



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 17 listopada 2016 r.

Poz. 7014

### **OBWIESZCZENIE NR 7/VII/2016 RADY MIASTA POZNANIA**

z dnia 8 listopada 2016 r.

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014-2018.**

§ 1. Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 296) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014-2018, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr XVIII/226/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 20 października 2015 r. zmieniającą uchwałą Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014-2018 oraz uchwałą Nr XXXIV/574/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 6 września 2016 r. zmieniającą uchwałą Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014-2018.

§ 2. Obwieszczenie i załącznik do obwieszczenia podlegają ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania  
(-) Grzegorz Ganowicz

**Załącznik do obwieszczenia  
RADY MIASTA POZNANIA  
z dnia 8 listopada 2016 r.**

**UCHWAŁA NR LXIII/985/VI/2014  
RADY MIASTA POZNANIA  
z dnia 25 lutego 2014r.  
(tekst jednolity)**

w sprawie **programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014 - 2018.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2004 r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786 z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951 z 2013 r., poz. 1304 ) uchwala się co następuje:

**Rozdział 1  
Postanowienia ogólne**

**§ 1**

1. Uchwała określa program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014 – 2018.
2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014 – 2018 określa warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta Poznania.
3. Celami programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014 – 2018 są:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta Poznania;
  - 2) poprawa jakości i warunków zamieszkania w mieszkaniowym zasobie Miasta Poznania;
  - 3) poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.
4. Realizacja celów określonych w ust. 3 nastąpi w szczególności poprzez:
- 1) gminne budownictwo mieszkaniowe;
  - 2) modernizację, renowację i remonty budynków;
  - 3) likwidację barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
  - 4) termomodernizację budynków;
  - 5) racjonalne i efektywne wykorzystywanie mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.
5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) „mieszkaniowym zasobie Miasta Poznania” – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Miasta Poznania albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Miasta Poznania, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
  - 2) „gminnej osobie prawnej” – należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną posiadającą osobowość prawną, utworzoną przez Miasto Poznań, w szczególności jednoosobowe spółki prawa handlowego utworzone przez Miasto Poznań;
  - 3) „wynajmującym” – należy przez to rozumieć Miasto Poznań, gminne osoby prawne, spółki prawa handlowego utworzone z udziałem Miasta Poznania z wyłączeniem towarzystw budownictwa społecznego;
  - 4) „zarządcy” – należy przez to rozumieć podmiot zarządzający częścią lub całością mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania;
  - 5) „dochodzie” – należy przez to rozumieć dochód, o jakim mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. z 2013 r. poz. 966).
6. Do gospodarowania tymczasowymi pomieszczeniami stosuje się odpowiednio przepisy uchwały.
7. Do gospodarowania lokalami, tymczasowymi pomieszczeniami wynajętymi przez Miasto Poznań z przeznaczeniem na podnajem stosuje się odpowiednio przepisy uchwały.
8. Do gospodarowania lokalami niestanowiącymi odrębnej własności, znajdującymi się w budynkach posadowionych na nieruchomościach stanowiących przedmiot współwłasności z udziałem Miasta Poznania, stosuje się przepisy ustawy z dnia 23

kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z póź. zm.) dotyczące współwłasności nieruchomości oraz najmu lokali. Przepisy uchwały stosowane będą odpowiednio wyłącznie wtedy, gdy właściciele nieruchomości wyrażą na to zgodę.

## **Rozdział 2**

### **Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Poznania, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

#### **§ 2**

1. Miasto Poznań posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta Poznania.
2. Miasto Poznań również w inny sposób zaspokaja potrzeby mieszkaniowe mieszkańców miasta Poznania.
3. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Poznania, a także ich bieżącą aktualizację na podstawie określonych sprawozdań sporządzanych przez wynajmującego, prowadzi Miasto Poznań.
4. Zakłada się powiększanie w latach 2014 – 2018 mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania w szczególności w drodze:
  - 1) budowy przez Miasto Poznań lub gminną osobę prawną, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, lokali w liczbie co najmniej 100 średniorocznie;
  - 2) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków, a także adaptacji poddaszy i innych pomieszczeń na lokale mieszkalne;
  - 3) zakupu przez Miasto Poznań lub gminną osobę prawną, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, budynku ze wszystkimi wolnymi lokalami albo lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności;
  - 4) zamiany nieruchomości stanowiących własność Miasta Poznania lub gminnych osób prawnych na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych,

w których wszystkie lokale są wolne, albo zamiany lokali stanowiących własność wynajmującego na lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności osób fizycznych lub osób prawnych.

5. Lokale stanowiące własność Miasta Poznania lub gminnych osób prawnych nie mogą zostać wniesione do spółki, spółdzielni mieszkaniowej lub fundacji w formie wkładu niepieniężnego lub darowizny bez zgody Rady Miasta Poznania.

### § 3

1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania Miasto Poznań wydziela lokale, które przeznacza na wynajem jako lokale socjalne.
2. Miasto Poznań tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń.
3. Ewidencję lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, a także ich bieżącą aktualizację na podstawie określonych sprawozdań sporządzanych przez wynajmującego, prowadzi Miasto Poznań.
4. Prognozę wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania na lata 2014 – 2018 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne stanowi załącznik nr 1 do uchwały. Prognozowana wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Poznania na lata 2014 – 2018 ma służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta Poznania.

## Rozdział 3

### **Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali**

### § 4

1. Wynajmujący gospodaruje mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania, dążąc do poprawy jakości i warunków mieszkaniowych zamieszkujących w nim lokatorów i w tym celu

- podejmuje działania służące poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.
2. Budynki, w których znajdują się lokale, w stosunku do których nadzór budowlany wydał decyzję nakazującą remont, którego realizacja wymaga opróżnienia i wyłączenia lokali z użytkowania lub jeżeli dalsza eksploatacja budynku albo jego remont nie są opłacalne, mogą być przeznaczone do rozbiórki lub zbycia.
  3. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2014 – 2018 stanowi załącznik nr 2 do uchwały. Planowany zakres oraz wielkość remontów i modernizacji ma na celu zachowanie mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania w stanie nie pogorszonym.
  4. Ustala się priorytety remontowe wg kategorii pilności, stanowiące integralną część załącznika nr 2 do uchwały.
  5. Wynajmujący zobowiązany jest do corocznej aktualizacji potrzeb, planów remontowych i modernizacji budynków i lokali, uwzględniających priorytety remontowe i wyniki okresowych kontroli stanu technicznego budynków.

#### **Rozdział 4**

##### **Planowana sprzedaż lokali**

##### **§ 5**

1. Miasto Poznań może sprzedawać lokale w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców lub w trybie przetargowym. Miasto Poznań będzie sprzedawać średniorocznie 200 lokali.
2. Gminna osoba prawna, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych bądź w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, może sprzedawać lokale, których jest właścicielem.
3. Miasto Poznań wydziela z mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania zasób niepodlegający sprzedaży.
4. Najemcy zamieszkujący w zasobie, o którym mowa w ust. 3, mogą ubiegać się o zamianę na lokal podlegający sprzedaży.
5. Złożenie przez najemcę wniosku o sprzedaż lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu.

