623,35
Żyrardów	18078907,04	18387026,3	13384949,93	17416744,98	4693957,11	970281,32

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Poddając analizie udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem, należy podkreślić, że w Markach w latach 2010-2015 średnio wydatkowano na ten cel jedynie 12,4% środków. W tym okresie był to jeden z najniższych wskaźników w obszarze WOF (tabela 20). Niski poziom nakładów inwestycyjnych, np. na przestrzeń wolnego czasu (infrastruktura rekreacyjno-sportowa) oraz infrastrukturę techniczną, znacząco pomniejsza atuty lokalnego rynku mieszkaniowego. Dlatego też w kolejnych latach wydatki inwestycyjne powinny stanowić priorytet przy tworzeniu budżetu miasta.

Tabela 20. Udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem

Gminy	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Średnia z lat 2010-2015
	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]
Warszawa	21,4	17,1	16,8	15,0	17,5	10,2	16,3
Legionowo	39,7	22,2	8,8	10,7	9,7	18,3	18,2
Jabłonna	15,0	10,7	4,9	19,3	25,7	13,4	14,8
Nieporęt	31,9	30,0	15,7	18,7	32,3	32,3	26,8
Wieliszew	40,4	20,1	9,2	15,3	20,5	30,9	22,7
Halinów	19,0	17,3	19,6	21,6	23,7	22,2	20,6
Sulejówek	28,2	18,6	10,9	10,2	18,3	24,9	18,5
Nowy Dwór Mazowiecki	26,8	22,0	11,9	11,5	14,1	34,0	20,0
Czosnów	44,8	38,2	28,9	29,9	36,9	30,7	34,9
Józefów	14,4	29,8	51,2	27,1	19,6	20,1	27,0
Otwock	17,0	7,3	3,1	7,5	12,0	14,0	10,1
Karczew	17,2	10,6	19,3	16,9	13,0	17,0	15,7
Wiązowna	31,8	25,1	12,3	17,2	21,8	27,9	22,7
Kobyłka	24,3	8,9	8,9	18,0	14,5	20,6	15,9
Marki	**17,7**	**15,3**	**13,9**	**7,9**	**9,4**	**10,1**	**12,4**
Ząbki	31,7	36,8	24,2	34,4	29,3	24,2	30,1
Zielonka	21,3	12,8	5,7	3,9	9,0	5,3	9,7
Radzymin	14,4	13,3	4,9	2,8	15,5	24,6	12,6
Wołomin	23,6	17,5	14,6	13,9	14,7	11,8	16,0
Milanówek	27,5	16,4	25,7	19,4	18,6	18,7	21,0
Podkowa Leśna	16,9	26,7	13,7	19,1	9,2	22,8	18,1
Grodzisk Mazowiecki	26,8	28,0	28,6	16,9	16,8	27,2	24,1
Jaktorów	13,9	31,0	24,3	17,2	27,8	21,8	22,7
Góra Kalwaria	23,1	13,0	11,9	14,6	15,9	15,3	15,6
Konstancin-Jeziorna	21,2	19,9	25,8	23,7	30,9	25,0	24,4
Lesznowola	11,1	15,3	27,3	24,2	12,9	21,2	18,7
Piaseczno	16,9	8,8	11,7	13,5	14,2	16,3	13,6
Piastów	23,5	9,4	6,9	12,7	7,1	9,6	11,5
Pruszków	27,1	19,9	17,1	18,4	19,4	20,5	20,4
Brwinów	15,4	38,8	44,0	40,1	26,2	28,1	32,1
Michałowice	35,6	28,9	27,8	24,9	31,6	27,4	29,4
Nadarzyn	20,4	29,4	12,3	17,8	30,1	19,9	21,6
Raszyn	27,2	29,1	25,3	27,9	27,1	21,2	26,3
Błonie	31,2	25,2	23,3	19,0	30,8	20,2	24,9
Izabelin	34,3	6,5	18,7	24,6	20,2	5,7	18,3
Leszno	14,8	13,2	3,7	4,2	17,4	16,7	11,7
Łomianki	29,0	16,6	12,0	6,1	4,6	19,2	14,6
Ożarów Mazowiecki	29,7	25,6	17,6	12,1	17,4	19,6	20,3
Stare Babice	27,9	10,0	10,9	15,1	12,2	13,4	14,9
Żyrardów	12,7	15,4	8,5	2,2	4,3	2,2	7,5

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Reasumując, w Markach w ostatnich latach, pomimo napływu ludności, nie nastąpił znaczący wzrost poziomu przedsiębiorczości mierzony: liczbą podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10000 ludności oraz liczbą osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym. Przeważają podmioty gospodarcze o działalności: handel, naprawa pojazdów samochodowych. Silną stroną jest jednak niski poziom bezrobocia. Wzrost liczby ludności przyczynił się do wzrostu dochodów własnych gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz udziału w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa (podatku dochodowym od osób fizycznych oraz osób prawnych), choć dynamika przyrostu tych dochodów nie była znacząca, w porównaniu z innymi gminami WOF. Niewielkie są dochody budżetowe ogółem oraz dochody własne w przeliczeniu na 1 mieszkańca. Wydatki inwestycyjne mają niewielki udział w wydatkach ogółem budżetu miasta.

4.3 Potencjał przestrzenny

Potencjał przestrzenny dla rozwoju funkcji mieszkaniowej tworzą: przestrzeń wolnego czasu, rozwinięta sieć infrastruktury technicznej, połączenia komunikacyjne z ośrodkiem centralnym, zasoby przyrodnicze oraz dostępność uzbrojonych i pokrytych planami zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych. Potencjał przestrzenny to również zasób gruntów miasta, które można w przyszłości przeznaczyć zarówno pod budownictwo komunalne, jak i prywatne.

Największy odsetek ludności wyjeżdżającej do pracy z gmin kumuluje się w gminach położonych w strefach okalających duży ośrodek miejski. Głównym kierunkiem dojazdów do pracy jest ośrodek centralny Warszawa, który pełni funkcję centrum gospodarczego, tworząc dzięki temu miejsca pracy. Gmina Miasto Marki posiada połączenia autobusowe z Warszawą, które obsługiwane są zarówno przez przewoźników prywatnych, jak i przez Zarząd Transportu Miejskiego z Warszawy w ramach miejskich linii autobusowych. W lipcu 2016r. Gmina Miasto Marki podpisała porozumienie z Zarządem Transportu Miejskiego w Warszawie w sprawie objęcia miasta Marki pierwszą strefą biletową. Dla mieszkańców miasta oznacza to, że od 1 listopada 2016 r. mieszkańcy Marek zapłacą za przejazd autobusem ZTM tyle samo co mieszkańcy Warszawy. Wprowadzenie I strefy biletowej wiąże się z większymi wydatkami budżetu Marek, gdyż roczne płatności dla ZTM wzrosną z 3,5 do 4,5 mln zł, ale znacząco obniżą się koszty dojazdu do pracy mieszkańców Marek do Warszawy. Porozumienie to może wpłynąć na wzrost znaczenia komunikacji zbiorowej, przy jednoczesnym zmniejszeniu liczby samochodów w ruchu podmiejskim. Ze względu na brak linii kolejowej łączącej Marki z Warszawą nie ma alternatywy dla połączeń autobusowych. Miasto nie posiada własnej komunikacji autobusowej w obrębie granic administracyjnych gminy.

Według Zestawienia Zbiorczego Klas Użytków, prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Wołominie, Wydział Ewidencji Gruntów i Budynków (stan na 1 stycznia 2016 r.) największy odsetek terenów w Gminie Miasto Marki stanowią użytki leśne oraz grunty zadrzewione (36,95%) oraz tereny mieszkalne (22,29%). Potencjał rozwoju funkcji mieszkalnej stanowią tereny zurbanizowane niezabudowane (8,41% powierzchni w gminie) o powierzchni łącznie 220 ha (tabela 21).

Niewielki odsetek powierzchni stanowią tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz sportowe. Zaliczyć do nich możemy obiekt „Orlik" przy ul Stawowej oraz ul. Okólnej, sezonowe lodowisko, boiska do siatkówki i koszykówki, korty tenisowe, park miejski, place zabaw.

Tabela 21. Użytkowanie powierzchni w Gminie Miasto Marki(stan na dzień 01.01.2016r.)

Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]	Struktura [%]
Użytki rolne	308	11,78
Użytki leśne oraz grunty zadrzewione	966	36,95
Tereny mieszkalne	583	22,29
Tereny przemysłowe	42	1,61
Inne tereny zabudowane	145	5,54
Zurbanizowane tereny niezabudowane	220	8,41
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	4	0,15
Tereny komunikacyjne	225	8,61
Grunty pod wodami	13	0,50
Nieużytki	100	3,82
Tereny różne	09	0,34
Inne	-	-
Ogółem	**2615**	**100**

Źródło: Zestawienie Zbiorcze Klas Użytków -Starostwo Powiatowe w Wołominie, Wydział Ewidencji Gruntów i Budynków.

Znaczącym potencjałem dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Markach jest wysoki udział powierzchni miasta objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Obecnie obowiązują22 plany, które obejmują 98,3 % powierzchni ogółem. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową przeznaczonych jest 1124 ha (47% ogólnej powierzchni objętej planami), z czego 797 ha przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinno - usługową, 212 ha pod zabudowę jednorodzinną, a 115 ha pod zabudowę wielorodzinno – usługową (tabela 22).Zestawienie udziału powierzchni objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w powierzchni ogółem w gminach WOF prezentuje tabela 23, a Rejestr obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w tabeli 24.

Tabela 22. Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Lata	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (ogółem)	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zabudowa mieszkaniowo jednorodzinna-usługowa	Zabudowa mieszkaniowo wielorodzinna-usługowa
2011	Powierzchnia(ha)	194	790	115
	Udział w ogólnej pow. obszarów objętych mpzp (%)	8,1	33,0	4,8
2012	Powierzchnia(ha)	194	790	115
	Udział w ogólnej pow. obszarów objętych mpzp (%)	8,1	33,0	4,8
2013	Powierzchnia(ha)	194	790	115
	Udział w ogólnej pow. obszarów objętych mpzp (%)	8,1	33,0	4,8
2014	Powierzchnia(ha)	194	790	115
	Udział w ogólnej pow. obszarów objętych mpzp (%)	8,1	33,0	4,8
2015	Powierzchnia(ha)	212	797	115
	Udział w ogólnej pow. obszarów objętych mpzp (%)	8,9	33,3	4,8
2016	Powierzchnia (ha)	212	797	115
	Udział w ogólnej pow. obszarów objętych mpzp (%)	8,9	33,3	4,8

Źródło: Urząd Miasta Marki.

Tabela 23. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Gminy	Plany zagospodarowania przestrzennego ogółem	Plany sporządzone na podstawie ustawy z 2003 r.	Powierzchnia gminy objęta obowiązującymi planami ogółem	Powierzchnia gminy objęta obowiązującymi planami na podstawie ustawy z 2003 r.	Łączna powierzchnia gruntów rolnych, dla których zmieniono w planach przeznaczenie na cele nierolnicze	Powierzchnia terenów wskazanych w studium wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze	Łączna powierzchnia gruntów leśnych, dla których zmieniono w planach przeznaczenie na cele nieleśne	Udział powierzchni objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w powierzchni ogółem
	[szt.]	[szt.]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[%]
Warszawa	236	101	18499	9228	0	0	0	35,8
Legionowo	12	11	1360	493	0		59	100,0
Jabłonna	46	43	3310	3231	147		25	51,1
Nieporęt	30	16	9268	1167	59	966	421	96,5
Wieliszew	97	35	2097	860	830	500	31	19,8
Halinów	35	13	6309	1922	837		37	100,0
Sulejówek	7	5	998	877	0	0	2	51,7
Nowy Dwór Mazowiecki	5	0	2441	0	0	0	0	86,5
Czosnów	5	1	12845	1	1240	238	11	100,0
Józefów	18	11	867	268	0		231	36,3
Otwock	48	11	1609	204	353	0	357	34,0
Karczew	3	2	48	12	0		0	0,6
Wiązowna	13	5	331	153	0		0	3,2
Kobyłka	28	22	1362	268	133		35	69,3
Marki	**22**	**4**	**2570**	**550**	**0**	**0**	**13**	**98,3**
Ząbki	6	5	1100	83	0	0	0	100,2
Zielonka	15	13	1226	980	0	0	129	15,4
Radzymin	65	41	12946	6103	950	0	26	100,0
Wołomin	76	22	469	392	0	984	38	7,6
Milanówek	24	8	588	121	126	.	5	43,8
Podkowa Leśna	1	1	1010	1010	0	0	34	99,7
Grodzisk Mazowiecki	58	41	4717	2769	0	5	0	43,9
Jaktorów	38	22	2135	1926	857	.	36	38,6
Góra Kalwaria	113	2	3129	2287	1845	.	183	21,7
Konstancin-Jeziorna	43	30	6430	5279	852	.	267	81,8
Lesznowola	112	90	5637	2528	3145	1477	194	81,3
Piaseczno	205	157	6876	5209	1583	.	122	53,6
Piastów	23	16	438	362	34	10	0	76,0
Pruszków	37	30	1446	1095	164	.	1	75,4
Brwinów	33	14	3256	1710	625	960	27	47,0
Michałowice	27	8	2336	393	898	.	0	67,3
Nadarzyn	108	65	6370	405	316	.	54	86,7
Raszyn	53	29	4304	158	0	0	0	98,0
Błonie	69	10	2904	195	705	1752	0	33,9
Izabelin	37	15	880	112	95	0	55	13,5
Leszno	37	12	3160	2776	352	443	15	25,3
Łomianki	18	11	804	772	184	154	12	20,7
Ożarów Mazowiecki	70	28	6254	6060	2894	.	0	87,8
Stare Babice	12	8	6342	5529	1755	1721	5	100,0
Żyrardów	48	28	608	358	96	180	0	42,4

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 24. Rejestr obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

L.p.	Nazwa planu	Powierzchnia	Numer i data uchwały planu oraz publikacja	Uwagi
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki **„Marki Południowe"**	ok. 300 ha	Uchwała Nr XXXIX/174/97 Rady Miasta Marki z dnia 22.04.1997r. Dziennik Urzędowy Woj. Warszawskiego Nr 25 poz. 79 z dnia 23.06.1997r.	**Obowiązuje od dnia 08.07.1997r.**W wyniku uchwalenia planu przestały obowiązywać: miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Marki zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr XL/190/93 z dnia 29.12.1993r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 4, poz. 88 z dnia 25.02.1994r.) oraz miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla Leśna w Markach zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr IV/15/94 z dnia 20.09.1994r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 26, poz. 845 z dnia 12.12.1994r.).
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki **„Lisi Jar"**	ok. 6 ha	Uchwała Nr XLIII/202/97 Rady Miejskiej w Markach z dnia 16.09.1997r. Dziennik Urzędowy Woj. Warszawskiego nr 57 poz. 191 z dnia 21.11.1997r.	**Obowiązuje od dnia 06.12.1997r.** W wyniku uchwalenia planu przestał obowiązywać miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Marki zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr XL/190/93 z dnia 29.12.1993r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 4, poz. 88 z dnia 25.02.1994r.).
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki **„SAM 81"**	ok. 6 ha	Uchwała Nr XLIX/238/98 Rady Miejskiej w Markach z dnia 16.06.1998r. Dziennik Urzędowy Woj. Warszawskiego nr 57 poz. 249 z dnia 29.09.1998r.	**Obowiązuje od dnia 14.10.1998r.**W wyniku uchwalenia planu przestał obowiązywać miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Marki zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr XL/190/93 z dnia 29.12.1993r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 4, poz. 88 z dnia 25.02.1994r.).
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Miasta Marki **„Kasztanowa"**	ok. 0,6 ha	Uchwała Nr VIII/46/99 Rady Miejskiej w Markach z dnia 21.04.1999r. Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego Nr 66 poz. 2174 z dnia 02.08.1999r.	**Obowiązuje od dnia 17.08.1999r.**W wyniku uchwalenia planu przestał obowiązywać miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Marki zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr XL/190/93 z dnia 29.12.1993r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 4, poz. 88 z dnia 25.02.1994r.).
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki **(dz. 20/27 obr. 3-06)**	ok.0,4 ha	Uchwała Nr X/68/99 Rady Miejskiej w Markach z dnia 7.07.1999r. Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 89 poz. 2397 z dnia 04.10.1999r.	**Obowiązuje od dnia 19.10.1999r.**W wyniku uchwalenia planu przestał obowiązywać miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Marki zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr XL/190/93 z dnia 29.12.1993r., (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 4, poz. 88 z dnia 25.02.1994r.,).
6.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki **„Oś. Mickiewicza"**	ok. 2,3 ha	Uchwała Nr XII/80/99 Rady Miejskiej w Markach z dnia 27.10.1999r. Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 107 poz. 2636 z dnia 3.12.1999r.	**Obowiązuje od dnia 18.12.1999r.**W wyniku uchwalenia planu przestał obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIX/174/97 Rady Miasta Marki z dnia 22.04.1997 roku (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 25 poz. 79 z dnia 23.06.1997 roku).
7.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki **„Zielona"**	ok. 35 ha	Uchwała Nr XIII/86/99 Rady Miejskiej w Markach z dnia 24.11.1999r. Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 115, poz. 2732 z dnia 28.12.1999r.	**Obowiązuje od dnia 13.01.2000r.** W wyniku uchwalenia planu przestały obowiązywać: miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Marki zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr XL/190/93 z dnia 29.12.1993r., (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 4, poz. 88 z dnia 25.02.1994r.) oraz miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla „Północ" w Markach zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr IV/16/94 z dnia 20.09.1994r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 26, poz. 844 z dnia 12.12.1994r.).
8.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki **„Centrum"**	ok. 4,6 ha	Uchwała Nr XXVII/185/2001 Rady Miejskiej w Markach z dnia 29.08.2001r. Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 197 poz. 3383 z dnia 20.09.2001r.	**Obowiązuje od dnia 05.10.2001r.**W wyniku uchwalenia planu przestał obowiązywać miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Marki zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr XL/190/93 z dnia 29.12.1993r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 4, poz. 88 z dnia 25.02.1994r.).

9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta **„Marki I"**	ok. 220 ha	Uchwała Nr XXXIV/395/2002 Rady Miasta Marki z dnia 7.03. 2002r. Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 92 poz. 1945z dnia 09.04.2002r.	**Obowiązuje od dnia 24.04.2002r.**W wyniku uchwalenia planu przestały obowiązywać: miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Marki zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr XL/190/93 z dnia 29.12.1993r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 4, poz. 88 z dnia 25.02.1994r.) oraz miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla „Północ" w Markach zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr IV/16/94 z dnia 20.09.1994r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 26, poz. 844 z dnia 12.12.1994r.).
10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta **„Marki II"**	ok. 1 376 ha	Uchwała Nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24.04.2002r. Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 140 poz. 3107 z dnia 29.05.2002r.	**Obowiązuje od dnia 13.06.2002r.**W wyniku uchwalenia planu przestał obowiązywać miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Marki zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr XL/190/93 z dnia 29.12.1993r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 4, poz. 88 z dnia 25.02.1994r.).
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta **„Marki III"**	ok. 146 ha	Uchwała Nr XXXVI/407/2002 Rady Miasta Marki z dnia 26.06.2002r. Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 202 poz. 4910 z dnia 31.07.2002r.	**Obowiązuje od dnia 24.04.2002r.** W wyniku uchwalenia planu przestały obowiązywać: miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Marki zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr XL/190/93 z dnia 29.12.1993r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 4, poz. 88 z dnia 25.02.1994r.), miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla „Północ" w Markach zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr IV/16/94 z dnia 20.09.1994r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 26, poz. 844 z dnia 12.12.1994r.) oraz miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla „Środkowa" w Markach zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr IV/14/94 z dnia 20.09.1994r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 26, poz. 843 z dnia 12.12.1994r.).
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta **„Marki IV"**	ok.14 ha	Uchwała Nr XXXVII/416/2002 Rady Miasta Marki z dnia 28.08.2002r. Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 241 poz. 6164 z dnia 12.09.2002r.	**Obowiązuje od dnia 27.09.2002r.**W wyniku uchwalenia planu przestały obowiązywać: miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Marki zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr XL/190/93 z dnia 29.12.1993r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 4, poz. 88 z dnia 25.02.1994r.).
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta **„Marki VI"**	ok. 68 ha	Uchwała Nr VIII/52/2002 Rady Miasta Marki z dnia 10.09.2003r. Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 252 poz. 6650 z dnia 29.09.2003r.	**Obowiązuje od dnia 14.10.2003r.**W wyniku uchwalenia planu przestały obowiązywać: miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Marki zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr XL/190/93 z dnia 29.12.1993r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 4, poz. 88 z dnia 25.02.1994r.), miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania osiedla „Północ" w Markach zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr IV/16/94 z dnia 20.09.1994r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 26, poz. 844 z dnia 12.12.1994r.) oraz miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla „Środkowa" w Markach zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr IV/14/94 z dnia 20.09.1994r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 26, poz. 843z dnia 12.12.1994r.).
14.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta **„Marki VII"**	ok. 143 ha	Uchwała Nr VIII/53/2002 Rady Miasta Marki z dnia 10.09.2003r. Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 252 poz. 6651 z dnia 29.09.2003r.	**Obowiązuje od dnia 14.10.2003r.** W wyniku uchwalenia planu przestał obowiązywać miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Marki zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr XL/190/93 z dnia 29.12.1993r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 4, poz. 88 z dnia 25.02.1994r.).
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Marki w obszarze ulic: Kraszewskiego, Spacerowa, Krasińskiego, Grunwaldzka **„Kosiany"**	ok. 44 ha	Uchwała Nr XII/88/2004 Rady Miasta Marki z dnia 25.02.2004r. Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 80 poz. 2003 z dnia 07.04.2004r.	**Obowiązuje od dnia 22.04.2004r.** W wyniku uchwalenia planu przestał obowiązywać miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Marki zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr XL/190/93 z dnia 29.12.1993r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 4, poz. 88 z dnia 25.02.1994r.).

16.	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Miasta Marki w obrębie ulic: al. Marszałka J. Piłsudskiego, ul. Leonida Teligi, ul. Żeglarska, ul. Stawowa, ul. Sowińskiego, ul. Gen. Zajączka, al. Marszałka J. Piłsudskiego **„Stawowa"**	ok. 22 ha	Uchwała Nr XIV/109/2004 Rady Miasta Marki z dnia 28.04.2004r. Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 178 poz. 4618 z dnia 19.07.2004r.	**Obowiązuje od dnia 03.08.2004r.**W wyniku uchwalenia planu **przestał obowiązywać** miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Marki zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Marki Nr XL/190/93 z dnia 29.12.1993r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 4, poz. 88 z dnia 25.02.1994r.).
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta **„Marki VIII"**	ok. 19 ha	Uchwała Nr XXXI/214/2005 Rady Miasta Marki z dnia 29.06.2005r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 176 poz. 5624 z dnia 29.07.2005r. Obwieszczenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 31.10.2005r. o sprostowaniu błędów (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego. z 2005r., Nr 250, poz. 8201). Sprostowanie obowiązuje od 14.11.2005r.	**Obowiązuje od dnia 13.08.2005r.**W wyniku uchwalenia planu przestał obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki uchwalony uchwałą Nr XXXIX/174/97 Rady Miasta Marki z dnia 22 kwietnia 1997 roku (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 25 poz. 79 z dnia 23.06.1997r.). Obwieszczenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 31.10.2005r., o sprostowaniu błędów „prostuje się następujący błąd w § 20 1) zamiast wyrazów "symbolem 131 MU" powinny być wyrazy "symbolem 122 MWU"; 2) w tabeli pkt 6 - Infrastruktura techniczna powinien mieć brzmienie: "Dopuszcza się lokalizację: a) lokalnych przepompowni ścieków; b) wolnostojących lub wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV".
18.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki dla wyodrębnionego obszaru planu stanowiącego działki o nr ew.: 8, 9, 10, 11, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 55, 57/1, 57/2, 58, 223, 225, 226, 227, 228, 229, 232, 233 w obrębie geodezyjnym 5-08 **„Sosnowa"**	ok. 8,2 ha	Uchwała Nr XLI/297/2006 Rady Miasta Marki z dnia 21.06.2006r. Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego nr 154 poz. 6022 z dnia 08.08.2006r.	**Obowiązuje od dnia 23.08.2006r.**W wyniku uchwalenia planu przestał obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki uchwalony uchwałą Nr XXXIX/174/97 Rady Miasta Marki z dnia 22 kwietnia 1997 roku (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 25 poz. 79 z dnia 23.06.1997r.).
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy **ul. Wspólnej**	ok. 10 ha	Uchwała Nr XLVII/372/2013 Rady Miasta Marki z dnia 30.10.2013r.Dziennik Urzędowy Woj. Maz. z 2013 roku, poz. 11789 z dnia 14.11.2013r.	**Obowiązuje od dnia 29.11.2013r.**W wyniku uchwalenia planu przestał obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Marki II uchwalony uchwałą Nr XXXV/404/202 Rady Miasta Marki z dnia 24kwietnia 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 140 poz. 3107 z dnia 29.05.2002r.).
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie **ul. Wczasowej**	ok. 0,5 ha	Uchwała Nr XL/431/2014 Rady Miasta Marki z dnia 16.04.2014 roku Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego z 2014 roku, poz. 4413 z dnia 29.04.2014r.	**Obowiązuje od dnia 14.05.2014r.**W wyniku uchwalenia planu przestał obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Marki I uchwalony uchwałą Nr XXXIV/395/2002 Rady Miasta Marki z dnia 7 marca 2002 roku(Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 92 poz. 1945 z dnia 09.04.2002r.).
21.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar **Centrum Handlowego M1 w Markach**	ok. 13 ha	Uchwała Nr LVI/440/2014 Rady Miasta Marki z dnia 28.05.2014r. Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego z 2014 roku, poz. 5839 z dnia 06.06.2014r.	**Obowiązuje od dnia 21.06.2014r.**W wyniku uchwalenia planu przestał obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki uchwalony uchwałą Nr XXXIX/174/97 Rady Miasta Marki z dnia 22 kwietnia 1997 roku (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 25 poz. 79 z dnia 23.06.1997r.).
22.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla **„Szkolna" dla obrębu 5-10**	ok. 32 ha	Uchwała Nr XVIII/137/2015 Rady Miasta Marki z dnia17.11.2015r. Dziennik Urzędowy Woj. Mazowieckiego z 2016 roku, poz. 602 z dnia 20.01.2016r.	Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym LEX-I.4131.290.2015.MS1 z dnia 22.12.2015r., stwierdził nieważność uchwały Nr XVIII137/2015 Rady Miasta Marki z dnia 17 listopada 2015 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Szkolna" dla obrębu 5-10 w części tekstowej oraz graficznej, w odniesieniu do terenów ozn. symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU i 13MNU. Pozostała część uchwały weszła w życie **od dnia 4.02.2016r.**. Projekt planu został uchwalony uchwałą Nr XXVIII/212/2016 Rada Miasta Marki z dnia 24 maja 2016 roku. Uchwała została opublikowana w Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 16.06.2016r., poz. 5400 i **obowiązuje od dnia 01.07.2016r.**

W skład mienia komunalnego Gminy Miasto Marki wchodzą grunty o powierzchni 158 ha 1266 m^2 (według danych na dzień 31 grudnia 2015 r.). Wartość gruntów wynosi 110 141 348,87 zł. W stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. powierzchnia gruntów uległa zwiększeniu o 1ha 8609 m^2, a wartość wzrosła o kwotę 2 949 749 zł. Zmiany te spowodowane były czynnościami związanymi ze zbyciem nieruchomości z gminnego zasobu w drodze umów notarialnych, nabyciem nieruchomości w tym trybie, nabyciem w drodze decyzji administracyjnych oraz orzeczeń sądowych, jak również korektą błędnego wykazywania w zasobie gruntów powierzchni działek stanowiących własność gminy jedynie w udziałach.

W skład powierzchni gruntów gminnych wchodzą 1702 działki drogowe o powierzchni 75 ha 1135 m^2 oraz 297 działek o innym przeznaczeniu i łącznej powierzchni 83 ha 0131 m^2. W bezpośrednim zarządzie gminy (bez użytkowania wieczystego, trwałego zarządu, najmu) znajduje się 99 działek o łącznej powierzchni 29 ha 2491 m^2. Gmina Miasto Marki jest również posiadaczem 33 działek o nieuregulowanym stanie prawnym.

Na cele własne Gmina Miasto Marki wykorzystuje 22 działki o łącznej powierzchni 18 ha 7358 m^2. Gmina dysponuje 32 działkami o łącznej powierzchni 8 ha 5790 m^2 zabudowanymi domami mieszkalnymi wielorodzinnymi z lokalami znajdującymi się w najmie. Na cele oświatowe wykorzystywanych jest 18 działek o łącznej powierzchni 8 ha 3713 m^2, z czego 12 znajduje się w trwałym zarządzie ustanowionym na rzecz jednostek organizacyjnych oświatowych publicznych. W użytkowaniu wieczystym znajduje się 121 działek o łącznej powierzchni 17 ha 0764 m^2, z czego na cel inny niż mieszkaniowy przypadają 24 działki o łącznej powierzchni 6 ha 7206 m^2, natomiast na cel mieszkaniowy przypada 97 działek o łącznej powierzchni 10 ha 3588 m^2, w tym spółdzielnie mieszkaniowe i wspólnoty mają 34 działki o powierzchni 6 ha 3530 m^2, osoby fizyczne 63 działki o powierzchni 4 ha 0028 m^2. Gmina jest również użytkownikiem wieczystym nieruchomości Skarbu Państwa – 5 nieruchomości oraz posiada udział 3560/1177379 we współużytkowaniu wieczystym związanym z prawem własności lokalu mieszkalnego (łączna powierzchnia tych gruntów wynosi 10004 m^2).Na 31.12.2015roku łączna powierzchnia gruntów znajdujących się w dzierżawie wynosiła 9 ha 6259 m^2 i w stosunku do stanu na dzień 31.12.2014roku powierzchnia ta uległa zwiększeniu o 549 m^2. Zwiększenie związane było z zawarciem nowych umów dzierżawy z przeznaczeniem pod garaże, poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz działalność gospodarczą.

W roku 2015 z gminnego zasobu nieruchomości ubyły 4 działki o łącznej powierzchni 1507 m^2. Zmniejszenie to było efektem: zbycia dwóch działek tworzących jedną całość gospodarczą w drodze publicznego nieograniczonego przetargu ustnego oraz zbycia dwóch nieruchomości na rzecz właścicieli nieruchomości przyległych w celu poprawy warunków zagospodarowania tych nieruchomości. W roku 2015r. do gminnego zasobu nabyto 53 działki o ogólnej powierzchni 30 111 m^2 i wartości łącznej 3 607 221 zł. Nabycie to nastąpiło w drodze: art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarcze nieruchomościami - 32 działki drogowe o łącznej powierzchni 7 287 m^2 i szacunkowej wartości 1 450 600 zł; umów cywilno-prawnych - 17 działek o przeznaczeniu drogowym, łącznej powierzchni 2634 m^2 i wartości 439 987 zł; wykonania prawa pierwokupu - 1 działka o powierzchni 3887 m^2 o wartości 365 380 zł; spadkobrania - zabudowana działka o powierzchni 505 m^2 i wartości 198 000 zł; ostatecznego

zakończenia orzeczeniem Sądu Okręgowego w Warszawie postępowania sądowego o zasiedzenie 2 działek o łącznej powierzchni 15798 m^2 i szacunkowej wartości 1 153 254zł.

W Gminie Miasto Marki w ostatnich latach zauważalny był stopniowy proces przekształceń gruntów gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste w prawo własności na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych. W okresie 6 lat przekształcono we własność 6712 m^2 gruntów (tabela 25).

Tabela 25. Zestawienie powierzchni użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (domy jednorodzinne, bloki, garaże)przekształcone w prawo własności w latach 2011 -2016

Lata	Powierzchnia w m^2
2011	4059
2012	1456
2013	609
2014	-
2015	-
2016	588

Źródło: Urząd Miasta Marki.

Gmina Miasto Marki organizowała również przetargi na sprzedaż gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W latach 2011-2016 sprzedano 13 działek o łącznej powierzchni 10 024 m^2 (tabela 26). Nie sprzedawano działek pod budownictwo wielorodzinne.

Tabela 26. Przetargi na sprzedaż gruntów pod budownictwo mieszkaniowe

Lata	Lokalizacja terenu (ul.)	Ilość działek	Powierzchnia w m2
Przetargi pod budownictwo jednorodzinne			
2011	Jasińskiego, Sikorskiego	4	2435
2012	-	-	-
2013	Sowińskiego, Lisa Kuli, Sikorskiego	4	3154
2014	Zielona	3	3338
2015	Sikorskiego	2	1097
2016	-	-	-

Źródło: Urząd Miasta Marki.

Reasumując, znaczącym potencjałem dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Markach jest wysoki udział powierzchni miasta objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których znaczący odsetek terenów przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową. Ponadto dalszy rozwój funkcji mieszkalnej będzie możliwy dzięki występowaniu w gminie terenów zurbanizowanych niezabudowanych. Jakość zamieszkania wzmacnia duży odsetek terenów stanowiący użytki leśne oraz grunty zadrzewione. Niestety, niewielki odsetek powierzchni stanowią tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, a przestrzeń publiczna odznacza się niską jakością zagospodarowania.

4.4 Potencjał społeczny

Potencjał społeczny tworzą organizacje społeczne (przede wszystkim organizacje pozarządowe, ale również instytucje ekonomii społecznej, lokalne grupy działania). Potencjał społeczny tworzy również aktywność społeczna (w tym kulturowa, sportowa, zawodowa).

W Markach na 1000 ludności w 2015 roku przypadały 2 fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne (tabela 27). Na tle innych gmin Warszawskiego Obszaru Funkcjonalnego poziom aktywności społecznej lokalnej ludności jest nieco niższy, choć należy zauważyć znaczący przyrost działalności społecznej w porównaniu z rokiem 2005 (0,9 fundacji, stowarzyszenia i organizacji społecznej na 1000 ludności).

Tabela 27.Fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne na 1000 mieszkańców

Gminy	2005	2010	2015
Warszawa	4,4	5,7	7,6
Legionowo	1,3	1,8	2,8
Jabłonna	1,3	1,9	2,2
Nieporęt	1,6	2,3	3,2
Wieliszew	2,3	2,4	3,7
Halinów	1,3	1,8	2,4
Sulejówek	1,5	1,9	2,5
Nowy Dwór Mazowiecki	1,2	1,6	2,5
Czosnów	2,6	2,9	4,0
Józefów	1,7	2,5	3,4
Otwock	1,4	2,1	3,2
Karczew	0,8	1,3	1,8
Wiązowna	2,3	3,2	3,5
Kobyłka	0,7	1,2	1,7
Marki	**0,9**	**1,4**	**2,0**
Ząbki	0,9	1,3	1,5
Zielonka	1,7	2,2	2,6
Radzymin	1,2	1,5	1,9
Wołomin	1,4	1,7	2,3
Milanówek	1,7	2,3	4,0
Podkowa Leśna	5,0	6,3	8,8
Grodzisk Mazowiecki	1,5	2,0	3,0
Jaktorów	1,0	1,8	2,6
Góra Kalwaria	0,9	1,4	1,9
Konstancin-Jeziorna	2,5	2,8	3,8
Lesznowola	1,6	2,4	3,8
Piaseczno	2,1	2,6	3,5
Piastów	1,1	1,5	2,1
Pruszków	1,3	1,7	2,2
Brwinów	1,5	2,3	2,9
Michałowice	1,0	1,9	2,7
Nadarzyn	1,6	1,9	3,0
Raszyn	1,3	1,5	2,3
Błonie	1,3	1,9	2,1
Izabelin	2,5	3,0	4,4
Leszno	1,3	1,5	1,7
Łomianki	2,3	3,1	3,9
Ożarów Mazowiecki	1,4	1,6	2,5
Stare Babice	0,9	1,7	2,5
Żyrardów	1,7	2,0	2,8

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Do wykonywania zadań z zakresu pomocy społecznej powołano Ośrodek Pomocy Społecznej, działający w formie jednostki organizacyjnej miasta, którego siedziba znajduje się na ul. Lisa Kuli 3a. Rolą ośrodka jest przyznawanie i wypłacanie świadczeń przewidzianych przepisami prawa, organizowanie pracy socjalnej, rozwijanie innych form pomocy społecznej. Według danych Ośrodka Pomocy Społecznej, corocznie z pomocy korzysta około 3-4% mieszkańców miasta. Na terenie gminy działa również Centrum Integracji Społecznej, utworzone dzięki współpracy władz miasta z Fundacją Otwarte Serce. Celem działalności Centrum jest reintegracja społeczna i zawodowa osób nieaktywnych zawodowo i bezrobotnych.

Dodatkowo na terenie Gminy Miasto Marki funkcjonują organizacje pozarządowe, do których zaliczyć należy m.in.: Towarzystwo Przyjaciół Marek, Mareckie Stowarzyszenie Gospodarcze, Uczniowskie Kluby Sportowe, Klub Sportowy „Acro Dance", WWL Badminton Club, Fundacja Pomocna Ręka, Mareckie Koło Polskiego Związku Wędkarskiego, Towarzystwo Rozwijania Aktywności Dzieci „Szansa", ZHP Komenda Hufca Warszawa Praga Północ, Stowarzyszenie „Marki-Pustelnik-Struga", Fundacja Otwarte Serce, Fundacja „Marecki Klub Kobiet z Pasją", Fundacja Rozwoju „Kolor", Stowarzyszenie Mieszkańców Pustelnika, Stowarzyszenie „Grupa Marki 2020", Parafialny Oddział Akcji Katolickiej przy Parafii Św. Izydora, Ośrodek Hospicjum Domowe, Niepubliczny ZOZ Zgromadzenia Księży Marianów, Zgromadzenie Małego Dzieła Boskiej Opatrzności – Orioniści, Caritas Diecezji Warszawsko-Praskiej, Polski Związek Niewidomych Okręg Mazowiecki, Ogólnopolski Związek Bezrobotnych, Stowarzyszenie Prywatnych Właścicieli Nieruchomości „Os. Mickiewicza".

Instytucjami kultury w gminie są Marecki Ośrodek Kultury oraz Biblioteka Publiczna Miasta Marki. W Mareckim Ośrodku Kultury funkcjonuje Klub Seniora, który oferuje osobom w wieku poprodukcyjnym program usług w zakresie potrzeb opiekuńczych, edukacyjnych i kulturalnych. Średnia liczba uczestników zajęć organizowanych przez Marecki Ośrodek Kultury w 2015 roku to 18,51 uczestnika na 1000 mieszkańców.

Dodatkowo, o aktywności społecznej świadczy zainteresowanie mieszkańców możliwością realizacji projektów w ramach Mareckiego Budżetu Obywatelskiego W ramach środków zarezerwowanych do podziału na 2017 rok (600 000 zł) zrealizowanych będzie pięć przedsięwzięć, wybranych w głosowaniu przez mieszkańców:

- w kategorii „Kultura i edukacja" projekt „Zaczarowany świat muzyki" – zakup sceny plenerowej i organizację cyklu letnich koncertów,
- w kategorii „Sport i Turystyka": budowa toru rowerowego typu pumptrack (róg Okólnej i Grunwaldzkiej) oraz stworzenie Ogrodu Zmysłów, czyli strefy relaksu u zbiegu ul. Sowińskiego i Stawowej,
- w kategorii „Przedsięwzięcia o charakterze infrastrukturalnym"- budowa chodnika przy Okólnej i doświetlenia trzech przejść dla pieszych,
- w kategorii „Inne" - budowa toalety publicznej w sąsiedztwie Parku Briggsów.

Łącznie wypełniono 1410 kart do głosowania, co oznacza, że głosowaniu nad budżetem partycypacyjnym wzięło udział 5,6% mieszkańców uprawnionych do głosowania.

Reasumując, w Markach zarejestrowane są 22 organizacje pozarządowe, Ośrodek Pomocy Społecznej, Centrum Integracji Społecznej, Marecki Ośrodek Kultury, Biblioteka Publiczna. W ramach Mareckiego Budżetu Obywatelskiego realizowane są projekty obywatelskie. Za podstawowe obszary problemowe można uznać: niewystarczające zasoby w zakresie budynków Mareckiego Ośrodka Kultury oraz Biblioteki Publicznej, niewiele miejsc integracji społecznej, słabe więzi społeczne mieszkańców rdzennych i napływowych, niewielka oferta kulturalna i infrastrukturalna dla osób młodych.

5. Ocena wskaźnikowa sytuacji mieszkaniowej w Gminie Miasto Marki na tle innych gmin Warszawskiego Obszaru Funkcjonalnego

Ocena sytuacji mieszkaniowej w Gminie Miasto Marki zostanie dokonana poprzez: analizę liczbową i jakościową zasobów mieszkaniowych, analizę intensywności budownictwa mieszkaniowego oraz struktury inwestorskiej, relację liczby mieszkań w zasobie do liczby gospodarstw domowych. W celu ukazania potencjału zasobowego oraz budowlanego Marek przeprowadzono analizę porównawczą z gminami wchodzącymi w skład Warszawskiego Obszaru Funkcjonalnego. Przeprowadzone badanie pozwoli odpowiedzieć na następujące pytania:

- jaka jest aktualna pod względem zasobowym sytuacja w Markach na tle pozostałych 39 gmin Warszawskiego Obszaru Funkcjonalnego?
- jak kształtują się podstawowe wskaźniki obrazujące warunki mieszkaniowe?
- czy tempo budownictwa mieszkaniowego jest odpowiednie w relacji do liczby zawieranych małżeństw oraz w stosunku do liczby gospodarstw domowych?
- czy struktura inwestorska na lokalnych rynkach jest zróżnicowana, tj. jaką aktywność wykazują firmy deweloperskie, inwestorzy indywidualni, spółki Towarzystw Budownictwa Społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe, gminy?
- czy w Markach problemem mieszkaniowym jest deficyt mieszkań w relacji do liczby zamieszkałych gospodarstw domowych?

