

MCP
11.12.2017.
SEKRETARZ MIASTA
Mariusz Klinarczyk

AGP-RU
11.12.2017. ak
AGP-RU.6724,187.2017



Green Angel B&C S.A. S. k.

Ul. Wagrowska 14

61-369 Poznań

Tel: (+48) 660 502 960

Email: biuro@greenangel.pl

WWW: www.greenangel.pl

W P Ł Y N Ę Ł O	
KANCELARIA OGÓLNA	
Urzędu Miejskiego w Suwałkach	
Dnia	2017 -12- 08
Ilość zł.
Podpis

Poznań 30.11.2017 r.

Urząd Miasta Suwałki
Adama Mickiewicza 1
16-400 Suwałki

Wniosek

Wnosimy o wykreślenie ze wszystkich Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego na terenie Państwa gminy wymogu w postaci stromych dachów oraz wymogu zabudowy wysokiej w przypadku budownictwa wielorodzinnego (domy szeregowe) i dopuszczenie zabudowy parterowej dla budownictwa wielorodzinnego.

Uzasadnienie

Dyrektywa unijna 2010/31/UE narzuca budowę mieszkań, domów oraz wszelkich obiektów będących we władaniu samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa i firm państwowych wyłącznie w technologii niemal zero-energetycznej począwszy

od 1.01.2019 r.

Począwszy od 1.01.2021 r. również domy prywatne będą musiały być budowane w technologii niemal zero-energetycznej. Aby spełnić wymogi wspomnianej Dyrektywy Unijnej istnieje potrzeba instalowania paneli fotowoltaicznych na dachach. Zaopatrzenie domu w energię elektryczną z przydomowych wiatraków nie jest w stanie zapewnić dostatecznej ilości energii elektrycznej, gdyż na wysokości 4 – 6 m więcej zbyt słabe wiatry, a trudno sobie wyobrazić wiatrak o wysokości 100 m przy każdym domu. Pompa ciepła jest w stanie zaopatrzyć dom w

08/12/2017 14:23
DK.47673.2017



1v4D2npSh

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'R' or similar character.

energię ciepłą, ale jest rozwiązaniem dużo droższym. Aby domy były dostępne cenowo muszą być w miarę tanie. Aby optymalnie wykorzystać panele fotowoltaiczne na domu ze stromym dachem, jego połąć musiałaby być skierowana idealnie na południe. Takich przypadków może być bardzo mało z uwagi na wymaganą linię zabudowy. Każde odchylenie od południa zwiększa koszty, gdyż trzeba zainstalować więcej paneli fotowoltaicznych oraz inwerter o większej mocy, aby w ciągu mniejszej liczby godzin ich efektywnej pracy wyprodukować dostateczną ilość energii elektrycznej. Płaski dach pozwala ustawiać panele fotowoltaiczne zawsze skierowane na południe, niezależnie od usytuowania domu na działce. Dotyczy to również obiektów użyteczności publicznej. Aby nie doprowadzić do załamania rynku budowlanego od 1.01.2019 r. wnosimy już teraz o wykreślenie zapisu o wymogu stromych dachów. Dla wdrożenia „Programu Dom+”, który zapewni mieszkania socjalne i komunalne na terenie Państwa gminy oraz tanie w utrzymaniu domy dla rodzin wielodzietnych, jest to warunek konieczny. Obecne technologie pozwalają wykorzystać z padających promieni słonecznych na powierzchnię dachu zaopatrzyć tylko jedną kondygnację w niezbędną ilość energii elektrycznej i ciepłej. Z tego powodu zabudowa powyżej jednej kondygnacji, staje się zbyt droga w realizacji i uniemożliwia zachowania warunku niemal zero-energetyczności budynku.

Mając na uwadze powyższe argumenty wnoszę jak we wstępie.



Prezes Zarządu

Waldemar Cierniak



Green Angel B&C S.A. S. k.

Ul. Wagrowska 14

61-369 Poznań

Tel: (+48) 660 502 960

Email: biuro@greenangel.pl

WWW: www.greenangel.pl

Wyjaśnienie koncepcji

Aby nasza propozycja stała się zrozumiała jesteśmy winni Państwu szereg wyjaśnień.

Składamy wniosek o wykreślenie zapisów o stromych dachach mając świadomość, że Urząd Miasta nie może tego zrobić. Prawo tego zabrania. Jedyna możliwość to uchylenie wszystkich Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego. Takie działanie wywołałoby gigantyczne koszty po stronie Urzędu związane z opracowaniem nowych Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego.

Znaleźliśmy rozwiązanie pozwalające zaoszczędzić tego rodzaju koszty. Składając wniosek oczekujemy negatywnej decyzji z uzasadnieniem, że Miasto z chęcią wdrożyłoby „Program Dom+”, ale przepisy prawa jej na to nie pozwalają. **Istotne jest podkreślenie, że miasto chciałoby realizować w.w. program i zależy mu na zmianie MPZP i że byłoby zainteresowane uzyskaniem decyzji nakazującej wykreślenie szkodliwych zapisów.** Nasza firma zaskarży wydaną decyzję do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Kolegium to, w tym samym czasie otrzyma ok. 24 identycznych odwołań. Jeśli obie strony, Urząd Gminy i Firma Green Angel oczekuje wyroku kolegium nakazującej gminie wykreślenie szkodliwych zapisów to wydaje się, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze taki wyrok wyda. Strome dachy pojawiły się w przepisach jako ucieczka od budownictwa w stylu tzw. kostki gierkowskiej. Wydaje nam się, że urody i nowoczesności naszym domom nie brakuje i w żaden sposób nie przypominają tych z czasów PRL-u.

Marek Barański



Green Angel B&C S.A. S. k.

Ul. Wagrowska 14

61-369 Poznań

Tel: (+48) 698-908-203

Email: waldemar.c@greenangel.pl

WWW: www.greenangel.pl

„Program Dom +” oferuje:

- 1. Rozwiązanie problemu mieszkaniowego**
- 2. Zwiększenie zasobów lokali socjalnych i mieszkań komunalnych**
- 3. Zwiększenie przychodów budżetowych w miastach powiatowych (likwidacja zadłużenia ew. przeznaczenie zwiększonych dochodów na inne cele wspólne)**
- 4. Zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza (smogu)-domy zasilane wyłącznie energią z OZE**
- 5. Ochronę przed zmniejszeniem dochodów budżetowych o ok. 15 mln zł rocznie**
- 6. Wymianę taboru komunikacji pasażerskiej - autobusy elektryczne**

Poznań 27.11.2017 r.

Proponujemy plan budowy na terenie Państwa gminy 6.000 do 9.000 domów zero-energetycznych, które można wybudować do końca 2018 roku, a w ciągu kolejnych lat nawet 20.000 do 500.000.

Dyrektywa unijna 2010/31/UE narzuca budowę mieszkań, domów oraz wszelkich obiektów będących we władaniu samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa i firm państwowych wyłącznie w technologii niemal zero-energetycznej począwszy

od 1.01.2019 r.

Wszystkie obiekty będące w budowie, które nie zostaną ukończone do końca 2018 roku w 2019 r. **nie zostaną dopuszczone do eksploatacji.**

Większość miast ma ujemny wynik dot. budownictwa mieszkaniowego. Brakuje lokali socjalnych i komunalnych. Są zadłużone i brakuje im środków finansowych na udział własny przy chęci skorzystania z dotacji unijnych czy krajowych.

Czy tak musi być? Niekoniecznie. Budownictwo może zapewnić miastu dochody i to nie małe.

Wariant A

Zakładamy, że miasto ma tereny pod budownictwo mieszkaniowe. W przedsiębiorstwach naturalne jest pozbywanie się zbędnych środków trwałych, przy szukaniu środków na nowe inwestycje.