6. Najemcy lokali stanowiących własność Miasta Poznania, jak również najemcy lokali, które w okresie obowiązywania uchwały staną się własnością Miasta Poznania, i którzy złożyli wnioski o sprzedaż lokali do dnia 31.12.2008 r., zachowują uprawnienia wynikające z treści uchwały Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17 października 2000 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli wniosek złoży co najmniej jeden ze współnajemców lokalu.
7. Najemcy, o których mowa w ust. 6, którzy w drodze zamiany bądź poprzez przyjęcie oferty lokalu zamiennego zawarli umowę najmu innego lokalu, zachowują uprawnienie określone w ust. 6 pod warunkiem, że ponowny wniosek o sprzedaż lokalu złożyli w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu lokalu.
8. Najemcy, o których mowa w ust. 6, którzy na skutek zaległości w płatności czynszu utracili tytuł prawny do lokalu, a następnie po spłacie całości zadłużenia i wykluczeniu innych niż dług przesłanek do wypowiedzenia umowy najmu stali się najemcami lokalu, po złożeniu ponownego wniosku w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu lokalu zachowują uprawnienia określone w ust. 6.
9. Najemca traci uprawnienia określone w ust. 6, 7 i 8, jeżeli z przyczyn zawinionych przez najemcę nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży lokalu w terminie wyznaczonym przez właściwy organ.
- 9a. <sup>1</sup>Najemcy, którzy nie złożyli wniosków o sprzedaż lokali do dnia 31.12.2008 r. lub utracili na podstawie ust. 9 uprawnienia wynikające z treści uchwały Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17 października 2000 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych mogą złożyć wniosek o sprzedaż lokalu z bonifikatą, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:
  - 1) zamieszkują w budynku, w którym prowadzona jest sprzedaż lokali;
  - 2) budynek został wybudowany przed 1990 r.;
  - 3) udział Miasta stanowi nie więcej niż 50 % udziału wszystkich właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej;
  - 4) zamieszkują w lokalu przez okres dłuższy niż 25 lat, przy czym przez okres ten należy rozumieć łącznie okres posiadania tytułu prawnego do lokalu lub jego części i wspólnego zamieszkiwania z poprzednim najemcą – osobą bliską w rozumieniu art. 8 Ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2 lipca 1994 r. (Dz. U. nr

<sup>1</sup> Ustępy 9a-9c dodane uchwałą Nr XVIII/226/VII/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 20 października 2015 r. zmieniającą uchwałę Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014 - 2018

- 105 poz. 509 z późniejszymi zmianami), a do okresu zamieszkiwania najemcy dokonującego zakupu lokalu zalicza się również okres zamieszkiwania w tym lokalu jego wstępnych posiadających tytuł prawny do przedmiotowego lokalu;
- 5) do wniosku dołączą uzasadnienie zawierające opis sytuacji, w związku z którą nie złożyli wniosków o sprzedaż lokali do dnia 31.12.2008 r., bądź utracili uprawnienia wynikające z treści uchwały Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17 października 2000 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.
- 9b. Prezydent Miasta Poznania dokonuje weryfikacji wniosków, o których mowa w ust. 9a, i przekazuje wnioski najemców spełniających wymagane w tym przepisie warunki do zaopiniowania właściwej komisji Rady Miasta Poznania.
- 9c. O warunkach udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych rozstrzyga Rada Miasta Poznania w drodze odrębnych uchwał dotyczących indywidualnych nieruchomości, podjętych na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, kierując się:
- 1) zasadami określonymi w uchwale Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17 października 2000 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, przy czym proporcje pomiędzy bonifikatą podstawową a bonifikatą dodatkową za okres zamieszkania mogą ulegać zmianie;
  - 2) stanem technicznym i potrzebami remontowymi budynku;
  - 3) racjonalizacją struktury miejskiego zasobu mieszkaniowego poprzez całkowite wyzbycie się udziałów we wspólnotach mieszkaniowych z mniejszościowym udziałem Miasta Poznania.
10. Miasto Poznań lub gminna osoba prawna, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca nie skorzystał z przysługującego mu prawa pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu. Jednocześnie Miasto Poznań lub gminna osoba prawna, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego składa ofertę wynajęcia innego lokalu spełniającego warunki, jakim powinien odpowiadać lokal zamienny.

## Rozdział 5

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

#### § 6

1. Wynajmujący jest zobowiązany do stosowania polityki czynszowej określonej postanowieniami uchwały do mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.
2. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu, określone w załączniku nr 3 do uchwały.
3. Wysokość czynszu lokalu ustala się między innymi z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, na podstawie liczby punktów określonych według kryterium punktowego różnicowania stawek czynszu lokalu, o którym mowa w ust. 2.
4. <sup>2</sup>Minimalna stawka czynszu lokalu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie może być niższa niż 1,13% 1/12 (jednej dwunastej) wartości odtworzeniowej lokalu, a maksymalna stawka czynszu lokalu nie może przekroczyć 3% 1/12 (jednej dwunastej) wartości odtworzeniowej lokalu, ustalonej obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 16 marca 2016 roku, w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim.
5. Podwyższanie czynszu za lokal nie będzie dokonywane częściej niż co 12 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
6. Podwyżka czynszu za lokal nie może być wyższa niż 10% czynszu dotychczasowego.
7. Podział miasta Poznania na strefy czynszowe określa załącznik nr 4 do uchwały.
8. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu, o których mowa w ust. 2, nie dotyczą lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń.

---

<sup>2</sup> Zmieniony uchwałą Nr XXXIV/574/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 6 września 2016 r. zmieniającą uchwałą Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014-2018.

### § 7

1. W przypadku samowolnego zajęcia lokalu wynajmujący stosuje przepisy dotyczące samopomocy określone w ustawie z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z póź. zm.), a w przypadku nieodzyskania lokalu występuje z powództwem do sądu o nakazanie eksmisji. Do czasu opróżnienia lokalu nalicza się odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, obliczonego na podstawie karty punktowej lokalu.
2. W przypadku utraty tytułu prawnego do lokalu odszkodowanie za zajmowanie lokalu nie może być niższe niż wysokość czynszu naliczonego w ostatnim miesiącu trwania umowy najmu, jednak nie mniejsze niż obliczone w sposób określony w ust. 1.

### § 8

1. Stawka czynszu za lokal wynajęty w wyniku przetargu nie może być niższa od stawki czynszu wynikającej z karty punktowej lokalu ustalonej w sposób określony w § 6.
2. Stawka czynszu lokalu ustalona na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów w wysokości należnej stawki czynszu lokalu pozostaje na dotychczasowym poziomie i można ją podwyższać na zasadach określonych w § 6.
3. W przypadku przywrócenia tytułu prawnego do lokalu czynsz najmu nie może być niższy niż wysokość czynszu naliczonego w ostatnim miesiącu trwania umowy najmu, jednak nie mniejszy niż obliczony na podstawie karty punktowej lokalu.