Poziom warunków mieszkaniowych określany jest na podstawie zestawu miar standardu mieszkaniowego. Podstawowe miary standardu mieszkaniowego odnoszące się do zasobów mieszkaniowych to:

- liczba mieszkań ogółem,
- poziom nasycenia w mieszkania określany jako liczba mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców,
- odsetek zasobu o współczesnym standardzie jako efekt budownictwa mieszkaniowego,
- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę,
- przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie,
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania,
- wyposażenie zasobu w infrastrukturę techniczną.

Podstawowe miary sytuacji mieszkaniowej odnoszące się do budownictwa mieszkaniowego to:

- roczna liczba oddanych do użytkowania mieszkań,
- roczna liczba wybudowanych mieszkań ogółem na 1000 mieszkańców,
- roczne efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego ogółem na 1000 zawartych małżeństw,
- udział poszczególnych inwestorów na lokalnym rynku budowlanym (struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego).

Finalną miarą warunków mieszkaniowych jest relacja liczby mieszkań w danej gminie w stosunku do liczby gospodarstw domowych rodzinnych i nierodzinnych, czyli statystyczna nadwyżka bądź deficyt jednostek mieszkalnych.

5.1 Ocena liczbowa i jakościowa zasobów mieszkaniowych oraz struktury własności

5.1.1 Zasób mieszkaniowy ogółem

Podstawowym elementem oceny sytuacji mieszkaniowej w miastach jest ocena liczbowa dostępnych zasobów mieszkaniowych oraz ich przyrost w czasie. Pod pojęciem zasobów mieszkaniowych należy rozumieć ogół mieszkań zamieszkanych i niezamieszkanych w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych w danym czasie i na określonym obszarze. Mieszkaniem jest zarówno lokal mieszkalny, jak i dom jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej czy szeregowej. Pod względem rodzaju podmiotu władającego mieszkaniem wyróżnia się własność: osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowych, gmin, Skarbu Państwa, zakładów pracy, Towarzystw Budownictwa Społecznego, innych podmiotów (w tym: instytucji budujących dla zysku, np. mieszkania przeznaczone na wynajem lub na sprzedaż, ale jeszcze niesprzedane osobom fizycznym; instytucji wyznaniowych; stowarzyszeń; partii; związków zawodowych).

Na przestrzeni lat 2005-2015 zasób mieszkaniowy ogółem w Markach zwiększył się z 8541 do 12 214 mieszkań (tabela 28). Dzięki wysokim efektom rzeczowym budownictwa mieszkaniowego, przyrost zasobów w ujęciu liczbowym, pociągnął za sobą wzrost jakości zamieszkania mierzony poziomem nasycenia w mieszkania na 1000 ludności (z 371,4 do 399,2), przeciętną powierzchnią użytkową mieszkania przypadającą na 1 osobę (z 30,4 m^2 do 35,7 m^2), przeciętną liczbą osób na 1 mieszkanie (z 2,69 do 2,50) oraz przeciętną powierzchnią użytkową 1 mieszkania (z 81,8 m^2 do 89,4m^2). Na tle powiatu wołomińskiego, województwa mazowieckiego oraz dla Polski ogółem ocena liczbowa i wskaźnikowa zasobów mieszkaniowych w Gminie Miasto Marki wypada bardzo dobrze.

Tabela 28. Zasób mieszkaniowy w Markach – podstawowe wskaźniki

Wyszczególnienie	Obszar	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mieszkania ogółem	Marki	8 541	8 713	9 134	9 568	10 021	9 720	10 112	10 418	10 815	11 391	12 214
Liczba budynków	Marki	.	.	.	5 191	5 491	5 650	6 236	6 410	6 587	6 765	7 069
Mieszkania na 1000 mieszkańców	Polska miasta	334,8	337,7	340,9	344,8	348,5	349,6	352,6	356,1	359,9	363,4	367,3
	Woj. mazowieckie	363,6	367,4	371,4	377,3	383,1	391,7	394,6	398,5	402,3	406,2	410,1
	Powiat wołomiński	330,5	335,8	336,8	340,3	348,0	328,4	333,6	335,9	338,3	341,7	345,8
	Marki	**371,4**	**367,5**	**371,9**	**377,4**	**384,5**	**361,8**	**365,4**	**368,3**	**372,5**	**383,3**	**399,2**
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	Polska miasta	23,2	23,5	23,8	24,2	24,6	25,3	25,6	25,9	26,3	26,7	27,0
	Woj. mazowieckie	24,4	24,8	25,2	25,8	26,4	27,6	28,0	28,4	28,8	29,1	29,5
	Powiat wołomiński	26,4	26,8	27,0	27,5	28,3	27,5	27,9	28,2	28,5	28,8	29,2
	Marki	**30,4**	**30,3**	**30,9**	**31,7**	**33,2**	**32,5**	**33,0**	**33,4**	**33,8**	**34,6**	**35,7**
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	Polska miasta	2,99	2,96	2,93	2,90	2,87	2,86	2,84	2,81	2,78	2,75	2,72
	Woj. mazowieckie	2,75	2,72	2,69	2,65	2,61	2,55	2,53	2,51	2,49	2,46	2,44
	Powiat wołomiński	3,03	2,98	2,97	2,94	2,87	3,04	3,00	2,98	2,96	2,93	2,89
	Marki	**2,69**	**2,72**	**2,69**	**2,65**	**2,60**	**2,76**	**2,74**	**2,72**	**2,68**	**2,61**	**2,50**
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	Polska miasta	69,3	69,5	69,8	70,2	70,5	72,3	72,6	72,8	73,1	73,4	73,6
	Woj. mazowieckie	67,1	67,5	67,9	68,4	68,9	70,6	70,9	71,2	71,5	71,7	71,9
	Powiat wołomiński	79,7	79,8	80,2	80,8	81,5	83,7	83,8	83,9	84,2	84,3	84,5
	Marki	**81,8**	**82,6**	**83,0**	**84,0**	**86,3**	**89,9**	**90,2**	**90,7**	**90,8**	**90,4**	**89,4**

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Z przeprowadzonej analizy porównawczej z innymi miastami WOF wynika, że okresie od stycznia 2005 roku do końca czerwca 2016 roku zasób mieszkaniowy w Gminie Miasto Marki zwiększył się z 8025 mieszkań do 12408 mieszkań, tj. o 55%. Większy przyrost zasobu zanotowano jedynie w 5 gminach – Lesznowoli (82%), Wieliszewie (82%), Jabłonnej (76%), Ząbkach (70%) i Piasecznie (60%). W pozostałych 34 gminach Warszawskiego Obszaru Funkcjonalnego zanotowano niższe przyrosty jednostek mieszkaniowych i wahały się one od 1% w gminie Zielonka do 39% w gminie Kobyłka (tabela 29).

W okresie styczeń 2005 r. - czerwiec 2016 r. w analizowanych 40 gminach znacząco wzrósł poziom nasycenia liczony jako liczba mieszkań na 1000 ludności. Wpływ na polepszenie tego wskaźnika miały dwie zmienne – wzrost liczby mieszkań w zasobie jako efekt rzeczowy budownictwa mieszkaniowego oraz procesy migracyjne i saldo przyrostu naturalnego. W Markach zasób mieszkaniowy zwiększył się z poziomu 357 do 406 mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców, co spowodowane było intensyfikacją efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego. Wskaźnik nasycenia wzrósł w ciągu 11,5 roku o 49 mieszkań na 1000 mieszkańców, co znacząco polepszyło lokalne warunki mieszkaniowe. Wyższy przyrost zasobu mieszkaniowego na 1000 ludności wystąpił w 9 gminach, ale był spowodowany albo brakiem napływu ludności (Nowy Dwór Mazowiecki, Otwock), albo niższym od Marek przyrostem liczby ludności (Góra Kalwaria, Warszawa, Ożarów Mazowiecki, Piaseczno, Jabłonna i Wieliszew). Jedynie w gminie Ząbki przyrost wskaźnika nasycenia był wyższy od wskaźnika dla Marek, pomimo większego przyrostu liczby ludności. Najwyższy przyrost nasycenia w zasoby mieszkaniowe na 1000 mieszkańców nastąpił w Warszawie (o 92), Piasecznie (o 73) i w Ząbkach (o 62). Gmina Miasto Marki uplasowała się na 10. miejscu z 40 analizowanych gmin. W 3 gminach wskaźnik nasycenia na przestrzeni 11,5 roku uległ zmniejszeniu, tj. w Radzyminie (-26), Brwinowie (-9) oraz w gminie Zielonka (-6). Spowodowane to było większym napływem ludności w tym okresie w stosunku do osiągniętych efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego.

Tabela 29. Zasoby mieszkaniowe ogółem i na 1000 ludności

Gmina	Zasób mieszkaniowy ogółem			Efekty rzeczowe budow-nictwa w 2015 r.	Szacunek zasobu na koniec 2015 r.	Efekty rzeczowe budow-nictwa w I połowie 2016 r.	Szacunek zasobu na 30.06. 2016	Przyrost zasobu I połowa 2016/ 2004	Zasób mieszkaniowy na 1000 ludności					
	2004	2010	2014						2004	2010	2014	2015	30.06 2016	przyrost I połowa 2016/ 2004
Warszawa	739324	850904	899950	13306	913256	9704	922960	1,25	437	500	519	524	529	92
Legionowo	17130	19574	20408	148	20556	89	20645	1,21	339	366	376	379	381	43
Jabłonna	4239	6559	7241	175	7416	44	7460	1,76	353	403	403	404	406	53
Nieporęt	4213	4706	5113	119	5232	53	5285	1,25	333	368	373	376	380	47
Wieliszew	2657	3899	4479	219	4698	141	4839	1,82	321	345	361	369	381	59
Halinów	3887	4680	5028	80	5108	51	5159	1,33	320	330	328	329	332	12
Sulejówek	5935	6716	6950	59	7009	36	7045	1,19	322	350	358	360	362	39
Nowy Dwór Maz.	9669	10395	11110	351	11461	127	11588	1,20	352	370	392	404	409	57
Czosnów	3036	3343	3574	61	3635	17	3652	1,20	352	355	364	369	371	19
Józefów	6613	7432	7664	84	7748	124	7872	1,19	371	383	381	383	389	18
Otwock	15958	18244	18989	145	19134	268	19402	1,22	373	408	422	425	431	58
Karczew	5019	5297	5419	46	5465	20	5485	1,09	315	331	340	344	345	30
Wiązowna	3270	3819	4213	92	4305	46	4351	1,33	339	350	350	352	355	17
Kobyłka	5541	6463	7169	433	7602	77	7679	1,39	315	325	336	347	351	36
Marki	**8025**	**9720**	**11391**	**858**	**12249**	**159**	**12408**	**1,55**	**357**	**362**	**383**	**399**	**406**	**49**
Ząbki	8588	11700	13996	316	14312	276	14588	1,70	369	409	426	423	431	62
Zielonka	6096	5751	5997	137	6134	11	6145	1,01	357	330	343	351	351	-6
Radzymin	5781	5779	7049	131	7180	46	7226	1,25	307	258	281	280	282	-26
Wołomin	16533	17403	17983	157	18140	50	18190	1,10	337	341	348	351	352	14
Milanówek	5661	6077	6287	54	6341	14	6355	1,12	365	372	384	387	388	23
Podkowa Leśna	1459	1469	1501	9	1510	3	1513	1,04	383	372	390	391	392	8
Grodzisk Maz.	13938	16097	17844	371	18215	219	18434	1,32	382	383	399	402	407	25
Jaktorów	3215	3509	3840	79	3919	44	3963	1,23	325	326	332	334	338	13
Góra Kalwaria	7265	8812	9296	108	9404	77	9481	1,31	305	347	358	358	361	56
Konstancin-Jeziorna	8479	9645	9976	66	10042	28	10070	1,19	369	388	402	406	407	38
Lesznowola	5337	8159	9126	397	9523	203	9726	1,82	350	398	387	389	397	47
Piaseczno	22643	31930	34938	866	35804	392	36196	1,60	381	445	447	449	454	73
Piastów	8483	8895	8970	29	8999	10	9009	1,06	364	387	392	393	393	29
Pruszków	21869	24555	24752	72	24824	41	24865	1,14	398	423	412	410	411	13
Brwinów	7768	8606	8971	103	9074	47	9121	1,17	367	367	357	357	359	-9
Michałowice	5384	6092	6379	76	6455	35	6490	1,21	357	365	369	369	371	14
Nadarzyn	3507	4332	4718	79	4797	58	4855	1,38	349	372	370	373	377	28
Raszyn	6273	6845	7043	41	7084	16	7100	1,13	324	325	329	330	330	7
Błonie	7075	7894	8489	102	8591	91	8682	1,23	359	380	400	404	408	49
Izabelin	2998	3383	3547	43	3590	22	3612	1,20	303	332	336	341	343	40
Leszno	3050	3666	3933	46	3979	20	3999	1,31	356	378	393	395	397	41
Łomianki	7311	8403	9338	262	9600	123	9723	1,33	344	353	370	376	381	37
Ożarów Maz.	7124	7918	9331	291	9622	72	9694	1,36	343	371	409	415	418	75
Stare Babice	5073	5934	6368	204	6572	64	6636	1,31	344	351	358	364	368	24
Żyrardów	16755	17506	17948	87	18035	16	18051	1,08	404	421	438	444	444	40

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Najwyższy poziom nasycenia w zasoby mieszkaniowe na 1000 ludności, według stanu na 30 czerwca 2016 r., występuje w Warszawie (529 mieszkań) oraz w Piasecznie (454) i Żyrardowie (444). Najniższym wskaźnikiem legitymują się gminy: Radzymin (282 mieszkania), Raszyn (330) i Halinów (332). Gmina Miasto Marki z dobrym wskaźnikiem 406 mieszkań na 1000 mieszkańców zajmuje w Warszawskim Obszarze Funkcjonalnym 11. pozycję na 40 gmin.

Istotnym wskaźnikiem odzwierciedlającym warunki zamieszkania jest przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę (tabela 30). W Gminie Miasto Marki przeciętnie na 1 osobę przypadało na koniec czerwca 2016 roku 34,6 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania wobec 29 m^2na koniec 2004 roku. Wyższe wskaźniki w tym obszarze występują w 19 gminach. Najwyższy wskaźnik osiągnięto w gminie Podkowa Leśna – 55,4m^2na 1 osobę, a najniższy w gminie Nowy Dwór Mazowiecki – 23,1 m^2na 1 osobę. Należy podkreślić, iż poziom tego wskaźnika jest w ogromnym stopniu uzależniony od typów budynków mieszkaniowych tworzących lokalny zasób mieszkaniowy. W gminach gdzie przeważa zabudowa jednorodzinna, wskaźniki są najwyższe, a w gminach gdzie większy udział w zasobie mają lokale mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej, wskaźniki są o wiele niższe. Znaczenie dla zmian wysokości wskaźnika ma również obecna struktura budowanych mieszkań – domy jednorodzinne w relacji do lokali mieszkalnych w budynkach wielolokalowych.

Drugim istotnym wskaźnikiem obrazującym poziom warunków mieszkaniowych w danej gminie jest przeciętna liczba osób przypadających na 1 mieszkanie (tabela 30). W Gminie Miasto Marki statystycznie na 1 mieszkanie przypada 2,6 osoby, co można uznać za dość przeciętną jakość zamieszkania. W 11 gminach jakość zamieszkania oceniana tą miarą jest wyższa, z czego najlepsze warunki występują w Warszawie (1,9 osoby), Piasecznie (2,2 osoby) oraz w Ząbkach (2,3 osoby). Największe zaludnienie mieszkań występuje w Radzyminie (3,6 osoby), Halinowie (3,1 osoby) oraz w gminach: Kobyłka, Jaktorów, Raszyn, Izabelin (3,0 osoby).

Trzeci wskaźnik jest najbardziej skorelowany z typem zabudowy mieszkaniowej (tabela 30). Najczęściej najwyższa przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania występuje w gminach wiejskich, ze względu na dominację zabudowy jednorodzinnej, a najniższa w miastach ze względu na zabudowę budynkami wielokondygnacyjnymi. W Warszawskim Obszarze Funkcjonalnym najlepszym wskaźnikiem legitymują się gminy: Podkowa Leśna (142 m^2) oraz Stare Babice (133,3 m^2), Nadarzyn (130,2 m^2) i Łomianki (130,1 m^2). Gmina Miasto Marki z przeciętną powierzchnią użytkową 1 mieszkania wynoszącą 90,4 m^2 zajmuje 24 miejsce, głównie ze względu na występowanie w zasobie mieszkań spółdzielczych, społecznych czynszowych i gminnych, które znajdują się w budynkach wielolokalowych, a lokale mieszkalne najczęściej składają się z 1-3 pokoi o niewielkiej powierzchni użytkowej.

Tabela 30. Podstawowe wskaźniki warunków mieszkaniowych

Gmina	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania			Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę			Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie		
	2004	2010	2014	2004	2010	2014	2004	2010	2014
	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[-]	[-]	[-]
Warszawa	56	58,2	58,8	24,5	29,1	30,5	2,3	2,0	1,9
Legionowo	64	66,9	67,9	21,7	24,5	25,5	3,0	2,7	2,7
Jabłonna	94,4	96,4	99,7	33,3	38,8	40,2	2,8	2,5	2,5
Nieporęt	105,1	117,1	121,6	35	43,1	45,3	3,0	2,7	2,7
Wieliszew	78,7	93,1	98,2	25,3	32,1	35,5	3,1	2,9	2,8
Halinów	80,2	89,2	94,9	25,7	29,5	31,1	3,1	3,0	3,1
Sulejówek	86,1	91,9	93,2	27,8	32,1	33,4	3,1	2,9	2,8
Nowy Dwór Mazowiecki	56,7	58,6	59,1	19,9	21,6	23,1	2,8	2,7	2,6
Czosnów	84,2	97,5	102,8	29,6	34,7	37,5	2,8	2,8	2,7
Józefów	90,4	98,8	101,9	33,5	37,9	38,8	2,7	2,6	2,6
Otwock	60,9	64,7	65,8	22,7	26,4	27,7	2,7	2,5	2,4
Karczew	75	79,9	81,7	23,6	26,5	27,8	3,2	3,0	2,9
Wiązowna	94,2	107,3	112,2	31,9	37,6	39,3	3,0	2,9	2,9
Kobyłka	88,2	96,9	98,5	27,8	31,5	33,1	3,2	3,1	3,0
Marki	**81,4**	**89,9**	**90,4**	**29**	**32,5**	**34,6**	**2,8**	**2,8**	**2,6**
Ząbki	82,2	77,4	74,8	30,3	31,7	31,9	2,7	2,4	2,3
Zielonka	78,9	85,1	86,3	28,2	28,1	29,6	2,8	3,0	2,9
Radzymin	87,8	95,9	93,9	27	24,7	26,4	3,3	3,9	3,6
Wołomin	69,4	73,5	74,9	23,4	25	26,1	3,0	2,9	2,9
Milanówek	80,9	89,9	92,9	29,5	33,4	35,7	2,7	2,7	2,6
Podkowa Leśna	119,4	139,4	142	45,8	51,8	55,4	2,6	2,7	2,6
Grodzisk Mazowiecki	64,5	77,3	81,2	24,7	29,7	32,4	2,6	2,6	2,5
Jaktorów	78,2	92	97,8	25,4	29,9	32,5	3,1	3,1	3,0
Góra Kalwaria	73,8	81,4	83,9	22,5	28,3	30,1	3,3	2,9	2,8
Konstancin-Jeziorna	83,7	97,6	100,4	30,9	37,9	40,4	2,7	2,6	2,5
Lesznowola	88,1	118	121,1	30,9	46,9	46,8	2,9	2,5	2,6
Piaseczno	79,9	86,6	87,2	30,5	38,6	39	2,6	2,2	2,2
Piastów	66,5	69,2	70,1	24,2	26,8	27,5	2,8	2,6	2,5
Pruszków	56,7	60,3	61,3	22,6	25,5	25,3	2,5	2,4	2,4
Brwinów	85,8	95,2	98,6	31,5	34,9	35,2	2,7	2,7	2,8
Michałowice	116,5	124,8	128,6	41,6	45,6	47,4	2,8	2,7	2,7
Nadarzyn	114,6	125,5	130,2	40	46,6	48,2	2,9	2,7	2,7
Raszyn	99,5	111,7	113,9	32,2	36,3	37,4	3,1	3,1	3,0
Błonie	68,9	74,6	75,8	24,7	28,3	30,3	2,8	2,6	2,5
Izabelin	121,1	135,7	140	36,6	45,1	47,1	3,3	3,0	3,0
Leszno	80,3	90,6	96,8	28,6	34,3	38	2,8	2,6	2,5
Łomianki	120,3	130,6	130,1	41,4	46,1	48,1	2,9	2,8	2,7
Ożarów Mazowiecki	75	81,3	83,6	25,7	30,2	34,2	2,9	2,7	2,4
Stare Babice	113,7	127,7	133,3	39,1	44,8	47,8	2,9	2,9	2,8
Żyrardów	53,8	56,5	57,4	21,7	23,8	25,1	2,5	2,4	2,3

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

O jakości zamieszkania świadczy poziom wyposażenia mieszkań w wodociąg, kanalizację, ustęp spłukiwany, gaz sieciowy, centralne ogrzewanie oraz łazienkę (tabela 31 i 32). Podstawowy element infrastruktury technicznej, jakim jest wodociąg, w Gminie Miasto Marki był dostępny, według danych na koniec 2015 roku, w 95,5% mieszkań. W latach 2005-2015 nastąpił wzrost udziału liczby mieszkań przyłączonych do tej instalacji. W ustęp spłukiwany wyposażonych jest podobny odsetek mieszkań, tj. 95,2%. W zakresie infrastruktury kanalizacyjnej Gmina Miasto Marki na przestrzeni lat 2005-2015 wykonała olbrzymi skok cywilizacyjny, gdyż w 2005 roku z sieci kanalizacyjnej korzystało 21,4% ludności Marek, w 2010 roku 24,5%, a na koniec 2015 roku już 83,6%. Rozwój sieci kanalizacyjnej szczególnie widoczny jest w latach 2012-2014. Niski poziom wyposażenia mieszkań w instalację kanalizacyjną dotyczy starej substancji mieszkaniowej, w szczególności zlokalizowanej na ulicach: Słowackiego, Barskiej, Fabrycznej, Jasnej a także na środkowym odcinku al. Marszałka J. Piłsudskiego. Na terenie Gminy Miasto Marki występuje znaczący odsetek mieszkań wyposażonych w gaz sieciowy – 87,6 % ogółu mieszkań w zasobie oraz sieciowe centralne ogrzewanie – 89,8 % ogółu mieszkań, co można uznać za bardzo dobry wynik. O standardzie mieszkaniowym w dużej mierze decyduje wyposażenie mieszkania w łazienkę. W XXI wieku każde mieszkanie powinno posiadać to pomieszczenie jako pewne minimum socjalne. W Markach odsetek mieszkań z łazienką wynosił na koniec 2015 roku 93,3%.

Tabela 31. Mieszkania wyposażone w instalacje

Wyszczególnienie	2005		2010		2015	
	liczbowo	% ogółu mieszkań	liczbowo	% ogółu mieszkań	liczbowo	% ogółu mieszkań
Wodociąg	7 613	89,1	9 103	93,7	11 663	95,5
Ustęp spłukiwany	7 384	87	9 021	92,8	11 623	95,2
Łazienka	7 305	85,5	8 902	91,6	11 396	93,3
Centralne ogrzewanie	7 091	83,0	8 475	87,2	10 969	89,8
Gaz sieciowy	6 403	75,0	8 405	86,5	10 703	87,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 32. Mieszkania wyposażone w instalacje

Wyszczególnienie		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej	osoba	4 870	5 106	5 698	6 143	6 426	6 631	6 905	8 769	14 901	24 380	25 584
	%	21,4	21,7	23,3	24,4	24,8	24,7	25,0	31,0	51,3	82,0	83,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W ramach pomocy mieszkaniowej mieszkaniec gminy, który ma problemy z regulowaniem bieżących opłat za mieszkanie może ubiegać się o przyznanie dodatku mieszkaniowego. Dodatek mieszkaniowy przyznaje, na wniosek osoby uprawnionej do dodatku mieszkaniowego, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, w drodze decyzji administracyjnej. Na mocy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych dodatek mieszkaniowy przysługuje:

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

Dodatek mieszkaniowy przysługuje osobom, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Normatywna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny (dom jednorodzinny), w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie może przekraczać:
1) 35 m^2- dla 1 osoby;
2) 40 m^2- dla 2 osób;
3) 45 m^2- dla 3 osób;
4) 55 m^2- dla 4 osób;
5) 65 m^2- dla 5 osób;
6)70m^2-dla6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m^2.

Dodatek mieszkaniowy przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekracza normatywnej powierzchni o więcej niż:

- 30% albo
- 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%.

Wypłata dodatków mieszkaniowych jest zadaniem własnym gminy.

W Markach w latach 2005-2014 rocznie wypłacanych było 1036-1366 dodatków mieszkaniowych (tabela 33). W 2014 roku wypłacono 1208 dodatków mieszkaniowych na kwotę 257 472 zł, co było najwyższą kwotą w okresie 2005-2014 (tabela34). Średnia kwota dodatku w 2005 roku wyniosła 123 zł, w 2010 wzrosła do 161 zł, a w 2014 średni dodatek wzrósł do 213 zł (tabela 35).

Tabela 33. Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych ogółem

Gmina	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Warszawa	263802	235144	203717	166254	148068	154501	152577	176945	164573	161131
Legionowo	9433	8762	7406	5765	5068	5067	4953	4788	5280	5432
Jabłonna	574	603	510	474	284	290	273	316	443	603
Nieporęt	519	319	257	151	164	159	131	115	111	110
Wieliszew	515	475	444	437	248	265	232	271	305	339
Halinów	13	16	11	12	2	0	0	0	0	0
Sulejówek	792	656	648	510	399	480	550	1013	634	759
Nowy Dwór Mazowiecki	9990	9265	8319	5454	5547	5000	4560	4393	4229	4052
Czosnów	175	173	134	81	77	76	61	56	67	69
Józefów	4029	3806	3447	2966	2613	1401	2464	1292	1309	1181
Otwock	7232	6608	5321	4262	4118	4370	4361	4706	4768	4696
Karczew	1848	806	712	549	482	471	453	437	435	380
Wiązowna	23	24	24	17	18	9	6	0	0	0
Kobyłka	833	755	669	578	497	543	522	577	600	555
Marki	**1366**	**1336**	**1280**	**1154**	**1156**	**1036**	**1095**	**1089**	**1223**	**1208**
Ząbki	850	867	706	661	600	615	592	782	914	875
Zielonka	1553	1418	1202	1034	854	1017	1070	1113	1177	1139
Radzymin	424	451	389	282	267	228	228	222	259	274
Wołomin	1670	1594	0	13754	6672	6494	6520	6617	6785	6741
Milanówek	3362	2302	2211	1744	1902	1915	1704	1578	1549	1696
Podkowa Leśna	99	91	93	93	84	75	51	42	56	53
Grodzisk Mazowiecki	4563	4623	4377	3824	3443	3437	3388	3408	4166	4064
Jaktorów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Góra Kalwaria	2174	2047	1837	1507	1376	1396	1429	1712	1745	1619
Konstancin-Jeziorna	3776	2031	1720	1365	1028	1093	970	1058	992	1115
Lesznowola	1062	546	411	518	569	673	601	549	482	460
Piaseczno	4249	3678	3295	2682	2605	2884	3057	3261	3621	3785
Piastów	3291	3098	2769	1932	1886	1673	1859	2154	2135	2083
Pruszków	11281	10823	9331	7450	6795	6408	6396	6869	7244	7513
Brwinów	836	735	650	501	526	502	433	465	557	722
Michałowice	51	48	42	19	0	0	9	8	11	6
Nadarzyn	118	90	55	0	0	29	25	18	36	38
Raszyn	150	137	100	92	88	71	112	89	107	106
Błonie	1604	1430	1278	1107	925	896	877	872	991	1041
Izabelin	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leszno	541	426	375	326	320	306	295	288	324	360
Łomianki	178	104	32	37	34	46	33	41	30	42
Ożarów Mazowiecki	917	820	648	512	444	383	372	315	339	280
Stare Babice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Żyrardów	26016	23550	17756	13608	12075	11718	10781	11457	11900	13020

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 34. Kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych ogółem

Gmina	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Warszawa	38834886	35922826	32497700	26046458	28618080	33018593	33822201	36753160	39526529	39475748
Legionowo	1292387	1183804	1039294	817169	759530	774874	810505	839239	988158	1015989
Jabłonna	72486	73097	63743	59441	47131	35983	38953	44338	92169	125130
Nieporęt	92070	52936	48756	26443	28771	39006	26421	21585	19987	20707
Wieliszew	70507	80537	81720	84738	62417	54979	47536	58800	77452	77310
Halinów	537	1155	1177	1304	243	0	0	0	0	0
Sulejówek	94608	79879	85077	73080	63315	85807	99700	104747	114458	120158
Nowy Dwór Mazowiecki	1499061	1448436	1397899	1157969	1031633	984942	946294	931906	905472	878492
Czosnów	34557	33447	25348	15855	18305	24964	18738	15664	20281	22520
Józefów	362651	380969	338086	296878	272512	316185	304508	314408	315978	271369
Otwock	714826	697317	600787	475872	555786	702064	731646	836806	901922	922065
Karczew	288242	131115	112289	83305	78579	94209	90821	91340	91486	74588
Wiązowna	2473	2202	1999	2641	4502	1669	901	0	0	0
Kobyłka	114551	108647	95005	77657	75056	84722	90487	104340	120924	118927
Marki	**168538**	**171919**	**169329**	**147059**	**176187**	**167277**	**203049**	**220858**	**253991**	**257472**
Ząbki	95563	99575	87592	80909	85891	99705	123643	153615	173269	177525
Zielonka	191926	184456	165837	140073	126881	174754	184193	217971	217667	232936
Radzymin	46292	47931	44340	35338	31536	23705	26096	30683	39040	41479
Wołomin	198395	203248	0	996942	1145983	1201062	1233375	1365750	1427120	1424375
Milanówek	362102	393019	410623	314577	389010	428642	377714	369723	397926	442289
Podkowa Leśna	12263	13611	11956	12463	10923	10920	9066	7641	12222	8759
Grodzisk Mazowiecki	563167	655009	656726	581118	577159	635708	611640	662704	765180	788757
Jaktorów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Góra Kalwaria	276659	277217	271690	231207	221114	250882	272873	349859	387877	413813
Konstancin-Jeziorna	590762	319583	296609	221246	188872	201376	201019	236435	240390	243531
Lesznowola	101564	84366	80571	95336	123411	136183	110166	104384	93220	95888
Piaseczno	573205	494980	494880	423452	459822	554559	622275	721228	811983	853366
Piastów	471348	442194	419881	322947	293585	293066	308567	420391	425824	410251
Pruszków	1551306	1574203	1438311	1136489	1109009	1069497	1114865	1167920	1360111	1457118
Brwinów	98059	97384	89359	67389	79180	82883	76422	89630	115741	139632
Michałowice	4091	5989	6395	2251	0	0	3118	1109	767	2061
Nadarzyn	10980	9229	6754	0	0	8502	4271	2725	5684	3811
Raszyn	18249	18121	13313	9967	8326	8251	18169	21000	28199	34515
Błonie	168234	162014	176972	159916	152443	151034	154725	182506	247632	272012
Izabelin	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leszno	75696	71182	68461	78214	68094	62555	54123	57161	66922	47841
Łomianki	23407	12930	5142	7260	8817	8419	8989	8557	4998	6891
Ożarów Mazowiecki	100515	97993	94776	74545	63364	63725	56746	49571	57391	43802
Stare Babice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	265
Żyrardów	3614062	3405040	2681561	1933663	1619912	1679132	1773500	2199926	2323987	2411391

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 35. Zmiany kwotowe i liczbowe wypłacanych dodatków mieszkaniowych w latach 2005-2014

Gmina	Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych			Kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych			Średnia kwota 1 dodatku mieszkaniowego			
	Zmiana 2010/2005	Zmiana 2014/2010	Zmiana 2014/2005	Zmiana 2010/2005	Zmiana 2014/2010	Zmiana 2014/2005	2005	2010	2014	Zmiana 2014/2005
Warszawa	0,59	1,04	0,61	0,85	1,20	1,02	147	214	245	1,66
Legionowo	0,54	1,07	0,58	0,60	1,31	0,79	137	153	187	1,37
Jabłonna	0,51	2,08	1,05	0,50	3,48	1,73	126	124	208	1,64
Nieporęt	0,31	0,69	0,21	0,42	0,53	0,22	177	245	188	1,06
Wieliszew	0,51	1,28	0,66	0,78	1,41	1,10	137	207	228	1,67
Halinów							41			
Sulejówek	0,61	1,58	0,96	0,91	1,40	1,27	119	179	158	1,33
Nowy Dwór Mazowiecki	0,50	0,81	0,41	0,66	0,89	0,59	150	197	217	1,44
Czosnów	0,43	0,91	0,39	0,72	0,90	0,65	197	328	326	1,65
Józefów	0,35	0,84	0,29	0,87	0,86	0,75	90	226	230	2,55
Otwock	0,60	1,07	0,65	0,98	1,31	1,29	99	161	196	1,99
Karczew	0,25	0,81	0,21	0,33	0,79	0,26	156	200	196	1,26
Wiązowna	0,39	0,00	0,00	0,67	0,00	0,00	108	185		0,00
Kobyłka	0,65	1,02	0,67	0,74	1,40	1,04	138	156	214	1,56
Marki	**0,76**	**1,17**	**0,88**	**0,99**	**1,54**	**1,53**	**123**	**161**	**213**	**1,73**
Ząbki	0,72	1,42	1,03	1,04	1,78	1,86	112	162	203	1,80
Zielonka	0,65	1,12	0,73	0,91	1,33	1,21	124	172	205	1,65
Radzymin	0,54	1,20	0,65	0,51	1,75	0,90	109	104	151	1,39
Wołomin	3,89	1,04	4,04	6,05	1,19	7,18	119	185	211	1,78
Milanówek	0,57	0,89	0,50	1,18	1,03	1,22	108	224	261	2,42
Podkowa Leśna	0,76	0,71	0,54	0,89	0,80	0,71	124	146	165	1,33
Grodzisk Mazowiecki	0,75	1,18	0,89	1,13	1,24	1,40	123	185	194	1,57
Jaktorów										
Góra Kalwaria	0,64	1,16	0,74	0,91	1,65	1,50	127	180	256	2,01
Konstancin-Jeziorna	0,29	1,02	0,30	0,34	1,21	0,41	156	184	218	1,40
Lesznowola	0,63	0,68	0,43	1,34	0,70	0,94	96	202	208	2,18
Piaseczno	0,68	1,31	0,89	0,97	1,54	1,49	135	192	225	1,67
Piastów	0,51	1,25	0,63	0,62	1,40	0,87	143	175	197	1,38
Pruszków	0,57	1,17	0,67	0,69	1,36	0,94	138	167	194	1,41
Brwinów	0,60	1,44	0,86	0,85	1,68	1,42	117	165	193	1,65
Michałowice	0,00		0,12	0,00		0,50	80		344	4,28
Nadarzyn	0,25	1,31	0,32	0,77	0,45	0,35	93	293	100	1,08
Raszyn	0,47	1,49	0,71	0,45	4,18	1,89	122	116	326	2,68
Błonie	0,56	1,16	0,65	0,90	1,80	1,62	105	169	261	2,49
Izabelin										
Leszno	0,57	1,18	0,67	0,83	0,76	0,63	140	204	133	0,95
Łomianki	0,26	0,91	0,24	0,36	0,82	0,29	132	183	164	1,25
Ożarów Mazowiecki	0,42	0,73	0,31	0,63	0,69	0,44	110	166	156	1,43
Stare Babice									265	
Żyrardów	0,45	1,11	0,50	0,46	1,44	0,67	139	143	185	1,33

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W 2015 roku wypłacono łącznie z budżetu Gminy Miasto Marki 1140 dodatków mieszkaniowych na kwotę 233,9 tys. zł, o 23,6 tys. zł mniej niż w roku 2014 (tabela 36). Największa liczba dodatków (746) trafiła do najemców zasobu mieszkaniowego miasta (65% ogólnej liczby). Do użytkowników lokali w spółdzielniach mieszkaniowych trafiło 13% ogólnej liczby wypłaconych świadczeń (144 dodatki), a do najemców w zasobie Towarzystwa Budownictwa Społecznego 15% ogólnej liczby wypłaconych dodatków (176). Właściciele lokali we wspólnotach mieszkaniowych otrzymali 74 dodatki (6% ogólnej liczby).

Tabela 36. Liczba i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych w latach 2011-2015

Wyszczególnienie	Jedn miary	Lata				
		2011	2012	2013	2014	2015
OGÓŁEM						
Liczba	szt	1095	1089	1223	1208	1140
Kwota	zł	203049	220858	253991	257472	233917
W ZASOBIE MIASTA						
Liczba	szt	732	765	816	743	746
Kwota	zł	114990	135557	151991	135888	128438
% ogółu	%	67	70	67	62	65
W ZASOBIE SPÓŁDZIELCZYM						
Liczba	szt	86	98	112	125	144
Kwota	zł	19943	25773	28331	31289	26046
% ogółu	%	8	9	9	10	13
W ZASOBIE WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH						
Liczba	szt	137	14	86	34	74
Kwota	zł	35454	3728	23257	9555	28016
% ogółu	%	12,5	1	7	3	6
W ZASOBIE PRYWATNYM						
Liczba	szt	0	0	0	100	0
Kwota	zł	0	0	0	25450	0
% ogółu	%	0	0	0	8	0
W ZASOBIE TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO						
Liczba	szt	140	129	137	143	176
Kwota	zł	32662	32797	34593	37970	51417
% ogółu	%	12,5	12	11	12	15
W ZASOBIE POZOSTAŁYM						
Liczba	szt	0	83	72	63	0
Kwota	zł	0	23003	15819	17320	0
% ogółu	%	0	8	6	5	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Reasumując, z przeprowadzonej analizy zasobów mieszkaniowych wynika, że w okresie od 1 stycznia 2005 roku do końca czerwca 2016 roku zasób mieszkaniowy w Gminie Miasto Marki zwiększył się o 55%, wzrósł również poziom nasycenia liczony jako liczba mieszkań na 1000 ludności (z poziomu 357 do 406), co znacząco polepszyło lokalne warunki mieszkaniowe. Przeciętnie na 1 osobę przypada 34,6 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania, a średnio 1 mieszkanie zamieszkują 2,6 osoby. Nastąpił także znaczący przyrost liczby mieszkań przyłączonych do wodociągu i kanalizacji.

5.1.2 Zasób mieszkaniowy miasta

Dla realizacji zadań z zakresu wspierania osób o niższych dochodach w spełnianiu ich potrzeb mieszkaniowych gminy tworzą zasób mieszkaniowy, w którym dominują lokale z najmem na czas nieoznaczony (potocznie zwane lokalami komunalnymi). Ponadto gminy mają ustawowy obowiązek wydzielenia ze swego zasobu mieszkaniowego pewnej puli lokali socjalnych z najmem na czas oznaczony, głównie dla realizacji sądowych wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego. Liczba lokali znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy wynika z wielu czynników, które zostały zdiagnozowane w dalszej części opracowania.

W Warszawskim Obszarze Funkcjonalnym w 20 gminach liczba mieszkań w zasobie mieszkaniowym gmin uległa zmniejszeniu albo z powodu sprzedaży lokali na rzecz najemcy w drodze bezprzetargowej lub w drodze przetargowej na rzecz osób trzecich, albo z powodu wyburzeń zdekapitalizowanej substancji mieszkaniowej (tabela 39). W 18 gminach zasób mieszkaniowy zwiększył się, co potwierdzają dane z 2009 i 2013 roku. W Markach liczba mieszkań w zasobie mieszkaniowym miasta zmniejszyła się w tym okresie z 623 do 600 lokali.

W 2016 roku zasób mieszkaniowy Gminy Miasto Marki tworzą593 lokale mieszkalne o przeciętnej powierzchni 35 m^2, które zlokalizowane są w 66 budynkach (tabela 37). W jednej nieruchomości gmina utworzyła wspólnotę mieszkaniową, ze względu na sprzedaż lokalu. W zasobie wydzielono 39 lokali socjalnych o przeciętnej powierzchni 19 m^2. Miasto nie posiada pomieszczeń tymczasowych. Zasób mieszkaniowy miasta odznacza się niekorzystną strukturą wiekową, gdyż blisko 64% budynków zostało wybudowanych przed 1939 rokiem (tabela 38).

Tabela 37. Zasoby mieszkaniowe Gminy Miasto Marki oraz lokale użytkowe w latach 2011-2016

Wyszczególnienie	Lata					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba budynków mieszkalnych	68	68	67	67	66	66
Liczba lokali mieszkalnych, w tym:	623	623	600	602	601	593
- lokali z najmem na czas nieoznaczony	615	612	583	578	568	554
-lokali socjalnych	8	11	17	24	33	39
-pomieszczeń tymczasowych	-	-	-	-	-	-
Liczba lokali użytkowych	13	13	13	11	9	9
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu z najmem na czas nieoznaczony [m^2]	33,24	33,33	34,81	34,89	35,22	35,39
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu socjalnego [m^2]	21,88	20,55	19,30	19,06	18,77	19,19

Źródło: Zakład Usług Komunalnych.

Tabela 38. Struktura wiekowa zasobów mieszkaniowych miasta

Lata budowy	Liczba budynków	Udział procentowy w całości zasobów
Wybudowane przed 1939 r.	42	63,6%
Wybudowane w latach 1940-1955	5	7,6%
Wybudowane w latach 1956-2006	19	28,8%
Razem	66	100%

Źródło: Zakład Usług Komunalnych.