Firma Green Angel z wyprzedzeniem wprowadza na rynek budownictwo zero-energetyczne. Na chwilę obecną jesteśmy jedyną firmą w Polsce, która wspólnie z Politechniką Poznańską zmierzyła się z problemem i opracowała system nowoczesnych, inteligentnych domów, zasilanych energią wyłącznie z OZE.

Zapotrzebowanie na tereny pod budowę wynosi $6.000 \text{ domów} \times 500 \text{ m}^2 = 3.000.000 \text{ m}^2$. Wielkość tę należy powiększyć o ok. 10 % na drogi.

Miasto sprzedaje te działki przyszłym nabywcom domów w cenie np. 300 zł/m^2 (cena powinna odpowiadać rynkowym cenom na terenie Państwa miasta). Nie przeprowadzany jest podział nieruchomości na działki, gdyż opóźniłoby to zabudowę tych działek. Sprzedaje tylko udział w działce. Jeżeli duża działka przylega do drogi i innej nieruchomości zabudowanej, to możliwe jest uzyskanie pozwolenia na budowę dowolnej ilości domów na tej całej działce. Gdyby nieruchomość została najpierw podzielona to opóźniłby się cały proces inwestycyjny, gdyż pozwolenie na zabudowanie działki można uzyskać pod warunkiem, że sąsiednia działka jest zabudowana. Jeżeli teren składa się z paru działek, a któraś nie spełnia wymogu, to najpierw należy połączyć działki i stworzyć jedną działkę. Zróznicowanie cen jest bardzo duże od $47,8 \text{ zł/m}^2$ w Gorzowie do $661,7 \text{ zł/m}^2$ w Warszawie. Każdy nabywca domu musi zapłacić miastu np. $500 \text{ m}^2 \times 300 \text{ zł/m}^2 = 150.000 \text{ zł}$ lub proporcjonalnie do ceny w każdym mieście.

Sugerujemy, aby pierwszeństwo nabycia miały osoby, które nie są obecnie mieszkańcami Państwa miasta. W ten sposób ludność Waszego miasta powiększy się o

minimum 6.000 osób, a prawdopodobnie o ok. 6.000 x 5 osób/rodzinę = 30.000 osób. Średnio dla miasta powiatowego będzie to wzrost ludności o 30 %, a w najmniejszym powiecie o ponad 100 %.

Miasto ze sprzedaży działek uzyska średnio 150.000 zł x 6.000 = 900.000.000 zł (43,02 mln zł – 1,98 mld zł w zależności od cen działek na Państwa terenie).

Istnieje duże prawdopodobieństwo, że nabywcy działek nie będą dysponować takimi pieniędzmi, dlatego sugerujemy sprzedaż z zapłatą w formie weksla wykorzystującej jego funkcję płatniczą. Nabywca mając akt notarialny będzie w stanie wykazać się przed bankiem hipotecznym 20% udziałem własnym, wymaganym przez Komisję Nadzoru Finansowego. Zapłaci weksłami własnymi w ilości 420 szt. z datą wykupu weksla co miesiąc przez 35 lat (weksle mogą być poręczone przez wszystkich dorosłych członków rodziny wspólnie zamieszkujących w planowanym domu). Wartość weksla zostanie powiększona o odsetki na poziomie kredytu hipotecznego czyli, ok. 4 %. Każdy weksel będzie opiewał na kwotę np. 663,85 zł przy cenie 300 zł/m² (kwota będzie proporcjonalna do ceny metra kwadratowego) przy kredycie 35 letnim.

W ten sposób miasto sukcesywnie co miesiąc będzie otrzymywać zapłatę w wysokości np. 6.000 x 663,85 zł = 3.983.100 zł. W skali roku miasto otrzyma 3.983.100 zł x 12 = **47.797.200 zł**. **Gdy ilość domów urośnie do 60.000 sztuk to wzrost rocznego przychodu wyniesie 477.972.000 zł.**

Każda kolejna działka zwiększy ten dochód.

Te 6.000 osób znajdzie zatrudnienie w firmie Green Angel i będzie otrzymywać co miesiąc wynagrodzenie w wysokości 6.000 zł netto. Aby otrzymać takie wynagrodzenie pracownicy ci będą musieli zapłacić podatek dochodowy w wysokości 18%. Przy takim dochodzie podatek wyniesie 1302,64 zł. W rzeczywistości kwota ta będzie trochę mniejsza z powodu kosztów uzyskania przychodów w wysokości 111,25zł. Dla uproszczenia przyjmujemy, że wpływ podatkowy wyniesie 1.300 zł. Ok. 50 % z tego wpływu trafi do Państwa gminy, a resztę urząd skarbowy przekaże Skarbowi Państwa. Rzeczywisty wpływ wyniesie ok. 650 zł. Przy 6.000 osób co miesiąc do budżetu gminy trafi 6.000 x 650 zł = 3.900.000 zł, a w skali roku 12 x 3.900.000 zł = **46.800.000 zł**. W rzeczywistości ten wpływ będzie trochę większy, gdyż część pracowników w naszej firmie będzie na stanowiskach kierowniczych, otrzymując wynagrodzenie 9.000 zł netto. Przyjmując, że będzie to ok. 5 % takich osób, to wpływ podatkowy od kadry kierowniczej wyniesie nie 650 zł tylko 975 zł. 5 % z 6.000 pracowników to jest 300 osób. Zwiększony podatek dochodowy to 325 zł. Daje to dodatkową kwotę w skali miesiąca 300 x 325 zł = 97.500 zł, a w skali roku 1.170.000 zł.

Zatem łączne wpływy podatkowe wyniosą 46.800.000 + 1.170.000 = 47.970.000 zł. Wpływy ze sprzedaży działek wyniosą 47.797.200 zł.

Zatem wpływy do budżetu gminy wyniosą w skali jednego roku i przez kolejne 35 lat 47.797.200 zł + 47.970.000 zł =

95.767.200 zł

Taki wzrost dochodów budżetowych nastąpi w drugim roku. W pierwszym roku będzie to ok. 25 % tej kwoty, gdyż domy będą powstawać sukcesywnie przez cały rok i tak będzie rosło zatrudnienie.