### § 9

1. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu lokalu:
  - 1) obniżka czynszu lokalu następuje na wniosek najemcy;
  - 2) obniżki czynszu lokalu udziela się na okres 12 miesięcy, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, z zastrzeżeniem pkt. 5;
  - 3) zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu lokalu,

z wyłączeniem utraty tytułu prawnego do lokalu, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę;

- 4) obniżka czynszu lokalu przysługuje najemcy, którego średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w obecnie obowiązującej uchwale Rady Miasta Poznania w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania i zajmującemu lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej normatywnej powierzchni, z zastrzeżeniem pkt. 5 i 7;
- 5) obniżka czynszu lokalu przysługuje najemcy, który zajmuje lokal większy niż opisany w pkt. 6, o ile zgłosił lokal do zamiany na lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej normatywnej powierzchni. Obniżki czynszu lokalu udziela się na okres 12 miesięcy liczony od dnia zgłoszenia lokalu do zamiany, nie dłużej jednak niż do dnia przedstawienia przez wynajmującego oferty zamiany lokalu o powierzchni nieprzekraczającej normatywnej powierzchni lokalu. Zgłoszenie lokalu do zamiany w celu uzyskania obniżki czynszu może nastąpić tylko raz w okresie trwania umowy najmu.
- 6) normatywna powierzchnia lokalu z zastrzeżeniem pkt. 7, nie może przekraczać:
  - 35 m<sup>2</sup> dla 1 osoby,
  - 40 m<sup>2</sup> dla 2 osób,
  - 45 m<sup>2</sup> dla 3 osób,
  - 55 m<sup>2</sup> dla 4 osób,
  - 65 m<sup>2</sup> dla 5 osób,
  - 70 m<sup>2</sup> dla 6 osób,

a w przypadku, gdy w lokalu zamieszkuje większa niż 6 liczba osób, dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m<sup>2</sup>;

- 7) normatywną powierzchnię lokalu powiększa się o 15 m<sup>2</sup>, jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają zespoły ds. orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2011 r. Nr 127, poz. 721 ze zm.);
- 8) obniżka czynszu lokalu przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza normatywnej powierzchni o więcej niż:

- a) 40% albo
  - b) 60% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej lokalu nie przekracza 60%;
- 9) ustala się obniżkę czynszu lokalu:
- a) w wysokości 25%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 70% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
  - b) w wysokości 20%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 160% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 110% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
  - c) w wysokości 10%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Zasady określone w § 9 ust. 1 nie mają zastosowania do najemcy, z którym zawarto umowę najmu lokalu socjalnego, tymczasowego pomieszczenia, lokalu będącego pracownią służącą do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, a także do najemcy, do którego ma zastosowanie § 8 ust. 1.

## **Rozdział 6**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania**

#### **§ 10**

1. Miasto Poznań lub gminna osoba prawna, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, gospodarując mieszkaniowym

zasobem Miasta Poznania może zlecić zarządzanie zasobem w drodze zamówienia publicznego.

2. Szczegółowy sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania określone zostały w załączniku nr 5 do uchwały.

## **§ 11**

1. Wynajmujący, w celu zapewnienia rzetelnego realizowania uprawnień i obowiązków związanych z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania, jest zobowiązany do kontroli zarządców mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania w zakresie prawidłowości realizacji uprawnień i obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz zobowiązań wynikających z umów o zarządzanie nieruchomością.
2. Wynajmujący, gospodarując mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania, jest zobowiązany wykorzystywać narzędzia informatyczne gwarantujące posiadanie rzetelnej i aktualnej informacji o mieszkaniowym zasobie Miasta Poznania, np. wielkość, stan techniczny, standard.

## **Rozdział 7**

### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

## **§ 12**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności:
  - 1) czynsze za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania;
  - 2) czynsze za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe;
  - 3) wynagrodzenia za korzystanie z gruntów;
  - 4) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania oraz za tymczasowe pomieszczenia;
  - 5) odszkodowania i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powierzchni użytkowych lub gruntów;
  - 6) dochody ze sprzedaży nieruchomości;
  - 7) środki pieniężne budżetu państwa;

- 8) kredyty;
  - 9) pożyczki;
  - 10) emitowane papiery dłużne, takie jak obligacje i listy zastawne;
  - 11) zyski i dywidendy;
  - 12) dopłaty uiszczane przez wspólników do kapitału zakładowego spółek prawa handlowego, zgodnie z art. 177 Kodeksu spółek handlowych;
  - 13) wkłady niepieniężne i pieniężne do spółek prawa handlowego;
  - 14) środki z innych źródeł zewnętrznych.
2. Do zaciągania zobowiązań przez Miasto Poznań lub gminną osobę prawną, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, których następstwem będzie obciążenie mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, zastosowanie mają postanowienia uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania, z późniejszymi zmianami.
3. Miasto Poznań lub gminna osoba prawna, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, może pozyskiwać środki na realizację zadań dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania, wykorzystując instytucję koncesji na roboty budowlane.

## **Rozdział 8**

**Wysokość wydatków w latach 2014 – 2018 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto Poznań jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne**

### **§ 13**

Wysokość wydatków w latach 2014 – 2018 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi,

których Miasto Poznań jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne, określa załącznik nr 6 do uchwały.

## **Rozdział 9**

### **Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania**

#### **§ 14**

1. W celu racjonalnego wykorzystywania mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, w szczególności powiększania zasobu lokali socjalnych oraz zwiększania wpływu należności z tytułu czynszów najmu, Miasto Poznań lub gminna osoba prawna, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, prowadzić będzie program zamiany mieszkań, obejmujący lokale zgłaszane do zamiany przez najemców i właścicieli, lokale w budynkach nowo wybudowanych albo poddanych renowacji oraz wolne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania przeznaczone do zamiany.
2. W ramach programu zamiany mieszkań dokonywana będzie zamiana lokali obejmująca w każdym przypadku co najmniej jeden lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania oraz inny, dowolny lokal zgłoszony do zamiany, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach.
3. Zgłoszenie lokalu do zamiany bądź złożenie wniosku o zamianę lokalu nie powoduje powstania roszczenia o dokonanie zamiany.
4. W celu racjonalnego wykorzystywania mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, Miasto Poznań lub gminna osoba prawna, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, podejmować będzie działania polegające w szczególności na:
  - 1) zamianie lokali:
    - a) na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców,
    - b) z udziałem niepełnosprawnych najemców, na lokale dostosowane do ich potrzeb,

- c) pomiędzy zadłużonymi uczestnikami programu zamiany mieszkań a innymi uczestnikami deklarującymi gotowość spłaty zadłużenia;
- 2) zbywaniu udziałów Miasta Poznania w istniejących wspólnotach mieszkaniowych, co będzie osiąganego między innymi poprzez:
- a) oferowanie najemcom zajmującym lokale usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, którzy nie wyrażają woli nabycia zajmowanych lokali, lokali w budynkach, w których sprzedaż nie jest prowadzona,
  - b) oferowanie najemcom lokali, którym przysługują uprawnienia wynikające z uchwały Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17 października 2000 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, zajmującym lokale w budynkach, w których sprzedaż nie jest prowadzona, lokali w budynkach, w których przewidziana lub prowadzona jest sprzedaż lokali,
  - c) <sup>3</sup>przysługanie bonifikat od ceny sprzedaży lokalu w trybie § 5 ust. 9a-9c.
- 3) windykacji należności z tytułu najmu lokali oraz bezumownego korzystania z lokali i monitoringu stanu finansowego kont lokali;
- 4) ograniczaniu liczby niezagospodarowanych lokali poprzez:
- a) monitoring zwalnianych lokali i prowadzenie ewidencji lokali niezagospodarowanych,
  - b) zagospodarowywanie lokali poprzez ich wynajem w szczególności na realizację zadań ustawowych, a także poprzez wynajem lokali przeznaczonych do remontu lub adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne przez przyszłych najemców, albo przetargów lokali powyżej 80 m<sup>2</sup>, albo sprzedaż w trybie przetargowym;
- 5) ograniczaniu wypłaty odszkodowań przez Miasto Poznań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń w związku z orzeczonymi wyrokami o eksmisję, poprzez:
- a) zagospodarowywanie lokali w nowo wybudowanych budynkach, dokonując zamiany w celu odzyskiwania lokali przeznaczonych na lokale socjalne,