Tabela 39. Zasób mieszkaniowy gminy w Warszawskim Obszarze Funkcjonalnym

Gmina	mieszkania ogółem			mieszkania socjalne				
	2009	2013	Zmiana 2013/2009	2009	2013	2014	Zmiana 2014/2009	Udział lokali socjalnych w zasobie gminy ogółem w 2013 r.
Warszawa	92 784	82 590	0,89	3 103	5 635	6 306	2,03	6,8%
Legionowo	1 011	1 008	1,00	184	239	238	1,29	23,7%
Jabłonna	92	92	1,00	0	1	1		1,1%
Nieporęt	50	38	0,76	0	0	0		0,0%
Wieliszew	45	80	1,78	8	8	8	1,00	10,0%
Halinów	71	68	0,96	23	22	22	0,96	32,4%
Sulejówek	166	180	1,08	4	4	4	1,00	2,2%
Nowy Dwór Mazowiecki	1 341	1 100	0,82	51	93	94	1,84	8,5%
Czosnów	34	30	0,88	0	15	15		50,0%
Józefów	480	448	0,93	314	192	135	0,43	42,9%
Otwock	1 764	1 961	1,11	66	143	149	2,26	7,3%
Karczew	32	29	0,91	6	5	5	0,83	17,2%
Wiązowna	18	43	2,39	1	1	1	1,00	2,3%
Kobyłka	159	130	0,82	7	12	16	2,29	9,2%
Marki	**623**	**600**	**0,96**	**1**	**20**	**24**	**24,00**	**3,0%**
Ząbki	277	274	0,99	76	48	41	0,54	17,5%
Zielonka	183	188	1,03	5	7	8	1,60	3,7%
Radzymin	76	131	1,72	0	0	0		0,0%
Wołomin	1 069	914	0,86	11	26	26	2,36	2,8%
Milanówek	146	145	0,99	3	11	11	3,67	7,6%
Podkowa Leśna	19	25	1,32	0	4	6		16,0%
Grodzisk Mazowiecki	960	845	0,88	95	160	167	1,76	18,9%
Jaktorów	4	4	1,00	0	0	0		0,0%
Góra Kalwaria	518	487	0,94	52	63	67	1,29	12,9%
Konstancin-Jeziorna	991	424	0,43	52	213	253	4,87	50,2%
Lesznowola	82	81	0,99	0	1	2		1,2%
Piaseczno	640	645	1,01	253	231	231	0,91	35,8%
Piastów	264	377	1,43	14	22	21	1,50	5,8%
Pruszków	2 056	2 078	1,01	0	0	0		0,0%
Brwinów	125	130	1,04	35	35	95	2,71	26,9%
Michałowice	25	39	1,56	5	7	5	1,00	17,9%
Nadarzyn	78	80	1,03	0	16	16		20,0%
Raszyn	80	85	1,06	3	22	22	7,33	25,9%
Błonie	761	777	1,02	178	170	170	0,96	21,9%
Izabelin	8	9	1,13	5	6	6	1,20	66,7%
Leszno	43	45	1,05	3	4	4	1,33	8,9%
Łomianki	66	174	2,64	0	40	40		23,0%
Ożarów Mazowiecki	565	522	0,92	6	10	14	2,33	1,9%
Stare Babice	12	11	0,92	1	3	3	3,00	27,3%
Żyrardów	2 864	2 428	0,85	187	202	204	1,09	8,3%

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Znaczącym problemem większości gmin w Polsce, w tym w Warszawskim Obszarze Funkcjonalnym, jest brak wystarczającej liczby lokali socjalnych, zarówno dla rodzin najuboższych znajdujących się na tzw. listach oczekujących, jak i z tytułu orzeczonych eksmisji. Specyfika gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy nie pozwala jednak na miarodajną ocenę 40 gmin w zakresie prowadzonej polityki mieszkaniowej, w szczególności w obrębie wielkości zasobów mieszkaniowych, w tym zasobu lokali socjalnych, bez powiązania z lokalnymi potrzebami mieszkaniowymi, poziomem ubóstwa, liczbą niezrealizowanych wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego. Dlatego też dane w tabeli 39 mają charakter poglądowy i nie należy w żaden sposób kategoryzować gmin pod względem stanu liczbowego zasobów, zmian w tej kategorii, odsetka lokali socjalnych w zasobie mieszkaniowym gminy. Dalsze analizy będą prowadzone jedynie w odniesieniu do problematyki gospodarowania zasobem mieszkaniowym w Gminie Miasto Marki.

Problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy są zaległości w opłatach za lokale. W zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Marki w 2013 roku zaległości w opłatach za lokale dotyczyły 60% lokali ogółem. Jeżeli poddamy analizie zaległości powyżej 3 miesięcy, to problem ten dotyczył aż 41% najemców w zasobie miasta Marki i był, poza gminą Leszno, najwyższym odsetkiem zasobów zadłużonych w obszarze WOF (tabela 41). Kwotowo zaległości na koniec 2013 roku wyniosły ogółem 893 tys. zł, w tym zaległości powyżej 3 miesięcy stanowiły 675 tys. zł. Średnia zaległość na 1 zadłużony lokal wynosiła w 2013 roku 2487 zł, podczas gdy w 2009 jedynie 1088 zł. Problem zaległości w opłatach w 2009 roku dotyczył 230 lokali a w 2013 roku już 359 lokali. W roku 2014 zaległości ogółem wynosiły 1,47 mln zł, co stanowiło 51% należnych opłat. W 2015 roku poziom zaległości zwiększył się do 1,56 mln zł, a w roku 2016 do 1,64 mln zł, co stanowi obecnie 57% należnych opłat (tabela 40).

Tabela 40. Udział zaległości w należnych opłatach w latach 2014-2016

Lata	Zaległości w opłatach za lokale	Kwoty
2014	do 500 zł	13926,42
	powyżej 500 zł	1 457918,19
	udział zaległości w należnych opłatach	51%
2015	do 500 zł	13928,45
	powyżej 500 zł	1 546023,97
	udział zaległości w należnych opłatach	51%
2016*	do 500 zł	14899,24
	powyżej 500 zł	1 624566,19
	udział zaległości w należnych opłatach	57%

*dane w 2016 r aktualne na dzień 31.10.2016
Źródło: Zakład Usług Komunalnych.

Tabela 41. Zaległości w zasobie mieszkaniowym gminy

Gmina	Zaległości mieszkania				Zaległości jako % zasobu gminy				Zaległości kwotowo (w tys. zł)				Średnia zaległość na 1 lokal zadłużony			
	ogółem		ponad 3 miesiące		ogółem		ponad 3 miesiące		ogółem		ponad 3 miesiące		ogółem		ponad 3 miesiące	
	2009	2013	2009	2013	2009	2013	2009	2013	2009	2013	2009	2013	2009	2013	2009	2013
Warszawa	44782	31559	19927	16886	48%	38%	21%	20%	83469	40724	64398	28502	1864	1290	3232	1688
Legionowo	996	394	266	394	99%	39%	26%	39%	924,5	448,9	222	448,9	928	1139	835	1139
Jabłonna	0	37	0	25	0%	40%	0%	27%	0	16,8	0	15,4		454		616
Nieporęt	21	21	10	6	42%	55%	20%	16%	17	14,3	11	11,6	810	681	1100	1933
Wieliszew	6	28	6	21	13%	35%	13%	26%	10,3	67,7	10,3	55,5	1717	2418	1717	2643
Halinów	35	47	17	0	49%	69%	24%	0%	10,8	24,2	3,2	0	309	515	188	
Sulejówek	65	23	24	16	39%	13%	14%	9%	40,2	34,3	35,6	30	618	1491	1483	1875
Nowy Dwór Mazowiecki	580	430	242	175	43%	39%	18%	16%	778,8	584,9	655,4	474,6	1343	1360	2708	2712
Czosnów	0	1	0	1	0%	3%	0%	3%	0	1,9	0	1,9		1900		1900
Józefów	421	258	224	174	88%	58%	47%	39%	537	500,5	244	435,5	1276	1940	1089	2503
Otwock	427	63	172	33	24%	3%	10%	2%	472,9	120,3	329,8	109,6	1107	1910	1917	3321
Karczew	16	10	11	6	50%	34%	34%	21%	14,1	9	11,9	8,7	881	900	1082	1450
Wiązowna	3	4	3	4	17%	9%	17%	9%	8,1	5,7	8,1	5,7	2700	1425	2700	1425
Kobyłka	77	67	38	31	48%	52%	24%	24%	107,8	68,8	89,9	57,3	1400	1027	2366	1848
Marki	**230**	**359**	**178**	**245**	**37%**	**60%**	**29%**	**41%**	**250,2**	**893**	**237,7**	**675**	**1088**	**2487**	**1335**	**2755**
Ząbki	97	104	61	66	35%	38%	22%	24%	562	118,9	547	97,9	5794	1143	8967	1483
Zielonka	123	78	51	18	67%	41%	28%	10%	88,7	49,3	65,6	32,4	721	632	1286	1800
Radzymin	22	28	17	12	29%	21%	22%	9%	23	51	21	32	1045	1821	1235	2667
Wołomin	299	107	170	70	28%	12%	16%	8%	430,4	273,8	366,6	244,5	1439	2559	2156	3493
Milanówek	53	95	37	58	36%	66%	25%	40%	80	145,3	74,8	129,4	1509	1529	2022	2231
Podkowa Leśna	3	10	3	5	16%	40%	16%	20%	5,6	48,2	5,6	5,7	1867	4820	1867	1140
Grodzisk Mazowiecki	575	582	218	228	60%	69%	23%	27%	524	1374,5	373	1271,9	911	2362	1711	5579
Jaktorów	1	0	1	0	25%	0%	25%	0%	0,8	0	0,8	0	800		800	
Góra Kalwaria	175	108	88	71	34%	22%	17%	15%	180,2	208,9	148,9	200	1030	1934	1692	2817
Konstancin-Jeziorna	160	122	82	56	16%	29%	8%	13%	222,5	179,4	167,4	132	1391	1470	2041	2357
Lesznowola	32	34	10	23	39%	42%	12%	28%	17,7	28,1	11,4	26,5	553	826	1140	1152
Piaseczno	640	300	244	227	100%	47%	38%	35%	1425,5	352,2	1036,6	319,8	2227	1174	4248	1409
Piastów	59	102	33	42	22%	27%	13%	11%	53	264	41	130	898	2588	1242	3095
Pruszków	760	706	371	399	37%	34%	18%	19%	1227	1488,2	718	1253,1	1614	2108	1935	3141
Brwinów	72	57	47	41	58%	44%	38%	32%	64	91,7	59,9	85,8	889	1609	1274	2093
Michałowice	8	13	8	9	32%	33%	32%	23%	12,5	18,8	12,5	15,4	1563	1446	1563	1711
Nadarzyn	31	11	16	9	40%	14%	21%	11%	13,9	24,7	12,6	24,6	448	2245	788	2733
Raszyn	31	0	17	0	39%	0%	21%	0%	21,9	0	19,3	0	706		1135	
Błonie	1	283	1	264	0%	36%	0%	34%	5,5	592,5	5,5	586,4	5500	2094	5500	2221
Izabelin	0	1	0	1	0%	11%	0%	11%	0	6,8	0	6,8		6800		6800
Leszno	24	31	18	22	56%	69%	42%	49%	22,8	40,4	22	39,1	950	1303	1222	1777
Łomianki	27	79	19	34	41%	45%	29%	20%	25,7	86,4	24,9	37,5	952	1094	1311	1103
Ożarów Mazowiecki	342	268	125	157	61%	51%	22%	30%	287,3	692,8	223,8	627,4	840	2585	1790	3996
Stare Babice	1	0	1	0	8%	0%	8%	0%	2,7	0	2,7	0	2700		2700	
Żyrardów	633	566	413	397	22%	23%	14%	16%	733,4	1515,9	627,6	1370,4	1159	2678	1520	3452

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Pomimo tak znaczących zaległości w opłatach za lokale w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Marki jedynie 11,4% najemców pobierało w 2013 roku dodatki mieszkaniowe (w 2009 roku 10,2%)- tabela 42. Średnia kwota dodatku mieszkaniowego wypłacanego najemcom wyniosła w 2014 roku 183 zł, a w 2015 roku 172 zł. O ile liczba wypłacanych dodatków mieszkaniowych w zasobie ogółem zmalała (o 12%), biorąc pod uwagę rok 2014 do roku 2005, to w zasobie mieszkaniowym miasta wzrosła o 22%. W zasobie ogółem kwota wypłaconych dodatków wzrosła w tym okresie o 53%, a w zasobie miasta o 95% (tabela 43).

Tabela 42. Odsetek zasobu mieszkaniowego objętego dodatkami mieszkaniowymi

Gmina	Odsetek zasobu mieszkaniowego objętego dodatkami mieszkaniowymi			
	zasób ogółem		zasób gminy	
	2010	2014	2009	2013
Warszawa	1,5%	1,5%	6,7%	9,0%
Legionowo	2,2%	2,2%	15,0%	14,9%
Jabłonna	0,4%	0,7%	11,1%	11,6%
Nieporęt	0,3%	0,2%	3,3%	6,8%
Wieliszew	0,6%	0,6%	5,6%	6,8%
Halinów	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Sulejówek	0,6%	0,9%	8,5%	17,9%
Nowy Dwór Mazowiecki	4,0%	3,0%	18,4%	15,3%
Czosnów	0,2%	0,2%	0,0%	0,0%
Józefów	1,6%	1,3%	33,4%	16,6%
Otwock	2,0%	2,1%	8,7%	10,1%
Karczew	0,7%	0,6%	14,8%	10,1%
Wiązowna	0,0%	0,0%	4,2%	0,0%
Kobyłka	0,7%	0,6%	14,8%	22,0%
Marki	**0,9%**	**0,9%**	**10,2%**	**11,4%**
Ząbki	0,4%	0,5%	6,6%	11,1%
Zielonka	1,5%	1,6%	12,2%	24,7%
Radzymin	0,3%	0,3%	19,2%	9,9%
Wołomin	3,1%	3,1%	24,0%	25,5%
Milanówek	2,6%	2,2%	46,1%	29,0%
Podkowa Leśna	0,4%	0,3%	21,1%	16,7%
Grodzisk Mazowiecki	1,8%	1,9%	13,5%	21,0%
Jaktorów	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Góra Kalwaria	1,3%	1,5%	13,2%	18,3%
Konstancin-Jeziorna	0,9%	0,9%	5,5%	14,0%
Lesznowola	0,7%	0,4%	10,4%	22,7%
Piaseczno	0,8%	0,9%	13,3%	14,7%
Piastów	1,6%	1,9%	18,4%	15,9%
Pruszków	2,2%	2,5%	12,9%	15,4%
Brwinów	0,5%	0,7%	13,1%	9,3%
Michałowice	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Nadarzyn	0,1%	0,1%	0,0%	2,4%
Raszyn	0,1%	0,1%	3,4%	6,3%
Błonie	0,9%	1,0%	3,0%	3,9%
Izabelin	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Leszno	0,7%	0,8%	10,1%	16,3%
Łomianki	0,0%	0,0%	1,0%	0,6%
Ożarów Mazowiecki	0,4%	0,3%	4,1%	3,1%
Stare Babice	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Żyrardów	5,6%	6,0%	18,9%	18,7%

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 43. Zmiany kwotowe i liczbowe wypłacanych dodatków mieszkaniowych zasobie gminy w latach 2005-2014

Gmina	Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych			Kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych			Średnia kwota 1 dodatku mieszkaniowego			
	Zmiana 2010/2005	Zmiana 2014/2010	Zmiana 2014/2005	Zmiana 2010/2005	Zmiana 2014/2010	Zmiana 2014/2005	2005	2010	2014	Zmiana 2014/2005
Warszawa	0,65	1,11	0,73	0,98	1,26	1,24	155	234	265	1,71
Legionowo	0,69	1,01	0,69	0,67	1,21	0,80	143	138	165	1,16
Jabłonna	0,34	1,38	0,47	0,45	1,60	0,73	90	119	138	1,53
Nieporęt	0,92	1,68	1,54	1,08	2,66	2,88	84	100	158	1,87
Wieliszew		2,18			2,47			225	254	
Halinów										
Sulejówek	0,72	1,98	1,42	1,02	1,70	1,74	88	126	108	1,22
Nowy Dwór Mazowiecki	0,59	0,74	0,44	0,81	0,79	0,64	149	207	219	1,48
Czosnów										
Józefów	0,34	0,72	0,25	1,03	0,66	0,68	75	225	206	2,77
Otwock	0,52	1,08	0,56	0,87	1,31	1,14	99	167	203	2,04
Karczew	0,85	0,36	0,31	1,05	0,41	0,43	107	133	150	1,39
Wiązowna				0,00		0,00	108			0,00
Kobyłka	1,42	1,06	1,51	1,63	1,53	2,49	133	152	219	1,65
Marki	**1,22**	**1,01**	**1,22**	**1,52**	**1,28**	**1,95**	**115**	**144**	**183**	**1,60**
Ząbki	0,92	1,36	1,25	1,59	1,80	2,86	93	161	212	2,28
Zielonka	0,93	1,06	0,99	1,24	1,20	1,49	112	149	168	1,50
Radzymin	0,62	1,13	0,70	0,72	1,59	1,14	93	107	151	1,63
Wołomin	3,52	0,94	3,30	5,96	1,03	6,14	116	197	216	1,86
Milanówek	0,49	0,66	0,33	0,91	0,80	0,73	109	202	244	2,24
Podkowa Leśna	0,78	1,16	0,90	0,52	1,53	0,79	160	107	141	0,88
Grodzisk Mazowiecki	0,78	1,21	0,95	1,15	1,07	1,23	121	178	158	1,30
Jaktorów										
Góra Kalwaria	0,63	1,04	0,65	0,92	1,41	1,29	111	163	220	1,98
Konstancin-Jeziorna	0,26	0,97	0,25	0,29	1,21	0,36	156	178	222	1,42
Lesznowola	1,70	0,98	1,67	3,46	0,82	2,84	108	220	184	1,70
Piaseczno	0,46	1,39	0,63	0,59	1,64	0,96	126	161	191	1,51
Piastów	0,84	1,35	1,13	1,04	1,88	1,95	105	130	181	1,73
Pruszków		1,33			1,58			167	198	
Brwinów	0,52	2,12	1,10	0,53	2,99	1,59	112	115	163	1,45
Michałowice	0,00		0,00	0,00		0,00	52			0,00
Nadarzyn	0,24	6,75	1,59	0,63	3,93	2,49	49	131	76	1,57
Raszyn	0,94	1,83	1,71	0,94	8,18	7,65	66	66	296	4,47
Błonie	0,61	1,17	0,71	0,95	2,41	2,29	99	156	322	3,25
Izabelin										
Leszno	0,27	3,13	0,84	0,19	2,54	0,49	125	91	74	0,59
Łomianki	0,17	0,57	0,09	0,16	0,14	0,02	113	108	27	0,24
Ożarów Mazowiecki	0,42	0,71	0,30	0,67	0,64	0,43	102	163	149	1,46
Stare Babice										
Żyrardów	0,54	0,91	0,50	0,57	1,26	0,71	130	136	188	1,44

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Pomimo, że lokale tworzące mieszkaniowy zasób miasta stanowią niewielki odsetek wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się na terenie Gminy Miasto Marki, mają duże znaczenie i wpływ na ogólną sytuację mieszkaniową gminy z uwagi na fakt, iż służą realizacji zadania własnego gminy określonego w przepisach ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Celem zwiększenia znaczenia mieszkaniowego zasobu miasta i wpływu na ogólną sytuację mieszkaniową, niezbędne jest podjęcie działań wskazanych w Priorytetach Strategii Mieszkaniowej.

5.1.3 Zasób mieszkaniowy spółdzielni mieszkaniowych

Na terenie Gminy Miasto Marki zasób mieszkaniowy posiadają trzy spółdzielnie mieszkaniowe:

- Marecka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa, z siedzibą w Markach, ul. Promienna 17A.
- Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA", z siedzibą w Warszawie, ul. Białostocka 11;
- Międzyzakładowa Pracownicza Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "SAM-81", z siedzibą w Warszawie, ul Orla 6b;

Marecka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa powstała w 1983 roku. Według danych na koniec czerwca 2016 roku w Spółdzielni zrzeszonych było 417 członków, z czego 378 to członkowie zamieszkujący, a 39 to członkowie oczekujący na mieszkanie. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Członkiem spółdzielni może być także osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Zasób spółdzielni tworzy 11 budynków, w których znajduje się 399 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe (tabela 44). Budynki zlokalizowane są na ul. Promiennej 4, Promiennej 4A, Promiennej 4B, Promiennej 17A, Rejtana 19, Rejtana 19A, Rejtana 19B, Mieszka I 18, Bandurskiego 30, Okólnej 24A.Większość budynków (9) została wybudowana w latach 1990-2004. Z zasobu 399 lokali mieszkalnych, w przypadku 211 lokali ustanowiono odrębną własność lokalu, 184 lokale użytkowane są na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a 4 lokale posiadają spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Tabela 44. Charakterystyka zasobów Mareckiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2011	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015	Stan na 30.06.2016
Liczba członków ogółem	457	448	438	426	421	417
w tym: -zamieszkałych	419	411	401	387	382	378
-oczekujących	39	37	37	39	39	39
-współczłonków	46	45	44	43	43	43
Liczba budynków mieszkalnych	11	11	11	11	11	11
Liczba lokali:	401	401	401	401	401	401
- mieszkalnych	399	399	399	399	399	399
- użytkowych	2	2	2	2	2	2
Tytuł prawny do lokalu:						
- własnościowe prawo	189	187	185	185	185	184
- lokatorskie prawo	4	4	4	4	4	4
- odrębna własność	206	208	210	210	210	211

Źródło: Marecka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa.

Drugą spółdzielnią mieszkaniową, która posiada zasób mieszkaniowy na terenie Gminy Miasto Marki jest Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA". Spółdzielnia powstała w 1970 roku i zrzesza ponad 14 000 członków, zarządza 215 budynkami mieszkalnymi, 11 budynkami użytkowymi w dzielnicach Warszawy (Praga Północ, Białołęka, Targówek) i w Gminie Miasto Marki. W Markach RSM „PRAGA" jest właścicielem 6 budynków mieszkalnych, zlokalizowanych na ul. Mieszka I 13, Mieszka I 15, Mieszka I 17, Mieszka I 21, Mieszka I 23 oraz ul. Okólnej 28.Budynki wybudowano w latach 1980-81. W budynkach znajduje się łącznie 210 mieszkań, z czego do 5 lokali przysługuje użytkownikom spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
do 85 lokali spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a do 116 lokali prawo odrębnej własności lokalu (tabela 45). W RSM „PRAGA" w poczet członków wstąpiło 155 osób (na 210 lokali z zasobu w Markach), a dodatkowo 12 osób ma status współczłonka.

Tabela 45. Charakterystyka zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej RSM PRAGA

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2011	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015	Stan na 30.06.2016
Liczba członków ogółem	159	161	161	165	166	167
w tym: -zamieszkałych	147	149	149	153	154	155
-oczekujących	-	-	-	-	-	-
-współczłonków	12	12	12	12	12	12
Liczba budynków mieszkalnych	6	6	6	6	6	6
Liczba lokali:						
- mieszkalnych	210	210	210	210	210	210
- użytkowych	0	0	0	0	0	0
Tytuł prawny do lokalu:						
- własnościowe prawo	87	87	86	85	85	85
- lokatorskie prawo	8	6	5	5	5	5
- odrębna własność	107	108	112	115	116	116

Źródło: Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA Administracja Osiedle "Generalska".

RSM „Praga" od wielu lat działa jako deweloper na rynku mieszkaniowym. W listopadzie 2016 roku do sprzedaży zaoferowano lokale w nowo wybudowanym ośmiopiętrowym budynku, zlokalizowanym przy ul. Okólnej 24.Budynek składa się z dwóch części naziemnych z lokalami użytkowymi na parterze oraz trzykondygnacyjnego garażu znajdującego się na poziomie -1, parterze i pierwszym piętrze. W budynku zaprojektowano 147 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni od około 30 do przeszło 80 metrów kwadratowych. Do każdego lokalu przynależy ogródek, balkon lub loggia.

Oprócz propozycji deweloperskiej w tej inwestycji oferowane są również mieszkania dla osób, które mają potrzeby mieszkaniowe, ale nie są w stanie sfinansować zakupu nieruchomości za gotówkę lub otrzymać finansowania w postaci kredytu hipotecznego. Spółdzielnia RSM Praga, proponuje długoterminowy „najem z opcją wykupu". Program dostępny jest w dwóch wersjach. W pierwszej najemca wpłaca na początku 30% wartości mieszkania, w drugiej 10% przy podpisaniu umowy, 10% w terminie 12 miesięcy i 10% do 3 lat. Najemca może w każdej chwili wykupić mieszkanie według cen z dnia zawarcia umowy. Otrzymuje wówczas od spółdzielni rabat w wysokości zależnej od czasu trwania najmu, maksymalnie do 64% wartości mieszkania. W sytuacji nieprzewidzianej, m.in. przypadku losowego lub odstąpienia od zawartej umowy, wniesiona opłata wstępna zostaje zwrócona według jej wartości nominalnej. Najemca ma także w każdej chwili możliwość przekazania mieszkania dowolnej osobie.

Trzecią spółdzielnią mieszkaniową, która posiada zasób mieszkaniowy w Gminie Miasto Marki jest Międzyzakładowa Pracownicza Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "SAM-81", która istnieje od 1981 r. Na przestrzeni 35 lat swej działalności Spółdzielnia wybudowała 3573 lokale mieszkalne, 121 lokali usługowych i ponad 3130 miejsc garażowych w 32 budynkach. W Markach wybudowano budynki mieszkalne przy ul. Al. Piłsudskiego 115C i 115D, Małachowskiego 1, Małachowskiego 4, Małachowskiego 6, Małachowskiego 8, Małachowskiego 10, Małachowskiego 10a, Małachowskiego 10b i Małachowskiego 12.Większość budynków (5) wybudowano po 2005 roku, pozostałe 3 w latach 1990-2004. Według stanu na koniec czerwca 2016 roku spółdzielnia jest właścicielem 8 budynków, w których znajduje się 706 lokali mieszkalnych oraz 14 lokali użytkowych (tabela 46). Do większości lokali ustanowiono odrębną własność lokalu (509 lokali). Drugim tytułem prawnym do lokali jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (211 lokali). Na 706 lokali w zasobie zlokalizowanym w Gminie Miasto Marki w poczet członków wstąpiły 532 osoby, a dodatkowe 56 osób jest współczłonkiem. Ponadto 6 członków oczekuje na wybudowanie lokalu.

Tabela 46. Charakterystyka zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „SAM-81"

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2011	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015	Stan na 30.06.2016
Liczba członków ogółem	908	892	798	655	624	594
w tym: - zamieszkałych	671	652	684	560	547	532
- oczekujących	84	91	33	12	11	6
- współczłonków	153	149	81	83	66	56
Liczba budynków mieszkalnych	9	9	8	8	8	8
Liczba lokali:						
- mieszkalnych	692	692	706	706	706	706
- użytkowych	14	14	14	14	14	14
Tytuł prawny do lokalu:						
- własnościowe prawo	235	180	240	213	211	211
- lokatorskie prawo	-	-	-	-	-	-
- odrębna własność	471	526	480	507	509	509

Źródło: Międzyzakładowa Pracownicza Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "SAM-81".

Obecnie Spółdzielnia Mieszkaniowa „SAM-81" realizuje dalsze etapy budowy osiedla domów wielorodzinnych „Kwitnące Osiedle" przy ul. M. Małachowskiego. Osiedle zaprojektowane zostało w postaci niezależnych zespołów architektonicznych, z których każdy zapewnia mieszkańcom niezbędną ilość miejsc parkingowych, zieleń, usługi i infrastrukturę. W jego skład docelowo wejdzie 16 budynków. Teren osiedla, na którym zaprojektowano plac zabaw dla dzieci, będzie ogrodzony, zamknięty i strzeżony. Osiedle dostępne będzie dla osób niepełnosprawnych.

W zasobach mieszkaniowych spółdzielni mieszkaniowych koszty utrzymania ogółem można podzielić na koszty eksploatacji bieżącej oraz koszty związane z technicznym utrzymaniem zasobów. Najniższe koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w 2015 roku występowały w RSM „Praga" – 5,84 zł/m^2, następnie w Mareckiej SM- 7,67 zł/m^2, najwyższe natomiast w „SAM-81"- 8,45 zł/m^2 (tabela 47). Największe środki na techniczne utrzymanie zasobów w 2015 roku przeznaczała Marecka SM – 2,79 zł/m^2, natomiast RSM „Praga" 0,99 zł/m^2, a „SAM-81"0,96 zł/m^2 (najmłodszy zasób). Skala nakładów ponoszonych na techniczne utrzymanie zależy od potrzeb technicznych, które wynikają z wieku zasobów, użytych technologii, stopnia zużycia poszczególnych elementów budynku.

Tabela 47. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w spółdzielniach mieszkaniowych

Lata	Koszty utrzymania w zł na 1m2 p.u. miesięcznie bez co i ccw								
	Ogółem			Eksploatacja bieżąca			Techniczne utrzymanie		
	Marecka SM	RSM Praga	SAM 81	Marecka SM	RSM Praga	SAM 81	Marecka SM	RSM Praga	SAM 81
2011	5,39	5,38	6,95	4,19	4,35	6,15	1,20	1,03	0,80
2012	5,65	5,44	8,76	4,45	4,68	8,14	1,20	0,76	0,62
2013	7,60	6,33	9,05	4,81	4,91	8,05	2,79	1,42	0,80
2014	7,97	6,08	8,44	5,18	5,11	7,46	2,79	0,97	0,98
2015	7,67	5,84	8,45	4,88	4,83	7,49	2,79	0,99	0,96
2016	.	5,66	10,33	.	4,83	9,20	.	0,83	1,13

Źródło: Marecka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa, Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA Administracja Osiedle "Generalska", Międzyzakładowa Pracownicza Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "SAM-81".

Najwyższe stawki funduszu remontowego uchwaliła Rada Nadzorcza Mareckiej SM –2,79 zł/m^2(tabela 48). W zasobie RSM „Praga" na terenie Marek fundusz remontowy wynosi 1,95 zł/m^2, w „SAM-81" 0,68 zł/m^2. Wysokość uchwalonych stawek wynika z jednej strony ze skali potrzeb remontowych, z drugiej strony jest odzwierciedleniem możliwości płatniczych właścicieli lokali w zasobie spółdzielni mieszkaniowych.

Tabela 48. Stawka funduszu remontowego w latach 2011-2016 [w zł/m^2 m-c]

Lata	Marecka SM	RSM PRAGA	SAM - 81
2011	1,20	1,75	0,52
2012	1,20	1,80	0,55
2013	2,79	1,80	0,53
2014	2,79	1,80	0,66
2015	2,79	1,85	0,67
2016	.	1,95	0,68

Źródło: Marecka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa, Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA Administracja Osiedle "Generalska", Międzyzakładowa Pracownicza Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "SAM-81".

Opłata całkowita za lokal mieszkalny obejmuje opłatę podstawową oraz opłaty za świadczenia (zimna woda i kanalizacja, wywóz śmieci oraz opłaty za centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę). Najniższą opłatę całkowitą w 2015 roku za przykładowy lokal 50m^2, w którym zamieszkują 3 osoby, ponosili użytkownicy mieszkań w zasobie „SAM-81" – 369 zł, w zasobie RSM „Praga" opłaty wynosiły średnio 600 zł, a w Mareckiej SM 647 zł (tabela 49).

Tabela 49. Opłaty całkowite w lokalach mieszkalnych spółdzielni mieszkaniowych dla lokalu 50m2, zamieszkałego przez 3 osoby

Lata	Opłaty razem			z tego m.in.:					
				opłata podstawowa			c.o		
	Marecka SM	RSM Praga	SAM 81	Marecka SM	RSM Praga	SAM 81	Marecka SM	RSM Praga	SAM 81
2011	627,65	570,46	316,68	206,96	292,20	113,76	247,01	192,11	75,60
2012	665,96	579,84	365,65	206,96	296,06	146,28	268,38	133,96	74,16
2013	699,90	591,01	366,31	306,35	286,89	137,99	167,98	132,25	72,66
2014	633,84	596,02	420,31	306,35	275,31	162,25	168,98	132,25	84,43
2015	647,24	600,38	369,12	319,23	279,67	122,55	168,98	132,25	68,41
2016	.	623,36	376,90	.	302,65	112,81	.	132,25	55,85

Źródło: Marecka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa, Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA Administracja Osiedle "Generalska", Międzyzakładowa Pracownicza Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "SAM-81".

Istotnym problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym są zaległości w opłatach za lokale mieszkalne. Poziom istniejących zaległości, często uzależniony jest zarówno od zamożności użytkowników lokali, jak również od sprawnej windykacji opłat prowadzonej przez poszczególne administracje spółdzielni mieszkaniowej, połączonej z programami oddłużeniowymi. Najniższy udział zaległości w należnych opłatach występował na koniec 2015 roku w Mareckiej SM – 2,93%, w RSM „Praga" wynosił 5,05%, a w „SAM-81" 11,36% (tabela 50).

Tabela 50. Udział zaległości w należnych opłatach w latach 2011-2015

Lata	Zaległości w opłatach za lokale	Marecka SM	RSM PRAGA	SAM - 81
2011	do 3 m-cy	24 238,95	27 767,90	185 687,01
	powyżej 3 m-cy	26 130,15	19 1796,7	185567,68
	udział zaległości w należnych opłatach	1,99%	12,15%	13,00%
2012	do 3 m-cy	44 289,01	37 812,70	179 552,72
	powyżej 3 m-cy	33 459,49	125 710,44	464 937,60
	udział zaległości w należnych opłatach	3,07%	9,38%	17,21%
2013	do 3 m-cy	62 491,28	34 409,20	220 684,80
	powyżej 3 m-cy	31 054,84	159 340,90	563 041,61
	udział zaległości w należnych opłatach	3,55%	10,78%	19,89%
2014	do 3 m-cy	50 907,37	42 983,17	182 005,49
	powyżej 3 m-cy	41 779,93	102 038,79	350 473,72
	udział zaległości w należnych opłatach	3,55%	8,09%	14,19%
2015	do 3 m-cy	44 799,98	35 138,83	78 123,56
	powyżej 3 m-cy	29 453,01	48 101,01	301 493,09
	udział zaległości w należnych opłatach	2,93%	5,05%	11,36%

Źródło: Marecka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa, Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA Administracja Osiedle "Generalska", Międzyzakładowa Pracownicza Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "SAM-81".

Reasumując, na terenie Gminy Miasto Marki zasobem mieszkaniowym gospodarują trzy spółdzielnie mieszkaniowe, z których dwie: RSM „Praga" oraz „SAM-81", oprócz zarządzania istniejącym zasobem, prowadzą inwestycje mieszkaniowe. Marecka SM nie prowadzi obecnie działalności w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w poszczególnych spółdzielniach są zróżnicowane i wynikają ze specyfiki posiadanego majątku.

5.2 Ocena efektów rzeczowych oraz struktury inwestorskiej w budownictwie mieszkaniowym

Ogromny wpływ na sytuację mieszkaniową oraz atrakcyjność rynku mieszkaniowego mają efekty rzeczowe realizowanego budownictwa mieszkaniowego. Aktywność inwestorów wpływa zarówno na liczbę mieszkań w zasobie, jak również na jakość substancji mieszkaniowej mierzonej odsetkiem mieszkań w zasobie o współczesnym standardzie, a to z kolei wpływa na ocenę atrakcyjności osiedleńczej danego miasta. Wskaźnik średniej liczby mieszkań oddanych do użytku na 1000 ludności jest jednym z podstawowych wskaźników rozwojowych miast. Przyjmuje się również, że skala budownictwa mieszkaniowego powinna być co najmniej zbieżna z liczbą zawieranych małżeństw, w myśl zasady, że przyrost zasobu mieszkaniowego powinien nadążać za przyrostem nowych komórek społecznych.

W ujęciu nominalnym, w okresie styczeń 2005 r. –czerwiec 2016 r., najwięcej mieszkań oddano do użytkowania w Warszawie (168 798), w Piasecznie (11 686), Ząbkach (6325) oraz w Gminie Miasto Marki (5188) – tabela 51. W 2015 roku, oprócz Warszawy, najwięcej mieszkań wybudowano w Piasecznie (866) oraz w Markach (858). W latach 2005-2015 w Markach średniorocznie oddawano do użytkowania 457 mieszkań, najwięcej w 2015 roku (858) i w 2014 roku (598).

Odpowiednim jednak wskaźnikiem obrazującym tempo przyrostu nowego zasobu mieszkaniowego jest relacja liczby oddanych do użytkowania mieszkań na 1000 mieszkańców. Średnia dla Polski w tym okresie wyniosła 3,7 wybudowanego mieszkania na 1000 ludności zamieszkałej. Najwyższe średnioroczne tempo budownictwa mieszkaniowego w latach 2005-2015 zanotowano w gminie Jabłonna – 19,7 mieszkań na 1000 ludności, w gminie Ząbki – 19,5 mieszkań na 1000 ludności i w Gminie Miasto Marki – 17 mieszkań na 1000 ludności (4,5 - krotnie wyższy wskaźnik niż średnia dla Polski). Rekordowy był rok 2015, gdzie zrealizowane inwestycje budownictwa mieszkaniowego w Markach osiągnęły wskaźnik 28 mieszkań na 1000 mieszkańców (tabela 52). Analizując lata 2011-2015, warto zauważyć, że średnioroczne tempo budownictwa mieszkaniowego było najwyższe w Markach i wyniosło 18 mieszkań na 1000 ludności. Zawężając zakres analizy do ostatnich trzech lat, tj. 2013-2015, trzeba dostrzec fakt, że Gmina Miasto Marki odznacza się już znaczącą przewagą w skali realizowanych inwestycji mieszkaniowych, gdyż ze średnią 20,9 wybudowanych mieszkań na 1000 ludności wyprzedziła gminę Wieliszew (15,5) oraz gminy: Lesznowolę i Kobyłkę (13,2).

Tabela 51. Budownictwo mieszkaniowe ogółem w latach 2005 - I połowa 2016

Gminy	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I półrocze 2016	Suma
Warszawa	14436	13686	15729	19049	19482	12462	9356	13496	13128	14964	13306	9704	168798
Legionowo	313	358	315	719	309	587	329	266	212	117	148	89	3762
Jabłonna	456	288	387	584	488	135	261	139	231	131	175	44	3319
Nieporęt	105	105	145	171	173	115	133	101	137	132	119	53	1489
Wieliszew	92	135	82	193	115	127	146	123	172	188	219	141	1733
Halinów	94	102	120	113	147	109	132	109	122	100	80	51	1279
Sulejówek	85	39	78	75	143	77	94	165	59	49	59	36	959
Nowy Dwór Mazowiecki	49	63	69	114	274	106	254	97	274	120	351	127	1898
Czosnów	59	56	78	110	77	89	62	77	67	53	61	17	806
Józefów	132	168	131	227	176	141	88	78	83	107	84	124	1539
Otwock	303	220	301	600	553	210	258	219	166	220	145	268	3463
Karczew	37	34	36	34	50	45	42	43	37	56	46	20	480
Wiązowna	71	90	85	163	158	151	150	88	137	107	92	46	1338
Kobyłka	154	141	122	232	354	233	216	168	204	217	433	77	2551
Marki	**541**	**224**	**437**	**448**	**476**	**269**	**420**	**334**	**424**	**598**	**858**	**159**	**5188**
Ząbki	389	605	568	459	874	477	904	583	517	357	316	276	6325
Zielonka	141	137	18	114	43	113	69	106	63	105	137	11	1057
Radzymin	131	630	98	236	650	343	438	321	186	424	131	46	3634
Wołomin	297	277	96	237	331	152	283	140	181	129	157	50	2330
Milanówek	122	66	65	55	232	72	78	80	58	63	54	14	959
Podkowa Leśna	11	18	16	10	20	19	23	10	9	9	9	3	157
Grodzisk Mazowiecki	400	273	331	614	385	414	404	500	299	699	371	219	4909
Jaktorów	70	61	55	74	89	84	103	108	84	94	79	44	945
Góra Kalwaria	113	64	92	218	138	131	218	173	107	103	108	77	1542
Konstancin-Jeziorna	166	246	108	103	207	103	233	69	53	65	66	28	1447
Lesznowola	178	188	187	401	371	665	294	284	265	282	397	203	3715
Piaseczno	1033	1013	489	1406	2178	952	801	1037	625	894	866	392	11686
Piastów	37	35	32	44	21	36	32	29	15	24	29	10	344
Pruszków	380	218	304	110	66	60	62	66	55	66	72	41	1500
Brwinów	140	152	325	159	126	141	116	104	123	96	103	47	1632
Michałowice	109	109	141	138	89	100	111	90	91	91	76	35	1180
Nadarzyn	116	95	121	218	155	163	139	119	96	95	79	58	1454
Raszyn	96	77	106	111	80	94	66	50	85	47	41	16	869
Błonie	54	42	64	78	105	70	83	333	169	144	102	91	1335
Izabelin	61	69	75	65	80	53	76	73	46	39	43	22	702
Leszno	113	56	55	74	76	82	87	71	81	63	46	20	824
Łomianki	170	127	208	227	237	224	227	383	322	195	262	123	2705
Ożarów Mazowiecki	55	133	145	366	117	228	299	727	142	313	291	72	2888
Stare Babice	149	140	156	202	198	160	145	159	146	126	204	64	1849
Żyrardów	76	142	279	89	149	197	76	43	203	193	87	16	1550

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Z przeprowadzonej analizy porównawczej wynika, że w Gminie Miasto Marki realizowanych jest najwięcej inwestycji w przeliczeniu na 1000 ludności. Wraz z obszarem gmin Wieliszewo, Lesznowola, Kobyłka, Ząbki, Jabłonna, Grodzisk Mazowiecki, Piaseczno, Łomianki, Ożarów Mazowiecki, Nieporęt, Wiązowna, Radzymin, Stare Babice, Nowy Dwór Mazowiecki można uznać Gminę Miasto Marki za atrakcyjne miejsce do realizacji budownictwa mieszkaniowego w Warszawskim Obszarze Funkcjonalnym. Skala zrealizowanych inwestycji przez deweloperów oraz inwestorów indywidualnych w Markach wskazuje jednak, że to właśnie w tym mieście jest największy potencjał rozwojowy funkcji mieszkaniowej, co znalazło odzwierciedlenie w decyzjach inwestorskich.