Wariant B

Miasto nie ma działek na sprzedaż. W tym wariantcie miasto może zarobić na sprzedaży działek, ale wpiery musi dokonać zakupu gruntów rolnych w klasie gorszej niż I-III lub nieużytki rolne. Zgodnie z Ustawą z 30.04.2016 r. art. 2a pkt 3 m. in. samorząd terytorialny może nabyć grunty rolne i ustawa nie ogranicza tego prawa do własnej gminy. Następnie wydaje warunki zabudowy na całą dużą działkę dla swojego podmiotu zależnego np. ZKZL. Podmiot ten występuje o pozwolenie na budowę domów. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę, przeprowadza podział dużej działki i sprzedaje działki przyszłym mieszkańcom na zasadach jak w powyższym Wariantcie A. Jedyna różnica to zmniejszenie zarobku o 2,5 - 5,5 zł/m² spowodowanego zakupem ziemi. Żeby ten wariant mógł zostać zrealizowany, miasto powinno zorganizować podaż działek dla swoich nowych mieszkańców, a naszych przyszłych pracowników. Aby tego dokonać pracownicy Urzędu Miasta musieliby poszukać wszystkich Agencji Nieruchomości ze Swojego terenu, które są w stanie łącznie zaoferować podaż 6.000 działek, każda o powierzchni 500 m² pod budownictwo mieszkaniowe lub odpowiednich gruntów rolnych. Jeśli miasta chcą zapewnić domy dla Swoich mieszkańców to ilość działek musi wzrosnąć co powiększy dochody budżetu. Jest możliwy jeszcze inny sposób pozyskania nieruchomości. Istnieje lista dłużników miasta, którzy posiadają nieruchomości. Przeprowadzając proces egzekucyjny w formie ugody w kierunku egzekucji z nieruchomości poprawia się bilans miasta, gdyż spłacone zostanie zadłużenie w postaci przejęcia działek, które następnie zostaną sprzedane nabywcom domów w ramach „Programu Dom+”. Takie same postępowania można przeprowadzić również w stosunku do firm, które są zadłużone w stosunku do miasta. Zostaną oddłużone poprzez przejęcie nieruchomości, które mogą zostać wykorzystane na cele „Programu Dom+” lub przekształcone na takie cele. Kredyty mieszkaniowe są jednymi z najlepiej spłacających się kredytów bankowych. Oczywiście w tym momencie może się pojawić argument, że gmina nie ma środków na zakup gruntów rolnych w ilości np. 3.300.000 m². Jest to nie mała kwota bo 3,3 mln m² x 4 zł/m² daje kwotę 13,2 mln zł. Jest rozwiązanie tego problemu. Jeśli gmina zawrze umowę przyrzeczenia sprzedaży za określoną kwotę i zapłaty w określonym czasie, to większość osób chcących sprzedać ziemię zgodzi się na taki warunek, nawet gdyby czas oczekiwania wynosił 1 rok. Jeśli dostaniemy informację, że gmina takie umowy pozawierała, to my kompletujemy listę przyszłych pracowników. Każdy z nich będzie zobligowany wpłacić do gminy zaliczkę w wysokości min. 2.200 zł. Może to być kwota 2.500 zł, aby gmina pozyskała środki na koszty administracyjne (geodeci itp.). 2.500 zł x 6.000 zł = 15 mln zł. Można to robić mniejszymi partiami dopasowanymi do obszaru pozyskanych działek rolnych. Optymalnie byłoby, aby to były większe działki, gdyż powstanie problem zorganizowania komunikacji publicznej do bardzo wielu terenów rozrzuconych po terenie gminy.

Wariant C

Miasto nie ma działek i na terenie gminy nie ma gruntów rolnych w klasie gorszej niż III możliwych do zakupu. Duże miasta narzekają, że spada im liczba ludności ponieważ ludzie wyprowadzają się do tzw. suburbii, czyli okolicznych gmin, aby móc zamieszkać w spokojnej okolicy, ale z kolei na tyle blisko dużego miasta, aby móc dojeżdżać do pracy, do szkoły, na zakupy itp. Istnieje również pewna grupa ludzi, która dojeżdża do miasta z odległości nawet 100 km do pracy np. z Łodzi do Warszawy. To jest najbardziej interesujący segment rynku. Do tego segmentu doliczyć należy studentów, którzy studiuje w dużych ośrodkach administracyjnych. Są to ogromne liczby od 100 do 280 tys. osób <http://wiadomosci.dlastudenta.pl/artukul/najwieksze-miasta-studenckie-w-polsce,105019.html>. Ceny najmu mieszkań dla studentów są w przedziale od 22 zł/m² (Poznań) do 47zł/m² (Warszawa). Na przykładzie Warszawy wynajem kawalerki o powierzchni 30 m² to koszt od 31 do 47 zł/m² + media. Daje to kwotę od 930 zł do 1410 zł/ mies. + media. Media to prawdopodobnie koszt ok. 100 – 150 zł, czyli łączny koszt to kwoty od 1080 do 1560 zł/mies. Luksusowo wykończona kawalerka 30 m² wybudowana przez Green Angel bez gruntu 90 m² w cenie 661.71 zł/m² w kredycie 35 letnim z dopłatą z Samorządowego Funduszu Mieszkaniowego i kosztem mediów to koszt 714,01 zł/mies. Zakładając, że 50 % studentów skorzysta z tej propozycji czyli ok. 140.000 osób powstanie zapotrzebowanie na 140.000 x 90m² = 12.600.000 m². Miasto sprzedając działkę 90 m² w kredycie 35 letnim będzie pobierać opłatę miesięcznie 263,69 zł, co przy 140.000 mieszkań studenckich da kwotę 36.916.600 zł, a w skali roku 442.999.200 zł. Będzie to gwarantowany dodatkowy przychód przez 35 lat. Co roku będzie przybywać 20 % nowych studentów (liczymy ostrożnie tylko połowę studentów), co spowoduje wzrost w 1 roku o 20 % z kwoty 442.999.200 zł czyli 88.599.840 zł. Ludzie są zwierzęciem stadnym. Przy super komunikacji publicznej i tanich kawalerkach chętnych do zamieszkania w miasteczkach studenckich tzw. „singiel city” może być zdecydowanie więcej, wtedy dochody mogłyby wynieść nawet 800 mln zł, z przyrostem co roku o 160 mln zł.

Jak przyrost przychodów może kształtować się w kolejnych latach

rok	kwota bazowa	plus 20%
1	88 599 840	106 319 808
2	106 319 808	127 583 770
3	127 583 770	153 100 524
4	153 100 524	183 720 628
5	183 720 628	220 464 754
6	220 464 754	264 557 705
7	264 557 705	317 469 246
8	317 469 246	380 963 095
9	380 963 095	457 155 714
10	457 155 714	548 586 856
11	548 586 856	658 304 228

12	658 304 228	789 965 073
13	789 965 073	947 958 088
14	947 958 088	1 137 549 705
15	1 137 549 705	1 365 059 646
16	1 365 059 646	1 638 071 576
17	1 638 071 576	1 965 685 891
18	1 965 685 891	2 358 823 069
19	2 358 823 069	2 830 587 683
20	2 830 587 683	3 396 705 219
21	3 396 705 219	4 076 046 263
22	4 076 046 263	4 891 255 516
23	4 891 255 516	5 869 506 619
24	5 869 506 619	7 043 407 943
25	7 043 407 943	8 452 089 531
26	8 452 089 531	10 142 507 438
27	10 142 507 438	12 171 008 925
28	12 171 008 925	14 605 210 710
29	14 605 210 710	17 526 252 852
30	17 526 252 852	21 031 503 422
31	21 031 503 422	25 237 804 107
32	25 237 804 107	30 285 364 928
33	30 285 364 928	36 342 437 914
34	36 342 437 914	43 610 925 497
35	43 610 925 497	52 333 110 596

Jest to tylko przychód ze sprzedaży działek nabywcom domów, a właściwie kawalerek dla studentów. Aby studenci byli zainteresowani nabyciem drogich działek (661,71 zł/m²) i naszych kawalerek należy im przybliżyć lokalizację poprzez zapewnienie sprawnego transportu – najlepiej darmowego - co przedstawiamy na końcu tego programu. Już słyszę oburzenie „darmowy transport ?” Transport studentów jest specyficzny. Wsiadają na osiedlu i bez zatrzymywania jadą wprost na uczelnię. Autobus najwięcej energii zużywa poprzez ciągle zatrzymywanie się i ruszanie. W czasie jazdy zużycie energii jest niewielkie. Średnie zużycie energii elektrycznej wynosi 1,28 kWh/km. Aby przewieźć w ciągu jednej godziny 140.000 osób potrzeba 1.555 autobusów. Jeśli rozłoży się to na 3 godziny to zapotrzebowanie wyniesie 518 autobusów. Prawdopodobnie będzie to jeszcze mniejsza liczba ok. 400 autobusów. Jeśli autobus w ciągu godziny wykona 2 kursy to liczba spadnie do 200 autobusów. W leasingu 5 letnim koszt roczny będzie stanowił nie więcej niż równowartość 50 autobusów, co przy nawet wysokiej obecnie cenie 2 mln zł/pojazd, wyniesie 100 mln zł. Żywotność autobusów jest zdecydowanie większa niż 5 lat. Wynagrodzenia 400 kierowców przy koszcie na jednego kierowcę na poziomie 10.000 zł wyniesie 4 mln zł/mies. a w skali roku 48 mln zł. Koszt energii elektrycznej to 1,28 kWh x 0,6 zł x 20 km x 2 kursów/godz. x 16 godz. dzień x 25 dni x 12 mies. x 200 autobusów = 29.491.200 zł. Zatem łączne koszty wyniosą ok. 178 mln zł co stanowi ok. 40 % przychodu z płaconych rat za działki. Po 5 latach gdy zostaną spłacone