---

<sup>3</sup> Dodany uchwałą Nr XVIII/226/VII/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 20 października 2015 r. zmieniającą uchwałą Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014 - 2018

- b) monitoring i weryfikację niezrealizowanych wyroków sądowych o eksmisję pod kątem posiadania lub utraty przez dłużników wyroków uprawnień do lokalu socjalnego,
  - c) składanie ofert lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń dłużnikom wyroków, w szczególności na podstawie podpisanych ugód z wierzycielami wyroków, wykorzystując mieszkaniowy zasób Miasta Poznania lub w inny sposób;
- 6) opróżnianie lokali w związku ze zmianą przeznaczenia lokalu lub budynku, lub gdy dalsza ich eksploatacja albo remont nie są opłacalne, lub gdy budynek przeznaczony jest do modernizacji, renowacji, remontu, rozbiórki albo do zbycia.

## § 15

1. Wynajmujący niebędący Miastem Poznań lub gminną osobą prawną, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, zobowiązany jest do sporządzania i przedstawiania Prezydentowi Miasta Poznania sprawozdań dotyczących w szczególności:
- 1) wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu z podziałem na lokale, lokale socjalne, tymczasowe pomieszczenia, w tym ich ewidencję, wraz z informacją o przyczynach zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu w stosunku do poprzedniego sprawozdania;
  - 2) analizy potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali;
  - 3) wysokości stosowanych stawek czynszu lokali;
  - 4) sposobu i zasad zarządzania, przewidywanych zmian w zakresie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu oraz wyników kontroli zarządców w zakresie prawidłowości realizacji uprawnień i obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz zobowiązań wynikających z umów o zarządzanie nieruchomością;
  - 5) źródeł finansowania utrzymania, remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu;
  - 6) wysokości wydatków z podziałem na: koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, a także wydatki inwestycyjne;

- 7) działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania posiadanym mieszkaniowym zasobem.
2. Sprawozdania, o których mowa w ust. 1, wynajmujący sporządza co roku w terminie do 31 stycznia danego roku.

## **Rozdział 10**

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 16**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

#### **§ 17**

Uchyla się uchwałę Rady Miasta Poznania Nr L/670/V/2009 z dnia 3 marca 2009 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2009 – 2013 (ze zmianami).

#### **§ 18**

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik nr 1 do uchwały Nr LXIII/985/VI/2014

RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 25 lutego 2014 r.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Poznania,  
z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

1. Wielkość zasobu stanowiącego własność lub pozostającego w samoistnym posiadaniu Miasta Poznania, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Z punktu widzenia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014 – 2018 kluczowe znaczenie mają cele pośrednie Strategii Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030, przyjęte uchwałą Rady Miasta Poznania Nr LX/929/VI/2013 z dnia 10 grudnia 2013 r.:

- zwiększenie atrakcyjności Poznania jako miejsca do zamieszkania,
- wyekspozowanie i wzrost atrakcyjności wartościowych układów i elementów przestrzeni Poznania,
- przekształcenie funkcjonalno-przestrzenne oraz rewaloryzacja i rewitalizacja obszarów zdegradowanych,
- humanizacja przestrzeni osiedlowej,
- rozwój kapitału społecznego, budowanie spójności społecznej oraz przeciwdziałanie zjawiskom wykluczenia społecznego.

Realizacji ww. celów pośrednich służą przyjęte programy:

- Mieszkajmy w Poznaniu,
- Przyjazne Śródmieście.

Celami programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014 – 2018 są:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta Poznania,
- 2) poprawa jakości i warunków zamieszkania w mieszkaniowym zasobie Miasta Poznania,
- 3) poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.

Realizacja celów określonych w pkt. 2 nastąpi w szczególności poprzez:

- 1) budownictwo komunalne,
- 2) modernizację, renowację i remonty budynków,
- 3) likwidację barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- 4) termomodernizację budynków,
- 5) racjonalne i efektywne wykorzystywanie mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.

Działania wskazane powyżej odnoszą się bezpośrednio do celów zawartych w Miejskim Programie Rewitalizacji – trzeciej edycji, przyjętym uchwałą Nr LVII/892/VI/2013 Rady Miasta Poznania z 15 października 2013 r., i realizują główne jego założenia.

Według stanu na koniec 2013 r. zasób lokali stanowiących własność Miasta Poznania oraz pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta Poznania obejmował 12 903 mieszkań, w tym 5 576 mieszkań w budynkach komunalnych.

Według stanu na dzień 31.12.2013 r. Prezydent Miasta Poznania wyłączył ze sprzedaży 3 337 lokali mieszkalnych znajdujących się w 363 budynkach, co stanowiło 60 % wszystkich mieszkań znajdujących się w budynkach komunalnych. Dodatkowo Prezydent Miasta Poznania wyłączył ze sprzedaży 26 mieszkań znajdujących się w 18 budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznań. Łączna liczba mieszkań wyłączonych ze sprzedaży stanowiła 26 % wszystkich mieszkań stanowiących własność Miasta Poznania.

Celem wyłączenia ze sprzedaży lokali lub całych budynków jest wyodrębnienie z mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania lokali, które będą przeznaczone na realizację zadań własnych Miasta Poznania.

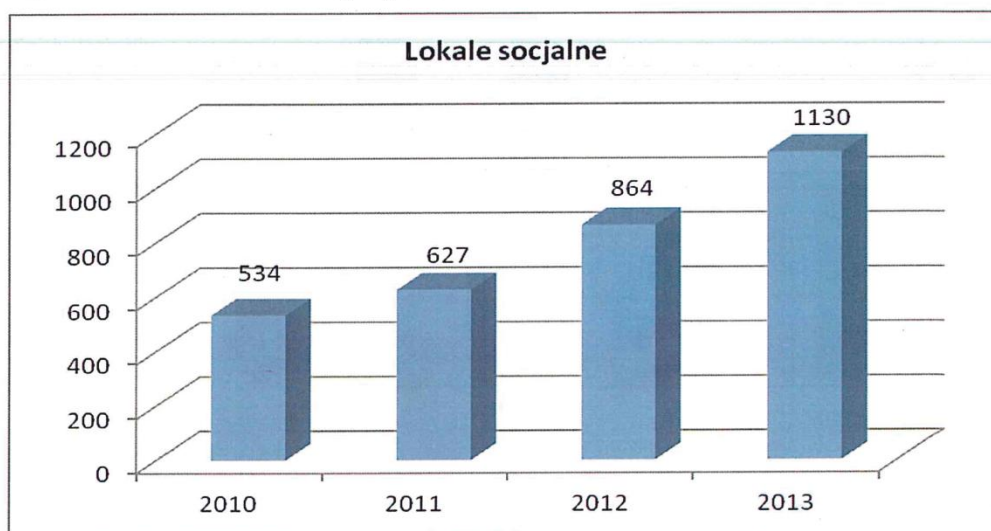
W kolejnych latach kontynuowana będzie procedura wyłączania lokali ze sprzedaży. Docelowo planuje się, że w około 450 budynkach stanowiących własność Miasta Poznań nie będzie prowadzona sprzedaż. Ostateczna liczba budynków wyłączonych ze sprzedaży ustalona zostanie po zakończeniu szczegółowych analiz obejmujących poszczególne nieruchomości.