Tabela 52. Budownictwo mieszkaniowe na 1000 ludności

Gminy	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Średnia z lat 2005-2015	Średnia z lat 2011-2015	Średnia z lat 2013-2015
Warszawa	8,5	8,0	9,2	11,1	11,4	7,3	5,5	7,9	7,6	8,6	7,6	8,4	7,4	8,0
Legionowo	6,2	7,0	6,2	14,0	6,0	11,0	6,1	4,9	3,9	2,2	2,7	6,4	4,0	2,9
Jabłonna	35,6	21,3	27,0	39,1	31,4	8,3	15,5	8,1	13,2	7,3	9,5	19,7	10,7	10,0
Nieporęt	8,2	8,0	10,8	13,8	13,6	9,0	10,2	7,6	10,2	9,6	8,6	10,0	9,2	9,5
Wieliszew	10,9	15,7	9,3	18,3	10,6	11,2	12,6	10,3	14,2	15,2	17,2	13,2	13,9	15,5
Halinów	7,5	8,0	9,1	8,3	10,7	7,7	9,1	7,4	8,1	6,5	5,2	8,0	7,3	6,6
Sulejówek	4,6	2,1	4,2	4,0	7,5	4,0	4,9	8,5	3,1	2,5	3,0	4,4	4,4	2,9
Nowy Dwór Mazowiecki	1,8	2,3	2,5	4,1	9,9	3,8	9,0	3,4	9,7	4,2	12,4	5,7	7,7	8,8
Czosnów	6,8	6,4	8,7	12,2	8,4	9,5	6,5	8,0	6,9	5,4	6,2	7,7	6,6	6,2
Józefów	7,3	9,0	6,9	11,7	8,9	7,3	4,5	3,9	4,2	5,3	4,2	6,6	4,4	4,5
Otwock	7,1	5,1	6,9	13,7	12,5	4,7	5,7	4,9	3,7	4,9	3,2	6,6	4,5	3,9
Karczew	2,3	2,1	2,3	2,1	3,1	2,8	2,6	2,7	2,3	3,5	2,9	2,6	2,8	2,9
Wiązowna	7,3	9,0	8,3	15,6	14,7	13,9	13,3	7,6	11,7	8,9	7,5	10,7	9,8	9,4
Kobyłka	8,7	7,8	6,6	12,2	18,4	11,7	10,7	8,2	9,8	10,2	19,8	11,3	11,7	13,2
Marki	**23,5**	**9,4**	**17,8**	**17,7**	**18,3**	**10,0**	**15,2**	**11,8**	**14,6**	**20,1**	**28,0**	**17,0**	**18,0**	**20,9**
Ząbki	16,2	24,5	22,3	17,4	31,7	16,7	30,5	18,9	16,2	10,9	9,3	19,5	17,2	12,1
Zielonka	8,2	7,9	1,0	6,6	2,5	6,5	4,0	6,1	3,6	6,0	7,8	5,5	5,5	5,8
Radzymin	6,9	32,7	4,9	11,5	30,8	15,3	18,9	13,4	7,6	16,9	5,1	14,9	12,4	9,9
Wołomin	6,0	5,6	1,9	4,7	6,5	3,0	5,5	2,7	3,5	2,5	3,0	4,1	3,5	3,0
Milanówek	7,8	4,2	4,1	3,5	14,4	4,4	4,8	4,9	3,5	3,9	3,3	5,3	4,1	3,6
Podkowa Leśna	2,9	4,7	4,2	2,6	5,2	4,8	5,9	2,5	2,3	2,3	2,3	3,6	3,1	2,3
Grodzisk Mazowiecki	10,8	7,2	8,6	15,8	9,7	9,9	9,5	11,5	6,8	15,6	8,2	10,3	10,3	10,2
Jaktorów	7,0	6,0	5,3	7,1	8,4	7,8	9,4	9,7	7,4	8,1	6,7	7,5	8,3	7,4
Góra Kalwaria	4,7	2,6	3,8	8,9	5,6	5,2	8,5	6,7	4,1	4,0	4,1	5,3	5,5	4,1
Konstancin-Jeziorna	7,2	10,5	4,6	4,4	8,7	4,1	9,4	2,8	2,1	2,6	2,7	5,4	3,9	2,5
Lesznowola	11,3	11,4	10,8	22,3	19,7	32,4	13,7	12,8	11,6	12,0	16,2	15,8	13,2	13,2
Piaseczno	16,8	15,9	7,4	20,6	31,1	13,3	10,9	13,8	8,1	11,4	10,9	14,6	11,0	10,1
Piastów	1,6	1,5	1,4	1,9	0,9	1,6	1,4	1,3	0,7	1,0	1,3	1,3	1,1	1,0
Pruszków	6,9	3,9	5,5	2,0	1,2	1,0	1,1	1,1	0,9	1,1	1,2	2,3	1,1	1,1
Brwinów	6,5	7,0	14,9	7,2	5,6	6,0	4,8	4,3	5,0	3,8	4,0	6,3	4,4	4,3
Michałowice	7,1	6,9	8,8	8,5	5,4	6,0	6,6	5,3	5,3	5,3	4,3	6,3	5,3	5,0
Nadarzyn	11,3	9,1	11,2	19,7	13,6	14,0	11,6	9,7	7,7	7,5	6,1	11,1	8,5	7,1
Raszyn	4,9	3,9	5,3	5,5	4,0	4,5	3,1	2,4	4,0	2,2	1,9	3,8	2,7	2,7
Błonie	2,7	2,1	3,2	3,9	5,2	3,4	4,0	15,8	8,0	6,8	4,8	5,4	7,9	6,5
Izabelin	6,1	6,8	7,3	6,3	7,7	5,2	7,3	7,0	4,4	3,7	4,1	6,0	5,3	4,1
Leszno	13,0	6,3	6,1	8,2	8,4	8,5	8,9	7,2	8,1	6,3	4,6	7,8	7,0	6,3
Łomianki	7,8	5,7	9,1	9,8	10,1	9,4	9,4	15,5	12,9	7,7	10,3	9,8	11,2	10,3
Ożarów Mazowiecki	2,7	6,4	6,9	17,5	5,5	10,7	13,8	33,0	6,3	13,7	12,5	11,7	15,9	10,9
Stare Babice	9,8	9,0	9,7	12,3	11,8	9,5	8,5	9,1	8,3	7,1	11,3	9,7	8,9	8,9
Żyrardów	1,8	3,5	6,8	2,2	3,6	4,7	1,8	1,0	4,9	4,7	2,1	3,4	2,9	3,9

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W odniesieniu do struktury inwestorskiej zastosowano podział Głównego Urzędu Statystycznego na następujące formy budownictwa:

- budownictwo indywidualne — realizowane przez osoby fizyczne (prowadzące i nie prowadzące działalność gospodarczą), fundacje, kościoły i związki wyznaniowe z przeznaczeniem na użytek własny inwestora lub na sprzedaż lub wynajem;
- budownictwo spółdzielcze — realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe, z przeznaczeniem dla osób będących członkami tych spółdzielni;
- budownictwo zakładowe — realizowane przez zakłady pracy sektora publicznego i prywatnego (bez budownictwa osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, zaliczonego do budownictwa indywidualnego), z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pracowników tych zakładów;
- budownictwo komunalne — głównie o charakterze socjalnym, interwencyjnym lub zaspokajającym potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach — realizowane w całości ze środków gminy;
- budownictwo społeczne czynszowe — realizowane przez towarzystwa budownictwa społecznego (działające na zasadzie non profit), z wykorzystaniem kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego;
- budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem — realizowane w celu osiągnięcia zysku przez różnych inwestorów (np. firmy deweloperskie, gminy, spółdzielnie), bez budownictwa osób fizycznych, prowadzących działalność gospodarczą, zaliczonego do budownictwa indywidualnego. Do tej formy budownictwa zalicza się również budownictwo Towarzystw Budownictwa Społecznego, realizowane w celu osiągnięcia zysku (z wynajmu lokali użytkowych lub z komercyjnej sprzedaży mieszkań) — z przeznaczeniem w całości na budowę domów czynszowych.

W latach 2005 – I połowa 2016 największy udział w efektach rzeczowych budownictwa mieszkaniowego w Gminie Miasto Marki mieli inwestorzy indywidualni – 48,6% (2520 mieszkań) oraz deweloperzy – 40,3% (2092 mieszkania). Spółdzielnie mieszkaniowe zrealizowały w tym okresie 560 mieszkań, co dało im udział 10,8% w strukturze inwestorskiej. Dodatkowo Gmina Miasto Marki jako inwestor wybudowało 16 mieszkań komunalnych (udział 0,3%). Nie realizowały inwestycji zakłady pracy oraz Towarzystwa Budownictwa Społecznego (tabela 53).

W Markach działa około 80 deweloperów, realizujących inwestycje mieszkaniowe, m.in.: BUD-DOM Sp. z o.o. Ząbki, Godlewski Development, P.N.B. OBŁÓJ- INVEST, ATM-BUD Małgorzata Tołwińska, VILLA DOM Karol Świeczak, Lux Home Maciocha Sp. Jawna, J.N. DEVELOPER Robert Niewiadomski, "Ryńscy Development" Spółka Jawna, Small Development Sp. z o.o., Ricand House Sp. z o.o. Sp. K. , KOMFORT DOM s.c Piotr Młodzianowski Paweł Szymański, SASPOL Sp. z o.o., PBH 'BUDOPLAN' s.c Szymon Piskorz Kamil Niemyjski, Wasowscy Developments Sp. z o.o. Sp. K., Dor-Bud Sp. Jawna, Manese Pisarscy Spółka Jawna, AP-DEVELOPER Anna i Piotr Kozdrowicz Sp. Jawna, MBM S.C Nasiłowski Wysocki, DANHOUSE Bogdan Piaścik, KONEKA s.c. Krystyna Maria Stworzyjan Tadeusz Ryszard Stworzyjan, "Twój Dom S.C." Anna Zaremba, Marek Turowski, Developer Karandys Sp. Jawna, TOP INVEST DEVELOPMENT SP. z o.o., MBM INVESTMENTS Michał Maryńczak, L&S HOMES Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością P5 Spółka Komandytowa, OAZA bud Kotowski, KOW-BUD Firma Budowlano-Handlowa, ARCH-INWEST Sp. Jawna I.Wojciechowski,

M. Karandys, HOUSE DEVELOPER Paciorek, Kublik Spółka Jawna, J.M. DEVELOPER SP. z o.o., Hydropol Joanna Gałązka, M-3 Michalska Magdalena, Mazovia Development Sp. z o. o. Sp. komandytowa, ENERGO-BUD DEVELOPMENT Adam Kwiatkowski Ząbki, Biuro Finansowania Inwestycji Sp. z o.o. Warszawa, BDJ Karandys Sp. Jawna, MIR-BUD BIS Michalski Brzozowski Sp. Jawna, Projekt Dom Developer s.c. Marki, MBT Sp. z o.o., MIŚ-BUD Maciej Miśta, MDM DEVELOPMENT Marek Jezierski, RETA Tadeusz Wróbel, CRYSPOL Zenon Koc, Przemysław Gawron P.G. Development, Ariusz Szwejkowski A.S. Dom, BDB DEVELOPMENT Dariusz Bednarczyk, Tomasz Nowicki, WDS Sp. z o.o. Sp. Komandytowa, IDA Sp. z o.o. Warszawa, Home For You Patryk Kowalik, LUXIN Sp. z o.o., VOLUMETRIC DEVELOPMENT, AG- MAR DEVELOPMENT Wasilewscy Sp. Jawna, FERRUM Piotr Piotrowski, OSIEDLE POLSKIE Dahan Puziuk, Wojciech Maron, P.W. NEO Łukasz Halecki, CEGBUD DEVELOPMENT BANASIAK Sp. Jawna, WAGO Wiesław Jędras, P.U.H. "KAR" Ryszard Kapczyński, KLEBA INVEST S.A. Bojano ul. Wybickiego 50, MB Development Marek Bączek, Darek Spółka Jawna, Novator s.c. Bożena Nowak, Robert Nowak, Magdalena Pacewicz, Nasz Dom Braci Ratyńscy Małgorzata Piasecka, Global Development , KONCEPT W.S. Sp. z o.o. S.K., E. P. INVEST S.C., PARK POINT Sp. z o.o., FREEDOM ELIZA RUTKOWSKA, MK development s.c. Małgorzata Paciorek, Konrad Puchnia, FB MILA PACIOREK, KRUPIŃSKA, SOBOLEWSKI SPÓŁKA JAWNA, FUTURE HOUSE Sp. z o.o. Białystok, CDINVEST Sp. z o.o. Warszawa, KS INWESTYCJE Sp. z o.o. Warszawa, TOM-GAZ Sp. z o.o. Marki, ELEGANTO-DEWELOPMENT Sp. z o.o. S. Komandytowa, Dakara Invest s.c .Marki, ERTE DEVELOPMENT Sp. z o.o. Warszawa.

W gminach tworzących Warszawski Obszar Funkcjonalny największy udział budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem (w znakomitej większości realizowanego przez deweloperów) w strukturze inwestorskiej występuje w Warszawie(81,1%), Piasecznie (72,3%) i Otwocku (64,3%), a praktycznie nie występuje w Karczewie (0%), Jaktorowie (0,2%), Izabelinie (0,7%), Lesznie (0,7%), Piastowie (0,9%).

Budownictwo mieszkaniowe oparte w głównej mierze na inwestorach indywidualnych realizowane jest w gminach: Karczew (100%), Jaktorów (99,8%), Izabelin (99,3%), Piastów (99,1%), Nadarzyn (98,8%), Halinów (98,7%), Podkowa Leśna (97,5%), Michałowice (95,9%),Czosnów (95,9%), Nieporęt (94,1%), Stare Babice (93,6%),Raszyn (92,6%), Wiązowna (92,2%), Leszno (91,5%).Najmniejszy udział inwestorów indywidualnych w zrealizowanych inwestycjach mieszkaniowych miał miejsce w: Warszawie (8,2%), Piasecznie (26,4%) oraz w Otwocku (29,1%).

Większa aktywność spółdzielni mieszkaniowych na rynku budowlanym występuje jedynie w gminach: Zielonka (175 mieszkań i udział 16,6%), Jabłonna (463 mieszkania i udział 13,9%), Marki (560 mieszkań i udział 10,8%), Warszawa (13958 mieszkań i udział 8,3%), Grodzisk Mazowiecki (346 mieszkań i udział 7%), Otwock (185 mieszkań i udział 5,3%) oraz w Legionowie (104 mieszkania i udział 2,8%). W 27 analizowanych gminach spółdzielnie praktycznie nie realizują nowych inwestycji mieszkaniowych.

Społeczne mieszkania na wynajem dla gospodarstw domowych o średnich dochodach, realizowane w formie Towarzystw Budownictwa Społecznego powstawały jedynie w 6 gminach: Żyrardowie (264 mieszkania i udział 17%), Józefowie (153 mieszkania i udział 9,9%), Lesznie (64 mieszkania i udział 7,8%), Milanówku (52 mieszkania i udział 5,4%), Wieliszewie (21 mieszkań i udział 1,2%) i Warszawie (1036 mieszkań i udział 0,6%).

Najwyższy udział gminy jako inwestora realizującego budownictwo komunalne na potrzeby najuboższych mieszkańców wystąpił w Konstancinie-Jeziorna (186 mieszkań i udział 12,9%), Błoniach (96 mieszkań i udział 7,2%), Legionowie (173 mieszkania i udział 4,6%). W okresie 11,5 roku nie zrealizowano żadnej inwestycji mieszkaniowej dla osób o niskich dochodach w 20 gminach Warszawskiego Obszaru Funkcjonalnego.

Aktywność zakładów pracy w realizacji nowych zasobów mieszkaniowych występowała jedynie w 4 gminach – Legionowie (128 mieszkań i udział 3,4%), Ząbkach (80 mieszkań i udział 1,3%), Ożarowie Mazowieckim (16 mieszkań i udział 0,6%) i Warszawie (89 mieszkań i udział 0,1%).

Tabela 53. Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w latach 2005- I połowa 2016

Gmina	Ogółem	Spółdzielnie mieszkaniowe		Zakłady pracy		Komunalne		Społeczne czynszowe		Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem		Indywidualne	
		ogółem	udział	ogółem	udział	ogółem	udział	ogółem	udział	ogółem	udział	ogółem	udział
Warszawa	168798	13958	8,3%	89	0,1%	2934	1,7%	1036	0,6%	136972	81,1%	13809	8,2%
Legionowo	3762	104	2,8%	128	3,4%	173	4,6%	0	0,0%	1868	49,7%	1489	39,6%
Jabłonna	3319	463	13,9%	5	0,2%	8	0,2%	0	0,0%	1120	33,7%	1723	51,9%
Nieporęt	1489	1	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	87	5,8%	1401	94,1%
Wieliszew	1733	0	0,0%	0	0,0%	16	0,9%	21	1,2%	417	24,1%	1279	73,8%
Halinów	1279	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	17	1,3%	1262	98,7%
Sulejówek	959	15	1,6%	0	0,0%	12	1,3%	0	0,0%	188	19,6%	744	77,6%
Nowy Dwór Mazowiecki	1898	0	0,0%	0	0,0%	12	0,6%	0	0,0%	1056	55,6%	830	43,7%
Czosnów	806	0	0,0%	0	0,0%	8	1,0%	0	0,0%	25	3,1%	773	95,9%
Józefów	1539	27	1,8%	0	0,0%	49	3,2%	153	9,9%	342	22,2%	968	62,9%
Otwock	3463	185	5,3%	0	0,0%	42	1,2%	0	0,0%	2227	64,3%	1009	29,1%
Karczew	480	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	480	100,0%
Wiązowna	1338	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	104	7,8%	1234	92,2%
Kobyłka	2551	0	0,0%	0	0,0%	26	1,0%	0	0,0%	774	30,3%	1751	68,6%
Marki	**5188**	**560**	**10,8%**	**0**	**0,0%**	**16**	**0,3%**	**0**	**0,0%**	**2092**	**40,3%**	**2520**	**48,6%**
Ząbki	6325	0	0,0%	80	1,3%	0	0,0%	0	0,0%	4261	67,4%	1984	31,4%
Zielonka	1057	175	16,6%	0	0,0%	18	1,7%	0	0,0%	289	27,3%	575	54,4%
Radzymin	3634	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2131	58,6%	1503	41,4%
Wołomin	2330	27	1,2%	2	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	384	16,5%	1917	82,3%
Milanówek	959	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	52	5,4%	207	21,6%	700	73,0%
Podkowa Leśna	157	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	4	2,5%	153	97,5%
Grodzisk Mazowiecki	4909	346	7,0%	0	0,0%	90	1,8%	0	0,0%	1713	34,9%	2760	56,2%
Jaktorów	945	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2	0,2%	943	99,8%
Góra Kalwaria	1542	0	0,0%	0	0,0%	20	1,3%	0	0,0%	245	15,9%	1277	82,8%
Konstancin-Jeziorna	1447	0	0,0%	0	0,0%	186	12,9%	0	0,0%	467	32,3%	794	54,9%
Lesznowola	3715	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1952	52,5%	1763	47,5%
Piaseczno	11686	0	0,0%	0	0,0%	149	1,3%	0	0,0%	8448	72,3%	3089	26,4%
Piastów	344	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	3	0,9%	341	99,1%
Pruszków	1500	1	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	674	44,9%	825	55,0%
Brwinów	1632	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	265	16,2%	1367	83,8%
Michałowice	1180	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	48	4,1%	1132	95,9%
Nadarzyn	1454	1	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	17	1,2%	1436	98,8%
Raszyn	869	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	64	7,4%	805	92,6%
Błonie	1335	26	1,9%	0	0,0%	96	7,2%	0	0,0%	364	27,3%	849	63,6%
Izabelin	702	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	5	0,7%	697	99,3%
Leszno	824	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	64	7,8%	6	0,7%	754	91,5%
Łomianki	2705	6	0,2%	0	0,0%	33	1,2%	0	0,0%	700	25,9%	1966	72,7%
Ożarów Maz.	2888	16	0,6%	16	0,6%	113	3,9%	0	0,0%	1659	57,4%	1084	37,5%
Stare Babice	1849	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	119	6,4%	1730	93,6%
Żyrardów	1550	2	0,1%	0	0,0%	22	1,4%	264	17,0%	567	36,6%	695	44,8%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W odniesieniu do struktury inwestorskiej od 2011 roku Główny Urząd Statystyczny stosuje precyzyjniejszy podział form budownictwa w zakresie inwestorów indywidualnych na tych, którzy realizują inwestycje:

- z przeznaczeniem na użytek własny,
- z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem (osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą).

Dzięki temu podziałowi można jednoznacznie określić, ile wybudowanych mieszkań trafiło na rynek mieszkaniowy na sprzedaż lub wynajem, a ile zostało bezpośrednio wykorzystanych na realizację własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora. Chcąc zatem określić odsetek mieszkań, trafiających na rynek pierwotny jako efekt rzeczowy zrealizowanego budownictwa mieszkaniowego, należy do kategorii liczby wybudowanych mieszkań na sprzedaż lub wynajem dodać liczbę mieszkań wybudowanych przez inwestorów indywidualnych na sprzedaż lub wynajem.

W Gminie Miasto Marki w latach 2011-2015 na sprzedaż lub wynajem wybudowano łącznie 1730mieszkania, które zasiliły pierwotny rynek nieruchomości. Łącznie z oddanych do użytkowania w tym okresie 2634 mieszkań, na rynek trafiło zatem 66% zrealizowanych jednostek mieszkaniowych. Nie należy pomijać także inwestycji spółdzielczych, które pozwoliły na zrealizowanie potrzeb mieszkaniowych oczekujących członków spółdzielni mieszkaniowej (401 mieszkań i udział 15% w strukturze inwestorskiej). Inwestorzy indywidualni zgłosili do użytkowania na własne cele mieszkaniowe 503 mieszkania, co stanowiło 19% efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego (tabela 54).

Tabela 54. Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w Gminie Miasto Marki w latach 2011-2015

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	Suma 2011-2015	Udział w strukturze inwestorskiej	Suma 2013-2015	Udział w strukturze inwestorskiej
Ogółem	**420**	**334**	**424**	**598**	**858**	**2 634**	**100%**	**1 880**	**100%**
Indywidualne - realizowane z przeznaczeniem na użytek własny inwestora	102	99	109	98	95	503	19%	302	16%
Indywidualne realizowane na sprzedaż lub wynajem	58	61	90	106	290	605	23%	486	26%
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (deweloperskie)	100	174	131	247	473	1 125	43%	851	45%
Razem przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	158	235	221	353	763	1 730	66%	1 337	71%
Spółdzielcze	160	0	94	147	0	401	15%	241	13%
Komunalne	0	0	0	0	0	0	0%	0	0%
Zakładowe	0	0	0	0	0	0	0%	0	0%
Społeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0	0%	0	0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Rozpatrując krótszy okres, tj. lata 2013-2015, można zauważyć wzrost aktywności form budownictwa przeznaczonego na sprzedaż i wynajem, zarówno deweloperskiego, jak i indywidualnego. Udział mieszkań wybudowanych i wprowadzonych na rynek mieszkaniowy wyniósł 71% ogółu wybudowanych w tym okresie mieszkań. Tak duża oferta mieszkaniowa przyczyniła się zarówno do napływu nowej ludności na teren miasta, jak i do realizacji potrzeb mieszkaniowych (polepszenia jakości zamieszkania rdzennej ludności).

Tabela 55. Liczba budowanych mieszkań w relacji do liczby zawartych małżeństw

Gmina	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Liczba wybudo-wanych mieszkań w okresie 2005-2015	Liczba zawartych małżeństw w okresie 2005-2015	Średnia relacja budownictwo mieszkaniowe / zawarte małżeństwa
Warszawa	1,72	1,52	1,65	1,93	1,99	1,39	1,14	1,75	1,80	2,01	1,70	159094	94064	1,69
Legionowo	0,98	1,07	0,91	2,01	0,89	1,86	1,25	1,15	1,12	0,49	0,60	3673	3198	1,15
Jabłonna	9,91	4,11	5,78	6,15	6,26	1,59	3,63	2,07	3,55	1,90	2,30	3275	790	4,15
Nieporęt	1,57	1,91	2,38	2,19	2,47	1,69	1,87	1,91	2,74	2,28	1,98	1436	691	2,08
Wieliszew	2,56	3,65	1,39	2,97	1,89	2,44	2,98	1,58	3,31	4,37	3,37	1592	597	2,67
Halinów	1,84	1,65	1,60	1,41	2,41	1,40	1,65	1,36	2,30	1,64	1,13	1228	752	1,63
Sulejówek	0,98	0,41	0,83	0,62	1,30	0,84	1,16	1,68	0,79	0,67	0,68	923	1014	0,91
Nowy Dwór Maz.	0,29	0,39	0,39	0,64	1,68	0,66	1,63	0,76	2,58	1,21	2,70	1771	1626	1,09
Czosnów	1,51	1,65	1,34	1,77	1,51	1,89	1,38	1,71	1,76	1,36	1,36	789	503	1,57
Józefów	1,78	1,70	1,21	2,39	1,39	1,48	1,19	0,96	1,08	1,20	1,33	1415	982	1,44
Otwock	1,32	1,00	1,17	2,54	2,50	0,85	1,22	1,21	1,06	1,33	0,71	3195	2335	1,37
Karczew	0,43	0,34	0,38	0,32	0,48	0,39	0,52	0,45	0,55	0,77	0,69	460	992	0,46
Wiązowna	1,48	1,96	1,37	3,08	2,93	2,19	2,54	1,80	2,74	2,23	2,36	1292	577	2,24
Kobyłka	1,88	1,50	1,09	2,34	3,08	2,26	1,98	1,65	2,22	2,31	4,81	2474	1092	2,27
Marki	**5,52**	**1,96**	**3,01**	**3,45**	**3,13**	**2,28**	**3,96**	**3,06**	**3,66**	**5,34**	**6,04**	**5029**	**1342**	**3,75**
Ząbki	3,60	4,76	4,15	3,26	6,24	3,41	7,93	4,48	4,46	2,86	1,95	6049	1440	4,20
Zielonka	2,01	1,38	0,16	1,20	0,54	1,45	0,93	1,38	0,91	1,88	1,85	1046	882	1,19
Radzymin	1,28	5,43	0,67	2,00	4,42	2,79	3,68	3,34	1,75	4,82	1,03	3588	1289	2,78
Wołomin	1,03	0,89	0,29	0,72	1,06	0,47	1,11	0,60	0,83	0,61	0,58	2280	3088	0,74
Milanówek	2,07	0,73	0,67	0,56	2,73	0,83	0,94	1,05	0,92	0,82	0,69	945	894	1,06
Podkowa Leśna	0,50	1,20	0,80	0,53	0,95	1,00	1,21	0,56	0,38	0,47	0,50	154	214	0,72
Grodzisk Maz.	2,20	1,47	1,55	2,33	1,65	1,73	2,10	2,60	1,70	3,50	1,72	4690	2294	2,04
Jaktorów	1,89	1,24	0,95	1,12	1,51	1,42	1,72	2,57	1,62	1,65	1,68	901	586	1,54
Góra Kalwaria	0,84	0,55	0,71	1,35	0,90	0,92	1,86	1,49	0,95	0,95	1,02	1465	1399	1,05
Konstancin-Jeziorna	1,47	2,07	0,87	1,07	1,60	0,84	2,28	0,70	0,52	0,54	0,63	1419	1232	1,15
Lesznowola	2,31	2,27	1,80	3,86	3,57	6,27	3,38	2,78	2,88	3,62	4,14	3512	1033	3,40
Piaseczno	3,64	3,42	1,51	3,82	6,41	2,82	2,34	3,47	2,19	3,00	2,62	11294	3505	3,22
Piastów	0,29	0,30	0,21	0,31	0,13	0,25	0,27	0,27	0,18	0,25	0,26	334	1357	0,25
Pruszków	1,53	0,74	0,94	0,33	0,18	0,19	0,22	0,24	0,22	0,25	0,28	1459	3217	0,45
Brwinów	1,44	1,57	3,07	1,29	0,90	1,27	1,18	0,92	1,40	0,91	0,90	1585	1193	1,33
Michałowice	2,18	1,76	1,52	1,68	1,06	1,23	1,71	1,29	1,52	1,75	1,31	1145	757	1,51
Nadarzyn	2,42	2,07	2,33	3,82	3,60	2,81	2,57	2,38	2,46	2,21	1,49	1396	543	2,57
Raszyn	1,12	0,75	0,83	0,83	0,56	0,91	0,57	0,50	0,93	0,46	0,46	853	1194	0,71
Błonie	0,61	0,38	0,60	0,55	0,91	0,60	0,85	3,23	1,82	1,85	1,05	1244	1148	1,08
Izabelin	1,13	1,64	1,27	1,16	1,27	1,15	1,62	2,09	1,18	0,91	0,98	680	528	1,29
Leszno	2,13	1,24	1,04	1,09	1,27	1,58	1,98	1,45	1,65	1,37	1,24	804	556	1,45
Łomianki	1,93	1,32	1,98	1,94	1,80	1,70	2,39	3,22	3,22	1,95	2,79	2582	1178	2,19
Ożarów Mazowiecki	0,53	1,07	1,34	2,26	0,93	2,00	3,11	7,82	1,53	2,85	2,85	2816	1231	2,29
Stare Babice	1,86	1,94	1,73	2,27	2,33	2,25	1,84	2,01	2,03	1,66	2,72	1785	868	2,06
Żyrardów	0,37	0,65	1,09	0,34	0,58	0,97	0,33	0,21	1,06	1,14	0,45	1534	2395	0,64

gminy o lepszym wskaźniku niż w Gminie Miasto Marki

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Z punktu widzenia społecznego, tempo przyrostu zasobu mieszkaniowego powinno korelować/ nadążać za liczbą zawartych małżeństw. W przypadku Gminy Miasto Marki w latach 2005-2015 średnie tempo budownictwa mieszkaniowego było 3,75 razy wyższe od liczby zawartych małżeństw (tabela 55). W roku 2014 i 2015 relacja ta wynosiła nawet 5,34 i 6,04. Lepszy średni wskaźnik za okres 2005-2015 miały tylko Ząbki (4,20) i Jabłonna (4,15). Wskaźnik powyżej 1,00 sugeruje, że realizowane mogą być inwestycje mieszkaniowe mające na celu przyciągnięcia nowych mieszkańców, gdyż poziom budownictwa mieszkaniowego znacząco różni się od skali lokalnych procesów społecznych. Sytuacja ta jest szczególnie widoczna w gminach (wskaźnik wyższy od 2,00): Marki, Ząbki, Jabłonna, Nieporęt, Wieliszew, Wiązowna, Kobyłka, Radzymin, Grodzisk Mazowiecki, Lesznowola, Piaseczno, Nadarzyn, Łomianki, Ożarów Mazowiecki, Stare Babice. W gminach tych w okresie 2005-2015 liczba ludności zwiększyła się od 10% (Nieporęt) do 61% (Lesznowola). W Markach dzięki takiej skali inwestycji budowlanych liczba ludności zwiększyła się o 36%.

Reasumując, w okresie styczeń 2005 r. –czerwiec 2016 r. w Markach wybudowano łącznie 5188 mieszkań, najwięcej w 2015 roku – 858 mieszkań. W latach 2005-2015 średnioroczne tempo budownictwa mieszkaniowego na 1000 ludności wyniosło w Gminie Miasto Marki 17 mieszkań na 1000 ludności (4,5 - krotnie więcej niż średnia dla Polski). Rekordowy był rok 2015, gdzie zrealizowane inwestycje osiągnęły wskaźnik 28 mieszkań na 1000 mieszkańców. Liczba oraz efekty rzeczowe zrealizowanych inwestycji, głównie przez deweloperów oraz inwestorów indywidualnych, wskazują, że miasto ma wysoki potencjał rozwojowy w zakresie funkcji mieszkaniowej.

5.3 Szacunek rynkowych i komunalnych potrzeb mieszkaniowych

Zgodnie z definicją Głównego Urzędu Statystycznego „gospodarstwo domowe to zespół osób spokrewnionych ze sobą lub niespokrewnionych, mieszkających razem i wspólnie utrzymujących się (gospodarstwo wieloosobowe) lub osoba utrzymująca się samodzielnie, bez względu na to, czy mieszka sama czy też z innymi osobami (gospodarstwo domowe jednoosobowe). Członkowie rodziny mieszkający wspólnie, ale utrzymujący się oddzielnie, tworzą odrębne gospodarstwa domowe."[1].

Potrzeby mieszkaniowe można rozpatrywać w kategorii braku odpowiedniej liczby mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych lub kategorii potrzeb jakościowych. Potrzeby jakościowe odnoszą się do standardu mieszkaniowego, związanego z powierzchnią użytkową mieszkania, jego wyposażeniem w media i standardem technicznym. Wysokość potrzeb mieszkaniowych zależy od procesów demograficznych, procesów zużycia zasobów mieszkaniowych, rozwoju społeczno-gospodarczego oraz postępu technologicznego.

Z problematyką braku mieszkań wiążą się dwa wskaźniki –statystyczny deficyt/nadwyżka mieszkań oraz potrzeby mieszkaniowe. Statystyczny deficyt mieszkań wynika z różnicy między liczbą gospodarstw domowych a liczbą zasobów mieszkaniowych w danym czasie i na danym

[1] Sytuacja społeczno-ekonomiczna gospodarstw domowych w latach 2000-2011 zróżnicowanie miasto-wieś, GUS, Warszawa 2013, s.14.

obszarze. Potrzeby mieszkaniowe są pojęciem szerszym, gdyż w ich szacowaniu uwzględnia się dodatkowo liczbę mieszkań, które powinny zostać wyburzone na skutek złego stanu technicznego.

Według raportu *Gospodarstwa domowe i rodziny w województwie mazowieckim. Charakterystyka demograficzna* Głównego Urzędu Statystycznego z 2014 r. przeciętnie 2,42 osoby tworzyły gospodarstwo domowe w miastach województwa mazowieckiego(Narodowy Spis Powszechny 2011). Brak szczegółowych danych na poziomie gmin powoduje konieczność zastosowania wskaźnika ogólnego dla miast do oszacowania przybliżonej liczby gospodarstw domowych w Gminie Miasto Marki. Przyjęto, iż przeciętna liczba osób tworzących gospodarstwo domowe 1 stycznia 2016 roku pozostała na podobnym poziomie co w 2011 roku. Na koniec 2015 roku Gminę Miasto Marki zamieszkiwało 30 595 ludzi, którzy tworzyli około 12 640 gospodarstw domowych. Zasób mieszkaniowy na koniec 2015 roku stanowiły 12 249 mieszkania (a na koniec czerwca 2016r. 12 408). Można zatem stwierdzić, że w mieście nie występuje deficyt mieszkaniowy, gdyż szacunkowa liczba gospodarstw domowych jest zbliżona do liczby mieszkań w zasobie.

Pomimo odpowiedniego poziomu nasycenia w mieszkania w Gminie Miasto Marki, wysokiego tempa rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz statystycznej równowagi w zakresie liczby mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych, istnieją jeszcze niezrealizowane przez miasto potrzeby mieszkaniowe w stosunku do ubogiej części ludności, w tym w zakresie realizacji wyroków sądowych o eksmisji. Według danych na koniec czerwca 2016 roku na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w gminnym zasobie mieszkaniowym znajdowało się w sumie 40 osób, z czego 24 osoby na lokale socjalne oraz 16 na lokale komunalne (tabela 56).Dodatkowo miasto nie zrealizowało 1 wyroku sądowego z prawem do lokalu socjalnego. Razem bieżące potrzeby mieszkaniowe miasta można oszacować na poziomie 41 lokali.

Tabela 56. Realizacja list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w gminnym zasobie mieszkaniowym

Rodzaj listy	Lista osób na lokale zamienne	Lista osób na lokale socjalne	Lista osób na lokale mieszkalne	Lista osób na zamianę z urzędu	Razem
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2011	-	40	22	2	64
Ilość zawartych umów najmu w 2012 r.	-	3	13	2	18
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2012	-	44	20	4	68
Ilość zawartych umów najmu w 2013 r.	-	6	15	3	24
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2013	-	23	15	7	45
Ilość zawartych umów najmu w 2014 r.	-	7	10	6	23
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2014	-	18	12	-	30
Ilość zawartych umów najmu w 2015 r.	-	9	6	4	19
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2015	-	21	15	2	38
Ilość zawartych umów najmu w I półroczu 2016r.	-	7	5	-	12
Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu na 30.06.2016	-	24	16	-	40

Źródło: Urząd Miasto Marki.

Mając na względzie dotychczasowe potrzeby i możliwości w zakresie najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Marki, należy założyć, że w każdym kolejnym roku obowiązywania Strategii Mieszkaniowej składanych będzie około 14 nowych wniosków o przydział lokalu komunalnego lub socjalnego i wpłynie około 8 nowych wyroków eksmisyjnych (zakładając brak zmienności przepisów w zakresie lokali socjalnych). Na oszacowanie potrzeb mieszkaniowych do 2025r. wpływa również liczba odzyskiwanych lokali z tzw. „ruchu ludności" wynosząca około 10 lokali rocznie oraz planowana nowa inwestycja w 2021r. przy ul. Okólnej, skutkująca powstaniem 100 nowych lokali komunalnych (z przeznaczeniem w pierwszej kolejności na dokonywanie zamian w ramach mieszkaniowego zasobu gminy i przy założeniu, że „uwalniane" lokale podlegać będą dalszym inwestycjom więc czasowo wyłączone zostaną z użytkowania - dotyczy to około 85 lokali) i przekwalifikowaniem obecnych lokali na lokale socjalne w łącznej liczbie 80 lokali (efekt do 2025r.).

Z uwagi na przyjęte założenia szacuje się, iż potrzeby mieszkaniowe w Gminie Miasto Marki do 2025r. to około 300 lokali, z czego 250 lokali niezbędnych jest dla zabezpieczenia działań określonych w Strategii Mieszkaniowej i Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Marki związanych m.in. z poprawą stanu technicznego zasobu i komfortu zamieszkania obecnych najemców oraz bieżącej realizacji zadań gminy w zakresie eksmisyjnych wyroków sadowych z prawem do lokalu socjalnego, a około 50 lokali będzie mogło zostać przeznaczonych do najmu osobom, które spełniać będą określone przez Gminę Miasto Marki warunki w innych przepisach prawa miejscowego.