leasingi, koszty wyniosą tylko 17,6 % przychodu. Rentowność 82,3 % jest bardziej niż „przyzwoita”. Wielu przedsiębiorców pozazdrości miastu, ale niestety tylko samorząd terytorialny ma uprawnienie do zakupu gruntów rolnych. Rozszerzając ten biznes na domy dla tzw. słoików, prawdopodobnie wzrost przychodów będzie co najmniej 2-krotny. Wielu pracowników dojeżdża nawet 100 km (Łódź, Radom) do Warszawy lub wynajmuje drogie mieszkania. Z chęcią skorzystają z możliwości zakupu dopasowanego do ich potrzeb domu, w dogodnej lokalizacji, ze sprawnym transportem. Jaka jest to skala problemu widać tutaj : <http://biznes.onet.pl/wiadomosci/analizy/analizy-ryнку-nieruchomosci/pracuje-w-warszawie-mieszkam-w-lodzi/5dx2w4>. Ok. 500.000 ludzi dojeżdżających to są potencjalni klienci. Nie udało się obecnym władzom samorządowym powiększyć Warszawy. Można to jednak zrobić w inny sposób. Miasto Warszawa wykupi tereny rolne w okolicznych gminach i sprzeda działki nabywcom domów zero-energetycznych Green Angel. Warszawa oferując tereny i domy stawia jeden warunek. Możesz skorzystać z naszej oferty pod warunkiem, że zmienisz dotychczasową jurysdykcję podatkową na Warszawę. Prawo tego nie zabrania. Zamiast wynajmować mieszkanie 3 pokojowe w Łodzi za kwotę 1.982 zł i ponosząc koszt mediów na poziomie ok. 250 zł możesz otrzymać dom pod Warszawą płacąc za dom 150 m² tylko 15 zł/mies. (rata z dopłatą z Samorządowego Funduszu Mieszkaniowego przy 3 dzieci) + koszt mediów 46 zł oraz ratę za działkę 500 m² w wysokości 1.465 zł/mies. Daje to łącznie 1.526 zł/mies. , czyli mniej niż wynajęcie mieszkania w Łodzi. W ten sposób te osoby również zaoszczędzą czas tracony na dojazd z Łodzi do Warszawy (ok. 1,5 h w jedną stronę). Jaki to jest biznes dla Warszawy? 500.000 osób x 1.526 zł/mies. = 763 mln zł/mies. x 12 = 9,156 mld zł rocznie przez kolejnych 35 lat. Oczywiście przychód będzie większy, gdyż te osoby zapłacą podatek dochodowy w Warszawie, ich małżonkowie również. Trzeba im oczywiście także zapewnić dojazd do Warszawy, ale w tym przypadku nie musi on być darmowy, gdyż te osoby ponoszą już koszt dojazdu do Warszawy i tak im się to opłaca. Oczywiście można dyskutować, czy wszystkie te osoby skorzystają z tej propozycji. Gdyby tylko połowa to zrobiła to i tak wpływy do budżetu wzrosłyby o kwotę $9,156 : 2 = 4,578$ mld zł. Przy budżecie 15 mld zł jest to znacząca kwota, gdyż z domów dla „słoików” wpłynęłoby 4,578 mld zł oraz od studentów $443 \text{ mln} \times 0,6 = 265,8$ mln zł, co daje łącznie ponad 4,84 mld zł. W przypadku studentów, po 10 latach przychody wzrosłyby o $548 \text{ mln} \text{ zł} \times 0,6 = 328,8$ mln zł dając łącznie $265,8 + 328,8 = 594,6$ mln zł. Powiększenie dochodów budżetowych o 1/3 pozwoli miastu na realizację bardzo wielu przedsięwzięć inwestycyjnych.

W tym momencie padłby błędy strach na samorządy łódzkie, radomskie i inne. Śpieszmy uspokoić. Prawdopodobnie w Warszawie obecnie jest paraliż decyzyjny. Pewnie w niektórych dużych miastach również. Ale możliwy jest ruch w odwrotną stronę. Np. samorząd miasta Łodzi przystępuje do Programu Dom+, a miasto Warszawa nie. Wtedy samorząd łódzki wykupuje działki wokół Warszawy i zawiera umowy z nabywcami działek, że podatki dalej będą płacili w Łodzi, a mieszkali pod Warszawą w tanich eksploatacyjnie domach. Możliwy jest również scenariusz, że to władze Zielonej Góry wykonają taki ruch i przejmą wpływy podatkowe od osób pracujących w Warszawie lub innym dużym mieście i zarobią na sprzedaży działek parę miliardów złotych. Należy pamiętać, że cały czas obowiązuje prawo Gaussa. Do programu przystąpią innowatorzy, a nie wszyscy. Oczywiście strach przed utratą

dochodów lub chęć uzyskania dużych dodatkowych dochodów może spowodować, że wszystkie miasta wejdą do Programu Dom+. Natomiast miasta, które wejdą do Programu Dom+ zostaną poinformowane, które samorzady okazały się innowacyjne i weszły do Programu Dom+, a które nie. Możliwy jest jeszcze inny scenariusz. Weszły wszystkie miasta, ale nie wszystkie zachowują się ekspansywnie. Wszystkich uczestników Programu Dom+ będziemy na bieżąco informować jaka jest sytuacja na froncie. Ten scenariusz został przesłany tylko do 49 największych miast tzn. dawnych miast wojewódzkich.

Lokale socjalne

Zamiast ponosić inwestycję w budowę lokali socjalnych i wydawać pieniądze z budżetu gminy, proponujemy uwolnienie mieszkań komunalnych z dotychczasowych najemców, poprzez zaproponowanie tym najemcom mieszkań komercyjnych z dopłatami z **Samorządowego Funduszu Mieszkaniowego**

<http://greenangel.pl/samorzadowy-fundusz-mieszkaniowy/>

Poziom dopłat jest szczególnie wysoki dla rodzin z trójką i czwórką dzieci. Koszty utrzymania domu 150 m² wynoszą tylko 46 zł/mies. wliczając w tę kwotę wszystkie koszty (podatek od nieruchomości, energii elektryczna, energia cieplna, ciepła woda, woda i ścieki). Państwa miasto mogłoby się aktywnie włączyć w program demograficzny poprzez złożenie oferty rodzinom, które mają dwójkę dzieci, że jeżeli w ciągu roku urodzi im się trzecie dziecko, będą mogli skorzystać z możliwości zakupu domu o powierzchni 150 m² płacąc ratę kredytową tylko 15 zł/mies. do ukończenia 18 roku życia przez to nowonarodzone dziecko. Podobnie można złożyć ofertę rodzinom, które mają trójkę dzieci, zaznaczając iż jeżeli w ciągu roku urodzi im się czwarte dziecko, będą mogli skorzystać z możliwości zakupu domu o powierzchni 180 m² płacąc ratę kredytową tylko 18 zł/mies. do ukończenia 18 roku życia przez to nowonarodzone dziecko.