Przewiduje się opracowanie w 2014 r. docelowego sposobu zagospodarowania budynków komunalnych położonych w „Obszarze Staromiejskim w Poznaniu”. Ustalenia zawarte w uchwale Nr XCIII/1055/III/2002 Rady Miasta Poznania z dnia 9.07.2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Obszar Staromiejski w Poznaniu" określają warunki zagospodarowania i zabudowy terenów na obszarze wyznaczonym ulicami: Solna, Wolnica, Stawna, Garbary, Placem Bernardyńskim, Zieloną, Podgórną i Alejami Karola Marcinkowskiego.

Ww. obszar obejmuje 22 budynki komunalne, w których znajduje się 227 lokali mieszkalnych i 47 budynków wspólnot mieszkaniowych ze średnim udziałem Miasta Poznania w wysokości 53 %, w których to usytuowanych jest 386 lokali mieszkalnych, stanowiących własność Miasta Poznania.

Niezależnie od powyższego według stanu na dzień 31.12.2013r. z zasobu lokali stanowiących własność Miasta Poznania lub pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta Poznania 1.130 lokali zostało wydzielonych z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne. Wykres nr 1 ukazuje dynamikę wzrostu liczby lokali socjalnych wydzielonych z mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania w latach 2010 – 2013.

Wykres nr 1: Liczba lokali socjalnych w latach 2010 – 2013

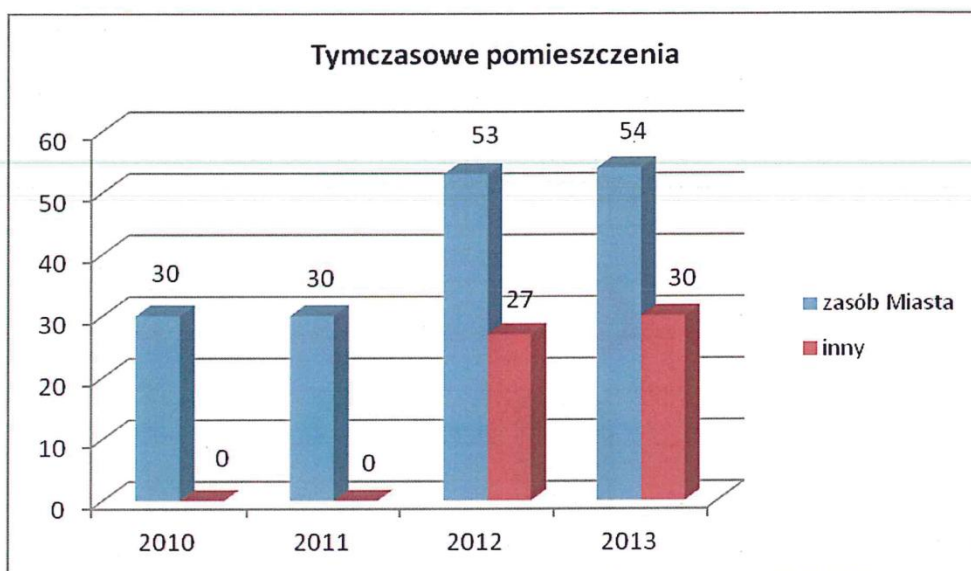


Źródło: ZKZL sp. z o.o.

Wpływ na znaczące zwiększenie liczby lokali przeznaczonych na lokale socjalne w latach 2010- 2013 spowodowany był potrzebami dostarczenia lokalu socjalnego z tytułu realizacji wyroków eksmisyjnych i listy realizacyjnej. Do wzrostu liczby lokali socjalnych przyczyniły się m.in. działania polegające na budowie nowych mieszkań i przeprowadzaniu wielopłaszczyznowych zamian mieszkań w celu pozyskania w ostateczności lokali, które będą przeznaczone na lokale socjalne. Bardzo istotny wpływ na przyrost liczby lokali socjalnych miało zwiększenie od 2011 r. liczby wykonywanych na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych eksmisji z mieszkaniowego zasobu gminy do tymczasowych pomieszczeń.

Proces wydzielania lokali socjalnych z zasobu mieszkaniowego będzie nadal kontynuowany. Podobnie z zasobu lokali stanowiących własność Miasta Poznania lub pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta Poznania tworzony jest także zasób tymczasowych pomieszczeń. Lista tymczasowych pomieszczeń, wg stanu na dzień 31.12.2013r. obejmuje 54 pozycje. Prowadzona jest również odrębna ewidencja zasobu tymczasowych pomieszczeń tworzonego w inny sposób. Ewidencja ta obejmuje 30 pozycji.

Wykres nr 2: **Tymczasowe pomieszczenia w latach 2010 – 2013**



Źródło: ZKZL sp. z o.o.

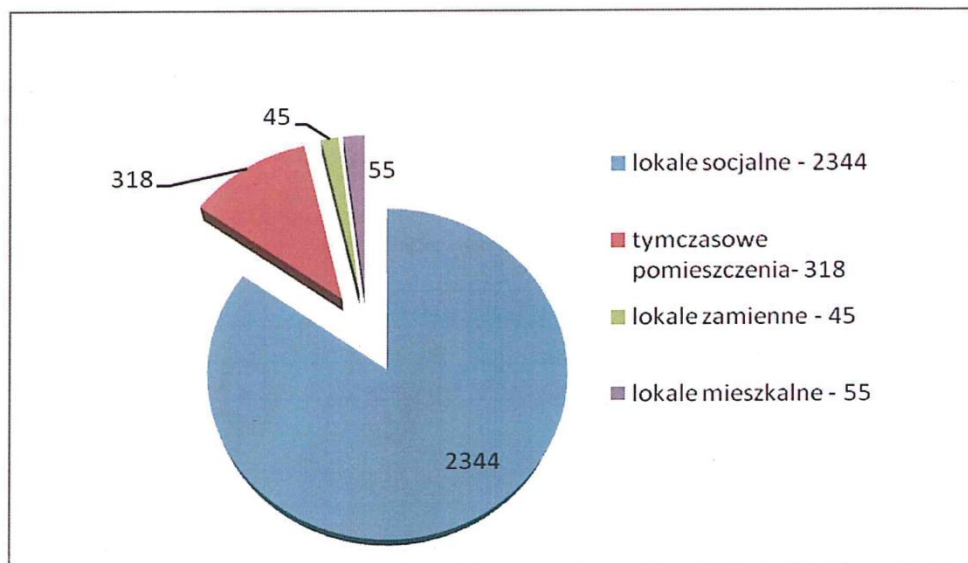
Według stanu na dzień 31.12.2013 r. zobowiązania mieszkaniowe Miasta Poznania wynikające z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego na podstawie wyroku, lokalu zamiennego oraz listy realizacyjnej wynoszą ogółem 2.762 i przedstawiają się następująco:

- liczba osób i rodzin uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Poznania Nr 870/2013/P z dnia 30.12.2013r. o ustaleniu listy na rok 2014, oczekujących na złożenie oferty – 112, w tym:
  - lokalu socjalnego – 57,
  - lokalu mieszkalnego – 55,
- liczba prawomocnych orzeczeń sądowych nakazujących opróżnienie i opuszczenie lokalu, w których sąd orzekł o prawie dłużnika do lokalu socjalnego, względnie zachodzi konieczność wskazania tymczasowego pomieszczenia – ogółem wynosi 2.605,

- podział na typ wierzyciela:
  - o wyroki, w których wierzycielem jest Miasto Poznań – 1.434,
  - o wyroki innych wierzycieli – 1.171,
- podział na typ lokalu:
  - o wyroki z prawem do lokalu socjalnego – 2.287,
  - o wyroki bez prawa do lokalu socjalnego, wskazanie wyłącznie tymczasowego pomieszczenia – 318,
- liczby osób i rodzin oczekujących na lokal zamienny, z uwagi na stan techniczny lub przeznaczenie budynku na sprzedaż – 45.