6. Wewnętrzne i zewnętrze czynniki strategiczne

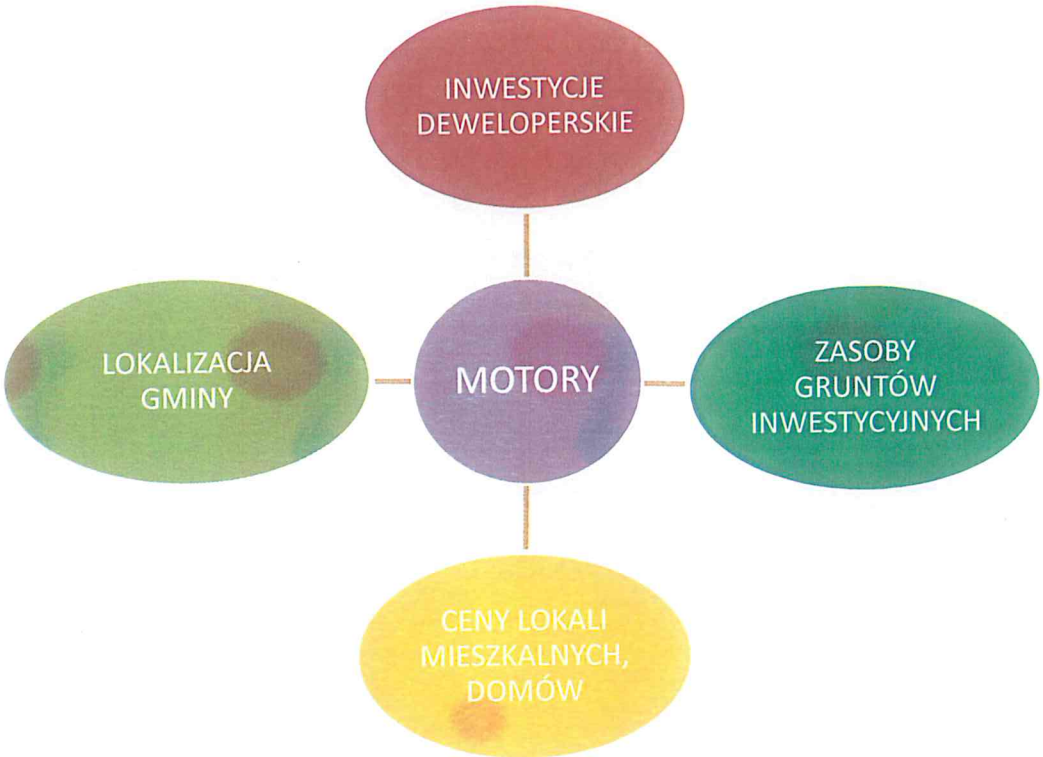
Tabela 57. Siły, słabości, szanse i zagrożenia sektora mieszkaniowego w Gminie Miasto Marki

SIŁY	SŁABOŚCI
↓ WYSOKIE EFEKY RZECZOWE BUDOWNICTWA DEWELOPERSKIEGO ↓ AKTYWNOŚĆ INWESTORÓW INDYWIDUALNYCH BUDUJĄCYCH NA SPRZEDAŻ ↓ AKTYWNOŚĆ INWESTORÓW INDYWIDUALNYCH REALIZUJĄCYCH WŁASNE POTRZEBY MIESZKANIOWE ↓ AKTYWNOŚĆ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH REALIZUJĄCYCH INWESTYCJE NA SPRZEDAŻ I WYNAJEM Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI ↓ POJEMNY RYNEK PIERWOTNY MIESZKAŃ ↓ WYSOKI UDZIAŁ POWIERZCHNI MIASTA OBJĘTY OBOWIĄZUJĄCYMI MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ↓ DUŻY ODSETEK GRUNTÓW WMIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ ↓ DUŻA POWIERZCHNIA TERENÓW ZURBANIZOWANYCH NIEZABUDOWANYCH ↓ DUŻA PODAŻ GRUNTÓW PRYWATNYCH POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE ↓ KONKURENCYJNE CENY MIESZKAŃ W STOSUNKU DO OŚRODKA CENTRALNEGO WARSZAWY ↓ WYSOKI POZIOM NASYCENIA W ZASOBY MIESZKANIOWE ↓ ODPOWIEDNIA RELACJA LICZBY MIESZKAŃ W ZASOBIE W STOSUNKU DO LICZBY GOSPODARSTW DOMOWYCH ↓ WYSOKI WSKAŹNIK WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH MIERZONY PRZECIĘTNĄ POWIERZCHNIĄ UŻYTKOWĄ MIESZKANIA PRZYPADAJĄCA NA 1 OSOBĘ ↓ WYSOKI ODSETEK MIESZKAŃ WYPOSAŻONYCH W WODOCIĄG, GAZ SIECIOWY, CENTRALNE OGRZEWANIE ↓ DUŻY ODSETEK LUDNOŚCI W WIEKU PRODUKCYJNYM I NIEWIELKI ODSETEK W WIEKU POPRODUKCYJNYM POWODUJE, ŻE STRUKTURĘ LUDNOŚCI ZALICZYĆ MOŻNA DO TYPU I – RÓWNOWAGI DEMOGRAFICZNEJ ↓ NISKI POZIOM BEZROBOCIA ↓ WZROST DOCHODÓW Z PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI I WYSOKI UDZIAŁ W DOCHODACH WŁASNYCH GMINY ↓ WYSOKI ODSETEK TERENÓW W MIEŚCIE STANOWIĄ UŻYTKI LEŚNE ORAZ GRUNTY ZADRZEWIONE (36,95%) ↓ AKTUALNE PROGRAMY STRATEGICZNE ↓ UCHWALONY PROGRAM USUWANIA WYROBÓW ZAWIERAJĄCYCH AZBEST Z TERENU MIASTA ↓ PRZYGOTOWANY PROGRAM BUDOWNICTWA KOMUNALNEGO NA KOLEJNE LATA ↓ ZAWARTE POROZUMIENIE Z ZARZĄDEM TRANSPORTU MIEJSKIEGO W WARSZAWIE W SPRAWIE OBJĘCIA MIASTA MARKI PIERWSZĄ STREFĄ BILETOWĄ ↓ REALIZOWANE PROJEKTY W RAMACH MARECKIEGO BUDŻETU OBYWATELSKIEGO ↓ ŚWIADOMA POLITYKA MIESZKANIOWA WŁADZ MIASTA - POSZUKIWANIE NOWYCH MOŻLIWOŚCI DLA REALIZACJI ZADAŃ	↓ NIEROZWINIĘTY RYNEK WYNAJMU MIESZKAŃ ↓ BRAK AKTYWNOŚCI TBS W ZAKRESIE SPOŁECZNEGO BUDOWNICTWA NA WYNAJEM ↓ BRAK BUDOWNICTWA KOMUNALNEGO, POMIMO NAGROMADZONYCH POTRZEB LOKALOWYCH ↓ NIEKORZYSTNY UKŁAD DZIAŁEK DO ZABUDOWY- SZEROKOŚĆ/DŁUGOŚĆ ↓ WYSOKIE POTRZEBY REMONTOWE ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ↓ NISKA ESTETYKA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH MIASTA ↓ WYSOKI POZIOM KONCENTRACJI LOKALI SOCJALNYCH I KOMUNALNYCH W DANYCH LOKALIZACJACH MIASTA WYWOŁUJĄCY NEGATYWNE ZJAWISKA SPOŁECZNE ↓ WYSOKI POZIOM ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH W ZASOBIE MIESZKANIOWYM GMINY ↓ NIEWIELKI ODSETEK NAJEMCÓW ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY, POMIMO PROBLEMÓW ZREGULACJĄ OPŁAT, KORZYSTA Z SYSTEMU DODATKÓW MIESZKANIOWYCH ↓ NISKI POZIOM PRZEDSIĘBIORCZOŚCI LUDNOŚCI MIERZONY LICZBĄ PODMIOTÓW WPISANYCH DO REGON NA 10000 LUDNOŚCI ↓ NIEWIELKI PRZYROST LICZBY OSÓB FIZYCZNYCH PROWADZĄCYCH DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ NA 100 OSÓB W WIEKU PRODUKCYJNYM ↓ WZROST LICZBY LUDNOŚCI W NIEWIELKIM STOPNIU PRZYCZYNIŁ SIĘ DO ZWIĘKSZENIA DOCHODÓW WŁASNYCH GMINY Z TYTUŁU UDZIAŁU W PODATKACH STANOWIĄCYCH DOCHODY BUDŻETU PAŃSTWA - PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH I OD OSÓB PRAWNYCH ↓ NIEWIELKIE DOCHODY BUDŻETOWE OGÓŁEMW PRZELICZENIU NA 1 MIESZKAŃCA, W TYM DOCHODY WŁASNE ↓ NIEWIELKA DYNAMIKA PRZYROSTU DOCHODÓW BUDŻETOWYCH OGÓŁEM I DOCHODÓW WŁASNYCH NA 1 MIESZKAŃCA ↓ NIEWIELKI UDZIAŁ WYDATKÓW INWESTYCYJNYCH W WYDATKACH OGÓŁEM ↓ BRAK WYSTARCZAJĄCEJ INFRASTRUKTURY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWEJ ORAZ SPORTOWEJ ↓ NISKA JAKOŚĆ PRZESTRZENI PUBLICZNYCH ↓ NIEESTETYCZNE ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENI WOKÓŁ BUDYNKÓW ↓ SŁABE WIĘZI SPOŁECZNE MIESZKAŃCÓW RDZENNYCH I NAPŁYWOWYCH ↓ NISKI WSKAŹNIK ORGANIZACJI POZARZĄDOWYCH NA 1000 LUDNOŚCI ↓ NIEWIELKA OFERTA KULTURALNA I INFRASTRUKTURALNA DLA OSÓB MŁODYCH ↓ ISTNIENIE PEWNEGO ODSETKA REZYDENTÓW NIEZAMELDOWANYCH NA TERENIE GMINY ↓ BRAK WOLNYCH TERENÓW INWESTYCYJNYCH DLA INWESTYCJI NIEMIESZKANIOWYCH ↓ ZŁY STAN ORAZ NIEWYSTARCZAJĄCE TEMPO ROZWOJU DRÓG LOKALNYCH, CHODNIKÓW W POWIĄZANIU Z LICZBĄ REALIZOWANYCH NOWYCH INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ↓ ZDEGRADOWANE OBSZARY PRZESTRZENI MIEJSKIEJ WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI ↓ BRAK ZACHĘT ZE STRONY GMINY DLA WŁAŚCICIELI ODNAWIAJĄCYCH ELEWACJE BUDYNKÓW, OCIEPLAJĄCYCH BUDYNKI

SZANSE	ZAGROŻENIA
↓ BLISKOŚĆ WARSZAWY, KTÓRA JEST NAJWIĘKSZYM RYNKIEM PRACY W POLSCE ↓ ROZWÓJ GOSPODARCZY METROPOLII ↓ INWESTYCJE DROGOWE W RAMACH OBWODNICY S8 ↓ ROZWÓJ POWIĄZAŃ DROGOWYCH I KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ Z WARSZAWĄ ↓ DALSZY NAPŁYW LUDNOŚCI, W SZCZEGÓLNOŚCI W WIEKU PRODUKCYJNYM ↓ FUNKCJONOWANIE DO KOŃCA 2018 ROKU PROGRAMU RZĄDOWEGO „MIESZKANIE DLA MŁODYCH" ↓ WPROWADZENIE NOWYCH PROGRAMÓW POLITYKI MIESZKANIOWEJ, W TYM RZĄDOWEGO PROGRAMU „MIESZKANIE PLUS" ↓ ZINTEGROWANE INWESTYCJE TERYTORIALNE WOF ↓ ZAPOTRZEBOWANIE NA MIESZKANIA O WSPÓŁCZESNYM STANDARDZIE W KONKURENCYJNEJ CENIE W STOSUNKU DO CEN W WARSZAWIE, ↓ MOŻLIWOŚĆ POZYSKANIA ŚRODKÓW Z BUDŻETU PAŃSTWA NA BUDOWNICTWO NA WYNAJEM, ↓ WYKORZYSTANIE NOWYCH PROJEKTOWANYCH ZAŁOŻEŃ W ZAKRESIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W RAMACH NARODOWEGO PROGRAMU MIESZKANIOWEGO	↓ SPOWOLNIENIE ROZWOJU GOSPODARCZEGO KRAJU I REGIONU ↓ ZLECANIE KOLEJNYCH ZADAŃ NA SZCZEBEL GMINY BEZ ZABEZPIECZENIA ODPOWIEDNICH ŚRODKÓW FINANSOWYCH ↓ ZMIENNOŚĆ PRZEPISÓW PRAWA DOTYCZĄCYCH GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ, KTÓRA MOŻE MIEĆ WPŁYW NA WZROST ZAPOTRZEBOWANIA NA LOKALE SOCJLANE I POMIESZCZENIA TYMCZASOWE ↓ WZROST CEN NOŚNIKÓW ENERGII ORAZ ZA USŁUGI NA OBSZARZE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ,

Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 2. Motory rozwoju lokalnego rynku mieszkaniowego



Źródło: opracowanie własne.

Za motory rozwoju lokalnego sektora mieszkaniowego można uznać: lokalizację Gminy Miasto Marki, zainteresowanie inwestowaniem na terenie miasta przez dużą liczbę firm deweloperskich, zasoby gruntów inwestycyjnych na cele mieszkaniowe, które przekładają się na dużą podaż prywatną a przede wszystkim konkurencyjne ceny lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych w stosunku do cen w Warszawie.

7. Rozstrzygnięcia strategiczne dla Gminy Miasto Marki

Rozstrzygnięcia strategiczne w zakresie wsparcia rozwoju mieszkalnictwa na terenie Gminy Miasto Marki zostały pogrupowane na następujące kategorie:

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

7.1 Wizja

GMINA MIASTO MARKI
WYKORZYSTUJĄCA MOTORY
ROZWOJU LOKALNEGO I REGIONALNEGO
DOSTWORZENIA ATRAKCYJNYCH
WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH
REALIZOWANYCH POPRZEZ RÓŻNORODNE
FORMY BUDOWNICTWA NA WYNAJEM
I NA SPRZEDAŻ
ORAZ REWITALIZACJĘ
ISTNIEJĄCYCH ZASOBÓW

7.2 Priorytety

PRIORYTET 1

ROZWINIĘTYRYNEK MIESZKANIOWY

PRIORYTET 2

ZREWITALIZOWANE ZASOBY MIESZKANIOWE

PRIORYTET 3

ZRÓWNOWAŻONA GOSPODARKA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA

7.3 Cele strategiczne

Tabela 58. Cele strategiczne, kierunki działań i rekomendowane działania w ramach Priorytetu 1

Priorytet P1. ROZWINIĘTY RYNEK MIESZKANIOWY		
Cele strategiczne	**Kierunki**	**Rekomendowane działania**
C.1.1 Rozwinięty sektor budownictwa mieszkaniowego na wynajem	K.1.1.1 Tworzenie atrakcyjnych warunków do inwestowania	D.1.1.1.A Oferowanie w przetargach ograniczonych gruntów gminnych
		D.1.1.1.B Prowadzenie Banku informacji o wolnych terenach budowlanych
		D.1.1.1.C Prowadzenie Systemu monitoringu rynku nieruchomości mieszkaniowych
	K.1.1.2 Budownictwo na wynajem	D.1.1.2.A Rozważenie możliwości powołania spółki TBS lub spółki gminnej
		D.1.1.2.B Budowa mieszkań na wynajem m.in. z wykorzystaniem Narodowego Programu Mieszkaniowego –Mieszkanie plus
		D.1.1.2.C Powiększenie mieszkaniowego zasobu gminy o lokale na wynajem
		D.1.1.2.D Program „Własne M – najem z dojściem do własności"
	K.1.1.3 Inicjowanie przez Gminę współpracy z podmiotami prywatnymi	D.1.1.3.A Współpraca z istniejącym na terenie gminy TBS, spółdzielniami mieszkaniowymi i innymi podmiotami w zakresie budownictwa na wynajem – Gmina Miasto Marki jako najemca wybudowanego zasobu na wynajem (z prawem podnajmu)
C.1.2 Rozwinięty sektor budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż	K.1.2.1 Tworzenie atrakcyjnych warunków do inwestowania	D.1.2.1.A Oferowanie w przetargach ograniczonych gruntów gminnych
		D.1.2.1.B Prowadzenie Banku informacji o wolnych terenach budowlanych
		D.1.2.1.C Prowadzenie Systemu monitoringu rynku nieruchomości mieszkaniowych
		D.1.2.1.D Propagowanie za pomocą komunikatorów gminnych programów polityki mieszkaniowej państwa np. dopłat do zakupu mieszkania w ramach programu Mieszkanie dla Młodych
	K.1.2.2 Inicjowanie przez Gminę współpracy z podmiotami prywatnymi	D.1.2.2.A Oferowanie w przetargach ograniczonych gruntów gminnych
		D.1.2.2.B Nabycie od innych podmiotów nowych lokali z przeznaczeniem na lokale komunalne z wykorzystaniem środków finansowych z Funduszu Dopłat
C.1.3 Rozwinięty sektor budownictwa indywidualnego	K.1.3.1 Tworzenie atrakcyjnych warunków do inwestowania	D.1.3.1.A Oferowanie w przetargach ograniczonych gruntów gminnych
		D.1.3.1.B Prowadzenie Banku informacji o wolnych terenach budowlanych
		D.1.3.1.C Prowadzenie Systemu monitoringu rynku nieruchomości mieszkaniowych
		D.1.3.1.D Propagowanie za pomocą komunikatorów gminnych programów polityki mieszkaniowej państwa np. dopłat do zakupu mieszkania w ramach programu Mieszkanie dla Młodych

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 59. Cele strategiczne, kierunki działań i rekomendowane działania w ramach Priorytetu 2

Priorytet P2. ZREWITALIZOWANE ZASOBY MIESZKANIOWE		
Cele strategiczne	**Kierunki**	**Rekomendowane działania**
C.2.1 Odpowiedni stan techniczny gminnych zasobów mieszkaniowych	K.2.1.1 Poprawa stanu technicznego gminnych zasobów mieszkaniowych	D.2.1.1.A Zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje gminnych zasobów mieszkaniowych (remont kamienic, rozbudowa/modernizacja/przebudowa budynków na ul. Grunwaldzkiej)
		D.2.1.1.B Realizacja założeń Lokalnego Programu Rewitalizacji
		D.2.1.1.C Program usuwania wyrobów zawierających azbest
C.2.2 Odpowiedni stan techniczny zasobów mieszkaniowych znajdujących się na terenie gminy	K.2.2.1 Poprawa stanu technicznego zasobów mieszkaniowych	D.2.2.1.A Zwiększenie nakładów na remonty w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, właścicieli domów jednorodzinnych, właścicieli lokali we wspólnotach mieszkaniowych
		D.2.2.1.B Wspieranie działań remontowych we wspólnocie mieszkaniowej z udziałem gminy
		D.2.2.1.C Promowanie rozwiązań w zakresie możliwości wykorzystania premii remontowej z BGK
		D.2.2.1.D. Program usuwania wyrobów zawierających azbest
		D.2.2.1.E Realizacja założeń Lokalnego Programu Rewitalizacji
C.2.3 Obniżenie zapotrzebowania na energię cieplną w zasobach mieszkaniowych	K.2.3.1 Poprawa efektywności energetycznej budynków mieszkalnych	D.2.3.1.A Programy termomodernizacji budynków gminnych, spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych
		D.2.3.1.B. Plan Gospodarki Niskoemisyjnej
		D.2.3.1.C Promowanie rozwiązań w zakresie możliwości wykorzystania premii termomodernizacyjnej z BGK
		D.2.3.1.D Program ulgi w podatku od nieruchomości dla właścicieli przeprowadzających proces termomodernizacji budynków mieszkalnych
C.2.4 Zadbane otoczenie budynków mieszkalnych	K.2.4.1 Poprawa estetyki i zagospodarowanie terenów	D.2.4.1.A Odnowa, budowa nowych elementów małej architektury
		D.2.4.1.B Budowa placów zabaw
		D.2.4.1.C Wyposażenie terenów w infrastrukturę rekreacyjną
		D.2.4.1.D Zagospodarowanie terenów zielonych
		D.2.4.1.E Zagospodarowanie terenów pod parkingi

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 60. Cele strategiczne, kierunki działań i rekomendowane działania w ramach Priorytetu 3

Priorytet P3. ZRÓWNOWAŻONA GOSPODARKA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA		
Cele strategiczne	**Kierunki**	**Rekomendowane działania**
C.3.1 Zaspokojone potrzeby mieszkaniowe najuboższych mieszkańców gminy	K.3.1.1 Realizacja na bieżąco list osób oczekujących na lokale gminne	D.3.1.1.A Budownictwo komunalne
		D.3.1.1.B Nadbudowy i przebudowy budynków
		D.3.1.1.C Porozumienia z innymi podmiotami sektora mieszkaniowego
		D.3.1.1.D Najem lokali od innych podmiotów
		D.3.1.1.E Program zamian lokali we współpracy z TBS
	K.3.1.2 Przeciwdziałanie groźbie eksmisji i wykluczeniu społecznemu	D.3.1.2.A Program zamian lokali
		D.3.1.2.B Program oddłużeniowy
		D.3.1.2.C Program odpracowania zaległości
		D.3.1.2.D Przyznawanie dodatków mieszkaniowych i wypłata dodatków energetycznych
		D.3.1.2.E Przekwalifikowania lokali
		D.3.1.2.F Utworzenie mieszkania chronionego dla osób zagrożonych wykluczeniem społecznym i wychowanków opuszczających pieczę zastępczą
C.3.2 Zoptymalizowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego	K.3.2.1 Zwiększenie stopnia pokrycia kosztów utrzymania zasobu przez czynsz najmu	D.3.2.1.A Systematyczna (coroczna) aktualizacja stawek czynszowych
		D.3.2.1.B Windykacja zaległości czynszowych i opłat niezależnych od właściciela zasobów
		D.3.2.1.C Monitoring wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych
		D.3.2.1.D Analiza wykorzystania lokali
	K.3.2.2 Racjonalna prywatyzacja zasobu	D.3.2.2.A Stworzenie wykazu lokali przeznaczonych do sprzedaży i wyłączonych ze sprzedaży
		D.3.2.2.B Sprzedaż lokali w nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej
		D.3.2.2.C Sprzedaż wszystkich lokali w danym budynku należącym do miasta
		D.3.2.2.D Program zamian lokali dla osób niezainteresowanych wykupem lokali we wspólnocie mieszkaniowej
	K.3.2.3 Poprawa stanu technicznego gminnych zasobów mieszkaniowych	D.3.2.3.A Stworzenie Programu modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy
		D.3.2.3.B Przyłączenie budynków do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej
		D.3.2.3.C Stworzenie Programu budowy w.c. i łazienek w lokalach mieszkalnych

Źródło: opracowanie własne.

7.4 Przedsięwzięcia i działania strategiczne oraz przedsięwzięcia i działania wspierające

7.4.1 Priorytet 1. Rozwinięty rynek mieszkaniowy

Tabela 61. Przedsięwzięcia strategiczne i przedsięwzięcia wspierające (opcjonalne) w ramach Priorytetu 1

Priorytet P1. ROZWINIĘTY RYNEK MIESZKANIOWY		
Przedsięwzięcia strategiczne	**Przedsięwzięcia wspierające (opcjonalne)**	**Źródła finansowania**
PS.1.1 Przejrzystość rynku nieruchomości	PW.1.1.1 Prowadzenie Banku informacji o wolnych terenach budowlanych	W ramach struktury organizacyjnej Urzędu Miasta Marki
	PW.1.1.2 Prowadzenie Systemu monitoringu rynku nieruchomości mieszkaniowych	
PS.1.2 Wspieranie rynku nieruchomości podażą gruntów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe na sprzedaż oraz na wynajem	PW.1.2.1 Opracowanie Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości	W ramach struktury organizacyjnej Urzędu Miasta Marki
	PW.1.2.2 Utworzenie Wykazu gruntów gminy przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne	
	PW.1.2.3 Oferowanie w przetargach ograniczonych gruntów gminnych	
PS.1.3 Kampania promocyjna „Mieszkaj taniej w Markach"	PW.1.3.1 Promowanie możliwości inwestycyjnych na targach budowlanych	Środki budżetowe gminy
	PW.1.3.2 Promowanie instrumentów polityki mieszkaniowej mieszkańcom gminy	
PS.1.4 Wzrost liczby mieszkań na wynajem	PW.1.4.1.Rozważenie możliwości powołania gminnego TBS	Środki finansowe podmiotów prywatnych Środki budżetowe gminy Finansowanie zwrotne BGK Kredyt budowlany BGK Obligacje przychodowe BGK Fundusz Dopłat BGK Fundusz Municypalny Środki finansowe gospodarstw domowych BGK Nieruchomości S.A
	PW.1.4.2 Rozważenie możliwości współpracy z TBS funkcjonującym na terenie gminy	
	PW.1.4.3 Oferta współpracy z deweloperami, spółdzielniami mieszkaniowymi	
	PW.1.4.4Budownictwo komunalne	
	PW.1.4.5 Program „Własne M- najem z dojściem do własności"	
	PW.1.4.5 Program „Mieszkanie plus"	
PS.1.5 Kontynuacja budowy urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych	PW.1.5.1Kontynuacja realizacji Wieloletniego Planu Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Urządzeń Kanalizacyjnych Wodociągu Mareckiego	Środki finansowe podmiotów prywatnych Środki budżetowe gminy Środki finansowe Wodociągu Mareckiego Środki Unii Europejskiej Środki Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej
	PW.1.5.2 Naliczanie opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości gruntu na skutek wybudowania infrastruktury technicznej	

Źródło: opracowanie własne.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy zapisanym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).

Kwestie mieszkaniowe stanowią jedną z ważniejszych dziedzin polityki gospodarczej i społecznej. Nawet w krajach wysoko rozwiniętych poziom budownictwa mieszkaniowego jest wyznacznikiem stanu gospodarki narodowej i bogactwa społecznego. Mieszkanie jest w dalszym ciągu najdroższym dobrem konsumpcyjnym, wymagającym określonego cyklu inwestycyjnego. Stanowi jednocześnie dobro pierwszej potrzeby, niezbędne do zaspokajania potrzeb rodziny.

Zróżnicowany poziom dochodów gospodarstw domowych o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych powoduje konieczność podejmowania przez gminy działań w różnej formie - od tworzenia warunków do realizacji budownictwa mieszkaniowego dla bogatszej części ludności gminy, aż do bezpośredniego zapewnienia godziwych warunków mieszkaniowych osobom o najniższych dochodach.

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

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

Z dokonanej analizy potrzeb mieszkaniowych wynika, że w latach objętych Strategią Mieszkaniową Gminy Miasto Marki pożądane byłoby, aby budownictwo mieszkaniowe w Markach realizowane było przez:

- gminę w oparciu m.in. o przepisy ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, z wykorzystaniem założeń Narodowego Programu Mieszkaniowego, ustawy o partnerstwie publiczno - prywatnym oraz koncesji na roboty budowlane, dotyczy form budownictwa wielorodzinnego zarówno na wynajem, jak i z rozważeniem możliwości dochodzenia do własności.
- firmy deweloperskie w formie mieszkań nie tylko na sprzedaż, ale również na wynajem,

- spółdzielnie mieszkaniowe w formie spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu, odrębnej własności lokali, na wynajem lub na wynajem z dojściem do własności,
- inwestorów indywidualnych w formie jednorodzinnej na własne cele mieszkaniowe oraz na sprzedaż lub wynajem,
- Towarzystwa Budownictwa Społecznego w formie zarówno na wynajem, jak i z możliwością dochodzenia do własności oraz na sprzedaż.

Należy przyjąć, że jednym z podstawowych działań na rzecz realizacji tego Priorytetu może być bieżące dokonywanie inwentaryzacji terenów możliwych do realizacji budownictwa mieszkaniowego.

Atrybutem rozwiniętego rynku nieruchomości są nie tylko nowe inwestycje mieszkaniowe, ale również atrakcyjne warunki do inwestowania, za które można uznać poziom uzbrojenia terenów, m.in. w sieć kanalizacyjną i wodociągową. Podstawę do rozwoju Gminy Miasta Marki w tym zakresie stanowiła m.in. Uchwała Nr XXVIII/201/2005r. Rady Miasta Marki z dnia 27 kwietnia 2005r. w sprawie realizacji przedsięwzięcia „Rozbudowa sieci wodociągowej na terenie Miasta Marki" w oparciu o którą, zgodnie z przyjętym harmonogramem, realizowano inwestycje w tym zakresie. Zaopatrzenie w wodę mieszkańców Marek i gospodarka wodna miasta opiera się na wodach podziemnych. Na całość systemów ujmowania i uzdatniania wody dla potrzeb miasta składają się 4 ujęcia głębinowe na terenach wodonośnych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania wyznacza strefy dopuszczenia możliwej realizacji ujęć wody na potrzeby miasta.

Na terenie Gminy Miasto Marki zauważalny jest dynamiczny rozwój sieci kanalizacji sanitarnej. W 2009 r. stopień skanalizowania miasta wynosił zaledwie 30% co oznaczało, iż większa część mieszkańców nie była podłączona do systemu kanalizacji. Dopiero w latach 2011-2014 w ramach Projektu „Budowa kanalizacji sanitarnej na obszarze aglomeracji Miasta Marki" skanalizowano południową i północną część miasta. Od 2015r. kontynuowane są działania inwestycyjne w zakresie rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej. Długość sieci wodociągowej w Gminie Miasto Marki w roku 2015 wynosiła około 135 km. Ponad połowa sieci charakteryzuje się czasem eksploatacji nie przekraczającym 10 lat.

W zakresie systemu zaopatrzenia w wodę, analiza działania istniejącego systemu wodociągowego wykazuje niedobory w zakresie:

- funkcjonowania zaplecza techniczno-warsztatowego Działu Eksploatacji Sieci Kanalizacyjnej na terenie SUW1, w bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia wody i obiektów jej uzdatniania, łącznie ze stanowiskami postojowymi samochodów,
- drugostronnego niezawodnego zasilania miasta Marki w wodę o odpowiednich parametrach ilościowych i ciśnieniu,
- niewystarczającego systemu monitoringu sieci wodociągowej pod kątem zapewnienia:
  - odpowiednich ciśnień,
  - poprawności rozliczeń z mieszkańcami w zakresie ilości ujmowanej i zużywanej przez nich wody pitnej poprzez bazowanie na fakturach zaliczkowych oraz rozliczeniu ryczałtowym.

Przed realizacją Projektu „Budowa kanalizacji sanitarnej dla obszaru aglomeracji miasta Marki" Wodociąg Marecki dysponował siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o łącznej długości 8,6km oraz trzema pompowniami sieciowymi, w tym przejętą już wcześniej pompownią P0 (z przewodami tłocznymi o długości około 3,5km).W wyniku zakończenia w listopadzie 2015 r. realizacji Etapu II Projektu długość wybudowanej sieci kanalizacji sanitarnej w ramach obu etapów wynosi 183648,94 m, długość zmodernizowanej sieci kanalizacyjnej 1489,70 m, a długość zmodernizowanej sieci wodociągowej 2585,50 m.

Wraz z siecią przejętą przed 2007r., siecią wykonaną przy współudziale finansowym inwestorów prywatnych (wykup systemów kanalizacji sanitarnej na obszarach o dużej aktywności budowlanej) oraz w ramach programu podłączeń, gdzie realizowane były odcinki boczne od kanału głównego do granic nieruchomości oraz uzupełniane pompownie przydomowe, na 30 czerwca 2016r. długość wybudowanej oraz zmodernizowanej sieci kanalizacji sanitarnej wynosiła 199,34 km.

W oparciu o analizy zawartych umów szacuje się, że na koniec 2015r. ze zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej korzystało 8 664 gospodarstw domowych, z tego 5 300 gospodarstw w budynkach jednorodzinnych.

Pomimo systematycznie prowadzonych inwestycji w zakresie rozbudowy sieci kanalizacyjnej i wodociągowej analiza istniejącego stanu sieci wykazała następujące niedobory:

- niedostateczny stopień skanalizowania niektórych osiedli i ulic i ocenia się, że na chwilę obecną brak:
  - ✓ około 15 km sieci w rejonach miasta, gdzie już występuje zabudowa mieszkaniowa, a sieć nie została wybudowana, częściowo z przyczyn braku zgody właścicieli prywatnych działek, położonych na terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod drogi gminne, gdzie takie zgody po zakończeniu realizacji I i II Etapu Projektu już uzyskano,
  - ✓ podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej obiektów zlokalizowanych na terenach Zakonu Michaelitów, położonych w północno-wschodniej części miasta pomiędzy Al. Marszałka J. Piłsudskiego a drogą nr 631, gdzie m.in. działa szkoła oraz miejskie przedszkole „Bajkowy Świat",
  - ✓ około 20-30 km sieci kanalizacyjnej, co uniemożliwia rozwój budownictwa w niektórych rejonach miasta,
  - ✓ około 50 szt. pompowni przydomowych i ok. 10 szt. sieciowych, umożliwiających odprowadzenie ścieków sanitarnych do już wybudowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
- niedostateczne wykorzystanie istniejącej pompowni przy ul. Butrymów w obecnej lokalizacji,
- niewłaściwy środowiskowo sposób postępowania z osadem ściekowych z czyszczenia kanalizacji poprzez wywóz na składowisko po zwiększeniu masy celem obniżenia zawartości substancji organicznej, wyrażonej jako OWO,
- brak skutecznego i niezawodnego sposobu informowania o stanie pracy pompowni sieciowych dla zwiększenia pewności działania systemu odbioru ścieków z terenu Gminy Miasto Marki.

W dniu 26 kwietnia 2016 r. Uchwałą Nr XXVII/192/2016 Rady Miasta Marki przyjęto do realizacji Wieloletni Plan Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Urządzeń Kanalizacyjnych Wodociągu Mareckiego spółka z o.o. na lata 2016-2020.Planowane są dalsze inwestycje(tabela 62)w ramach Etapu III na łączną kwotę 46,28 mln zł, z czego środki zewnętrzne stanowić będą 30,45 mln zł (pożyczka z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz dotacja z Unii Europejskiej).

Tabela 62. Przedsięwzięcia Etapu III w zakresie sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej

Sieć wodociągowa	Sieć kanalizacji sanitarnej
▪ Budowa przewodu tłocznego wód nadosadowych z projektowanej SUW2. ▪ Budowa magistrali wodociągowej od SUW2: odcinek: SUW2 - do ul. Legionowej . ▪ Kontynuacja rozbudowy ujęcia (studnia nr 4A) dla stacji uzdatniania wody przy ul. Żeromskiego (SUW-1). ▪ Kontynuacja budowy ujęcia i budowa nowej stacji uzdatniania wody (SUW-2) wraz z przewodami tłocznymi w północnej części miasta, ostatnia, piąta faza budowa radiowego systemu odczytu wodomierzy (2017 r.). ▪ Rozbudowa sieci wodociągowej (2016 r.): odcinek ul. Billewiczów - ul. Butrymów, odcinek ul. Kwiatowej Odcinek ul. Wesoła, odcinek ul. Skowronia - ul. Gliniecka (odcinek ul. Spacerowa), odcinek ul. Krasińskiego - ul. Grunwaldzka 44, odcinek ul. Legionów Polskich. ▪ Budowa nowych odcinków sieci wodociągowej (2017 r.): odcinek Al. Marsz. J. Piłsudskiego (przejście przez rzekę Długą), odcinek Al. Marsz. J. Piłsudskiego (na wysokości ul. Dużej), odcinki w ulicach, w których Urząd Miasta będzie modernizował nawierzchnię ulic oraz rozbudowa i wykup fragmentów sieci wodociągowej na obszarach dużej aktywności budowlanej w Markach. ▪ W zakresie zwiększenia niezawodności zasilania SUW1:przebudowa przewodów wody surowej dla SUW1 - przewód wody surowej od studni 2 w ul. Wołodyjowskiego; przewody wody surowej ul. Żeromskiego przewód wody surowej ze studni 4A do ul. Żeromskiego. ▪ W zakresie budowy magistrali wodociągowej od SUW2: odcinek magistrali wodociągowej od Legionowej do Modrzewiowej, odcinek magistrali wodociągowej w ciągu ulic Karłowicza - Sobieskiego - Modrzewiowa.	▪ Rozbudowa sieci kanalizacyjnej - zakres rozbudowy będzie warunkowany możliwością pozyskania gruntów, gdyż w większości przypadków inwestycje dotyczą działek prywatnych; planowana długość 15 km w 70 lokalizacjach na terenie miasta. ▪ Budowa stacji obsługi specjalistycznego pojazdu do czyszczenia sieci kanalizacyjnej. ▪ Realizacja systemu monitoringu pracy pompowni sieciowych. ▪ Kontynuacja projektowania i budowy podłączeń dla mieszkańców oraz budowa fragmentów sieci (odcinków podłączeń w ulicy, pompowni przydomowych lub wyposażenia studni zaworowych) umożliwiających podłączenia do już istniejących bądź budowanych kolektorów.

Źródło: Wodociąg Marecki sp. z o.o.

W mieszkaniowym zasobie gminy podejmowane są systematyczne działania związane z budową przyłączy kanalizacyjnych w budynkach gminnych. W planie budżetowym na rok 2017r. zaplanowano na ten cel 100 000zł.

W zakresie prowadzenia racjonalnej gospodarki gruntami w gminie proponuje się rozważenie podjęcia następujących działań:

1. Opracowania i uchwalenia Planu wykorzystania zasobu gminy, który w szczególności określi:
   - plan sprzedaży gruntów z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne, rozpisany na kolejne lata,
   - scalenie i wtórny podział geodezyjny terenów (w celu porządkowania i racjonalnego wykorzystania terenów, z jednoczesnym przygotowaniem terenu pod drogi i ciągi uzbrojenia),
   - wyposażenie terenów w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
   - zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
   - prognozę:
     - dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
     - uwzględniającą poziom wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
     - określającą wpływy osiągane z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, oddanych w użytkowanie wieczyste,
     - dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
   - Program zagospodarowania nieruchomości zasobu.
2. Możliwości udostępnienia terenów w przetargu inwestorom, chcącym realizować budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne.

Podaż gruntów stanowiących własność innych podmiotów łącznie z ofertą, którą dysponuje gmina umożliwi skorelowanie polityki przestrzennej Gminy Miasto Marki z analizą rynku nieruchomości, i może spowodować w dłuższym okresie możliwość wpływania na wysokość cen na rynku nieruchomości, a przez to na realizację ważnych dla miasta celów szczegółowych związanych z rozwojem rynku mieszkaniowego.

Istotnym motorem rozwoju rynku mieszkaniowego mogą być również ewentualne działania Gminy Miasto Marki podjęte w celu zwiększenia przejrzystości rynku nieruchomości, m.in. w zakresie:

1. Utworzenia Systemu monitoringu rynku nieruchomości na stronie internetowej Urzędu Miasta, gdzie gromadzone byłyby dane w zakresie kształtowania się :
   - średnich cen transakcyjnych gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną w danym kwartale roku w różnych lokalizacjach,
   - liczby transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną w danym kwartale,
   - średnich cen lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym w danym kwartale roku w różnych lokalizacjach,
   - liczby transakcji lokalami mieszkalnymi i domami jednorodzinnymi na rynku pierwotnym i wtórnym w danym kwartale roku.

2. Prowadzenia Banku informacji o wolnych terenach budowlanych na terenie gminy na stronie internetowej Urzędu Miasta z uwzględnieniem m.in.:
   - lokalizacji wraz ze zdjęciem,
   - powierzchni,
   - przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
   - istniejącego i przewidywanego uzbrojenia,
   - rodzaju własności (gmina bądź osoba prywatna),
   - możliwości wykorzystania do zabudowy.

Przejrzystość rynku nieruchomości w Gminie Miasto Marki umożliwi również:

1. Wyszukanie nowych kanałów upublicznienia wiedzy na temat korzyści płynących z korzystania z banku informacji o wolnych terenach budowlanych i ofercie mieszkaniowej (m.in. niższe koszty budowy/rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, zapobieganie rozproszeniu zabudowy tzw. suburbanizacji itd.).
2. Promocja terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową (aktywowanie terenów).

Stworzenie korzystnych warunków dla inwestorów poprzez opisane wyżej działania oraz ułatwienia tworzone dla podmiotów prywatnych, w tym dla inwestorów indywidualnych oraz firm deweloperskich w zakresie czasu oczekiwania na decyzje administracyjne pozwoli na realizowanie atrakcyjnych inwestycji przez podmioty rynku budowlanego. W konsekwencji doprowadzi do zwiększenia atrakcyjności gminy poprzez:

I. Budowę mieszkań przez inwestorów prywatnych na terenie gminy i przeznaczanie ich do zbycia lub na wynajem

Budownictwo deweloperskie zarówno na sprzedaż, jak i na wynajem jest alternatywą dla budownictwa indywidualnego. Istotną barierą dla rozwoju budownictwa wielorodzinnego jest często niewielka dostępność terenów budowlanych w pełni uzbrojonych w infrastrukturę techniczną, drogową i komunikacyjną. Istotne jest, aby obok inwestorów indywidualnych dalej aktywnymi uczestnikami budownictwa mieszkaniowego były firmy deweloperskie, funkcjonujące spółdzielnie mieszkaniowe - realizujące budownictwo zarówno na sprzedaż, jak i na wynajem oraz na wynajem z dojściem do własności -a także Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Budowa mieszkań na wynajem jest pewną formą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o średnich dochodach. Ponadto przyrost mieszkań na wynajem umożliwia realizację potrzeb mieszkaniowych, bez konieczności ponoszenia wysokich nakładów na nabycie mieszkania na własność.

Nieruchomości mieszkaniowe na wynajem można uznać za jedną z bezpieczniejszych możliwości lokat kapitału, dającą inwestorom możliwość osiągania stabilnych dochodów czynszowych oraz możliwość osiągnięcia zysku kapitałowego w przyszłości na skutek wzrostu wartości nieruchomości. Według raportu Narodowego Banku Polskiego „inwestycja mieszkaniowa (bez liczenia kosztów transakcyjnych) nadal jest krótkookresowo opłacalna. Przy obecnym poziomie czynszów rentowność inwestycji mieszkaniowej jest wyższa niż lokaty bankowej, 10-letnich obligacji skarbowych oraz podobna do uzyskiwanej na rynku nieruchomości

komercyjnych" (wynajem mieszkania jest ponad 4,5 krotnie bardziej opłacalny niż depozyty bankowe i 3- krotnie bardziej opłacalny od inwestowania w obligacje 10-letnie)[2].

Gmina rozważy, po przeprowadzeniu dodatkowej analizy, możliwość zaoferowania w przetargu nieruchomości gruntowych, zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, z wykorzystaniem zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ze względu na obowiązujące nadal przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów regulujące w sposób szczególny ochronę ich praw, brak jest komercyjnego budownictwa na wynajem. Obowiązujące zasady eksmisji, pomimo możliwości korzystania z przepisów dotyczących najmu okazjonalnego, budzą obawy firm deweloperskich, które rezygnują z możliwości ustawowych i nie wynajmują wolnych lokali ze względu na ograniczenia wynikające z zapisów tej właśnie ustawy w zakresie możliwości swobodnego rozwiązywania i wypowiadania umów, a także swobodnego dysponowania lokalem po ustaniu stosunku najmu.

W celu wykorzystania podmiotów prawa handlowego do pobudzenia rynku mieszkań na wynajem należałoby rozważyć możliwość zawierania stosownych porozumień z prywatnymi podmiotami – deweloperami oraz spółdzielniami mieszkaniowymi, które w efekcie pozwolą na realizowanie inwestycji mieszkaniowych z przeznaczeniem na „wynajem". Z chwilą zrealizowania inwestycji w postaci budynku wielorodzinnego Gmina Miasto Marki mogłaby podpisać umowę na mocy której, zostałaby najemcą wybudowanych lokali, natomiast deweloper, Towarzystwo Budownictwa Społecznego lub Spółdzielnia Mieszkaniowa byłyby stroną wynajmującą. W efekcie zawarcie takiej umowy dałoby inwestorowi pewność prawną w zakresie realizowania zobowiązań wynikających z zawartej umowy najmu i braku obaw wynikających z zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, natomiast dla gminy byłby to jeden ze sposobów realizacji ustawowych zadań wynikających z obowiązujących przepisów prawnych.

Gmina Miasto Marki będzie również promowało na stronie Urzędu Miasta istniejące instrumenty polityki mieszkaniowej państwa, które dzięki wsparciu określonych gospodarstw domowych, znacząco obniżają koszt realizacji potrzeb mieszkaniowych. Skutecznym sposobem na utrzymanie wysokiego poziomu w zakresie budownictwa deweloperskiego oraz indywidualnego na terenie Gminy Miasto Marki, do 30 września 2018 roku, będzie skorzystanie przez gospodarstwa domowe z programu rządowego **„Mieszkanie dla Młodych".** Program kreuje popyt na mieszkania własnościowe, w ramach wsparcia inwestorów w realizacji potrzeb mieszkaniowych (na mocy ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, zmienionej ustawą z dnia 25 czerwca 2015 o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi). Pomoc państwa polega na dofinansowaniu wkładu własnego i może zostać udzielona nabywcy w związku z zaciągnięciem w instytucji kredytującej kredytu udzielonego na zakup mieszkania (rozumianego jako lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny) bądź na wkład budowlany do spółdzielni mieszkaniowej, wnoszony w celu uzyskania prawa własności mieszkania (na podstawie zawartej ze spółdzielnią mieszkaniową umowy o budowę lokalu). Finansowe wsparcie jest udzielane przez Bank

[2]J. Łaszek, H. Augustyniak, K. Olszewski, J. Waszczuk: Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2015 r., Warszawa, marzec 2016, Departament Stabilności Finansowej, Narodowy Bank Polski, s.1.

Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Dopłat na wniosek nabywcy. Celem programu jest zapewnienie pomocy państwa umożliwiającej nabycie własnego mieszkania przez osoby młode, powstrzymanie negatywnych tendencji demograficznych związanych z niską liczbą rodzących się dzieci oraz stymulacja inwestycji budowlanych.

Chcąc uzyskać dofinansowanie wkładu własnego, trzeba spełniać następujące kryteria:

- złożyć wniosek o dofinansowanie wkładu własnego najpóźniej do końca roku kalendarzowego, w którym ukończyło się 35 lat (w przypadku gdy nabywcą są małżonkowie, warunek dotyczy młodszego małżonka);
- do dnia ustanowienia lub przeniesienia na rzecz beneficjenta pomocy w kwestii własności mieszkania nie może on być:
    - właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
    - osobą, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny,
    - właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny,
- nabywca ubiegający się o przyznanie dofinansowania wkładu własnego może być najemcą lokalu mieszkalnego lub przysługiwać mu może spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, ale musi zobowiązać się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego lub zrzeczenia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej i opróżnienia tego lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania (nie dotyczy to sytuacji, gdy w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego nabywca wychowuje przynajmniej troje dzieci).

Od początku obowiązywania programu, tj. od 2014 r. wyłączono możliwość zakupu mieszkania na rynku wtórnym. Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju wyjaśniało, że to rozwiązanie, spowodowane potrzebą wydatkowania środków z budżetu państwa na przedsięwzięcia zwiększające efekty nowego budownictwa, wpływa na obniżenie deficytu mieszkań i generowanie nowych miejsc pracy[3]. W dniu 1 września 2015 r. na mocy zmiany ustawy dofinansowanie wkładu własnego może zostać udzielone również na zakup mieszkań na rynku wtórnym. Zniesiono także limit wiekowy dla rodziców i osób samotnych wychowujących troje i więcej dzieci. Złagodzone zostały warunki uzyskania kredytu (zdolności kredytowej). Jeżeli w ocenie instytucji kredytującej nabywca, pomimo dofinansowania wkładu własnego, nie będzie posiadał zdolności kredytowej, do umowy kredytu mogą przystąpić inne osoby, a nie jedynie najbliższa rodzina.

Program nie zawiera kryterium dochodowego dla potencjalnych beneficjentów. Dofinansowanie wkładu własnego może zostać udzielone w odniesieniu do mieszkania, jeżeli:

- mieszkanie służy zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych nabywcy;
- powierzchnia użytkowa mieszkania nie przekracza odpowiednio:

[3] Tekst ostateczny wystąpienia pokontrolnego ujednolicony na podstawie uchwały kolegium najwyższej Izby Kontroli z dnia 25 lutego 2015 roku. Numer kontroli P/14/046. Okres objęty kontrolą 2012-2014 (I półrocze). Jednostka kontrolowana – Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju.

- 75 m^2 dla lokalu mieszkalnego i 100 m^2 dla domu jednorodzinnego,
- 85 m^2 dla lokalu mieszkalnego i 110 m^2 dla domu jednorodzinnego – w przypadku gdy w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego nabywca wychowuje przynajmniej troje dzieci;

- cena zakupu mieszkania lub wkład budowlany nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej mieszkania i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie oraz:
  - współczynnika 1,1 – dla nowo wybudowanego mieszkania, które jest po raz pierwszy zasiedlane przez nabywcę,
  - współczynnika 0,9 – w pozostałych przypadkach;
- mieszkanie położone jest na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- zakup mieszkania został sfinansowany kredytem w kwocie stanowiącej co najmniej 50% ceny zakupu mieszkania lub wkładu budowlanego, w walucie polskiej, na okres co najmniej 15 lat.

Dofinansowanie wkładu własnego wynosi:

- 10% w przypadku braku dzieci,
- 15% w przypadku wychowywania jednego dziecka,
- 20% w przypadku wychowywania dwojga dzieci,
- 30% w przypadku wychowywania trojga lub większej liczby dzieci

kwoty określonej jako iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie, oraz:

- powierzchni użytkowej mieszkania – dla mieszkania o powierzchni użytkowej nie większej niż 50 m^2;
- 50 m^2 – dla mieszkania o powierzchni użytkowej większej niż 50 m^2.
- w przypadku gdy nabywca w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego wychowuje przynajmniej troje własnych lub przysposobionych dzieci powierzchnię użytkową mieszkania, będącą podstawą do ustalenia wysokości dofinansowania wkładu własnego zwiększa się z 50 m^2 do 65 m^2.

- dodatkowe finansowe wsparcie 5% może zostać przyznane nabywcy z tytułu urodzenia trzeciego lub kolejnego dziecka lub przysposobienia dziecka będącego trzecim lub kolejnym dzieckiem, jeżeli zdarzenie to miało miejsce w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania i po zaistnieniu tego zdarzenia nabywca wychowuje przynajmniej troje dzieci.

Według stanu na IV kwartał 2016 roku limity cen w ramach programu MDM dla Gminy Miasto Marki kształtują się następująco:

- wysokość średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m^2 powierzchni użytkowej - podstawa służąca do określenia dofinansowania wkładu własnego – 4 153,18 zł,
- maksymalna cena 1m^2 powierzchni użytkowej dla rynku pierwotnego – 4 568,49 zł,
- maksymalna cena 1m^2 powierzchni użytkowej dla rynku wtórnego – 3737,86 zł.

Kwoty dofinansowania w zależności od modelu gospodarstwa domowego i powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego bądź domu jednorodzinnego, przy założeniu ceny zakupu na poziomie górnej granicy limitu cen na rynku pierwotnym i wtórnym prezentuje tabela 62.

Tabela 62. Kwoty dofinansowania zakupu mieszkania w ramach MDM w IV kwartale 2016 r. na terenie Gminy Miasto Marki

Wyszczególnienie	Poziom dofinansowania			
	10%	15%	20%	30%
Rynek pierwotny – cena 4568 zł/m2				
Mieszkanie 35 m2, cena ogółem 159 880 zł	14 536,13	21 804,20	29 072,26	43 608,39
Mieszkanie 40 m2, cena ogółem 182 720 zł	16 612,72	24 919,08	33 225,44	49 838,16
Mieszkanie 45 m2, cena ogółem 205 560 zł	18 689,31	28 033,97	37 378,62	56 067,93
Mieszkanie 50 m2, cena ogółem 228 400 zł	20 765,90	31 148,85	41 531,80	62 297,70
Mieszkanie 55 m2, cena ogółem 251 240 zł	20 765,90	31 148,85	41 531,80	68 527,47
Mieszkanie 60 m2, cena ogółem 274 080 zł	20 765,90	31 148,85	41 531,80	74 757,24
Mieszkanie 65 m2, cena ogółem 296 920 zł	20 765,90	31 148,85	41 531,80	80 987,01
Mieszkanie 70 m2, cena ogółem 319 760 zł	20 765,90	31 148,85	41 531,80	80 987,01
Mieszkanie 75 m2, cena ogółem 342 600 zł	20 765,90	31 148,85	41 531,80	80 987,01
Mieszkanie 80 m2, cena ogółem 365 440 zł	X	X	X	80 987,01
Mieszkanie 85 m2, cena ogółem 388 280 zł	X	X	X	80 987,01
Dom 80 m2, cena ogółem 365 440 zł	20 765,90	31 148,85	41 531,80	80 987,01
Dom 90m2, cena ogółem 411 120 zł	20 765,90	31 148,85	41 531,80	80 987,01
Dom 100m2, cena ogółem 456 800 zł	20 765,90	31 148,85	41 531,80	80 987,01
Dom 110m2, cena ogółem 502 480 zł	X	X	X	80 987,01
Rynek wtórny – cena 3737 zł/m2				
Mieszkanie 35 m2, cena ogółem 130 795 zł	14 536,13	21 804,20	29 072,26	43 608,39
Mieszkanie 40 m2, cena ogółem 149 480 zł	16 612,72	24 919,08	33 225,44	49 838,16
Mieszkanie 45 m2, cena ogółem 168 165 zł	18 689,31	28 033,97	37 378,62	56 067,93
Mieszkanie 50 m2, cena ogółem 186 850 zł	20 765,90	31 148,85	41 531,80	62 297,70
Mieszkanie 55 m2, cena ogółem 205 535 zł	20 765,90	31 148,85	41 531,80	68 527,47
Mieszkanie 60 m2, cena ogółem 224 220 zł	20 765,90	31 148,85	41 531,80	74 757,24
Mieszkanie 65 m2, cena ogółem 242 905 zł	20 765,90	31 148,85	41 531,80	80 987,01
Mieszkanie 70 m2, cena ogółem 261 590 zł	20 765,90	31 148,85	41 531,80	80 987,01
Mieszkanie 75 m2, cena ogółem 280 275 zł	20 765,90	31 148,85	41 531,80	80 987,01
Mieszkanie 80 m2, cena ogółem 298 960 zł	X	X	X	80 987,01
Mieszkanie 85 m2, cena ogółem 317 645 zł	X	X	X	80 987,01
Dom 80 m2, cena ogółem 298 960 zł	20 765,90	31 148,85	41 531,80	80 987,01
Dom 90m2, cena ogółem 336 330 zł	20 765,90	31 148,85	41 531,80	80 987,01
Dom 100m2, cena ogółem 373 700 zł	20 765,90	31 148,85	41 531,80	80 987,01
Dom 110m2, cena ogółem 411 070 zł	X	X	X	80 987,01

Źródło: opracowanie własne na podstawie Wartości średnich wskaźników przeliczeniowych przyjęte w programie "Mieszkanie dla młodych" dla ustalenia maksymalnej ceny nabycia mieszkania i kwoty dofinansowania wkładu własnego, Bank Gospodarstwa Krajowego.

Ustawodawca wprowadził obwarowanie dotyczące zbycia mieszkania, nabytego w ramach dofinansowania wkładu własnego. Dotyczy to przypadku, gdy nabywca w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania:

- dokonał zbycia prawa własności lub współwłasności tego mieszkania,
- wynajął to mieszkanie lub jego część innej osobie bądź użyczył tego mieszkania innej osobie,
- dokonał zmiany sposobu użytkowania tego mieszkania lub jego części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie własnych potrzeb mieszkaniowych,
- uzyskał prawo własności lub współwłasności innego lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego lub nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w całości, bądź w części, którego przedmiotem jest inny lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, z wyłączeniem uzyskania tych praw w drodze spadku,
- dokonał wcześniejszej spłaty całości kredytu lub jego części, przekraczającej wysokość udzielonego dofinansowania wkładu własnego.

Dzięki dofinansowaniu wkładu własnego około 10% młodych osób w wieku 25-34 lat uzyskuje zdolność kredytową[4].Wniosek o dofinansowanie wkładu własnego nabywca składać można w terminie do dnia 30 września 2018 r., do Banku Gospodarstwa Krajowego za pośrednictwem instytucji kredytującej.

II. Rozwój budownictwa czynszowego na wynajem za pośrednictwem: Towarzystwa Budownictwa Społecznego powołanego przez gminę lub przy udziale gminy, lub z wykorzystaniem potencjału Towarzystwa Budownictwa Społecznego funkcjonującego na terenie gminy

Filozofię społecznego budownictwa czynszowego można zdefiniować wielorako. Mieści się w niej:

- budowa mieszkań na wynajem (za czynsz), a nie na sprzedaż,
- współfinansowanie inwestycji funduszami publicznymi: państwa i gminy,
- budowanie mieszkań dla gospodarstw domowych, których warunki materialne pozwalają na pokrycie pełnych kosztów utrzymania zasobów, których dochody uniemożliwiają nabycia mieszkania w ofercie rynkowej,
- mieszkanie pełnostandardowe (założenie, że substandardów jest i tak dużo), ale też promocja nowych technologii, przede wszystkim energooszczędnych,
- projektowanie pod „czynsz", co oznacza przyjęcie takich rozwiązań techniczno-projektowych, które zabezpieczając samofinansowanie eksploatacji dają gwarancje utrzymania opłat mieszkaniowych w wyznaczonym pułapie do 4% wartości odtworzeniowej – w przypadku lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK (na podstawie wniosków o kredyt złożonych do 30.09.2009 r.) i do 5% wartości odtworzeniowej w przypadku lokali wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego,
- pełna samowystarczalność podmiotów zarządzających wybudowanymi mieszkaniami.

[4]Analiza dostępności kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w wieku 25-34 lat, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, Warszawa 2014.

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

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

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

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

Dodatkowymi zaletami społecznego budownictwa mieszkaniowego są:

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

Silną stroną rozwiniętego rynku wynajmu mieszkań jest większa mobilność siły roboczej, Według badań, istnieje większe o 10% prawdopodobieństwo zmiany miejsca zamieszkania w ciągu roku w przypadku najemców niż właścicieli mieszkań[5]. Rynek najmu mieszkań zapewnia realizację potrzeb mieszkaniowych bez zaciągania kredytu hipotecznego, przy jednoczesnej zalecie krótszego czas realizacji decyzji o zmianie miejsca zamieszkania, co buduje kolejną siłę- najemcy są mniej narażeni na lokalne niekorzystne zmiany na rynku pracy od właścicieli mieszkań. Rozwinięty rynek wynajmu na terenie gminy ograniczy również w przyszłości presję na wzrost cen sprzedawanych mieszkań.

Dlatego też Władze Gminy Miasto Marki dostrzegają potrzebę stworzenia efektywnego systemu wynajmu mieszkań w oparciu o istniejące oraz nowe formy najmu i upowszechniania tej formuły realizacji potrzeb mieszkaniowych, zwiększając tym samym dostępność mieszkań, szczególnie dla tych grup społecznych, które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych na rynku.

Korzystając z zapisów ustawy z dnia z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. 2015.2071 j.t. ze zm.),Gmina Miasto Marki rozważy (po dodatkowych analizach prawnych) powołanie do życia nowej spółki gminnej, która wykorzysta wszystkie możliwości ustawy w celu budowania lokali mieszkalnych na wynajem. Ustawa ta określa zasady zakładania i funkcjonowania Towarzystw Budownictwa Społecznego (rozdział 4 tej ustawy poświęcony Towarzystwom Budownictwa Społecznego uregulował

[5]D. Andrews, A. Sánchez , Drivers of Homeownership Rates in Selected OECD Countries, OECD Economics Department Working Papers 2011, No. 849.

podstawowe kwestie związane z ich zakładaniem, przedmiotem i zakresem działalności oraz zasadami wynajmu mieszkań).

Ponieważ Towarzystwa Budownictwa Społecznego mogą funkcjonować jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki akcyjne i spółdzielnie osób prawnych, podstawą prawną ich funkcjonowania, oprócz wspomnianej wyżej ustawy, są także: ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2016.1578 j.t. ze zm.) lub ustawa Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016.21 j.t. ze. zm.) w takim zakresie, w jakim ustawa podstawowa nie wprowadziła w odniesieniu do TBS ograniczeń ani dodatkowych warunków stosowania przepisów Kodeksu spółek handlowych lub ustawy prawo spółdzielcze. Oprócz tego, w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 4 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, zastosowanie mają odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r. 1610). Należy zaznaczyć, iż w przypadkach kiedy przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów regulują najem w sposób korzystniejszy niż wynika z zapisów ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego-stosuje się przepisy korzystniejsze (np. termin wypowiedzenia czynszu). Oprócz wymienionych aktów prawnych, w zasadniczy sposób regulujących zakładanie i funkcjonowanie TBS, Towarzystwa te prowadząc swoją działalność podlegają innym, ogólnie obowiązującym przepisom.

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

- nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne,
- przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach towarzystwa,
- sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności,
- sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność,
- prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

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

Osoba fizyczna może zawrzeć z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, nie może przekroczyć w chwili obecnej 25% kosztów budowy tego lokalu (do 25 października 2015 r. kwota tej partycypacji w przypadku osób fizycznych nie mogła przekroczyć 30% kosztów budowy lokalu). W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Zasady zwrotu partycypacji określa ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a zasady te są odmienne dla osób, które zawarły umowy przed zmianą ustawy, która weszła w życie25 października 2015 r., a inne dla umów zawartych po tej dacie.

Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:

- osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
- dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie przekracza progów dochodowych określonych w art. 30 ust. 1 ustawy.

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

Na terenie Gminy Miasto Marki istnieją już formy budownictwa czynszowego realizowanego przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego. Z analizy rynku wynika, że jest stałe zapotrzebowanie na typowe budownictwo czynszowe (na wynajem).

Wykonanie dodatkowych analiz i ewentualne powołanie przez Gminę Miasto Marki Towarzystwa Budownictwa Społecznego dla realizowania budownictwa na wynajem umożliwi, oprócz budowania i wynajmowania lokali stanowiących jego własność, wykorzystanie instrumentu wynikającego z ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (opisany w punkcie 4 poniżej), a dodatkowo, przy odpowiednim zapisie rozszerzającym przedmiot działalności spółki, do realizacji zadań własnych gminy w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego. Umożliwi to realizowanie na rzecz gminy budowy lokali na wynajem dla osób o wyższych dochodach zgodnie z kryteriami określonymi przez gminę w stosownych uchwałach Rady Miasta Marki. Dodatkowo Gmina Miasto Marki będąc właścicielem spółki będzie mogła odpowiednio określić zakres współpracy z TBS-em zapisując w umowie spółki zasady wynajmowania lokali stanowiących jego własność, określając jako zadanie priorytetowe poprawę warunków mieszkaniowych obecnych najemców mieszkaniowego zasobu gminy, a także inne priorytety przy wynajmie lokali mieszkalnych.

Zmiana ustawy obowiązująca od 31 maja 2009 r. zlikwidowała Krajowy Fundusz Mieszkaniowy (skreślono rozdział 3 ustawy), który obsługiwał TBS-y w zakresie zasad udzielania kredytów i ich spłaty i do kolejnej zmiany ustawy, która zaczęła obowiązywać z dniem 25 października 2015 r., nie funkcjonowały żadne inne preferencyjne instrumenty finansowe

umożliwiające realizowanie inwestycji mieszkaniowych. W chwili obecnej z uwagi na wprowadzone zmiany do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, obok omówionego powyżej instrumentu finansowego, możliwymi do wykorzystania instrumentami przy realizacji budownictwa czynszowego przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego są:

1. Finansowanie zwrotne poprzez udzielanie preferencyjnych kredytów na realizację budownictwa mieszkaniowego

Nowe możliwości w zakresie zwiększenia liczby mieszkań na wynajem na terenie Gminy Miasto Marki daje instrument finansowy umożliwiający finansowanie zwrotne przez Bank Gospodarstwa Krajowego przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami finansowanie zwrotne może być udzielone na warunkach preferencyjnych:

- towarzystwom budownictwa społecznego prowadzącym dalej działalność tzw. non profit,
- spółdzielniom mieszkaniowym,
- spółkom z ograniczoną odpowiedzialnością lub akcyjnym, w których gmina lub gminy posiadają ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu

na wszelkie działania inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem. W takich przypadkach finansowanie zwrotne może wynosić do 75% kosztów przedsięwzięcia i być udzielane na okres nie dłuższy niż 30 lat. Wysokość oprocentowania jest zmienna i równa stopie WIBOR 3M bez marży Banku.

Warunkiem uzyskania takiego finansowania jest:

- zawarcie przez wnioskodawcę umowy z gminą właściwą miejscowo dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego,
- minimalny udział lokali mieszkalnych, których najemcami będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko w przedsięwzięciu inwestycyjno-budowlanym – 50%,
- posiadanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszeniu właściwemu organowi wykonywania robót budowlanych, do którego nie wniesiono sprzeciwu,
- pozytywna ocena wiarygodności kredytowej oraz przedsięwzięcia przez Bank.

W przypadku, gdy po ocenie wiarygodności kredytowej, zapotrzebowanie przekroczy limit środków przeznaczonych na finansowanie w ramach danej edycji, zgodnie z kryteriami wymienionymi w rozporządzeniu, premiowane będą przedsięwzięcia:

- z wysokim udziałem mieszkań dla osób wychowujących dzieci (wyższym niż wymagane 50%),
- rewitalizacyjne,
- zlokalizowane w gminach o wysokim deficycie mieszkań,
- zlokalizowane w powiatach, w których powstało relatywnie niewiele mieszkań czynszowych finansowanych preferencyjnie przez BGK,
- obejmujące mieszkania dla osób przeprowadzających się z zasobu gminnego, dla których projekt został wykonany w drodze otwartego konkursu architektonicznego,

- polegające na remoncie lub adaptacji,
- realizowane na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego bez (lub z niskim poziomem) partycypacji najemcy,
- realizowane w ramach inwestycji, w której powstaną lokale użytkowe lub mieszkania finansowane ze środków własnych wnioskodawcy,
- zlokalizowane w powiatach o dodatnim saldzie migracji.

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

Kredyt ten oferowany przez BGK może być przeznaczony na:

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

Kredyt ten może zostać udzielony przez BGK w przypadku:

1. ustanowienia prawnego zabezpieczenia kredytu, którym może być m.in., ustanowienie hipoteki na nieruchomości kredytowanej, przelewu wierzytelności (cesji) umowy ubezpieczenia zarówno w czasie realizacji inwestycji, jak i po jej zakończeniu, przelewu (cesji) wierzytelności z zawartych i przyszłych umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, miejsc postojowych i garaży w kredytowanym budynku, nieodwołalnego pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem bankowym,
2. posiadania przez wnioskodawcę zdolności kredytowej,
3. wniesienia przez wnioskodawcę wymaganego wkładu własnego,
4. spełnienia przez wnioskodawcę określonych przez Bank wymogów kapitałowych,
5. otwarcia przez Wnioskodawcę w Banku rachunku pomocniczego służącego do gromadzenia na etapie inwestycji wpływów z tytułu umów przedwstępnych z przyszłymi najemcami i środków na spłatę odsetek naliczonych w okresie realizacji inwestycji oraz całości wpływów z najmu lokali sytuowanych w kredytowanej inwestycji.

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

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

3. Obligacje przychodowe Banku Gospodarstwa Krajowego

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

Warunki konieczne do emisji obligacji przychodowych są następujące:

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

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

Wymogiem jest, aby została zawarta umowa trójstronna pomiędzy TBS-em, gminą i BGK określająca ogólne ramy polityki miasta w odniesieniu do TBS oraz czynszów w całym okresie finansowania. Celem umowy jest zapewnienie pokrycia spłaty obligacji oraz kosztów TBS w przychodach czynszowych oraz stabilności i samodzielności TBS. Umowa ta nie jest równoznaczna z poręczeniem i przejęciem przez miasto zobowiązań TBS. Miasto w ramach podpisanej umowy trójstronnej zobowiązane będzie udzielić Spółce wsparcia w formie pieniężnej, jeżeli wskaźnik pokrycia kosztów jest niższy od 1. Koszty obsługi obligacji (WIBOR 6M+1,5-3%) przy maksymalnej marży będą wyższe od oferowanych na rynku kredytów komercyjnych. Maksymalny

udział obligacji w finansowaniu inwestycji przy maksymalnym czynszu w wysokości 4% wartości odtworzeniowej będzie wynosił ok. 30%. Emisja obligacji przez TBS będzie możliwa po dokonaniu odpowiednich zapisów w wieloletnim planie finansowym miasta.

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

Wspomniana w tym Rozdziale ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych w art. 5 daje możliwość wykorzystania nowo powołanego gminnego lub istniejącego na terenie Gminy Miasto Marki Towarzystwa Budownictwa Społecznego do wybudowania lokali komunalnych, socjalnych, noclegowni lub mieszkań chronionych ze środków Funduszu Dopłat.

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

Tabela 64. Poziom wsparcia przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych przy wykorzystaniu potencjału TBS

Przedsięwzięcie	Lokale socjalne	Mieszkania chronione	Lokale komunalne
Budowa, w tym rozbudowa lub nadbudowa budynku	45%	45%	45%
Remont lub przebudowa budynku lub jego części	50%	50%	50%
Zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części	50%	50%	50%

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

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

Warunkiem uruchomienia i przekazania finansowego wsparcia jest:

- wykonanie świadczenia na rzecz TBS (tzn. przekazanie środków finansowych, z których TBS finansuje budowę, np. jeśli wniosek o finansowe wsparcie był na 45%, to gmina przekazuje min. 80% kosztów budowy, pozostałe 20% stanowi udział TBS – proporcje te mogą ulec zmianie w zależności od ustaleń pomiędzy TBS i gminą), wynikającego z umowy pomiędzy gminą a TBS;
- zakończenie inwestycji i rozliczenie przez TBS.

Warunki dodatkowe to:

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

Zaletą tego finansowego wsparcia jest to, że jest bezzwrotne. Wniosek składa gmina.

5. Fundusz Municypalny

Kolejnym instrumentem pozwalającym gminie na realizację inwestycji mieszkaniowych jest powołanie spółki celowej wspólnie przez Fundusz Municypalny i gminę. Za pośrednictwem Funduszu Municypalnego, który powstał w styczniu 2016r. gminy zyskały nową możliwość pozyskania kapitału na budowę lub modernizację budynków mieszkalnych i gmachów użyteczności publicznej. Współpraca z Funduszem Municypalnym ma w praktyce umożliwiać gminom, które z powodu innych przedsięwzięć mają ograniczone możliwości zdobycia kredytu lub zaangażowania środków własnych, bardziej efektywnego wykorzystania posiadanych nieruchomości. Fundusz Municypalny może angażować się kapitałowo w inwestycje związane zarówno z budową nowych obiektów, jak i w inwestycje będące częścią większych projektów odtwarzających zdegradowaną tkankę miejską. Finansowanie inwestycji w ramach funduszu ma charakter długookresowy, nawet do 25 lat, i może być dostosowywane w elastyczny sposób do indywidualnej sytuacji gminy. W inwestycję może być zaangażowana bezpośrednio gmina lub jej spółka zależna.

Założeniem jest współpraca gminy z Funduszem Municypalnym oparta na zasadzie partnerstwa. Inwestycje mieszkaniowe mogą być realizowane za pośrednictwem spółki celowej, w której gmina (lub należąca do niej spółka) i fundusz posiadają udziały proporcjonalnie do wniesionych wkładów. Udział gminy w inwestycji może być ograniczony do wartości wniesionego do takiej spółki aportu nieruchomości. Tym samym inwestycja funduszu może w 100% finansować koszt prac projektowych, przygotowawczych i budowlanych. Po zakończeniu budowy nieruchomość jest wydzierżawiana lub wynajmowana na rzecz gminy, a następnie po spłacie środków wniesionych do inwestycji przez Fundusz następuje przeniesienie kontroli nad spółką na rzecz gminy. Generalnie warunki współpracy gminy z Funduszem Municypalnym, w tym okres trwania inwestycji, wysokość zaangażowania finansowego Funduszu, udział gminy w inwestycji i harmonogram spłaty mogą być ustalane w sposób maksymalnie dostosowany do indywidualnych możliwości i preferencji gminy. Niezależnie od gminy, w projekt inwestycyjny mogą być zaangażowane spółki gminne np. TBS.

Zaletą transakcji finansowanych przez Fundusz Municypalny jest zwiększenie potencjału inwestycyjnego gminy, wysoka przejrzystość działań, skuteczność działań i minimalizacja nakładów początkowych po stronie gminy, co stanowi alternatywę dla sprzedaży majątku gminy.

Należy mieć na uwadze, że podstawowym powodem inwestycji samorządowych w substancję mieszkaniową jest rosnący deficyt mieszkań komunalnych i socjalnych oraz ich pogarszająca się jakość. Niemniej jednak Gmina Miasto Marki postrzega inwestycje w zasób mieszkaniowy jako ważne narzędzie aktywnej polityki demograficznej, gospodarczej i społecznej. To również istotny element programów wspierających pozyskiwanie inwestorów i tworzenie nowych miejsc pracy, polegający na zapewnieniu mieszkań dla pracowników firm inwestujących na terenie gminy. Równie ważnym powodem do prowadzenia inwestycji w obszarze nieruchomości jest aktywizacja i modernizacja wybranych rejonów miasta w powiązaniu z Lokalnym Programem Rewitalizacji.

III.Rozwój budownictwa mieszkaniowego za pośrednictwem powołanej spółki gminnej na wynajem lub w ramach Programu „Własne M- najem z dojściem do własności"

Obok przestawionych wyżej możliwości realizowania budownictwa mieszkaniowego Gmina Miasto Marki rozważy kwestię budowy lokali na wynajem za pośrednictwem spółki gminnej (niedziałającej w formule TBS) oraz na wynajem z dojściem do własności, np. Program „Własne M – najem z dojściem do własności" z wykorzystaniem potencjału gminy, spółki gminnej lub TBS.

O ile budowanie lokali typowo na wynajem może być realizowane wyłącznie ze środków z budżetu gminy lub z wykorzystaniem instrumentów omówionych powyżej, Program „Własne M – najem z dojściem do własności" oparty jest na założeniu, że gmina lub spółka gminna buduje budynki mieszkalne z lokalami, które lokatorzy mogą wykupić w systemie ratalnym (stopniowe dochodzenie do własności). W celu realizacji tego Programu Gmina Miasto Marki będzie musiała przygotować i podjąć nowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy- zasady najmu i zasady sprzedaży.

Główną ideą programu jest dojście do prawa własności poprzez regularne spłacanie zawartych w czynszu rat za mieszkanie. Oferta Programu „Własne M – najem z dojściem do własności" powinna być skierowana m.in. do dotychczasowych, obowiązkowych najemców w zasobie gminy, których aspiracje mieszkaniowe zmieniły się na skutek zwiększenia dochodów oraz do osób, którym dochody nie pozwalają na otrzymanie kredytu hipotecznego w banku, a jednocześnie nie kwalifikują się na lokal komunalny ze względu na zbyt duże dochody gospodarstwa domowego. Na rynku mieszkaniowym w Markach występuje grupa osób, która chciałaby zwiększyć swój poziom życia przy ograniczonych środkach oraz grupa, która ma ograniczone zdolności kredytowe. Do tej grupy zalicza się młode gospodarstwa domowe.

Zasady przybliżające specyfikę działania tego programu można przedstawić następująco:

- podległa gminie jednostka lub spółka ze swoich środków własnych oraz/lub środków pochodzących z uzyskanego kredytu, realizuje budowę budynków mieszkalnych,
- nowopowstałe budynki mieszkalne są zasiedlane przez najemców, którzy płacą comiesięczny czynsz, odzwierciedlający rzeczywiste koszty eksploatacji budynku, jak również spłacają miesięczne raty na poczet wykupu mieszkania w wybranej przez siebie perspektywie czasu; dotychczasowa praktyka podaje, że okres wykupu mieszkania

powinien być umożliwiony dopiero od 5. roku – ażeby mieszkania nie trafiały do obrotu na rynku wtórnym, stanowiąc przy tym nieuczciwą konkurencję dla deweloperów, z kolei najdłuższy możliwy okres wykupu powinien mieścić się w przedziale 20-30 lat,

- w przypadku realizacji inwestycji w tym programie należy pamiętać o rewaloryzacji rat najemców o procent inflacji,
- po spłacie zadeklarowanych rat, następuje przeniesienie prawa własności w drodze aktu notarialnego i dotychczasowy najemca staje się właścicielem mieszkania.

W nabyciu mieszkania poprzez Program „Własne M – najem z dojściem do własności" mogą uczestniczyć następujące gospodarstwa domowe:

- dotychczasowi najemcy lokali komunalnych, którzy w sposób systematyczny regulowali swoje zobowiązania z tytułu czynszu,
- osoby oczekujące na rozpatrzenie wniosków o zawarcie umów na mieszkania komunalne w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Marki,
- osoby wykazujące się odpowiednimi dochodami określonymi w obowiązującej uchwale Rady Miasta w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Marki,
- młode gospodarstwa domowe ze średnimi dochodami (np. wnioskodawcy TBS).

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

Perspektywa wprowadzenia tego Programu daje szansę na realizację zadania własnego związanego z zapewnieniem lokali w systemie „non profit", lokali na wynajem z możliwością - w długoletniej perspektywie czasu - odzyskania środków własnych zaangażowanych w proces inwestycyjny, co z racji waloryzacji rat spłacanych przez najemców o wskaźnik inflacji, stanowi realną wartość zaangażowanych środków pieniężnych, w odniesieniu do tradycyjnego realizowania budowy mieszkań komunalnych, gdzie środki są angażowane bezzwrotnie z powodu niskiego poziomu czynszów, który kreuje okres zwrotu z inwestycji dłuższy niż żywotność budynku. Korzyścią dla gminy jest również zwolnienie mieszkań w zasobie komunalnym przez osoby, którym poprawiła się sytuacja materialna. Taki sposób odzysku mieszkań pozwoli na udostępnienie ich kolejnym osobom oczekującym na lokal komunalny oraz wpłynie na zmniejszenie listy oczekujących na taki lokal.

Ponadto Program „Własne M – najem z dojściem do własności" jest atrakcyjny zarówno dla gminy, jak i spółki, gdyż nie będzie ona ponosić kosztów remontów po spłacie raty przez ostatniego najemcę. Korzyścią tego Programu jest fakt, iż nie wpływa on na zadłużanie budżetu gminy, gdyż jest realizowany przez Spółkę (nie dotyczy przypadku, gdy instytucja finansująca zażąda poręczenia kredytu przez Gminę).

Z punktu widzenia osób, do których byłby skierowany, największą korzyścią jest dojście do prawa własności najmowanego mieszkania. Uiszczana opłata eksploatacyjna oraz miesięczna rata przeznaczona na wykup mieszkania ustalona będzie na poziomie możliwości finansowych mieszkańców Gminy Miasto Marki. Niewątpliwą zaletą Programu „Własne M – najem z dojściem do własności" jest brak konieczności wykazywania się bankową zdolnością kredytową, jednak inwestor, jakim jest spółka, dokonuje analizy możliwości płatniczych i uzyskiwanych dochodów.

Z uwagi na fakt, iż program ten jest dedykowany do wyżej wymienionych grup odbiorców, powinien być realizowany przy ścisłym współudziale spółki i miasta (kryteria doboru najemców do programu). Dochody rozporządzalne części mieszkańców Gminy Miasto Marki nie dają im realnych możliwości starania się o kredyt hipoteczny w banku, w celu nabycia mieszkania na rynku pierwotnym, a nawet wtórnym.

IV. Rozwój budownictwa mieszkaniowego na wynajem w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego "Mieszkanie plus"

„Mieszkanie plus" to rządowy program m.in. budowy dostępnych cenowo mieszkań na wynajem, z opcją dojścia do własności. Program będzie prowadzony na zasadach rynkowych i zarządzany przez BGK Nieruchomości S.A. Inwestycje mieszkaniowe będą realizowane na nieruchomościach znajdujących się w posiadaniu Jednostek Samorządu Terytorialnego, Skarbu Państwa i spółek z jego udziałem oraz inwestorów prywatnych, z wykorzystaniem finansowania z Funduszu zarządzanego przez BGK Nieruchomości S.A. Gmina Miasto Marki dopuszcza możliwość współpracy z BGK Nieruchomości S.A. w ramach tego programu.

V. Rozwój budownictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego realizowanego przez inwestorów indywidualnych

Gmina Miasto Marki będzie podejmować dalsze działania zachęcające inwestorów indywidualnych do budowania domów jednorodzinnych z wykorzystaniem nieruchomości gruntowych oferowanych w przetargach.

W przypadku budownictwa wielorodzinnego przez inwestorów indywidualnych gmina rozważy możliwość organizowania przetargów na nieruchomości gruntowe dla realizacji takiego budownictwa na zasadzie **tzw. Kooperatyw mieszkaniowych,** przez które rozumie się grupę osób współdziałających ze sobą w celu nabycia nieruchomości gruntowej i wybudowania na niej budynku wielorodzinnego z zamiarem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Kooperanci wspólnie ustalają koncepcję zagospodarowania nieruchomości, w szczególności dokonują przydziału lokali mieszkalnych oraz wyodrębnienia części wspólnych. Celem takiego działania jest łączenie wspólnoty z równoczesnym zabezpieczeniem prywatności mieszkańców. Kooperatywy pozwalają kształtować przestrzeń budynku zgodnie z potrzebami właścicieli. Inwestorzy nie wprowadzają się do gotowego mieszkania, zaprojektowanego przez dewelopera, ale sami ustalają przyszłą przestrzeń do życia.

Przed przystąpieniem do przetargu na grunt i przed rozpoczęciem inwestycji kooperatywa musi zorganizować się od strony formalno-prawnej. Jej członkowie muszą zawrzeć ze sobą umowę lub porozumienie o wspólnej realizacji przedsięwzięcia, jakim jest budowa budynku. Ponieważ w prawie polskim nie ma jeszcze takiej formy prawnej jak kooperatywa współpraca musi przybrać postać dopuszczalnych form jakimi mogą być : umowa spółki cywilnej lub porozumienie o wspólnej realizacji przedsięwzięcia budowlanego. Po stronie przyszłych inwestorów będzie przygotowanie oferty przetargowej wraz z opracowaną koncepcją architektoniczną i np. szacunkowym kosztorysem przedsięwzięcia oraz innych dokumentów określonych przez gminę w ogłoszeniu o przetargu, takich jak: dodatkowe oświadczenia, wpłata wadium i inne. Kooperatywa, która wygra przetarg podpisuje z gmina umowę notarialną oraz dokumentację projektową, a po uzyskaniu

pozwolenia na budowę może przystąpić do inwestycji, decydując o wykonawcy i sposobie jego wyłonienia.

Korzyścią dla gminy jest stworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych kolejnej grupy mieszkańców, która zapewnia sobie prawo do decydowania o kształcie przyszłego budynku czy całego osiedla zgodnie z oczekiwaniami i obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jest to nowa formuła, niemniej jednak, realizacja inwestycji w tej formule przynosi oczekiwane efekty i zadowolenie określonej grupy mieszkańców gminy.

Reasumując, chcąc osiągnąć docelowy stan założony w celach strategicznych Priorytetu 1 Strategii Mieszkaniowej, należy skoncentrować działania w zakresie rozwijania wielu form realizacji potrzeb mieszkaniowych w oparciu o najem mieszkań oraz poprzez tworzenie warunków do rozwoju rynku sprzedaży mieszkań oraz realizacji budownictwa mieszkaniowego na własne cele inwestorów.

7.4.2 Priorytet 2. Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe

Tabela 65. Przedsięwzięcia strategiczne i przedsięwzięcia wspierające (opcjonalne) w ramach Priorytetu 2

Priorytet P2. ZREWITALIZOWANE ZASOBY MIESZKANIOWE		
Przedsięwzięcie strategiczne	**Przedsięwzięcie wspierające (opcjonalne)**	**Źródła finansowania**
PS.2.1 Podwyższenie stanu technicznego budynków	KW.2.1.1 Stworzenie średniookresowego Programu modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy	BGK Środki budżetowe gminyŚrodki finansowe spółdzielni mieszkaniowych, Środki finansowe osób fizycznych/ właścicieli lokali
	KW.2.1.2 Stworzenie średniookresowych planów remontów zasobów spółdzielni mieszkaniowej	
	KW.2.1.3 Stworzenie średniookresowych planów remontów przez zarządców/zarządy wspólnot mieszkaniowych	
	KW.2.1.4 Promowanie rozwiązań w zakresie możliwości wykorzystania premii remontowej z BGK	
	KW.2.1.5 Program usuwania wyrobów zawierających azbest	
PS.2.2 Efektywność energetyczna budynków mieszkalnych	KW.2.2.1 Stworzenie średniookresowego Programu modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy	BGK Środki budżetowe gminyŚrodki finansowe spółdzielni mieszkaniowych, Środki finansowe osób fizycznych/ właścicieli lokali
	KW.2.2.2 Stworzenie średniookresowych planów termomodernizacji zasobów spółdzielni mieszkaniowej	
	KW.2.2.3 Stworzenie średniookresowych planów termomodernizacji przez zarządców/zarządy wspólnot mieszkaniowych	
	KW.2.2.4 Promowanie rozwiązań w zakresie możliwości wykorzystania premii termomodernizacyjnej z BGK	
	KW.2.2.5 Program Ograniczania Niskiej Emisji	
	KW.2.2.6 Program ulgi w podatku od nieruchomości dla właścicieli przeprowadzających proces termomodernizacji budynków mieszkalnych	
PS.2.3 Przyjazne otoczenie zamieszkania	PW.2.3.1 Odnowa, budowa nowych elementów małej architektury	Środki budżetowe gminy Środki finansowe spółdzielni mieszkaniowych, Budżet partycypacyjny Środki finansowe osób fizycznych/ właścicieli lokali
	PW.2.3.2 Budowa placów zabaw	
	PW.2.3.3 Wyposażenie terenów w infrastrukturę rekreacyjną	
	PW.2.3.4 Zagospodarowanie terenów zielonych	
	PW.2.3.5 Zagospodarowanie terenów pod parkingi	

Źródło: opracowanie własne.

Za instrument, który w zdecydowany sposób jest w stanie przyczynić się do realnej zmiany stanu technicznego zasobów mieszkaniowych znajdujących się na terenie Gminy Miasto Marki, w tym stanu mieszkaniowego zasobu gminy, należy uznać Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Marki na lata 2016-2025, który po przyjęciu przez Radę Miasta Marki umożliwi podjęcie na obszarach kryzysowych działań, które w sposób kompleksowy wyprowadzą wskazane w Programie obszary ze stanu kryzysowego i umożliwią ich rewitalizację.