Uwolnione mieszkania komunalne można będzie przeznaczyć na lokale socjalne. Rodziny, które skorzystają z oferty w sposób trwały znikną z list najemców lokali komunalnych. Koszt działki wynoszący 150.000 zł dla tych rodzin jest w większości wypadków poza ich zasięgiem. Kwotę tę należy potraktować jako koszt pozyskania lokalu socjalnego. Formalnie miasto powinno sprzedać działki tym rodzinom i przyjąć zapłatę wekslem. Rada miasta może podjąć uchwałę o umorzeniu wierzytelności wynikającej z weksla. Przyjmując zapłatę wekslem rodziny te będą mogły wykazać się wymaganym przez KNF udziałem własnym w wysokości 20 %. Gdyby takich rodzin było więcej niż 3.000 można zrobić konkurs, kto więcej zadeklaruje jako zapłatę. Wartość tych działek wynosi $3.000 \times 150.000 = 450.000.000$ zł. Gdyby osoby zadeklarowały chociaż 10 %, to do kasy miasta wpłynęłoby 45 mln zł. Jeśli deklaracja zamknęłaby się średnio na poziomie 20 %, to do kasy wpłynęłoby 90 mln zł. Kwota ta pozwoli przeprowadzić adaptację mieszkań komunalnych na lokale socjalne i umniejszy koszt pozyskania lokali socjalnych. Informacja o puli mieszkań nie musi zostać podana do informacji publicznej. Może to spowodować, że liczba chętnych będzie większa. Dla firmy Green Angel nie ma to znaczenia. Możliwości wykonawcze będziemy stale powiększać.

Sprzedaż działek można zrealizować na trzy sposoby.

Pierwszy sposób: jednorazowa opłata. Prawdopodobnie kwota ta będzie najniższa z uwagi na małe możliwości finansowe nabywców.

Drugi sposób: opłata wstępna + opłaty comiesięczne przez 10 lat.

Trzeci sposób: brak opłaty wstępnej i pozostałe opłaty co miesiąc przez 35 lat. Będzie to gwarantowany dodatkowy przychód dla miasta. Przy sprzedaży w ratach na okres 35 lat koszt pozyskania lokalu socjalnego wyniesie 0 zł. Miasto nie poniesie kosztu inwestycji w lokale socjalne i odzyska 100 % ceny działki, tylko w dłuższym okresie i dodatkowo powiększonej o odsetki.

Pominięte zostały koszty remontu i adaptacji dotychczasowych mieszkań komunalnych na lokale socjalne. Niewątpliwie taki koszt się pojawi. Proszę pamiętać, że najemcy mieszkań komunalnych ponoszą koszt najmu i koszty mediów. W domach zero-energetycznych koszt najmu = rata kredytowa = 15 (18) zł, a koszt mediów to 46 zł/mies. Podatek dochodowy i podatek VAT jaki zapłaci wtedy firma Green Angel do budżetu centralnego spowoduje wzrost dochodów budżetu centralnego i w zaistniałej sytuacji Rząd będzie mógł skorzystać z dodatkowych środków np. rozszerzyć Program 500 + na wszystkie dzieci, co mogłoby zasadniczo poprawić sytuację materialną tych rodzin.

Obecnie Polska jest na 216 miejscu na świecie pośród 224 państw sklasyfikowanych pod względem wskaźnika dzietności, uzyskując wskaźnik na poziomie 1,29. Dopiero uzyskanie wskaźnika powyżej 2,15 powoduje, że ludność Polski będzie wzrastać. W przeciwnym przypadku w okolicach 2120 roku nad Wisłą nikt nie będzie mówił po polsku. Naród polski wymrze.

Obecnie pomimo wzrostu dzietności w kraju potrzebne są inne narzędzia do dalszego podtrzymania oraz zwiększenia tego trendu (program „Rodzina 500 +” nie jest kompleksowym rozwiązaniem problemu demograficznego i tylko w minimalnym stopniu przyczynił się do wzrostu dzietności). Jest oczywistym, że przyjęcie zaproponowanego programu przysporzy Wam wyborców. Władze miasta w kolejnej kadencji będą mogły kontynuować program zwiększając liczbę mieszkańców, w trakcie której jest szansa wybudowania kolejnych 20.000 – 30.000 domów, a nawet więcej w przypadku dużych miast.

Spółeczeństwo dzieli się zgodnie z krzywą Gaussa na:

- Innowatorzy stanowią 2,5% całej zbiorowości - lubią ryzyko, próbują nowości.
- Wcześni naśladowcy to 13,5% - są liderami, kształtują opinię w danej społeczności, nowość kupują jednak z pewną ostrożnością.
- Wczesna większość to 34% - przyswaja ona nowy produkt wcześniej niż przeciętni nabywcy.
- Późna większość - 34%, to sceptycy akceptujący produkt po wypróbowaniu go przez innych.
- Ostatnia grupa to maruderzy - 16%, grupa nabywców obawiająca się zmian, absorbuje innowację, gdy staje się ona powszechna lub niezbędna.

Adaptując rozkład normalny Gaussa do władz miast powiatowych spodziewamy się, że:

w pierwszej grupie znajdzie się $2,5 \% \times 380 = 9$ miast
w drugiej grupie znajdzie się $13,5 \% \times 380 = 51$ miast
w trzeciej grupie znajdzie się $34 \% \times 380 = 130$ miast
w czwartej grupie znajdzie się $34 \% \times 380 = 130$ miast
w piątej grupie znajdzie się $16 \% \times 380 = 60$ miast

Postanowiliśmy wprowadzić konkurs ofert dla miast (biorąc pod uwagę, że zysk już w pierwszym roku wyniesie ok. 24 mln zł, a w drugim roku ok. 96 mln zł) od przystąpienia do programu (jest to kwota porównywalna z budżetem większości powiatów, a w przypadku małych powiatów nawet kilkukrotnie przewyższa), oczekujemy deklaracji wysokości kaucji gwarancyjnej jakie miasto jest w stanie wpłacić przystępując do „Programu Dom +”. Termin zawarcia porozumienia o przystąpieniu do „Programu Dom +” upływa 31.12.2017 r., termin wpłaty zadeklarowanej kaucji ustalamy na dzień 31.01. 2018 r., abyście Państwo mogli ująć tę kaucję w przyszłorocznym budżecie zarówno po stronie wydatków – zapłata kaucji, jak i przychodów – zwrot kaucji. Kolejność wpłat decyduje o pozycji w kolejce, w przypadku takiej samej wielkości kaucji. W przypadku nie zawarcia porozumienia o przystąpieniu do „Programu Dom +”, co będzie wynikało z braku podpisanego porozumienia przesłanego na nasz adres, skierujemy w pierwszych dniach stycznia 2018 r. ofertę uzupełniająca do miast-gmin nie będących siedzibami powiatów z terenu Państwa powiatu. Wprowadzamy zwrotną kaucję, abyśmy mogli podjąć nasze działania przygotowawcze, ukierunkowane na pierwszych 10 miast, do realizacji programu budownictwa na Państwa terenie. Dokonując tylko przesunięć w czasie zaplanowanych wydatków mogą Państwo taką kwotę wygospodarować. Aby program był całkowicie neutralny dla Państwa budżetu proponujemy wybudowanie takiej ilości domów na terenie Państwa miasta, aby wniesiona kaucja zwróciła się już w 1 roku. Każdy zadeklarowany 1 mln zł zwróci się budżetowi miasta po wybudowaniu przez nas 250 domów na terenie Państwa gminy. Państwa dodatkowy przychód na jeden dom wynosi w pierwszym roku 24 mln zł : 6.000 domów = 4.000 zł, kaucja 1 mln zł : 4.000 zł = 250 domów. W przypadku większej wpłaty w celu zajęcia wyższej pozycji na liście, liczba domów zostanie proporcjonalnie zwiększona, aby poniesione wydatki Państwu się zwróciły już w pierwszym roku. Szybkość wpłaty kaucji decyduje o pozycji na liście w przypadku równorzędnych wpłat. Na koniec roku dokonamy zwrotu kaucji w wysokości proporcjonalnej do zrealizowanych domów. Jeśli z Państwa powodu nie wybudujemy wymaganej ilości domów w 1 roku, to zwrócimy część kaucji proporcjonalną do ilości wybudowanych domów, a resztę po zrealizowaniu w kolejnym roku. Powody leżące po Państwa stronie mogą być bardzo różne np. nie sprzedaliście działek przyszłym mieszkańcom z powodu przedłużającej się procedury podziału nieruchomości na działki, nie znaleźliście dostatecznej liczby chętnych wśród lokatorów mieszkań komunalnych, zbyt późno wszystkie procedury zostały przeprowadzone, a firma Green Angel też potrzebuje min. 0,5 roku, aby uzyskać pozwolenie na budowę i wybudować wymaganą liczbę domów itp. Jeśli przyczyna będzie leżała po naszej stronie, to kaucję Państwu zwrócimy i **zobowiązujemy się zapłacić karę umowną** w wysokości 100 % nierozliczonej kaucji w odpowiedniej proporcji do niezrealizowanych domów. Przykładowo:

wybudowaliśmy tylko 100 domów zamiast 250. Zabrakło nam do wykonania planu $250 - 100 = 150$ domów. Zwracamy całą kaucję i płacimy karę umowną w wysokości $150 : 250 \times 100 \% = 60 \%$ wysokości kaucji czyli 600.000 zł.

Teoretycznie, żeby zarobić trzeba zainwestować. Pokazujemy, że możecie Państwo zarobić nic nie inwestując.

Proponujemy jako minimalną kaucję 1 mln zł. Kwota ta może być zwiększana o wielokrotność kwoty 1 mln zł. Tylko 10 miast, które zaoferują najwyższą kaucję wejdzie w 1 roku do „Programu Dom +” oraz wszystkie gminy, które przystąpią do tego programu, ale tylko w ilości proporcjonalnej do wpłaconej kaucji. Więcej nie jesteśmy w stanie obsłużyć w 1 roku. W 2 roku sukcesywnie program będzie uruchamiany w pozostałych powiatach tj. gminach będących siedzibami powiatów w kolejności od najwyższych kaucji do najniższych. Miasta, a w konsekwencji mieszkańcy tych miast, które się **nie zdecydują** wziąć udziału w konkursie zostaną **wykluczone** z naszego programu do czasu zaspokojenia wszystkich potrzeb miast biorących udział w programie. Konsekwencje negatywnej decyzji mogą zepchnąć miasto nie biorące udziału w programie do miasta kategorii B. Zgodnie z ogólnym trendem z tych miast mieszkańcy będą przenosić się do miast, w których budownictwo będzie się rozwijać. W Polsce są 923 miasta i tylko 380 miast będących siedzibami powiatów. W przypadku nie zawarcia porozumienia o przystąpieniu do programu do 31.12.2017 r oferta zostanie skierowana w pierwszych dniach stycznia do miast nie będących siedzibami powiatów ($923 - 380 = 543$). W ten sposób spadną przychody z podatków dochodowych od osób fizycznych w miastach powiatowych, a rozkwitną miasta i gminy nie będące siedzibami powiatów, gdyż zmniejszy się liczba ludności w tych miastach, które nie wejdą do programu. Ubytek dochodów może być dotkliwy. Jeśli ubędzie 6.000 osób płacących podatek w wysokości 210 zł, to dochody spadną o kwotę $6.000 \times 210 \text{ zł} \times 12 = 15,12$ mln zł. Pozorna oszczędność 1 mln zł na wpłatę kaucji będzie skutkować utratą ok. 15 mln zł obecnych dochodów budżetowych. Nowych pracowników będziemy poszukiwać głównie w tych miastach, które nie wejdą do „Programu Dom +”, aby pokazać, że brak wsparcia rodzin i wzrostu demograficznego, ma nie tylko wymiar moralny (antypolski), ale będzie to **faktyczny ubytek dochodów budżetowych** danej miejscowości.

Firma Green Angel zarabia na budowie domów, a nie na przyjmowaniu kaucji za przystąpienie do programu. Z tego powodu kaucja będzie zwracana. Wprowadziliśmy kaucję, aby stworzyć minimalną barierę wejścia i stworzyć kolejkę powiatów, w których będziemy sukcesywnie uruchamiać nasz program. Gdyby jej nie było, to wszystkie miasta mogłyby przystąpić natychmiast do programu. Firma Green Angel nie byłaby wtedy w stanie równocześnie realizować programu w 380 miastach, a zmniejszenie ilości budowanych domów w powiecie byłoby bardzo widoczne i nie pojawiłyby się spektakularne sukcesy gmin, które weszły do „Programu Dom+”. Mamy nadzieję, że bariera wejścia spowoduje zadziałanie prawa Gaussa. Pierwsze miasta odnotują ogromny sukces. Prosimy o zrozumienie, że w każdym powiecie musimy zatrudnić 6.000 osób. Na dzisiejszym rynku pracy jest to bardzo trudne. Mamy nadzieję, że wynagrodzenia na poziomie 6.000 zł netto dla szeregowego pracownika i 9.000 zł netto dla menadżera przy normalnej umowie o pracę, spowoduje, że w

rozsądnym czasie znajdziemy pracowników i koncepcja Ministra Morawieckiego w zakresie zrównoważonego rozwoju zostanie zrealizowana.

Pozyskanie pracowników to nie jest jedyny problem. Musimy wybudować obiekty produkcyjne lub wynająć istniejące, zakupić maszyny, urządzenia, środki transportu i pozyskać dostawców wszystkich materiałów, którzy też muszą powiększyć swoje moce produkcyjne, co również wymaga czasu.

Wiele miast zawarło porozumienia z BGKN SA licząc, że dzięki tej inicjatywie rozwiążą problemy mieszkaniowe. Niestety mamy złą wiadomość. Program „Mieszkanie +” zakończy się 31.12.2018 r. z powodu Dyrektywy Unijnej 2010/31/UE. Proszę sprawdzić, czy BGKN SA ma wykonawców realizujących domy w technologii niemal zero-energetycznej.

Czy Program Green Angel jest konkurencyjny w stosunku do Programu Mieszkanie +?

Odpowiedzi możecie Państwo udzielić sobie sami porównując cenę metra kwadratowego z opcją dojścia do własności. W firmie Green Angel cena raty kredytowej za dom 150 m² dla rodziny z 3 dzieci wynosi 15 zł/mies., co po podzieleniu przez 150 m² daje kwotę **0,1 zł/m²**.

Co prawda cena nie obejmuje działki, ale nawet po doliczeniu działki cena jest w dalszym ciągu atrakcyjna. Dla naszych pracowników nie przewidujemy upustów, gdyż będą osiągać wystarczające dochody, aby bez problemu ponosić opłaty za domy. Dla obecnych mieszkańców mieszkań komunalnych, jeśli Państwo sprzedacie działkę z 50 % upustem to cena domu zostanie powiększona o 50 % raty za działkę, czyli np. 663,85 zł - 50 % = 331,93. Przeliczając to na metr kwadratowy domu 150 m² uzyskujemy wzrost ceny o 2,21 zł/m². Bez upustu wzrost ceny będzie o 4,43 zł/m². Koszty eksploatacyjne to 46 zł/mies. Dzieląc tę kwotę na 150 m² uzyskamy 46 zł : 150 m² = 0,31 zł/m². Zatem łączny koszt domu o powierzchni 150 m² wyniesie: 0,10 + 4,43 + 0,31 = **4,84 zł/m² i jest to cena z opcją dojścia do własności.**