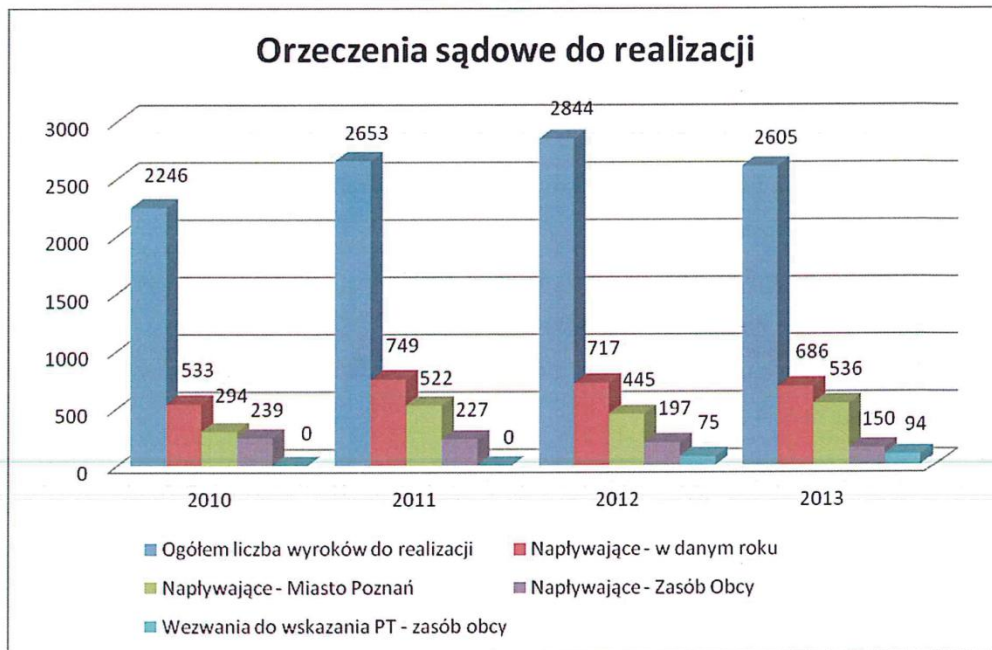
Graficzne przedstawienie zobowiązań mieszkaniowych Miasta Poznania Miasta Poznania obrazuje wykres nr 3, 4 i 5.

Wykres nr 3: **Zobowiązania mieszkaniowe Miasta Poznania wynikające z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego na podstawie wyroku, lokalu zamiennego oraz listy realizacyjnej– stan na 31.12.2013 r. – ogółem 2.762 lokali**



Źródło: ZKZL sp. z o.o.

Wykres nr 4: Orzeczenia sądowe złożone do realizacji w latach 2010 – 2013



Źródło: ZKZL sp. z o.o.

Wykres nr 5: Liczba orzeczeń sądowych, w których wierzycielem nie jest Miasto Poznań (zasób obcy) w latach 2010 – 2013



Źródło: ZKZL sp. z o.o.

Prowadzone działania doprowadziły do zatrzymania dynamiki wzrostu orzeczeń sądowych o dostarczenie lokalu socjalnego. Dotyczy to przede wszystkim orzeczeń sądowych z zasobu obcego. Efektem jest zmniejszenie wysokości wypłacanych odszkodowań wierzycielom wyroków z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego.

Sposoby realizacji potrzeb mieszkaniowych w zasobie mieszkaniowym Miasta Poznania obrazuje tabela nr 1.

Tabela nr 1: **Realizacja potrzeb mieszkaniowych w latach 2007 – 2013**

Wyszczególnienie	Lata						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Odzysk lokali z zasobu mieszkaniowego Miasta Poznania w danym roku [szt.]	199	213	230	298	371	576	726
Budowa i zakup mieszkań na cele lokali komunalnych w danym roku [szt.]	36	118	25	56	-	128	105
Najem lokali w innym zasobie według stanu na dzień 31.12. danego roku [szt.]	75	75	69	67	60	19	19

Źródło: ZKZL sp. z o.o.

Z przedstawionego w tabeli nr 1 zestawienia wynika, że na przestrzeni poprzednich lat następował cykliczny wzrost liczby mieszkań pochodzących z odzysku lokali z zasobu stanowiącego własność Miasta lub pozostającego w samoistnym posiadaniu Miasta, będący efektem:

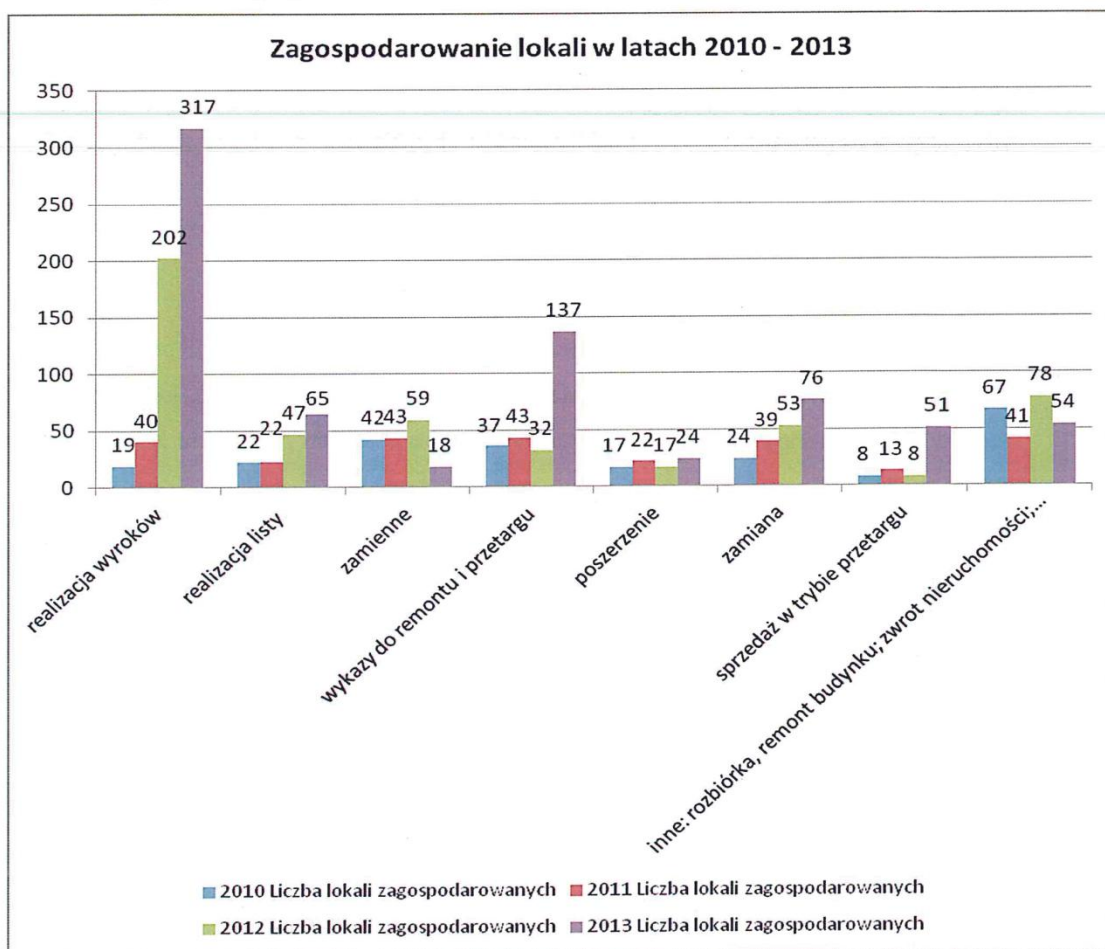
- rotacji użytkowników mieszkań,
- budowy nowych lokali,
- zagospodarowania pustostanów,
- zawierania ugód pozasądowych,
- weryfikacji uprawnień dłużników wyroku do lokalu socjalnego,