Przeprowadzona na potrzeby Lokalnego Programu Rewitalizacji diagnoza pozwala na wskazanie priorytetowych obszarów tematycznych, które mają kluczowe znaczenie do rozwiązania problemów rozwojowych Gminy Miasto Marki. Jednym z takich priorytetów jest mieszkalnictwo, z uwagi na wieloletnie zaniedbania i brak systematycznego podejmowania działań w zakresie poprawy stanu technicznego budynków komunalnych, w szczególności obszarów ulic Słowackiego, Barskiej, Fabrycznej, Jasnej a także al. Marszałka J. Piłsudskiego na jej środkowym odcinku.

Szczegółowo zakreślona w Lokalnym Programie Rewitalizacji wizja po przeprowadzeniu procesu rewitalizacji zakłada, że obszary poddane rewitalizacji będą uzdrowione społecznie, przestrzennie i gospodarczo. Poprawi się stan środowiska i stan techniczny budynków komunalnych i towarzyszącej im infrastruktury. Projekty planowane w ramach rewitalizacji mają poprawić jakość życia, co wpłynie na zwiększenie liczby mieszkań komunalnych i socjalnych, a ich stan techniczny ulegnie zdecydowanej poprawie. Założenie jest takie, aby budynki były estetyczne i efektywne energetycznie. Uchwalenie LPR pozwoli na pozyskiwanie środków finansowych na realizację działań związanych z poprawą jakości życia mieszkańców Marek w zakresie związanym z mieszkalnictwem z zewnętrznych źródeł finansowania, m.in. w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego.

W Lokalnym Programie Rewitalizacji w Celu szczegółowym-*Wzrost jakości życia mieszkańców Miasta Marki poprzez poprawę warunków bytowych (mieszkaniowych)* zawarto przykłady niezbędnych działań, tj.:

- budowę nowych mieszkań socjalnych i komunalnych,
- modernizację lokali mieszkaniowych znajdujących się w zasobach miastach,
- poprawę warunków technicznych budynków komunalnych, w tym termomodernizacja i remonty elewacji,
- zagospodarowanie bezpośredniego otoczenia budynków komunalnych (budowa placów zabaw, wiat śmietnikowych, usuwanie zbędnych przybudówek i komórek).

W Celu szczegółowym -*Jakościowa zmiana warunków życia związana z poprawą stanu środowiska i zmianami przestrzenno-funkcjonalnymi w przestrzeni publicznej,* zawarto przykłady niezbędnych działań w odniesieniu do zasobów mieszkaniowych, tj.:

- ograniczenie niskiej emisji poprzez termomodernizację budynków mieszkalnych,
- promowanie ekologicznych systemów ogrzewania mieszkań i budynków,
- zmiany wizerunku obszaru rewitalizacji poprzez uporządkowanie przestrzeni publicznej i bezpośredniego otoczenia budynków wielorodzinnych.

Potrzeby remontowe i wynikający z tego obowiązek poprawy stanu technicznego i utrzymania zasobów na właściwym poziomie technicznym wynikają ze stopniowego zużywania się budynków pod względem technicznym i ekonomicznym. Potraktowanie działalności remontowej i inwestycyjnej zasobów mieszkaniowych Gminy Miasto Marki jako priorytetu, bez względu na osobę właściciela, umożliwi zahamowanie dekapitalizacji budynków, podnosząc jednocześnie standard i warunki zamieszkania. Utrzymanie zasobów nieruchomości wymaga ponoszenia nakładów na:

- eksploatację nieruchomości,
- techniczne utrzymanie nieruchomości.

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

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

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

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

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

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

- remont budynków wielorodzinnych,
- wymiana w budynkach wielorodzinnych okien lub remont balkonów, nawet jeśli służą one do wyłącznego użytku właścicieli lokali,
- przebudowa budynków wielorodzinnych, w wyniku której następuje ich ulepszenie,
- wyposażanie budynków wielorodzinnych w instalacje i urządzenia wymagane dla oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.

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

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

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

- przedsięwzięcia remontowego,
- remontu budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Premię kompensacyjną przyznaje się łącznie z premią remontową.

Wnioski o wypłatę premii składa się w Banku Gospodarstwa Krajowego za pośrednictwem banku kredytującego lub w przypadkach przewidzianych w ustawie bezpośrednio do Banku Gospodarstwa Krajowego. Banki kredytujące przedsięwzięcia wybierane są w drodze składania ofert. Przyznana przez Bank Gospodarstwa Krajowego premia przeznaczona jest na spłatę kredytu.

Mając świadomość swoich obowiązków jako właściciela zasobu w zakresie utrzymania właściwego stanu budynków i systematycznej poprawy stanu technicznego, Gmina Miasto Marki we wrześniu 2016 roku przystąpiła do kompleksowej modernizacji Kamienic Briggsów zakładając, iż w roku 2016r. nastąpi modernizacja ośmiu Kamienic, a w roku 2017 modernizacją objęte

zostanie kolejnych 5 obiektów. Prace remontowe zostały wycenione na 1,88 mln zł brutto, a koszty pokryte zostaną z budżetu gminy.

Ponieważ kwestie związane z ochroną zabytków i ich renowacją są bardzo ważne, dlatego też w celu kompleksowego podejścia do tego tematu Gmina Miasto Marki powinna sfinalizować podjęte działania związane z opracowaniem i przyjęciem Programu Opieki nad Zabytkami. Działania te poprzedzone zostały opracowaniem we wrześniu 2016 r. Gminnej Ewidencji Zabytków. Opracowanie tego Programu będzie służyć rozwojowi gminy Marki poprzez wykorzystanie potencjału dziedzictwa kulturowego dla rozwoju społeczno – gospodarczego, poprawę stanu zachowania zabytków, ich rewaloryzacji oraz odpowiednią ekspozycję, która wpłynie na atrakcyjność miasta. Podstawowym założeniem tego dokumentu powinno być dążenie do osiągnięcia wyraźnie odczuwalnej poprawy w zakresie funkcjonowania obiektów zabytkowych w strukturze przestrzennej miasta.

Dodatkowo w celu zwiększenia skali remontów elewacji budynków mieszkalnych Gmina Miasto Marki rozważy możliwość wprowadzenia **Programu ulgi w podatku od nieruchomości dla właścicieli przeprowadzających proces termomodernizacji budynków mieszkalnych w formie czasowego zwolnienia od podatku od nieruchomości** dla podatników będących właścicielami mieszkań w budynkach wielorodzinnych lub jednorodzinnych. Powyższe wymaga opracowania przepisów prawa miejscowego i podjęcia stosownej uchwały przez Radę Miasta, na mocy której wprowadzone zostaną ulgi przedmiotowe w postaci zwolnienia od podatku od nieruchomości tych budynków mieszkalnych lub ich części, w których zrealizowano remont polegający na odnowieniu całej elewacji budynku (wszystkich jego ścian np. poprzez czyszczenie, malowanie, wymianę tynku) w okresie nieprzekraczającym 1 roku, liczonym od dnia rozpoczęcia remontu. Zwolnienie byłoby udzielane na wniosek podatnika, złożony przed rozpoczęciem remontu, ze wskazaniem terminu w którym możliwe jest ubieganie się o zastosowanie ulgi. Zwolnienie przysługiwałoby po zakończeniu remontu, do wysokości poniesionych przez podatnika kosztów, nie dłużej niż przez okres np. 5 lat lub 10 lat w zależności od woli Rady Miasta oraz terminu złożenia dokumentów określonych w tej uchwale dokumentujących stan przed przystąpieniem do robót oraz po ich zakończeniu, a także udokumentować wysokość poniesionych środków finansowych.

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

W związku z powyższym dnia 24 lutego 2016 r. Uchwałą nr XXIV/179/2016 Rady Miasta Marki przyjęty został Program usuwania wyrobów zawierających azbest z terenu miasta Marki. Głównym celem opracowania jest zaplanowanie usunięcia wyrobów azbestowych z terenu miasta i ich bezpieczne unieszkodliwienie do końca 2032r. Opracowanie i przyjęcie Programu umożliwia ubieganie się o środki finansowe w ramach Programu priorytetowego „Usuwanie i unieszkodliwianie azbestu z terenu województwa mazowieckiego", który adresowany jest do jednostek samorządu terytorialnego, ich związków oraz jednostek podległych, pozostałych osób prawnych i osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Zgodnie z założeniami Programu osoby prawne i osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą mogą składać wnioski indywidualne o przyznanie dofinansowania, zaś osoby fizyczne (w tym wspólnoty mieszkaniowe) nie prowadzące działalności gospodarczej mogą składać wnioski za pośrednictwem Urzędu Miasta. Zadania polegające na usuwaniu i unieszkodliwieniu azbestu dofinansowane są dla gminy w formie dotacji w wysokości 85% kosztów kwalifikowanych (z możliwością uzupełnienia do 100% kosztów kwalifikowanych w formie pożyczki). Program zakłada również, że w przypadku wyczerpania środków dotacyjnych istnieje możliwość udzielenia dofinansowania wyłącznie w formie pożyczki do 100% kosztów kwalifikowanych. Program Usuwania Wyrobów Zawierających Azbest z terenu miasta Marki zawiera harmonogram działań podzielonych na dwa etapy realizacyjne, tj.: I etap, czyli lata 2015-2022,II etap - lata 2023-2032.Zgodnie z założeniami Programu z budżetu Gminy Miasto Marki finansowanie będą działania informacyjno –edukacyjne, wskazujące źródła finansowania i ramy czasowe do realizacji Programu, a także przewidywane efekty związane z podjętymi działaniami.

Ponieważ w budżecie Gminy Miasto Marki brak jest środków finansowych na realizacje zadań związanych ze zmianą systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym na ogrzewanie gazowe, olejowe, elektryczne bądź odnawialne źródła energii, Gmina Miasto Marki rozważa podjęcie działań, które umożliwią osobom fizycznym, prawnym i wspólnotom mieszkaniowym pozyskanie funduszy z Funduszu Spójności lub z innych programów europejskich. Opracowanie Planu Gospodarki Niskoemisyjnej pozwala gminie pozyskać fundusze unijne w latach 2014-2020. Z zapisów Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko wynika, że gminy które opracowały Plan Gospodarki Niskoemisyjnej, mogą się ubiegać o udział w programach, których celem jest pozyskanie dofinansowania na określone działania.

Dlatego też Gmina Miasto Marki przystąpiła do opracowania Planu Gospodarki Niskoemisyjnej, który został przyjęty uchwałą Rady Miasta Marki nr XXXI/223/2016 dnia 29 czerwca 2016. Jest to dokument, który wyznacza kierunki dla gminy na lata 2014-2020, w zakresie działań inwestycyjnych i nieinwestycyjnych ograniczających emisję, w takich sektorach, jak: mieszkalny, oświetlenie zewnętrzne, transportowy, usługowo-handlowy i przemysłowy, użyteczności publicznej. Podstawowym celem dokumentu jest przedstawienie zakresu działań możliwych do realizacji, zmierzających do ograniczenia zużycia energii oraz zmniejszenia emisji zanieczyszczeń oraz gazów cieplarnianych do atmosfery. Miasto dzięki Planowi będzie mogło ubiegać się o fundusze zewnętrzne na realizację inwestycji gminnych oraz działań związanych z termomodernizacją, wymianą źródła ciepła czy instalacją odnawialnego źródła energii, jedynie w budynkach, których jest właścicielem oraz w budynkach jednorodzinnych. Spółdzielnie, wspólnoty mieszkaniowe oraz przedsiębiorstwa również będą miały możliwość ubiegania się o środki finansowe na te cele, ale w sposób bezpośredni.

Aby osiągnąć cele określone w Strategii Mieszkaniowej w zakresie zrewitalizowania zasobów mieszkaniowych, niezbędne jest określenie jednolitych kryteriów ustalania planu remontów i termomodernizacji bez względu na strukturę własności zasobów lokalowych. Kryteria ustalania planów remontów i termomodernizacji powinny być następujące:

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

Remonty i modernizacja budynków przyczynią się do:

- zwiększenia bezpieczeństwa,
- obniżenia strat ciepła, a więc i kosztów eksploatacji,
- zwiększenia estetyki i trwałości budynku i jego elementów składowych,
- polepszenia funkcjonalności,
- zwiększenia standardu infrastruktury technicznej.

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

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

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

- usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- remont dróg osiedlowych i chodników,
- zwiększenie liczby nasadzeń wieloletnich,
- pielęgnację terenów zielonych,
- częste kontrolowanie porządku wokół budynków,
- zwiększenie liczby ławek,
- zwiększenie liczby placów zabaw,
- wyposażenie osiedli w urządzanie sportowe,
- usuwanie nieestetycznych obiektów małej architektury (nieużytkowanych lub użytkowanych bezprawnie np. budynki gospodarcze, komórki, fragmenty dawnej zabudowy w postaci murów, ogrodzeń) oraz budowę nowych elementów małej architektury,
- zagospodarowanie terenów pod parkingi.

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

W ramach realizacji konkretnego celu, jakim jest *Zadbane otoczenie budynków mieszkalnych* należy wykorzystać instrument, którym jest Marecki Budżet Obywatelski, projekt realizowany od 2014r. i nastawiony na aktywizację mieszkańców. Ponieważ środki finansowe z Budżetu Obywatelskiego mogę być m.in. przeznaczane na realizacje działań związanych z poprawą estetyki i komfortu zamieszkania, a jedynym warunkiem jest dostępność efektu dla ogółu mieszkańców, zalecana jest dalsza aktywizacja mieszkańców w tym kierunku. Ze strony Gminy Miasto Marki wskazane jest systematyczne zwiększanie w danym roku budżetowym kwot zabezpieczanych na ten cel, czyli na realizację zadań wybranych przez mieszkańców.

Takie podejście do stworzenia komfortowych warunków zamieszkania uczyni miasto atrakcyjnym dla potencjalnych nowych mieszkańców, rozważających możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych na terenie Marek. Podjęcie kompleksowych działań będzie sposobem na przeciwdziałanie degradacji społeczno-gospodarczej i przestrzennej obszarów zurbanizowanych, zwiększając jakość życia mieszkańców i atrakcyjność miasta.

7.4.3 Priorytet 3. Zrównoważona gospodarka mieszkaniowym zasobem miasta

Tabela 66. Przedsięwzięcia strategiczne i przedsięwzięcia wspierające (opcjonalne) w ramach Priorytetu 3

Priorytet P3. ZRÓWNOWAŻONA GOSPODARKA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA		
Przedsięwzięcie strategiczne	**Przedsięwzięcie wspierające (opcjonalne)**	**Źródła finansowania**
PS.3.1 Tworzenie warunków do zamieszkania najuboższym i eksmitowanym	PW.3.1.1 Realizacja budownictwa komunalnego	Środki z budżetu państwa Środki budżetowe gminy Środki finansowe partnera prywatnego, Środki finansowe użytkowników lokali
	PW. 3.1.2. Utworzenie mieszkania chronionego	
	PW.3.1.3 Realizacja nadbudowy /przebudowy / modernizacji budynków	
	PW.3.1.4 Porozumienie z TBS w zakresie realizacji inwestycji budowlanej	
	PW.3.1.5 Najem lokali w zasobie innych podmiotów	
	PW.3.1.6 Przekwalifikowania lokali	
	PW.3.1.7 Program zamian lokali	
	PW.3.1.8 Program oddłużeniowy	
	PW.3.1.9 Program odpracowania zaległości	
	PW.3.1.10 Przyznawanie dodatków mieszkaniowych i wypłata dodatków energetycznych	
PS.3.2 Optymalizacja kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego	PW.3.2.1 Monitoring stawek czynszowych	Środki z budżetu państwa Środki budżetowe gminyŚrodki finansowe BGK – premia termomodernizacyjna i remontowa
	PW.3.2.2 Windykacja zaległości czynszowych i opłat niezależnych od właściciela zasobów	
	PW.3.2.3 Monitoring wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych	
	PW.3.2.4 Analiza wykorzystania gminnych lokali mieszkalnych	
	PW.3.2.5 Program zamian lokali	
	PW.3.2.6 Stworzenie Programu sprzedaży lokali	
	PW.3.2.7 Stworzenie Programu modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy	
	PW.3.2.8 Kontynuacja Programu przyłączania budynków do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	
	PW.3.2.9 Stworzenie Programu budowy w.c. i łazienek w lokalach mieszkalnych	

Źródło: opracowanie własne.

Ustawowe obowiązki gminy w zakresie zabezpieczenia lokali komunalnych dla osób potrzebujących, lokali socjalnych, lokali zamiennych, a w wyniku nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów, która zaczęła obowiązywać z dniem 16 listopada 2011, dodatkowo pomieszczeń tymczasowych powodują, że Gmina Miasto Marki w celu sprostania, przynajmniej w dostatecznym stopniu, oczekiwaniom społecznym w zakresie uzyskania własnego mieszkania, musi przewidzieć powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego.

Realizując na terenie gminy budownictwo mieszkaniowe należy uwzględnić normy obowiązujące i przyjęte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015r. poz.1422). Zgodnie z tymi rozwiązaniami prawnymi, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, niezależnie czy będzie przeznaczone na lokal socjalny, czy też będzie wynajmowane na czas nieoznaczony. W świetle obowiązujących przepisów jedynym dopuszczalnym kryterium zakwalifikowania lokalu jako lokalu socjalnego może być oferowana przez gminę powierzchnia pokoi w stosunku do ilości osób w kierowanej do tego lokalu rodzinie.

Jedną z bardziej dyskusyjnych kwestii jest strategia tworzenia zasobu lokali socjalnych. Świadoma polityka społeczna gminy powinna dążyć do różnorodności mieszkańców jako elementu strategii przeciwdziałania wykluczeniu i patologii. Normy budowlane i fakt występowania znaczącej liczby mieszkań gminnych o niskim standardzie sprzyjają strategii wydzielania lokali socjalnych z istniejącego zasobu gminnego. Dlatego też w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Marki założono, że najlepszym rozwiązaniem związanym z pozyskaniem lokali socjalnych do zasobu będzie systematyczne przekwalifikowanie lokali pełnostandardowych. Przy obecnych możliwościach zakłada się przekwalifikowania lokali na poziomie około 3 lokali rocznie przy założeniu, że w ostatnim roku obowiązywania Programu przekwalifikowanych zostanie około 80 lokali, co będzie możliwe przy skorelowaniu przekwalifikowań z nowymi inwestycjami gminy i przenoszeniem części mieszkańców do nowych lokali o wyższym standardzie. Z uwagi na obowiązki ustawowe założono również przeznaczenie w ramach posiadanego zasobu około 8 lokali socjalnych na pomieszczenia tymczasowe.

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

W tej sytuacji istotne jest, aby Gmina Miasto Marki stała się nie tylko aktywnym uczestnikiem budownictwa mieszkaniowego, lecz również inicjatorem różnych jego form. Realizując zadanie związane z pozyskiwaniem nowej liczby lokali do mieszkaniowego zasobu, Gmina Miasto Marki może skorzystać z różnych instrumentów finansowych, m.in. z:

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

Gminy otrzymują wsparcie na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali socjalnych, noclegowni, domów dla bezdomnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych (lokali komunalnych) pod warunkiem powiększenia zasobu lokali socjalnych lub mieszkań chronionych o lokale w liczbie co najmniej równej liczbie lokali komunalnych lub o lokale o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej łącznej powierzchni użytkowej nowych lokali komunalnych. Realizację wyżej wymienionych lokali gmina może prowadzić sama albo za pośrednictwem TBS. Poziom wsparcia w finansowaniu przedsięwzięcia (do kosztów przedsięwzięcia nie zalicza się gruntu) przedstawia tabela 67.

Tabela 67. Poziom wsparcia przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych

Przedsięwzięcie	Lokale socjalne		Mieszkania chronione		Lokale komunalne	
Inwestor Rodzaj inwestycji	Gmina Spółka gminna	TBS	Gmina Powiat	TBS	Gmina Spółka gminna	TBS
Budowa, w tym rozbudowa lub nadbudowa budynku	35%	45%[2]	35%[1]	45%[2]	35%	45%
Remont lub przebudowa budynku lub jego części	45%	50%[2]	45%[1]	50%[2]	45%	50%
Zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części	45%	50%[2]	45%[1]	50%[2]	45%	50%
Kupno mieszkania zakładowego	30%	x	x	x	30%	x
Kupno lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego	35%	x	35%	x	35%	x
Kupno i remont lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego	35%	x	35%[1]	x	35%	x

1. także organizacje pożytku publicznego
2. także związek międzygminny

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

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

Przepisy ustawy z 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych dają gminie możliwość pozyskania nowej liczby lokali mieszkalnych i socjalnych bez konieczności prowadzenia procesu inwestycyjnego. Korzystając z 35% dopłaty z Funduszu Dopłat, gmina może nabywać gotowe do zasiedlenia lokale mieszkalne od różnych podmiotów m.in., od deweloperów czy też spółdzielni mieszkaniowych z korzyścią dla wszystkich stron takiej transakcji. Może również, co jest nowym instrumentem, nabyć mieszkania zakładowe przy 30% dopłacie z budżetu państwa.

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

Partnerstwo publiczno – prywatne lub koncesja na roboty budowlane może stanowić w kolejnych latach jedną z alternatyw związanych z budową mieszkań komunalnych w Gminie Miasto Marki. Zadaniem partnera prywatnego mogłoby być zaprojektowanie, wybudowanie (przy zapewnieniu własnego finansowania) i zarządzanie zasobem, natomiast dzięki temu Gmina Miasto Marki uzyska możliwość zasiedlenia uzyskanych lokali osobami oczekującymi na pomoc mieszkaniową. Wkładem rzeczowym ze strony gminy mogłaby być własność nieruchomości, na której zostanie zlokalizowana inwestycja. Planowaną formą wynagrodzenia partnera prywatnego będą opłaty od użytkowników końcowych, ewentualnie uzupełniane odpowiednią i proporcjonalną dopłatą ze strony gminy. Takie rozwiązanie może zaistnieć w przypadku wynajmu lokali bezpośrednio najemcom, kierowanym przez gminę, która dopłaci różnicę, pomiędzy wysokością czynszu „gminnego" a wysokością czynszu umownego, gwarantującego partnerowi sfinansowanie przedsięwzięcia (wynagrodzenie za dostępność). Zasadne wydaje się rozważenie możliwości pobierania przez partnera prywatnego pożytków z przedmiotu partnerstwa, np. czynszów najmu lokali użytkowych i pozostałych lokali mieszkalnych wynajmowanych przez koncesjonariusza na poziomie czynszu rynkowego. W celu wyłonienia partnera prywatnego musi być zastosowana procedura przetargowa.

Gmina Miasto Marki rozważy również możliwość pozyskania dodatkowej liczby lokali komunalnych w ramach rządowego Programu – Narodowego Programu Mieszkaniowego „Mieszkanie Plus" opisanego na str. 10-13opracowania.

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

Możliwość działań związanych z wynajęciem przez Gminę Miasto Marki od innych podmiotów lokali mieszkalnych dla realizacji zadań nałożonych na gminę przez obowiązujące ustawy została zapisana w przepisach prawa miejscowego, tj. w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Marki i powinna znaleźć odbicie w uchwale o Zasadach wynajmowania lokali. Wymaga to zawierania Porozumień z podmiotami, które umożliwią wynajęcie gotowych lokali mieszkalnych i podnajmowanie im osobom oczekujących pomocy gminy.

Pamiętać również należy, iż podpisanie stosownego Porozumienia z Towarzystwem Budownictwa Społecznego pozwala w zamian za wpłaconą partycypację wskazywać przyszłego najemcę lokalu zarówno w odniesieniu do osoby, która nie posiada jeszcze zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, jak i do najemcy lokalu w zasobie komunalnym, a pozyskany w taki sposób wolny lokal komunalny będzie można przeznaczać np. na lokal socjalny czy pomieszczenie tymczasowe dla wykonywania prawomocnych wyroków eksmisyjnych bądź też zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy. Korzyścią dla TBS- u płynącą z realizacji takiego

Programu będzie możliwość pozyskania „pewnych" środków pieniężnych na finansowy wkład w budowę mieszkania oraz solidnego przyszłego najemcę, który nie ma problemu w regulowaniu zobowiązań finansowych względem wynajmującego. Takie działanie zaspokoi również oczekiwania mieszkańców gminy związane z pozyskaniem lokalu mieszkalnego posiadającego wysoki standard techniczny.

Świadoma polityka społeczna Gminy Miasto Marki powoduje podejmowanie działań związanych z zaspokajaniem różnorodnych potrzeb, określonych w innych dokumentach strategicznych, m.in. poprzez rozwiązywanie problemów społecznych swoich mieszkańców. Podejmowane działania dają możliwość tworzenia w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego mieszkań chronionych dla wskazanych grup mieszkańców z wykorzystaniem środków finansowych z Funduszu Dopłat lub Regionalnych Programów Operacyjnych.
W ramach programu *pt. RODZINA RELACJA REINTEGRACJA - Innowacyjny model usług społecznych*, Ośrodek Pomocy Społecznej w Markach otrzymał dofinansowanie, w ramach którego zostanie utworzone mieszkanie chronione dla ofiar przemocy. Pierwsze mieszkanie przekazane zostanie z przeznaczeniem na prowadzenie mieszkania chronionego dla osób zagrożonych wykluczeniem społecznym oraz wychowanków opuszczających pieczę zastępczą. Mieszkanie będzie służyło przez czas określony osobom wymagających wsparcia specjalistycznego w drodze do samodzielnego życia. Gmina zobowiązana jest do zachowania trwałości miejsc w mieszkaniu chronionym po zakończeniu realizacji projektu co najmniej przez okres 24 miesięcy, a także do zapewnienia równego dostępu dla kobiet, mężczyzn i osób niepełnosprawnych.

W miarę poprawy stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych Gmina Miasto Marki przystąpi do realizacji zamian lokali w ramach posiadanego zasobu, tak aby gospodarstwa domowe zajmowały lokale odpowiednie zarówno co do wielkości rodziny, jak również jej sytuacji materialnej i zdrowotnej.

Ponadto Gmina Miasto Marki podejmie działania związane ze sformalizowaniem programu przekwalifikowania lokali komunalnych na lokale socjalne w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy. Program ten umożliwi określonej grupie byłych najemców pozostanie w dotychczas zajmowanym lokalu - pod warunkiem, iż lokal będzie spełniał warunki powierzchniowe i dotyczące określonego stanu technicznego – na zasadzie umowy najmu lokalu socjalnego, czyli z niższym czynszem, przynosząc określone efekty obu stronom Porozumienia - Gminie możliwość zrealizowania wyroku eksmisyjnego i odzyskania przynajmniej części zadłużenia, przy braku konieczności wydatkowania środków na remont kolejnego lokalu, a byłemu najemcy uzyskanie nowej umowy z niższym czynszem, możliwość ubiegania się o dodatek mieszkaniowy i systematyczną spłatę zadłużenia. Takie działanie jest wskazane z uwagi na fakt, iż szacowane potrzeby w zakresie lokali socjalnych uwzględniające ilość orzekanych co rok wyroków eksmisyjnych, a także liczbę osób spełniających warunki do otrzymania lokalu socjalnego z uwagi na niskie dochody oszacowane zostały w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Marki na poziomie 83 lokali w 2021 roku.

Efektywnym instrumentem mającym wpływ na racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem jest Program windykacyjny należności czynszowych, który w powiązaniu z Programem przeciwdziałania groźbie eksmisji i dalszą realizacją programu pozwalającego na tzw. "odpracowanie długu" na zasadach określonych w przepisach Kodeksu Cywilnego (jako świadczenia rzeczowego) może być skutecznym elementem odpracowania należności czynszowych.

Zarządzeniem nr 0050.24.2015 Burmistrza Miasta Marki z dnia 5 marca 2015r. umożliwiono dłużnikom będącym w trudnej sytuacji materialnej i osobistej odpracowanie zaległości z tytułu korzystania z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Marki. Świadczenie rzeczowe jest wykonywane przez dłużnika na podstawie Porozumienia dotyczącego zmiany formy zapłaty należności z tytułu korzystania z zajmowanego lokalu ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe – świadczenie w miejsce zapłaty. Umowa może być zawarta pod warunkiem, że dłużnik oraz dłużnicy solidarni z uwagi na udokumentowaną sytuację życiową oraz materialną nie są w stanie w całości lub części spłacić swoich zobowiązań. Przedmiotem takiej umowy mogą być różnego rodzaju prace, których potrzebę wykonania może zapewnić Gmina Miasto Marki, np. prace porządkowe nieruchomości i terenów przyległych i drobne roboty remontowe. Prace takie mogą być wykonywane w ramach różnych jednostek podległych Burmistrzowi Miasta Marki. Program zaczął funkcjonować w 2015r. Efektem było podpisanie 26 porozumień na kwotę 139 501 zł. W wyniku zawartych porozumień odpracowano kwotę 61 896 zł. W sytuacji kiedy zadłużenie z tytułu braku wnoszenia opłat czynszowych dotyczy ponad 50 % najemców lokali gminnych wskazana jest dalsza realizacja Programu, co pozwoli na wyeliminowanie bezkarnego umarzania zaległości czynszowych i spowoduje, że osoba która zechce zmniejszyć swój dług będzie zmuszona podjąć określone działania.

Jednoczenie założyć należy, iż skuteczne działania windykacyjne umożliwią osiągnięcie w ostatnim roku obowiązywania Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Marki współczynnik windykacji na poziomie 92%, a to z kolei będzie miało bezpośredni wpływ na zmniejszenie wysokości dopłaty Gminy Miasto Marki do utrzymania gospodarki mieszkaniowej.

Bieżąca realizacja i monitoring Programów pozwoli na skuteczne wprowadzenie założonej w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Marki zasady systematycznej indeksacji stawek czynszu przynajmniej o 10% rocznie, co będzie uwzględniało ewentualny wskaźnik inflacji oraz inne koszty zarządzania nieruchomością. W Programie założono, że systematyczne podnoszenie bazowej stawki czynszu pozwoli na osiągnięcie w ostatnim (2021 roku) obowiązywania Programu stawki bazowej czynszu na poziomie 2,32% wartości odtworzeniowej, co przy dzisiejszym wskaźniku ogłoszonym przez Wojewodę wynosi 6,90zł/m^2.(maksymalna wysokość czynszu odpowiadająca 3% wartości odtworzeniowej na dzień przyjęcia Programu to 8,90zł/m^2). Pamiętać należy, iż stawki określone dla konkretnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Marki będą relatywnie wyższe z uwagi na wprowadzone w Programie czynniki podwyższające wartość użytkową konkretnego lokalu w zależności od położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i ogólny na stan techniczny budynku. Wysokość tych czynników określona szczegółowo w Programie wynosi od 5 do 30%. Stawki czynszu za lokale socjalne

i pomieszczenia tymczasowe ustalane zgodne z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów są dużo niższe i z założenia nie pokrywają kosztów utrzymania lokali.

Przewidziane w Strategii Mieszkaniowej i Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem działania pozwolą na skorelowanie przychodów z czynszów z wydatkami na utrzymanie posiadanego zasobu i systematyczne podwyższanie jego stanu technicznego tak aby osiągnąć realny efekt, polegający na tym, iż przychody z czynszu najmu lokali w mieszkaniowym zasobie gminy w całości pokryją koszty jego utrzymania bez konieczności dopłat z innych pozycji przychodowych budżetu gminy. Zwiększenie poziomu czynszów przyniesie ponadto pozytywne efekty, takie jak:

- czynsz stanie się kategorią ekonomiczną,
- zwiększą się środki wydatkowane na utrzymanie i remonty zasobów mieszkaniowych,
- zahamowany zostanie proces dekapitalizacji zasobu,
- nastąpi racjonalizacja najemców i wykorzystania powierzchni.

Gmina Miasto Marki będzie prowadzić racjonalną politykę czynszową, tak by czynsz pokrywał rzeczywistą cenę usług mieszkaniowych. Dla osób w niedostatku zwiększenie poziomu czynszu zostanie zrekompensowane pomocą podmiotową:

- wypłatą dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych ,
- możliwością obniżki czynszu na wniosek najemcy, będącego w trudnej sytuacji materialnej.

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

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

W zakresie realizacji Strategii Mieszkaniowej dotyczącej stworzenia Programu sprzedaży lokali gminnych, w pierwszym okresie obowiązywania Strategii nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych, z uwagi na ich obecny stan techniczny i zaplanowane działania związane z jego poprawą, które określone zostały w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy i Lokalnym Programie Rewitalizacji. Ewentualna decyzja dotycząca określenia zasad zbywania lokali mieszkalnych podjęta zostanie po pozyskaniu do zasobu nowej liczby lokali mieszkalnych i powiązana zostanie z racjonalną zamianą lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Marki oraz ewentualną zmiana funkcji zrewitalizowanych nieruchomości. Decyzje związane ze sprzedażą lokali mieszkalnych wymagać będą podjęcia odrębnej uchwały Rady Miasta

Marki i dokonania zmian w innych dokumentach dotyczących gospodarki mieszkaniowej stanowiących prawo miejscowe.

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

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

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

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

Zakładany standard lokalu mieszkalnego powinien być następujący:

- sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła lub instalacja centralnego ogrzewania,
- sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- sprawne instalacje gazowe, elektryczne i wodno-kanalizacyjna,
- wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (w.c., łazienka).

W przypadku nieruchomości stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Marki pożądane będzie realizowanie, przyjętego w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy, założenia systematycznej poprawy stanu technicznego i podniesienie standardu zasobów mieszkaniowych wraz z kompleksową termomodernizacją nieruchomości, z założeniem, że środki finansowe przeznaczane na remonty i inwestycje będą systematycznie zwiększane zgodnie ze wzrostem stawki bazowej czynszu z uwzględnieniem:

- jako priorytetu remontu kamienic Briggsów przy al. Marszałka J. Piłsudskiego polegającego na wykonaniu kompletnego remontu budynków, w tym między innymi: hydroizolacji, wentylacji grawitacyjnej, elewacji kamienic, remontu stropów, ścian wewnętrznych, klatek schodowych, instalacji wewnętrznych; ponadto planuje się w części obiektów dostosowanie do zmiany pełnionej funkcji. Część działań w tym zakresie ujęte została w kolejnych latach objętych Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Marki na lata 2016-2021, zgodnie z przewidywanymi możliwościami finansowymi gminy.
- modernizacji i przebudowy nieruchomości przy ul. Grunwaldzkiej i ul. Piłsudskiego (opracowanie projektu zagospodarowania działki, budowa nowych obiektów ze stopniową rozbiórką starych), po wcześniej zmianie miejsca zamieszkania dotychczasowych najemców, co będzie możliwe dopiero w chwili powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy o nowe lokale komunalne, których ogólna skala potrzeb szacowana jest na około 300 lokali. W Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Marki efekt rzeczowy w postaci 100 nowych lokali komunalnych pojawia się, z uwagi na długość procesu inwestycyjnego i dostępne środki finansowe, dopiero w 2021r. tj. w ostatnim roku obowiązywania Programu co oznacza, że pozostałe działania związane z pozyskiwaniem wymaganej liczby lokali będą musiały znaleźć odbicie w kolejnym Programie. Wybudowanie pożądanej liczby lokali umożliwi gminie podjęcie efektywnych działań związanych z dokonywaniem przenoszenia dotychczasowych najemców lokali do nowych lokali o wyższym standardzie technicznym i nieco wyższych kosztach utrzymania, a to z kolei pozwoli na podjęcie decyzji związanej z nowymi inwestycjami mieszkaniowymi.
- zagospodarowanie terenu i termomodernizacja budynków na Osiedlu Wspólna w zakresie wykonania całościowej koncepcji zagospodarowania terenu osiedla oraz wykonanie hydroizolacji, wentylacji grawitacyjnej oraz ocieplenia i naprawy elewacji budynków komunalnych. Pozwoli to na poprawę funkcjonalności całego osiedla oraz estetyki przestrzeni, budynków co w efekcie znacznie poprawi jakość życia mieszkańców.

Jednocześnie, na bieżąco powinny być prowadzone drobne remonty na nieruchomościach.

Przy określaniu kierunków priorytetowych dla remontów mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Marki w kolejnych latach należy mieć bezwzględnie na uwadze wnioski i zalecenia ujęte w przeglądach technicznych budynków mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Marki, które winny być wykonane na jej zlecenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przez osoby uprawnione i powinny one stanowić podstawę do opracowania kolejności robót zgodnie z najpilniejszymi potrzebami. Potrzeby remontowe dotyczące poszczególnych nieruchomości zostały szczegółowo opisane w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Marki. Z założeń Programu wynika, iż z roku na rok, z uwagi na przemyślaną politykę remontową mieszkaniowego zasobu gminy, koszty bieżącej eksploatacji będą zmniejszały się z obecnych 3,44zł/m^2/mc w 2016 r. do 2,83 zł/m^2/mc w 2021 r., natomiast wydatki na remonty i modernizacje będą odpowiednio rosły z obecnych 3,73zł/m^2/mc do 10,67zł/m^2/mc w 2021r. Taka relacja wydatków na gospodarkę mieszkaniową, czyli zwiększenia środków na wydatki remontowe i inwestycyjne przy obniżeniu kosztów bieżącej eksploatacji, będzie miała bezpośredni wpływ na stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy. Zakłada się, z uwagi na podejmowane działania w ostatnim roku obowiązywania Programu, że w zasobie nie będzie lokali o bardzo złym stanie technicznym, natomiast zmieni się proporcja lokali o bardzo dobrym stanie technicznym z obecnych 36 lokali do 186, dobrym stanie technicznym z 37 lokali do 167, średnim z 386 lokali do 278 lokali. Założenia te mogą ulec zmianie w zależności od sytuacji finansowej gminy i pojawiających się nowych zewnętrznych źródeł finansowania.

Konieczność prowadzenie przemyślanej polityki remontowej mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Marki wynika z nagromadzonych potrzeb remontowych. Problemem pozostaje dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych, szczególnie tych wybudowanych przed 1945r. Potrzeby w zakresie utrzymania zasobów wynikają ze stopniowego zużywania się budynków pod względem technicznym i ekonomicznym. Priorytetowe potraktowanie działalności remontowej umożliwi zahamowanie dekapitalizacji budynków, podnosząc jednocześnie ich standard i warunki zamieszkania.

Uwzględniając realizację założeń Strategii Mieszkaniowej, w budżecie Gminy Miasto Marki na 2017 rok przewidziano wydatki inwestycyjne dotyczące: modernizacji budynków komunalnych etap I na kwotę 90 000zł, modernizacji elewacji, wykonania izolacji przeciwwilgociowej oraz wymiany stolarki w budynkach komunalnych na kwotę 1 253 000 zł, modernizacji instalacji elektrycznej w budynkach komunalnych na kwotę 70 000 zł, modernizacji kamienicy przy al.J. Piłsudskiego 113 na kwotę 200 000 zł oraz osuszania i wzmocnienia fundamentów w kamienicy przy ul. Wspólnej 14 na kwotę 150 000zł.

8. Założenia do procesu wdrażania i finansowania realizacji przedsięwzięć Strategii Mieszkaniowej Gminy Miasto Marki na lata 2016-2025

Do sprawnego zarządzania realizacją Strategii Mieszkaniowej Gminy Miasto Marki na lata 2016-2025niezbędne jest wyznaczenie przez Burmistrza Miasta Zespołu ds. Wdrażania Strategii Mieszkaniowej, kierowanego przez II Zastępcę Burmistrza Miasta. Powołanie Zespołu pozwoli na realizację priorytetów, celów strategicznych i kierunków działań zgodnie z wyznaczonymi przedsięwzięciami.

Działania przewidziane w Strategii Mieszkaniowej powinny być prowadzone przez wszystkie podmioty działające w sektorze mieszkaniowym w Gminie Miasto Marki. Wdrażanie Strategii Mieszkaniowej spoczywa na Zakładzie Usług Komunalnych, Wydziale Zarządzania Mieniem Komunalnym, jako jednostce miejskiej. Zakład będzie ściśle współpracował z innymi wydziałami Urzędu Miasta, tj.:

- Wydziałem Planowania i Rozwoju (WPS),
- Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami (WGN),
- Wydziałem Inwestycji i Zarządu Dróg (WID),
- Wydziałem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (WOŚ),
- Wydziałem Promocji, Kultury i Sportu (WPK),
- Wydziałem Spraw Obywatelskich (WSO),
- Wydziałem Spraw Społecznych i Zdrowia (SPA),
- Wydziałem Finansowo –Budżetowym (WFB).

oraz z Ośrodkiem Pomocy Społecznej (OPS) i Wodociągiem Mareckim sp. z o.o.

Nadzór nad całością realizowanych projektów sprawuje Burmistrz Miasta.

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

W celu efektywnego wdrażania Strategii Mieszkaniowej należy, ze względu na zmienne otoczenie gospodarcze, prawne i demograficzne, sukcesywnie modyfikować przyjęte przedsięwzięcia na lata 2016-2025, jednocześnie wprowadzając nowe, które będą dostosowane do aktualnych potrzeb i uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych.

Działania promocyjne i komunikacja społeczna

W ramach procesu wdrażania Strategii Mieszkaniowej przewiduje się podjęcie następujących działań promocyjnych:

- konsultowanie zapisów Strategii Mieszkaniowej z uczestnikami rynku budownictwa mieszkaniowego i rynku nieruchomości,
- informowanie mieszkańców miasta o uchwaleniu Strategii Mieszkaniowej Gminy Miasto Marki na lata 2016 -2025, w szczególności o przyjętych priorytetach, celach strategicznych, planowanych przedsięwzięciach (notatka prasowa, strona internetowa Urzędu Miasta),
- informowanie zewnętrznych podmiotów - potencjalnych inwestorów - o tworzonych przez Urząd Miasta Marki warunków do rozwoju inwestycji mieszkaniowych w oparciu o przyjęty dokument Strategii Mieszkaniowej Gminy Miasto Marki na lata2016 -2025, w szczególności o przyjętych priorytetach, celach strategicznych, planowanych przedsięwzięciach (prospekt informacyjny).