Wyjaśnienie powodów wcześniejszej naszej sugestii, aby miasta nastawiły się na pozyskanie w pierwszej kolejności nowych mieszkańców. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby domy były budowane dla obecnych mieszkańców miast. Takie rozwiązanie rodzi skutki finansowe niekorzystne dla budżetu miasta. Zakładając, że obecni mieszkańcy zarabiają 2.000 zł netto to płacą podatek w wysokości 439 zł, a po umniejszeniu o zryczałtowane koszty uzyskania przychodu w wysokości 111,25 zł faktycznie wpływa o 20 zł mniej, czyli ok. 420 zł. Połowa trafia do budżetu miasta, czyli ok. 210 zł. W stosunku do podatku płaconego przez nowego mieszkańca gminy, a zarazem naszego pracownika, który wynosił będzie 650 zł jest to kwota o 440 zł mniejsza. Gdyby 100 % mieszkańców gminy stało się nabywcami domów i nie zostali naszymi pracownikami nie powstałby dodatkowy dochód dla miasta z tytułu podatku dochodowego od pracowników. Z tego rachunku wynika, że 6.000 domów wybudowanych dla dotychczasowych mieszkańców, którzy nie będą pracownikami naszej firmy zmniejszy potencjalne przychody budżetu gminy o kwotę 47.970.000 zł w stosunku do propozycji przedstawionej na początku i zostaną tylko przychody ze sprzedaży działek, czyli 47.797.200 zł. W zależności od tego jaki będzie w tym udział nowych mieszkańców gminy zależą

przychody budżetu gminy. Gdyby to było 50 %, to dochody zmaleją do poziomu 47,970 mln zł x 0,5 = 23,98 mln zł + przychód 47.797.200 zł ze sprzedaży działek, czyli razem 71.782.200 zł, co stanowi spadek o ok. 25 % pierwotnej oferty. Oczywiście decyzja należy do gminy, czy chce mieć większe przychody i zwiększyć liczbę ludności, czy zaspokoić potrzeby dotychczasowych mieszkańców i zadowolić się mniejszymi przychodami. Dodatkowe dochody budżetu będą mieścić się między 47,79 mln zł a 95 mln zł, a nawet więcej w przypadku miast, w których cena działek jest wyższa niż 300 zł/m². W większych miastach popyt na domy może być większy. Dochody miasta wzrosną proporcjonalnie, ale tylko ze sprzedaży działek. Zapotrzebowanie na pracowników mamy stałe na poziomie ok. 6.000 osób/powiat. Tylko z powodu podatków płaconych przez naszych pracowników dochody budżetu wzrosną o 47,97 mln zł i taka sytuacja będzie w każdej gminie będącej siedzibą powiatu. Dochody ze sprzedaży działek będą wahać się od 7.615.440 zł przy cenie działek po 47,8 zł/m² do 106.863.840 zł przy cenie działek po 661,7 zł/m². Zatem łącznie roczne dochody budżetu wzrosną od 55,58 mln zł do 154,83 mln zł w zależności od powiatu. Jak widać największa atrakcyjność „Programu Dom+” w relacji do obecnych budżetów, jest dla małych i średnich powiatów. Dużych miast o liczbie ludności powyżej 100.000 mieszkańców w Polsce jest tylko 39 i ciągle ta liczba spada. Można odwrócić ten trend przystępując do „Programu Dom+”.

Dlatego sugerujemy w pierwszej kolejności jak najbardziej zwiększyć przychody budżetu, a w drugiej kolejności zaspokajać potrzeby mieszkaniowe dotychczasowych mieszkańców. Zwiększone przychody budżetowe pozwolą szybciej spłacić zadłużenie gminy i przeznaczyć większe środki na zaspokojenie potrzeb wspólnych wszystkich mieszkańców. Odwrócenie zalecanej przez nas kolejności spowoduje tylko 2 lata opóźnienia w/w przychodów budżetowych, ale nam będzie łatwiej budować na Państwa terenie, gdyż będziemy mieli komplet pracowników, obiekty produkcyjne i mniejsze koszty transportu.

Powszechne jest sformułowanie „Budownictwo motorem napędowym gospodarki”. Przedstawiony program udowadnia, że nie jest to pusty slogan. Wg badań przeprowadzonych na zlecenie UM Poznania, mieszkańcy nie chcą mieszkać w blokach, preferowaliby dom wolnostojący. Decydują się na mieszkanie w bloku z powodu bariery finansowej związanej z zakupem działki i budową domu o powierzchni spełniającej ich potrzeby. Program ten pokazuje, że tak nie musi być i marzenie o własnym domku może stać się realne dla większości Polaków.

Co należy zrobić, aby przystąpić do „Programu Dom +” (lokale socjalne, mieszkania komunalne, zwiększone przychody budżetowe)?

Na najbliższym posiedzeniu Rady Miasta, czyli przed świętami Bożego Narodzenia należy podjąć uchwałę o przystąpieniu do „Programu Dom+” oraz upoważnić Burmistrza/Prezydenta do podejmowania wszelkich działań koniecznych do realizacji tego programu, w tym określić wysokość kaucji, jaką może gmina wpłacić do firmy Green Angel oraz upoważnić Burmistrza/Prezydenta do podpisania porozumienia z firmą Green Angel.

Zawarcie tego porozumienia będzie wspaniałą wiadomością dla mieszkańców wielu

miast z okazji świąt Bożego Narodzenia i Nowego Roku oraz nadzieją, że kolejne święta będą w jeszcze wspanialszej atmosferze. Zbliżające się wybory samorządowe nie będą kojarzyć się z apokalipsą. Obecni władarze miast zyskują duże poparcie lokalnej społeczności. W „Programie Dom +” dotacje do rat kredytowych są uzależnione tylko i wyłącznie od ilości osób zamieszkujących pod jednym dachem. Żadne wskaźniki ekonomiczne nie mają znaczenia. Również posiadanie innych mieszkań czy domów nie jest ograniczeniem w nabyciu domu w ramach „Programu Dom+”. Na rzecz „Programu Dom+” przemawia szybkość budowy, a co za tym idzie szybsze rozwiązanie problemów mieszkaniowych zarówno w zakresie mieszkań komunalnych jak i socjalnych.

Najlepszą wiadomość pozostawiliśmy na koniec. Prawdziwy prezent pod choinkę.

Aby „Program Dom+” stał się atrakcyjny dla wszystkich, w tym również dla młodych ludzi, kredyty muszą uwzględniać fakt, że młodzi ludzie mają niską zdolność kredytową. Z tego powodu wprowadziliśmy uzależnienie powierzchni domu, od ilości osób mieszkających pod jednym dachem. Mieszkania i domy w „Programie Dom+” będą miały zróżnicowaną wielkość od 30, 60, 90, 120, 150, 180, 210 do 240 m². W 2 roku funkcjonowania „Programu Dom+” zostaną wprowadzone domy z dodatkową opcją „bez badania zdolności kredytowej”. Takie mamy uzgodnienie z jednym z największych polskich banków hipotecznych. Z tego powodu w 1 roku sugerujemy zakup domów przez naszych pracowników, gdyż oni zarabiając 6.000 i 9.000 zł netto będą posiadali wymaganą zdolność kredytową. W 2 roku domy staną się dostępne dla wszystkich, dzięki dofinansowaniu z Samorządowego Funduszu Mieszkaniowego. Również od 2 roku w polskim krajobrazie na rynku mieszkaniowym pojawią się domy, które będą pełniły funkcje mieszkań socjalnych będące jednak własnością Fundacji „Green Angel”. Mieszkania te o pow. 30 m², będą udostępniane ofiarom klęsk żywiołowych, powodzi, pożarów itp. Postanowiliśmy przeznaczyć 1% naszego podatku dochodowego na budowę takich mieszkań w każdej gminie, aby w sytuacji kryzysowej były natychmiast dostępne. W okresach między kryzysami będą pełniły funkcje mieszkań na wynajem dla osób, które znalazły się w trudnej sytuacji rodzinnej (przemoc w rodzinie, alkoholizm, itp.), pokoi służbowych dla osób będących w delegacji itp.