przy dużym wsparciu prowadzonej wielopłaszczyznowej zamiany mieszkań.

Wpływ na wzrost liczby lokali odzyskiwanych, poza naturalnym ruchem ludności, ma przede wszystkim liczba przeprowadzonych eksmisji, będących skutkiem wypowiedzenia umów najmu oraz kierowania spraw na drogę postępowania sądowego, a także prowadzenia postępowań weryfikujących orzeczenia sądowe, w celu ustalenia dłużników wyroku, którzy dobrowolnie opuścili mieszkanie bez wydania go wynajmującemu.

Odzyskane lokale, po ich ocenie pod względem gotowości do dalszego użytkowania, są na bieżąco przekazywane na realizację zadań własnych, tj. realizację listy, realizację wyroków, na lokale zamienne z uwagi na stan techniczny lub przeznaczenie budynku do sprzedaży. Ponadto przeznaczają się puste lokale na wykazy lokali do remontu przez przyszłych najemców, a przypadku mieszkań powyżej 80 m<sup>2</sup> – na wynajem w drodze przetargu, a także na zamianę lokali.

Tabela nr 2: Sposób zagospodarowania lokali w latach 2010 – 2013



Źródło: ZKZL sp. z o.o.

Począwszy od roku 2005, realizowany jest Program Budownictwa Komunalnego, w ramach którego na gruntach komunalnych realizowane są inwestycje budowlane mające na celu pozyskanie nowych lokali mieszkalnych. Efektem Programu Budownictwa Komunalnego jest zwiększenie podaży pełnostandardowych mieszkań należących do mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania. W nowo wybudowanych mieszkaniach Miasto Poznań może zaspokajać potrzeby mieszkaniowe osób niepełnosprawnych oraz realizować zaplanowane wyburzenia w związku z planowanymi inwestycjami.

Dzięki efektom inwestycyjnym Programu Budownictwa Komunalnego zasób Miasta Poznania powiększony został o mieszkania w nowo wybudowanych lub kompleksowo wyremontowanych budynkach.

Wieloletni Program Budownictwa Komunalnego ma na celu zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta Poznania, zapewniając potrzebującym pełnowartościowe mieszkania. Nowe mieszkania oferowane są najemcom zamieszkującym lokale stanowiące własność Miasta Poznania. Oferta zamiany na lokal w nowo wybudowanym budynku skierowana jest do najemców, którzy nie mają zaległości czynszowych, a zainteresowani są zamianą lokalu w celu polepszenia jakości zamieszkania, tj. oczekującym wyższego standardu zamieszkania. Zwalniane w wyniku zamiany lokale powiększają portfel lokali socjalnych na realizację sądowych wyroków o eksmisję. Tym samym Miasto Poznań ma możliwość wskazania lokali socjalnych wierzycielom wyroków eksmisyjnych i w ten sposób uwalnia się od obowiązku zapłaty odszkodowań z tytułu niewskazywania lokali socjalnych.

Celem wdrożenia programu zamian mieszkań jest umożliwienie ich użytkownikom zamieszkania w lokalach odpowiednich pod względem powierzchni, kosztów utrzymania, lokalizacji i standardu, jak również umożliwienie zrealizowania prawa do nabycia mieszkania na własność. Zwiększenie skali zamian skutkuje dostosowaniem wielkości mieszkań do potrzeb użytkowników, dostosowaniem kosztów utrzymania mieszkania do możliwości płatniczych użytkowników, i w ten sposób umożliwieniem im skorzystania z dodatków mieszkaniowych lub obniżki czynszu lokalu, przeciwdziałając procesowi zadłużania się użytkowników lub narastania wielkości zadłużenia.

Tabela nr 3 obrazuje efekty zastosowania w polityce mieszkaniowej Miasta Poznania instrumentu zamiany mieszkań od początku powstania Biura Zamiany Mieszkań w Zarządzie Komunalnych Zasobów Lokalowych.

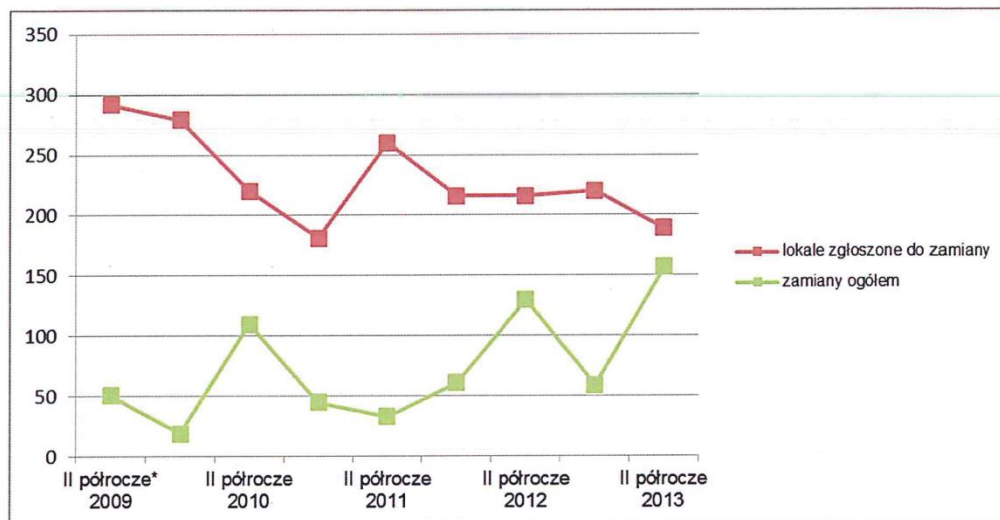
Tabela nr 3: Efekty programu zamiany mieszkań w latach 2009 – 2013