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

Informacja na temat Strategii powinna obejmować:

- wyjaśnienie znaczenia realizacji Strategii Mieszkaniowej dla rozwoju lokalnego rynku mieszkaniowego oraz warunków zamieszkania,
- interpretację oczekiwanych rezultatów w zakresie planowanych przedsięwzięć,
- bieżące informowanie z realizacji przedsięwzięć,
- wnioski z monitorowania, ewaluacji i aktualizacji Strategii Mieszkaniowej.

W ramach społecznej oceny realizacji Strategii Mieszkaniowej planuje się przeprowadzanie co 2 lata ankiet i wywiadów wśród mieszkańców Gminy Miasto Marki lub innej metody badania opinii społecznej.

Za komunikację społeczną odpowiada Wydział Promocji, Kultury i Sportu (WPK).

9. Monitoring i ewaluacja Strategii Mieszkaniowej Gminy Miasto Marki na lata 2016-2025

Skuteczność wdrożenia Strategii Mieszkaniowej Gminy Miasto Marki na lata 2016-2025 w dużej mierze zależy od prowadzenia odpowiedniego monitoringu i ewaluacji postępów wynikających z podjętych działań i przedsięwzięć. Dzięki monitoringowi i ewaluacji możliwa będzie przez Zespół ds. Wdrażania Strategii Mieszkaniowej okresowa coroczna ocena efektów realizacji założonych priorytetów i celów strategicznych oraz ewentualna korekta działań, jeśli zaistniały nowe okoliczności prawne, ekonomiczne, społeczne czy demograficzne. Monitoring i ewaluacja Strategii Mieszkaniowej prowadzone będą w oparciu o wskaźniki zawarte w tabeli 68, 69 i 70.

W celu realizacji wizji: *Gmina Miasto Marki wykorzystująca motory rozwoju lokalnego i regionalnego do stworzenia atrakcyjnych warunków mieszkaniowych realizowanych poprzez różnorodne formy budownictwa na wynajem i na sprzedaż oraz rewitalizację istniejących zasobów* zaproponowano łącznie 76 wskaźników monitorowania realizacji priorytetów, w tym:

- Priorytetu I Rozwinięty rynek mieszkaniowy – 31 wskaźników,
- Priorytetu II Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe – 15 wskaźników,
- Priorytetu III Zrównoważona gospodarka zasobem mieszkaniowym miasta –30 wskaźników.

Ocenę efektów realizacji priorytetów, a w ich obrębie celów strategicznych, kierunków działań oraz przedsięwzięć wskazane jest przeprowadzać raz w roku. Nie dotyczy to stworzenia poszczególnych Programów, których przyjęcie/uchwalenie pozwoli prowadzić politykę mieszkaniową w sposób zintegrowany, efektywny i prorozwojowy. Aby uporządkować działania w obszarze sektora mieszkaniowego proponuje się rozważenie opracowania następujących programów:

- Systemu monitoringu rynku nieruchomości mieszkaniowych,
- Banku informacji o wolnych terenach budowlanych,
- Wykazu gruntów nieuzbrojonych,
- Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości,
- Wykazu gruntów gminy przeznaczonych do sprzedaży,
- Utworzenia spółki TBS lub spółki gminnej,
- Programu modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy,
- Programu budowy w.c. i łazienek w lokalach mieszkalnych,
- Programu sprzedaży lokali.

Tabela 68. Wskaźniki monitoringu i ewaluacji Strategii Mieszkaniowej dla Priorytetu 1 Rozwinięty rynek mieszkaniowy

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Miara	Źródło danych	Oczekiwany efekt	Wartość wyjściowa 31.12.2015
M1. Liczba mieszkań w zasobie mieszkaniowym ogółem na terenie Gminy Miasto Marki	szt.	BDL GUS	Zwiększenie zasobów	12214
E1. Dynamika liczby mieszkań w zasobie mieszkaniowym ogółem na terenie Gminy Miasto Marki rok do roku	szt.	BDL GUS	Co najmniej 120 mieszkań rocznie	-
M2. Liczba mieszkań w zasobie na 1000 mieszkańców	szt.	BDL GUS	Co najmniej 440 mieszkań na 1000 mieszkańców w 2025r.	399,2
E2. Dynamika liczby mieszkań w zasobie na 1000 mieszkańców rok do roku	szt.	BDL GUS	Przyrost nasycenia o 4 mieszkania na 1000 mieszkańców rocznie	-
M3. Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	osoby	BDL GUS	2,3 osoby na 1 mieszkanie w 2025r.	2,5
E3. Dynamika przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie rok do roku	osoby	BDL GUS	0,02 osoby na 1 mieszkanie rocznie	-
M4. Wyposażenie mieszkań w wodociąg	%	Wodociąg Marecki sp. z o.o.	Zgodny z Wieloletnim Planem Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Urządzeń Kanalizacyjnych Wodociągu Mareckiego sp. z o.o.	95,5%
E4. Dynamika wyposażenia mieszkań w wodociąg rok do roku	%	Wodociąg Marecki sp. z o.o.	Zgodny z Wieloletnim Planem Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Urządzeń Kanalizacyjnych Wodociągu Mareckiego sp. z o.o.	-
M5. Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej	osoby	Wodociąg Marecki sp. z o.o.	Zgodny z Wieloletnim Planem Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Urządzeń Kanalizacyjnych Wodociągu Mareckiego sp. z o.o.	83,6%
E5. Dynamika liczby ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej rok do roku	%	Wodociąg Marecki sp. z o.o.	Zgodny z Wieloletnim Planem Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Urządzeń Kanalizacyjnych Wodociągu Mareckiego sp. z o.o.	-
M6. Liczba naliczonych opłat adiacenckich	szt.	Urząd Miasta Marki	Zgodny z liczbą zdarzeń gospodarczych podlegających naliczeniu opłaty	6
E6. Dynamika liczby naliczonych opłat adiacenckich rok do roku	%	Urząd Miasta Marki	Zależny od liczby zdarzeń gospodarczych podlegających naliczeniu opłaty	-
M7. Wyposażenie mieszkań w gaz sieciowy	%	BDL GUS	Zwiększenie liczby mieszkań wyposażonych w gaz sieciowy	87,6%
E7. Dynamika wyposażenia mieszkań w gaz sieciowy rok do roku	%	BDL GUS	Zależny głównie od efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego	-
M8. Wyposażenie mieszkań w centralne ogrzewanie	%	BDL GUS	Zwiększenie liczby mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie	89,9%
E8. Dynamika wyposażenia mieszkań w centralne ogrzewanie rok do roku	%	BDL GUS	Zależny głównie od efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego	-
M9. Wyposażenie mieszkań w łazienkę	%	BDL GUS	Zwiększenie liczby mieszkań wyposażonych w łazienkę	93,3%
E9. Dynamika wyposażenia mieszkań w łazienkę	%	BDL GUS	Zależny od efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego oraz procesów remontowych	-
M10. Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego ogółem	szt.	BDL GUS	Adekwatnie do potrzeb i popytu, minimum 120 mieszkań rocznie	Średnia z 5 lat –527 mieszkań
E10.Dynamika efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego w stosunku do średniej z ostatnich 5 lat	%	BDL GUS	Adekwatnie do potrzeb i popytu	-
M11. Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego ogółem na 1000 mieszkańców	szt	BDL GUS	Co najmniej 4 mieszkania na 1000 mieszkańców rocznie	Średnia z 5 lat – 18 mieszkań

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Miara	Źródło danych	Oczekiwany efekt	Wartość wyjściowa 31.12.2015
M12. Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego ogółem w relacji do liczby zawartych małżeństw	Relacja	BDL GUS	Liczba budowanych mieszkań rocznie równa lub większa od liczby zawieranych małżeństw w danym roku	Średnia z 5 lat - 4,4
M13. Liczba wybudowanych mieszkań przez deweloperów na sprzedaż	szt.	BDL GUS	Adekwatny do potrzeb wyrażonych popytem	Średnia z 5 lat - 225
E13.Dynamika liczby wybudowanych mieszkań przez deweloperów na sprzedaż do średniej z ostatnich 5 lat	%	BDL GUS	Adekwatny do potrzeb wyrażonych popytem	-
M14. Liczba wybudowanych mieszkań przez osoby fizyczne na własne potrzeby	szt.	BDL GUS	Adekwatny do potrzeb	Średnia z 5 lat - 101
E14.Dynamika liczby wybudowanych mieszkań przez osoby fizyczne na własne potrzeby do średniej z ostatnich 5 lat	%	BDL GUS	Adekwatny do potrzeb	-
M15. Liczba wybudowanych mieszkań przez osoby fizyczne na sprzedaż	szt.	BDL GUS	Adekwatny do popytu	Średnia z 5 lat - 121
E15.Dynamika liczby wybudowanych mieszkań przez osoby fizyczne na sprzedaż do średniej z ostatnich 5 lat	%	BDL GUS	Adekwatny do popytu	-
M16.Liczba wybudowanych mieszkań przez spółdzielnie mieszkaniowe na sprzedaż	szt.	Spółdzielnie mieszkaniowe	Adekwatny do potrzeb i popytu	Średnia z 5 lat - 80
E16.Dynamika liczby wybudowanych mieszkań przez spółdzielnie mieszkaniowe na sprzedaż do średniej z ostatnich 5 lat	%	Spółdzielnie mieszkaniowe	Adekwatny do potrzeb i popytu	
M17. Liczba wybudowanych mieszkań przez deweloperów na wynajem	szt.	Deweloperzy	Adekwatny do potrzeb	Brak danych
E17. Dynamika liczby wybudowanych mieszkań przez deweloperów na wynajem rok do roku	%	Deweloperzy	Adekwatny do popytu	-
M18. Liczba wybudowanych mieszkań przez spółdzielnie mieszkaniowe na wynajem	szt.	Spółdzielnie mieszkaniowe	Adekwatny do potrzeb i popytu	Brak danych
E18. Dynamika liczby wybudowanych mieszkań przez spółdzielnie mieszkaniowe na wynajem rok do roku	%	Spółdzielnie mieszkaniowe	Adekwatny do potrzeb i popytu	-
M19. Liczba wybudowanych mieszkań przez TBS na wynajem	szt.	TBS	Adekwatny do potrzeb i popytu	0
E19. Dynamika liczby wybudowanych mieszkań przez TBS na wynajem rok do roku	%	TBS	Adekwatny do potrzeb i popytu	-
M20. Liczba wybudowanych mieszkań komunalnych przez Gminę Miasto Marki	szt.	Urząd Miasta Marki	300 lokali do 2025 roku, z czego 100 lokali do 2021 roku	0
M21 . Liczba wybudowanych mieszkań w ramach Programu „Mieszkanie plus"	szt.	Narodowy Operator Mieszkaniowy	Zależny od planów Narodowego Operatora Mieszkaniowego w odniesieniu do Gminy Miasto Marki	0
E21. Dynamika liczby wybudowanych mieszkań w ramach Programu „Mieszkanie plus"	%	Narodowy Operator Mieszkaniowy	Zależny od planów Narodowego Operatora Mieszkaniowego w odniesieniu do Gminy Miasto Marki	-
M22. Liczba wybudowanych mieszkań w ramach Programu „Własne M – najem z dojściem do własności"	szt.	Urząd Miasta Marki	Zależny od możliwości finansowych Gminy Miasto Marki	0
E22. Dynamika liczby wybudowanych mieszkań w ramach Programu „Własne M – najem z dojściem do własności"	%	Urząd Miasta Marki	Zależny od możliwości finansowych Gminy Miasto Marki	0
M23. Utworzenie Systemu monitoringu rynku nieruchomości mieszkaniowych	szt.	Urząd Miasta Marki	Zależny od możliwości finansowych Gminy Miasto Marki	0
M.24 Utworzenie Banku informacji o wolnych terenach budowlanych	szt.	Urząd Miasta Marki	Zależny od możliwości finansowych Gminy Miasto Marki	0
M25. Liczba ofert wprowadzonych do Banku informacji o wolnych terenach budowlanych	szt.	Urząd Miasta Marki	Zależny od zainteresowania sprzedających	0
E25. Dynamika liczba ofert wprowadzonych do Banku informacji o wolnych terenach budowlanych rok do roku	%	Urząd Miasta Marki	Zależny od zainteresowania sprzedających	-
M26. Utworzenie Wykazu gruntów nieuzbrojonych	szt.	Urząd Miasta Marki	Zależny od możliwości finansowych Gminy Miasto Marki	0
M27. Opracowanie Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości	szt.	Urząd Miasta Marki	Zależny od możliwości finansowych Gminy Miasto Marki	0
M28. Utworzenie Wykazu gruntów gminy przeznaczonych do sprzedaży	szt.	Urząd Miasta Marki	Zależny od możliwości finansowych Gminy Miasto Marki	0

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Miara	Źródło danych	Oczekiwany efekt	Wartość wyjściowa 31.12.2015
M29. Liczba gruntów gminnych sprzedanych w przetargach	szt.	Urząd Miasta Marki	Zgodny z Wykazem gruntów gminy przeznaczonych do sprzedaży	2
E29. Dynamika liczby gruntów gminnych sprzedanych w przetargach rok do roku	%	Urząd Miasta Marki	Zgodny z Wykazem gruntów gminy przeznaczonych do sprzedaży	-
M30. Dochody własne z podatku od nieruchomości	zł	Urząd Miasta Marki	Zależny od efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego i niemieszkaniowego oraz stawek podatkowych	16,37 mln
E30. Dynamika dochodów własnych z podatku od nieruchomości rok do roku	%	Urząd Miasta Marki	Zależny od efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego i niemieszkaniowego oraz stawek podatkowych	-
M31. Utworzenie spółki TBS lub spółki gminnej	szt.	Burmistrz, Rada Miasta Marki	Podjęcie decyzji do 30.06.2018	0

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 69. Wskaźniki monitoringu i ewaluacji Strategii Mieszkaniowej dla Priorytetu 2Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Miara	Źródło danych	Oczekiwany efekt	Wartość wyjściowa 31.12.2015
M1. Liczba budynków spółdzielni mieszkaniowych, w których dokonano remontu (elewacji, dachu, elementów konstrukcyjnych budynku, remont lub wymiana instalacji gazowej, pionów i poziomów wody, stolarki okiennej i drzwiowej, malowanie klatek schodowych)	szt.	Spółdzielnie mieszkaniowe	Standard budynków w 2025 r.: elewacja bez ubytków tynków, pozbawiona płyt azbestowych; szczelny i zakonserwowany dach budynku, pozbawiony płyt azbestowych; sprawne elementy konstrukcyjne budynku; sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne; szczelna instalacja gazowa; sprawna instalacja odgromowa; sprawne piony i poziomy wody; szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa; odmalowane klatki schodowe.	Brak danych
E1. Dynamika liczby budynków spółdzielni mieszkaniowych, w których dokonano remontu rok do roku	%	Spółdzielnie mieszkaniowe	Zgodny z przyjętymi Planami remontowymi przez SM	-
M2. Opracowanie Programu modernizacji i remontów zasobu mieszkaniowego gminy	szt.	Zakład Usług Komunalnych	30.06.2018	0
M3. Liczba budynków gminy, w których dokonano remontu (elewacji, dachu, elementów konstrukcyjnych budynku, remont lub wymiana instalacji gazowej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, stolarki okiennej i drzwiowej, malowanie klatek schodowych)	szt.	Zakład Usług Komunalnych	Standard budynków w 2025 r.: sprawne instalacje elektryczne, gazowe, wodno-kanalizacyjne, sprawna instalacja odgromowa, elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń, elewacja bez ubytków tynków i okładzin, sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego, sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacje, odmalowane klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami, kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów, wykonana hydroizolacja fundamentów, wyremontowane stropy.	Brak danych
E3. Dynamika liczby budynków gminy, w których dokonano remontu rok do roku	%	Zakład Usług Komunalnych	Zgodny z przyjętym Programem modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy	-
M4. Liczba budynków spółdzielni mieszkaniowych, w których dokonano termomodernizacji	szt.	Spółdzielnie mieszkaniowe	Wszystkie budynki po przeprowadzonej termomodernizacji do 2025 r.	Brak danych
E4. Dynamika liczby budynków spółdzielni mieszkaniowych, w których dokonano termomodernizacji rok do roku	%	Spółdzielnie mieszkaniowe	Zgodny z przyjętymi Planami termomodernizacji przez SM	-
M5. Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych, w których dokonano termomodernizacji	szt.	Wspólnoty mieszkaniowe	Wszystkie budynki po przeprowadzonej termomodernizacji do 2025 r.	Brak danych
E5. Dynamika liczby budynków wspólnot mieszkaniowych, w których dokonano termomodernizacji rok do roku	%	Wspólnoty mieszkaniowe	Zgodny z uchwałami WM	-
M6. Liczba budynków mieszkalnych gminy, w których dokonano termomodernizacji	szt.	Zakład Usług Komunalnych	Wszystkie budynki po przeprowadzonej termomodernizacji do 2025 r.	Brak danych
E6. Dynamika liczby budynków mieszkalnych gminy, w których dokonano termomodernizacji rok do roku	%	Zakład Usług Komunalnych	Zgodny z przyjętym Programem modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy	-

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Miara	Źródło danych	Oczekiwany efekt	Wartość wyjściowa 31.12.2015
M7.Programu ulgi w podatku od nieruchomości dla właścicieli przeprowadzających proces termomodernizacji budynków mieszkalnych w formie czasowego zwolnienia od podatku od nieruchomości	szt.	Burmistrz, Rada Miasta Marki	Rozważenie wprowadzenia Programu przez Władze Gminy Miasto Marki	0
M8. Liczba budynków z których usunięto azbest w ramach Programu usuwania wyrobów zawierających azbest	szt.	Urząd Miasta Marki	Co najmniej 140 budynków do 2025 roku z 237 zawierających pokrycie dachowe z azbestu	Brak danych
E8.Dynamika liczby budynków z których usunięto azbest w ramach Programu usuwania wyrobów zawierających azbest rok do roku	szt.	Urząd Miasta Marki	Zgodny z decyzjami właścicieli zasobów mieszkaniowych	Brak danych
M9. Liczba wymienionych źródeł energii cieplnej w ramach Planu Gospodarki Niskoemisyjnej	szt.	Urząd Miasta Marki	Zgodny z decyzjami właścicieli zasobów mieszkaniowych	Brak danych
E9. Dynamika liczby wymienionych źródeł energii cieplnej w ramach Planu Gospodarki Niskoemisyjnej rok do roku	szt.	Urząd Miasta Marki	Zgodny z decyzjami właścicieli zasobów mieszkaniowych	Brak danych
M10. Liczba wybudowanych elementów małej architektury	szt.	Urząd Miasta Marki Spółdzielnie mieszkaniowe	Uporządkowane przestrzenie, wzrost liczby obiektów małej architektury, polepszenie jakości otoczenia budynków	Brak danych
E.10. Dynamika liczby wybudowanych elementów małej architektury rok do roku	%	Urząd Miasta Marki Spółdzielnie mieszkaniowe	Zależny od możliwości finansowych, decyzji w ramach Mareckiego Budżetu Obywatelskiego	-
M11.Liczba utworzonych placów zabaw	szt.	Urząd Miasta Marki Spółdzielnie mieszkaniowe	Poprawa jakości otoczenia budynków	Brak danych
E11.Dynamika liczby utworzonych placów zabaw rok do roku	%	Urząd Miasta Marki Spółdzielnie mieszkaniowe	Zależny od możliwości finansowych, podjętych decyzji w ramach Mareckiego Budżetu Obywatelskiego	-
M12.Liczba wyposażonych terenów w infrastrukturę rekreacyjną	szt.	Urząd Miasta Marki	Zwiększenie zasobów	Brak danych
E12.Dynamika liczby wyposażonych terenów w infrastrukturę rekreacyjną rok do roku	%	Urząd Miasta Marki	Zależny od możliwości finansowych, podjętych decyzji w ramach Mareckiego Budżetu Obywatelskiego	-
M13. Liczba zagospodarowanych terenów zielonych	szt.	Urząd Miasta Marki	Zwiększenie zasobów i walorów środowiskowych	Brak danych
E.13. Dynamika liczby zagospodarowanych terenów zielonych rok do roku	%	Urząd Miasta Marki	Zależny od możliwości finansowych, podjętych decyzji w ramach Mareckiego Budżetu Obywatelskiego	-
M14. Liczba zagospodarowanych terenów pod parkingi oraz uzyskanych miejsc postojowych	szt.	Urząd Miasta Marki Spółdzielnie mieszkaniowe	Zwiększenie dostępności do miejsc parkingowych na terenie miasta, w tym na osiedlach mieszkaniowych	Brak danych
E.14. Dynamika liczby zagospodarowanych terenów pod parkingioraz uzyskanych miejsc postojowych rok do roku	%	Urząd Miasta Marki Spółdzielnie mieszkaniowe	Zależny od możliwości finansowych	-
M15. Usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych	szt.	Właściciele zasobów	Poprawa jakości zamieszkania	Brak danych
E15. Dynamika usuwania barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych rok do roku	szt.	Właściciele zasobów	Zależny od zgłoszonych potrzeb	-

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 70. Wskaźniki monitoringu i ewaluacji Strategii Mieszkaniowej dla Priorytetu 3Zrównoważona gospodarka zasobem mieszkaniowym miasta

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Miara	Źródło danych	Oczekiwany efekt	Wartość wyjściowa 31.12.2015
M1. Liczba mieszkań z najmem na czas nieoznaczony w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Marki	szt.	Zakład Usług Komunalnych	Liczba mieszkań w zasobie mieszkaniowym gminy adekwatna do lokalnych potrzeb	568
E1. Dynamika liczby mieszkań z najmem na czas nieoznaczony w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Marki rok do roku	%	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od potrzeb gminy w tym zakresie	-
M2. Liczba lokali socjalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Marki	szt.	Zakład Usług Komunalnych	Wzrost liczby lokali socjalnych w zasobie	33
E2. Dynamika liczby lokali socjalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Marki rok do roku	%	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od potrzeb gminy w tym zakresie	-
M3. Liczba pomieszczeń tymczasowych w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Marki	szt.	Zakład Usług Komunalnych	Utworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych	0
E3. Dynamika liczby pomieszczeń tymczasowych w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Marki rok do roku	%	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od potrzeb gminy w tym zakresie	-
M4. Liczba mieszkań chronionych	szt.	Zakład Usług Komunalnych	Stworzenie mieszkań chronionych	0
E4. Dynamika liczby mieszkań chronionych rok do roku	%	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od potrzeb gminy w tym zakresie	-
M5.Liczba pozyskanych lokali dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych i eksmitowanych w ramach współpracy z innymi podmiotami – najem lokali od innych podmiotów(bez budownictwa komunalnego)	szt.	Zakład Usług Komunalnych	Wzrost liczby lokali w zasobie mieszkaniowym gminy	0
E5.Dynamika liczby pozyskanych lokali dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych i eksmitowanych w ramach współpracy z innymi podmiotami – najem lokali od innych podmiotów rok do roku	%	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od potrzeb gminy w tym zakresie	-
M6. Liczba wybudowanych lokali komunalnych	szt.	Zakład Usług Komunalnych	Powiększenie liczby lokali komunalnych w zasobie mieszkaniowym gminy	0
M7.Liczba nowych lokali socjalnych	szt.	Zakład Usług Komunalnych	Powiększenie liczby lokali socjalnych w zasobie mieszkaniowym gminy	0
M8.Liczba wykonanych modernizacji/przebudów/nadbudów budynków gminnych	szt.	Zakład Usług Komunalnych	Poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w zależności od możliwości finansowych	0
M9. Liczba odzyskanych „z ruchu ludności" lokali w danym roku	szt.	Zakład Usług Komunalnych	Efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy	10
E9. Dynamika odzyskanych lokali „z ruchu ludności" rok do roku	%	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od skuteczności podejmowanych przez gminę działań	-
M10.Liczba przekwalifikowanych lokali komunalnych na lokale socjalne	szt.	Zakład Usług Komunalnych	Efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy	Brak danych
E10. Dynamika liczby przekwalifikowanych lokali komunalnych na lokale socjalne rok do roku	%	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od potrzeb gminy w tym zakresie	-
M11.Liczba zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy	szt.	Zakład Usług Komunalnych	Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy	0
E11.Dynamika liczby zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy rok do roku	%	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od potrzeb gminy w tym zakresie	-
M12. Liczba osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu	szt.	Zakład Usług Komunalnych	Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób spełniających określone przez gminę kryteria do najmu lokalu	38
E12. Dynamika liczby z osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu rok do roku	%	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od liczby osób spełniających warunki określone przez gminę	-
M13. Liczba osób oczekujących na wskazanie lokalu na koniec roku	szt.	Zakład Usług Komunalnych	Efektywne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy	19
E13. Dynamika liczby osób oczekujących na wskazanie lokalu rok do roku	%	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od potrzeb gminy w tym zakresie	-

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Miara	Źródło danych	Oczekiwany efekt	Wartość wyjściowa 31.12.2015
M14. Liczba orzeczonych eksmisji z prawem do lokalu socjalnego	szt.	Zakład Usług Komunalnych	Zmniejszenie liczby orzekanych wyroków eksmisyjnych względem najemców lokali komunalnych	8
E14. Dynamika liczby orzeczonych eksmisji z prawem do lokalu socjalnego rok do roku	%	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od proponowanych przez gminę programów pomocowych	-
M15. Liczba wyroków eksmisyjnych z obowiązkiem wskazania pomieszczenia tymczasowego	Szt.	Zakład Usług Komunalnych	Ochrona mieszkańców gminy przed bezdomnością	-
E15. Dynamika liczby wyroków eksmisyjnych z obowiązkiem wskazania pomieszczenia tymczasowego	%	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od potrzeb gminy w tym zakresie	-
M16. Wysokość stawki bazowej czynszu na lokal z najmem na czas nieoznaczony	m^2/% wartości odtworze-niowej	Zakład Usług Komunalnych	Systematyczna zmiana wysokości bazowej stawki czynszu zwiększająca stopień pokrycia kosztów utrzymania zasobu	4,38zł/m^2/ 1,47% wartości odtworze-niowej
E16. Dynamika wzrostu wysokości stawki bazowej czynszu na lokal z najmem na czas nieoznaczony rok do roku	% wartości odtworze-niowej	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od przyjętego Planu modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy	-
M17. Wysokość stawki czynszu za lokal socjalny	m^2	Zakład Usług Komunalnych	Ustalanie stawki czynszowej lokalu socjalnego na poziomie umożliwiającym wnoszenie opłat czynszowych przez najuboższych mieszkańców gminy	2,14zł/m^2
E17. Dynamika wzrostu wysokości czynszu na lokal socjalny rok do roku	% stawki bazowej czynszu	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od potrzeb gminy w tym zakresie	-
M18. Udział zaległości w należnych opłatach za lokale w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Marki	%	Zakład Usług Komunalnych	Zmniejszenie kwot zaległości czynszowych	51%
E18. Dynamika zaległości w należnych opłatach za lokale w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Marki rok do roku	%	Zakład Usług Komunalnych	Zmniejszenie kwot zaległości czynszowych	-
M19. Kwota zaległości w należnych opłatach za lokale w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Marki	zł	Zakład Usług Komunalnych	Zmniejszenie kwot zaległości w opłatach za lokale	1,56 mln
E19. Dynamika kwoty zaległości w należnych opłatach za lokale w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Marki rok do roku	%	Zakład Usług Komunalnych	Zmniejszenie kwot zaległości w opłatach za lokale	-
M20.Liczba osób uczestnicząca w Programie odpracowania zaległości/ Programie oddłużeniowym	Liczba zawartych umów	Zakład Usług Komunalnych	Zmniejszenie liczby osób niewnoszących opłat czynszowych i zmniejszenie kwot zadłużenia	26
E20.Dynamika liczby osób uczestniczących w Programie odpracowania zaległości /Programie oddłużeniowym rok do roku	%	Zakład Usług Komunalnych	Zmniejszenie liczby osób niewnoszących opłat czynszowych i zmniejszenie kwot zadłużenia	-
M21.Analiza prawidłowości wykorzystania lokali gminnych	Liczba odzyska - nych lokali z zasobu	Zakład Usług Komunalnych Ośrodek pomocy Społecznej	Lokale w zasobie gminy wykorzystywane wyłącznie przez osoby do tego uprawnione w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych	Brak danych
M22. Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych dla najemców zasobu mieszkaniowego gminy	szt.	Ośrodek Pomocy Społecznej	Najemcy zasobu mieszkaniowego gminy spełniający kryteria do otrzymania dodatku mieszkaniowego korzystający z tej formy pomocy celem wyeliminowania zadłużenia	746
E22. Dynamika liczby wypłaconych dodatków mieszkaniowych dla najemców zasobu mieszkaniowego gminy rok do roku	%	Ośrodek Pomocy Społecznej	Najemcy zasobu mieszkaniowego gminy spełniający kryteria do otrzymania dodatku mieszkaniowego korzystający z tej formy pomocy celem wyeliminowania zadłużenia	-

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Miara	Źródło danych	Oczekiwany efekt	Wartość wyjściowa 31.12.2015
M23. Kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych dla najemców zasobu mieszkaniowego gminy	zł	Ośrodek Pomocy Społecznej	Pobieranie dodatków mieszkaniowych wyłącznie przez osoby do tego uprawnione – weryfikacja uprawnień w oparciu o wywiady środowiskowe	128 438
E23. Dynamika kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych dla najemców zasobu mieszkaniowego gminy rok do roku	%	Ośrodek Pomocy Społecznej	Zależny od skutecznych działań informacyjnych gminy	-
M24.Liczba wypłaconych dodatków energetycznych dla najemców zasobu mieszkaniowego gminy	szt.	Ośrodek Pomocy Społecznej	Zależny od skutecznych działań informacyjnych gminy	Brak danych
E24.Dynamika liczby wypłaconych dodatków energetycznych dla najemców zasobu mieszkaniowego gminy rok do roku	%	Ośrodek Pomocy Społecznej	Zależny od skutecznych działań informacyjnych gminy	-
M25.Kwota wypłaconych dodatków energetycznych do zasobu mieszkaniowego gminy	zł	Ośrodek Pomocy Społecznej	Zależny od skutecznych działań informacyjnych gminy	Brak danych
E25.Dynamika kwoty wypłaconych dodatków energetycznych dla najemców zasobu mieszkaniowego gminy rok do roku	%	Ośrodek Pomocy Społecznej	Zależny od skutecznych działań informacyjnych gminy	-
M26. Opracowanie Programu sprzedaży lokali gminnych	szt.	Burmistrz Zakład Usług Komunalnych	Zależny od możliwości finansowych Gminy Miasto Marki	0
M27. Liczba lokali z zasobu mieszkaniowego gminy przyłączonych do sieci wodociągowej	szt.	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od przyjętego Planu modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy i możliwości finansowych gminy	Brak danych
E27. Dynamika liczby lokali z zasobu mieszkaniowego gminy przyłączonych do sieci wodociągowej rok do roku	%	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od przyjętego Planu modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy	-
M28. Liczba lokali z zasobu mieszkaniowego gminy przyłączonych do sieci kanalizacyjnej	szt.	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od przyjętego Planu modernizacji i remontów zasobu	Brak danych
E28. Dynamika liczby lokali z zasobu mieszkaniowego gminy przyłączonych do sieci kanalizacyjnej rok do roku	%	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od przyjętego Planu modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy	-
M29. Stworzenie Programu budowy w.c./łazienki w lokalach mieszkalnych	szt.	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od możliwości finansowych Gminy Miasto Marki	0
M30.Liczba mieszkań wyposażonych w w.c. i łazienkę	szt.	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od przyjętego Planu modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy	Brak danych
E30. Dynamika wyposażenia mieszkań w w.c. i łazienkę rok do roku	%	Zakład Usług Komunalnych	Zależny od przyjętego Planu modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy	-

Źródło: opracowanie własne.

Podsumowanie

W warunkach ograniczeń budżetu państwa i samorządów oraz dynamicznie zmieniającej się struktury społecznej, gospodarczej, przy coraz większych oczekiwaniach mieszkańców gminy, realizowana lokalna polityka mieszkaniowa musi być efektywna, wszechstronna i zintegrowana. Musi ona stopniowo uwalniać się od tradycyjnie realizowanych celów, dotyczących jedynie podstawowego wypełniania zapisów ustawowych, by skupić się na nowych wyzwaniach pojawiających się w obliczu coraz większych potrzeb występujących na terenie gminy. Dlatego też Strategia Mieszkaniowa Gminy Miasto Marki na lata 2016-2025 uwzględnia nie tylko aktualne potrzeby mieszkaniowe i możliwości ekonomiczne budżetu gminy i członków wspólnoty samorządowej, ale jest skorelowana w przewidywanymi procesami dalszego rozwoju gospodarczego, demograficznego i społecznego Gminy Miasto Marki. Jest dokumentem kompleksowym, określającym priorytety, cele strategiczne i działania związane z realizacją realnej wizji: *Gmina Miasto Marki wykorzystująca motory rozwoju lokalnego i regionalnego do stworzenia atrakcyjnych warunków mieszkaniowych realizowanych poprzez różnorodne formy budownictwa na wynajem i na sprzedaż oraz rewitalizację istniejących zasobów.*

Obecnie nowoczesne zarządzanie publiczne nie może ograniczać się jedynie do gospodarowania posiadanymi zasobami, ale musi obejmować tworzenie optymalnych warunków do rozwoju mieszkalnictwa, również w odniesieniu do sektora prywatnego, wykorzystując lokalne motory rozwoju. Dlatego też w Strategii Mieszkaniowej zawarto przedsięwzięcia, które uznane zostały przez władze gminy za najważniejsze dla osiągnięcia założonych efektów. Osiągnięcie wizji umożliwi realizacja trzech priorytetów jakimi są: *Rozwinięty rynek mieszkaniowy, Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe oraz Zrównoważona gospodarka mieszkaniowym zasobem miasta.*

Za główny priorytet polityki mieszkaniowej należy uznać tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, w szczególności na wynajem dla gospodarstw domowych o różnych dochodach. Rolą Gminy Miasto Marki będzie inicjowanie nowych form budownictwa i aktywizacja innych uczestników rynku mieszkaniowego do podejmowania określonych działań, tak by efekty rzeczowe budownictwa zarówno na wynajem, jak i na sprzedaż, pozwoliły na stworzenie atrakcyjnej oferty mieszkaniowej dla gospodarstw domowych o niskich, średnich i wysokich dochodach. Drugim istotnym priorytetem polityki mieszkaniowej jest rewitalizacja zasobów mieszkaniowych poprzez polepszenie warunków zamieszkania, zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego. Efektem tych działań będzie znacząca poprawa stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, obniżenie zapotrzebowania na energię cieplną oraz zwiększenie jakości otoczenia osiedli i budynków mieszkalnych. Za równie istotne uznano zwiększenie efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta, zarówno w kontekście działalności remontowej, polityki czynszowej, zamian lokali, jak również poprzez program budownictwa komunalnego.

Reasumując, przeprowadzona diagnoza obecnych warunków mieszkaniowych oraz potencjału rozwoju w Gminie Miasto Marki, prowadzi do wniosku, że polityka mieszkaniowa powinna koncentrować się zarówno na budownictwie mieszkaniowym na wynajem i sprzedaż, jak i rozwiązywać problemy związane z właściwym wykorzystaniem istniejących zasobów mieszkaniowych.

Spis tabel

Tabela 1. Zmiany w liczbie ludności zamieszkałej 26
Tabela 2. Migracje gminne w ruchu wewnętrznym i zagraniczne wg kierunków w latach 2005-2014 27
Tabela 3. Przyrost naturalny ogółem 28
Tabela 4. Ludność według grup wieku 30
Tabela 5. Ludności według ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem 31
Tabela 6. Wskaźniki obciążenia demograficznego 32
Tabela 7. Podmioty gospodarki narodowej – wskaźniki 34
Tabela 8. Nowo zarejestrowane i wyrejestrowane w rejestrze REGON podmioty gospodarki narodowej 35
Tabela 9. Podmioty gospodarki narodowej według przewidywanej liczby pracujących podawana przy pierwszym zgłoszeniu o wpis do rejestru REGON 37
Tabela 10. Podmioty gospodarki narodowej według sekcji polskiej klasyfikacji działalności 37
Tabela 11. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym 38
Tabela 12. Dochody ogółem i dochody własne 40
Tabela 13. Dochody budżetowe na 1 mieszkańca 41
Tabela 14. Udział podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa 42
Tabela 15. Wykonanie dochodów i wydatków w Gminie Miasto Marki w latach 2011-2016 [w zł] 43
Tabela 16. Podatek od nieruchomości jako dochód własny 44
Tabela 17. Dochody budżetu Gminy Miasto Marki z sektora mieszkaniowego w latach 2011-2016 [w zł] 45
Tabela 18. Wpływy ze sprzedaży składników majątkowych jako element dochodów majątkowych 46
Tabela 19. Dochody i wydatki Dział 700 – Gospodarka mieszkaniowa 47
Tabela 20. Udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem 48
Tabela 21. Użytkowanie powierzchni w Gminie Miasto Marki(stan na dzień 01.01.2016r.) 50
Tabela 22. Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego 50
Tabela 23. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 51
Tabela 24. Rejestr obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 52
Tabela 25. Zestawienie powierzchni użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (domy jednorodzinne, bloki, garaże) przekształcone w prawo własności w latach 2011 -2016 56
Tabela 26. Przetargi na sprzedaż gruntów pod budownictwo mieszkaniowe 56
Tabela 27. Fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne na 1000 mieszkańców 57
Tabela 28. Zasób mieszkaniowy w Markach – podstawowe wskaźniki 61
Tabela 29. Zasoby mieszkaniowe ogółem i na 1000 ludności 63
Tabela 30. Podstawowe wskaźniki warunków mieszkaniowych 65
Tabela 31. Mieszkania wyposażone w instalacje 66
Tabela 32. Mieszkania wyposażone w instalacje 66
Tabela 33. Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych ogółem 68
Tabela 34. Kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych ogółem 69
Tabela 35. Zmiany kwotowe i liczbowe wypłacanych dodatków mieszkaniowych w latach 2005-2014 70
Tabela 36. Liczba i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych w latach 2011-2015 71
Tabela 37. Zasoby mieszkaniowe Gminy Miasto Marki oraz lokale użytkowe w latach 2011-2016 72
Tabela 38. Struktura wiekowa zasobów mieszkaniowych miasta 72
Tabela 39. Zasób mieszkaniowy gminy w Warszawskim Obszarze Funkcjonalnym 73
Tabela 40. Udział zaległości w należnych opłatach w latach 2014-2016 74
Tabela 41. Zaległości w zasobie mieszkaniowym gminy 75
Tabela 42. Odsetek zasobu mieszkaniowego objętego dodatkami mieszkaniowymi 76
Tabela 43. Zmiany kwotowe i liczbowe wypłacanych dodatków mieszkaniowych zasobie gminy w latach 2005-2014 77
Tabela 44. Charakterystyka zasobów Mareckiej Spółdzielni Mieszkaniowej 78
Tabela 45. Charakterystyka zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej RSM PRAGA 79
Tabela 46. Charakterystyka zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „SAM-81" 80
Tabela 47. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w spółdzielniach mieszkaniowych 81
Tabela 48. Stawka funduszu remontowego w latach 2011-2016 [w zł/m^2 m-c] 81
Tabela 49. Opłaty całkowite w lokalach mieszkalnych spółdzielni mieszkaniowych dla lokalu 50m2, zamieszkałego przez 3 osoby 81
Tabela 50. Udział zaległości w należnych opłatach w latach 2011-2015 82

Tabela 51. Budownictwo mieszkaniowe ogółem w latach 2005 - I połowa 2016 84
Tabela 52. Budownictwo mieszkaniowe na 1000 ludności 85
Tabela 53. Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w latach 2005- I połowa 2016 88
Tabela 54. Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w Gminie Miasto Marki w latach 2011-2015 89
Tabela 55. Liczba budowanych mieszkań w relacji do liczby zawartych małżeństw 90
Tabela 56. Realizacja list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w gminnym zasobie mieszkaniowym..... 92
Tabela 57. Siły, słabości, szanse i zagrożenia sektora mieszkaniowego w Gminie Miasto Marki..... 94
Tabela 58. Cele strategiczne, kierunki działań i rekomendowane działania w ramach Priorytetu1 98
Tabela 59. Cele strategiczne, kierunki działań i rekomendowane działania w ramach Priorytetu2 99
Tabela 60. Cele strategiczne, kierunki działań i rekomendowane działania w ramach Priorytetu 3..... 100
Tabela 61. Przedsięwzięcia strategiczne i przedsięwzięcia wspierające (opcjonalne) w ramach Priorytetu 1..... 101
Tabela 62. Przedsięwzięcia Etapu III w zakresie sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej 105
Tabela 62. Kwoty dofinansowania zakupu mieszkania w ramach MDM w IV kwartale 2016 r. na terenie Gminy Miasto Marki 111
Tabela 64. Poziom wsparcia przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych przy wykorzystaniu potencjału TBS 119
Tabela 65. Przedsięwzięcia strategiczne i przedsięwzięcia wspierające (opcjonalne) w ramach Priorytetu 2..... 125
Tabela 66. Przedsięwzięcia strategiczne i przedsięwzięcia wspierające (opcjonalne) w ramach Priorytetu 3..... 133
Tabela 67. Poziom wsparcia przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych..... 135
Tabela 68. Wskaźniki monitoringu i ewaluacji Strategii Mieszkaniowej dla Priorytetu 1 Rozwinięty rynek mieszkaniowy 146
Tabela 69. Wskaźniki monitoringu i ewaluacji Strategii Mieszkaniowej dla Priorytetu 2Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe 149
Tabela 70. Wskaźniki monitoringu i ewaluacji Strategii Mieszkaniowej dla Priorytetu 3Zrównoważona gospodarka zasobem mieszkaniowym miasta 151

Spis rysunków

Rysunek 1. Warszawski Obszar Funkcjonalny wg rodzaju gmin 24
Rysunek 2. Motory rozwoju lokalnego rynku mieszkaniowego 95

Wiceprzewodnicząca
Rady Miasta Marki
Anna Grochowska