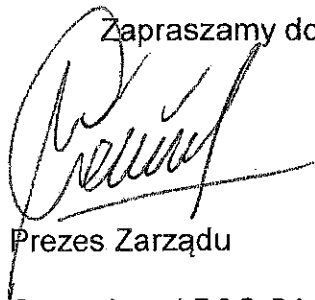
W przeciwieństwie do „Programu Mieszkanie +” nasz program powiększa dochody budżetu miasta, a nie umniejsza go i nie wymaga żadnego zaangażowania finansowego ze strony gminy.

Autobusy elektryczne

Minimalna kwota dodatkowego dochodu gminy 47,97 mln zł powinna pozwolić na zakup elektrycznych autobusów. Większość władarzy jest zainteresowana zakupem autobusów elektrycznych, ale obecna wysoka cena powstrzymuje ich przed podjęciem takiej decyzji. Obecnie elektryczny autobus firmy Solaris kosztuje ok. 2 mln zł. Solaris obiecuje, że jak rozwinie produkcję autobusów elektrycznych do poziomu minimum 300 sztuk/rok to ceny spadną i będą porównywalne z cenami autobusów z silnikami diesla. Za kwotę dodatkowych rocznych przychodów gmina może kupić 20 autobusów elektrycznych i wybudować

infrastrukturę do ładowania ich akumulatorów. Możliwe stanie się zelektryfikowanie w ciągu paru lat wszystkich linii autobusowych w średnich i mniejszych miastach powiatowych. Miasto może pozyskać tereny pod budowę osiedli domów zero-energetycznych poza obszarem zwartej zabudowy i doprowadzić do tych osiedli elektryczne linie autobusowe i stać się w krótkim czasie najbardziej ekologicznym miastem. Mając zapewnione zwiększone dochody miasto może zwiększyć ich liczbę poprzez skorzystanie z opcji leasingu. Zmniejszy to zaangażowanie początkowe w zakup, a uwolnione środki będzie można przeznaczyć na dowolny inny cel. Aby zwiększyć siłę przetargową małych miast proponujemy przystąpienie do konsorcjum zakupowego pod firmą Green Angel. Jeśli firma Green Angel poprosi o ofertę na dostawę 1140 lub nawet tylko 300 szt. autobusów elektrycznych, to będzie miała zdecydowanie lepszą pozycję negocjacyjną, niż gdyby wystąpiła o zakup każda gmina z osobną propozycją zakupu np. 3 szt. W 1 roku, gdy tylko 10 miast wejdzie do programu to liczba zakupionych autobusów będzie mniejsza, Gdyby każda gmina kupiła 30 szt., to łączne zamówienie opiewałoby na 300 sztuk, a to by stanowiło podstawę do redukcji ceny przez Solarisa, Ursusa czy Sanosa. Nas jako prywatną firmę nie obowiązuje ustawa o zamówieniach publicznych, więc procedura może być szybsza, a perspektywa kolejnych zamówień na dużo większe ilości (380 x 10 szt. = 3800 szt., 380 x 20 szt. = 7600 szt.) pozwoli nam uzyskać jeszcze niższą cenę. Dostawca mający realny i pewny zbył na swój produkt zainwestuje w rozbudowę swoich mocy produkcyjnych. My jako prywatna firma nie musimy kupować od zagranicznych producentów. Proponujemy opłatę konsorcjalną w wysokości 1 % wartości zakupionych autobusów elektrycznych przez gminę.

Zapraszamy do „Programu Dom+”.



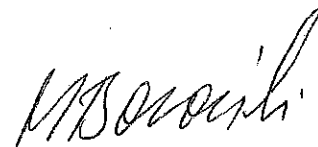
Prezes Zarządu

Green Angel B&C SA S.k.

Waldemar Cierniak

Tel. [REDACTED]

waldemar.c@greenangel.pl



Autor i koordynator projektu

„Program Dom +”

Marek Barański

Tel. [REDACTED]

marek.b@greenangel.pl

Załącznik:

Porozumienie o przystąpieniu do „Programu Dom+”

POROZUMIENIE
o przystąpieniu do „Programu Dom+”

Zawarte w dniu w

pomiędzy:

Green Angel B&C SA sp.k. z siedzibą w Poznaniu, ul. Wagrowska 14; 61-369 Poznań (KRS: 0000245200; REGON: 30017402100000; NIP: 7822341423), reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Pana Waldemara Cierniaka zamieszkałego przy ul. [REDAKTOWANE] 60-850 Poznań, legitymującego się dowodem osobistym serii [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] wydanym przez Prezydenta miasta Poznania

a

Gminą.....

siedzibą powiatu

woj.:.....

reprezentowaną przez Pana/Panią Prezydenta /Burmistrza

.....

§ 1

1. Gmina zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Green Angel B&C SA sp.k. z w terminie do dnia:

31 stycznia 2018 roku, kaucji w kwocie:zł

(słownie:).

2. Warunki zwrotu kaucji określone zostały w Ofercie „Program Dom +” z dnia 27.11.2017r.

§ 2

Green Angel B&C SA sp.k. z siedzibą w Poznaniu zobowiązuje się do realizacji na rzecz Gminy „Programu Dom +” w wariantcie A lub w wariantcie B, w zależności od sytuacji gminy w zakresie dysponowania terenami pod budownictwo mieszkaniowe.



§ 3

1. Gmina wskazuje jako osobę do kontaktu:.....

adres mail:.....

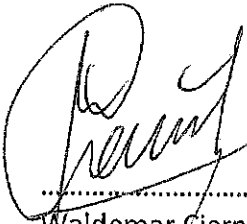
Tel.....

2. Firma Green Angel wskazuje jako osobę do kontaktu: Waldemar Cierniak
Adres mail:Waldemar.c@greenangel.pl
Tel.: [REDACTED]

§ 4

Rachunek bankowy firmy Green Angel B&C SA S.k.
[REDACTED]

.....
Prezydent (Burmistrz)


.....
Waldemar Cierniak
Prezes Zarządu

POROZUMIENIE
o przystąpieniu do „Programu Dom+”

Zawarte w dniu w

pomiędzy:

Green Angel B&C SA sp.k. z siedzibą w Poznaniu, ul. Wągrowka 14; 61-369 Poznań
(KRS: 0000245200; REGON: 30017402100000; NIP: 7822341423), reprezentowaną przez
Prezesa Zarządu Pana Waldemara Cierniaka zamieszkałego przy
ul. [REDAKTOWANE] 60-850 Poznań, legitymującego się dowodem osobistym serii [REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE], wydanym przez Prezydenta miasta Poznania

a

Gminą.....

siedzibą powiatu

woj.:.....

reprezentowaną przez Pana/Panią Prezydenta /Burmistrza

.....

§ 1

1. Gmina zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Green Angel B&C SA sp.k. z w terminie do dnia:

31 stycznia 2018 roku, kaucji w kwocie:zł

(słownie:).

2. Warunki zwrotu kaucji określone zostały w Ofercie „Program Dom +” z dnia 27.11.2017r.

§ 2

Green Angel B&C SA sp.k. z siedzibą w Poznaniu zobowiązuje się do realizacji na rzecz Gminy „Programu Dom +” w wariantach A lub B, w zależności od sytuacji gminy w zakresie dysponowania terenami pod budownictwo mieszkaniowe.



§ 3

1. Gmina wskazuje jako osobę do kontaktu:.....

adres mail:.....

Tel.....


2. Firma Green Angel wskazuje jako osobę do kontaktu: Waldemar Cierniak
Adres mail:Waldemar.c@greenangel.pl
Tel.: [REDACTED]

§ 4

Rachunek bankowy firmy Green Angel B&C SA S.k.

[REDACTED]

.....
Prezydent (Burmistrz)


.....
Waldemar Cierniak
Prezes Zarządu