Efekty funkcjonowania Biura Zamiany Mieszkań ZKZL										
kryterium / okres sprawozdawczy	2009	2010		2011		2012		2013		ŁĄCZNIE
	II półrocze* 2009	I półrocze 2010	II półrocze 2010	I półrocze 2011	II półrocze 2011	I półrocze 2012	II półrocze 2012	I półrocze 2013	II półrocze 2013	08.06.2009 - 31.12.2013
lokale zgłoszone do zamiany	292	279	220	181	260	216	216	220	189	2073
złożone propozycje zamiany	128	201	247	241	170	505	485	677	610	3264
zamiany ogółem	51	19	110	45	33	61	130	59	157	665
zamiany na lokale w budynkach nowych i po renowacji	0	0	67	23	2	18	90	11	98	309
zamiany ze splatą zadłużenia	11	5	34	5	7	10	8	13	19	112
łączna kwota spłaconych zadłużeń	251 733,94 zł	136 563,80 zł	548 441,90 zł	113 732,06 zł	203 228,91 zł	289 892,98 zł	184 953,33 zł	285 908,84 zł	368 406,67 zł	2 382 862,43 zł
zamiany dotychczasowych dłużników	7	5	12	4	6	11	6	8	7	66
zagospodarowane pustostany	25	5	11	11	20	25	26	35	38	196
szacowane koszty remontu zagosp. pustostanów	515 609,15 zł	142 818,74 zł	336 770,06 zł	308 462,43 zł	559 879,46 zł	466 706,74 zł	500 597,11 zł	623 614,88 zł	495 633,38 zł	3 950 091,95 zł
lokale odzyskane - przeznaczone na socjalne	8	0	31	16	3	21	81	17	67	244
lokale przeznaczone na socjalne - odzyskane w wyniku zamian na lokale w budynkach nowych i po renowacji	0	0	26	14	1	14	67	8	60	190
wskaźnik przeznaczenia odzyskanych lokali na lokale socjalne (zamiany ogółem)	15,69%	0,00%	28,18%	35,56%	9,09%	34,43%	62,31%	28,81%	42,68%	36,69%
odzyskane w całości dotychczasowe lokale wspólne	3	2	8	5	4	2	8	1	9	42
zamiany na lokale z możliwością nabycia na własność	15	9	16	7	13	14	14	25	31	144

Źródło: ZKZL sp. z o.o.

Poniżej przedstawiono wybrane efekty zamian lokali w układzie dynamicznym na przestrzeni od 08.06.2009 r. do 31.12.2013 r.

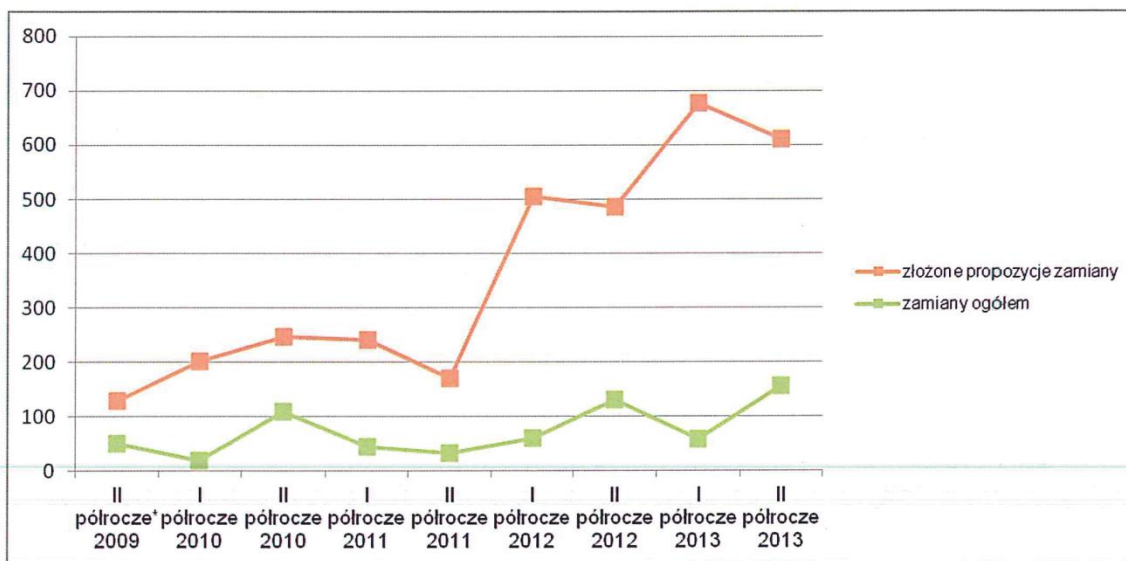
Wykres nr 6: Lokale zgłoszone do zamiany a zrealizowane zamiany



Źródło: ZKZL sp. z o.o.

Wykres obrazuje, iż liczba lokali zgłaszanych do zamiany utrzymuje się na równym poziomie. Z kolei liczba realizowanych zamian kształtuje się nierównomiernie i w dużej mierze zależy od podaży mieszkań w nowych budynkach. Jednocześnie zauważalna jest występująca różnica pomiędzy liczbą zgłoszeń lokali do zamiany, a liczbą realizowanych zamian, co w konsekwencji systematycznie powiększa pulę najemców (użytkowników) nadal oczekujących na dokonanie zamiany. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, iż liczba lokali zgłaszanych do zamiany jest bezwzględna i nie obejmuje występujących w tym czasie: rezygnacji, zgonów czy też wykupów zajmowanych mieszkań – zgłaszanych równoległe do zamiany.

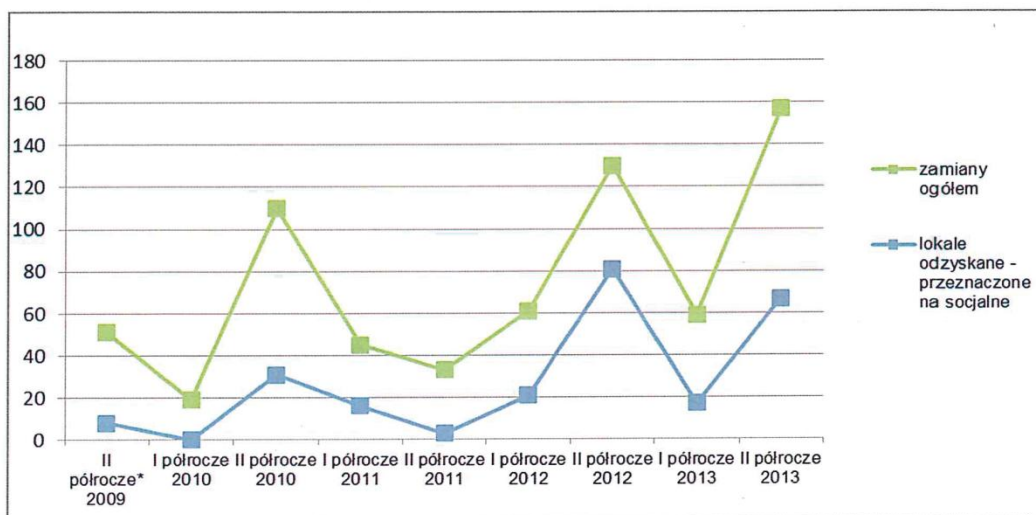
Wykres nr 7: Złożone propozycje zamiany a zrealizowane zamiany



Źródło: ZKZL sp. z o.o.

Z początkiem 2012 roku nastąpił znaczny wzrost liczby składanych propozycji, co nie wpłynęło w równie wysokim stopniu na wzrost liczby realizowanych zamian. Należy zauważyć, iż realizacja jednej zamiany wymaga uprzedniego zaproponowania najemcom średnio około 5 mieszkań.

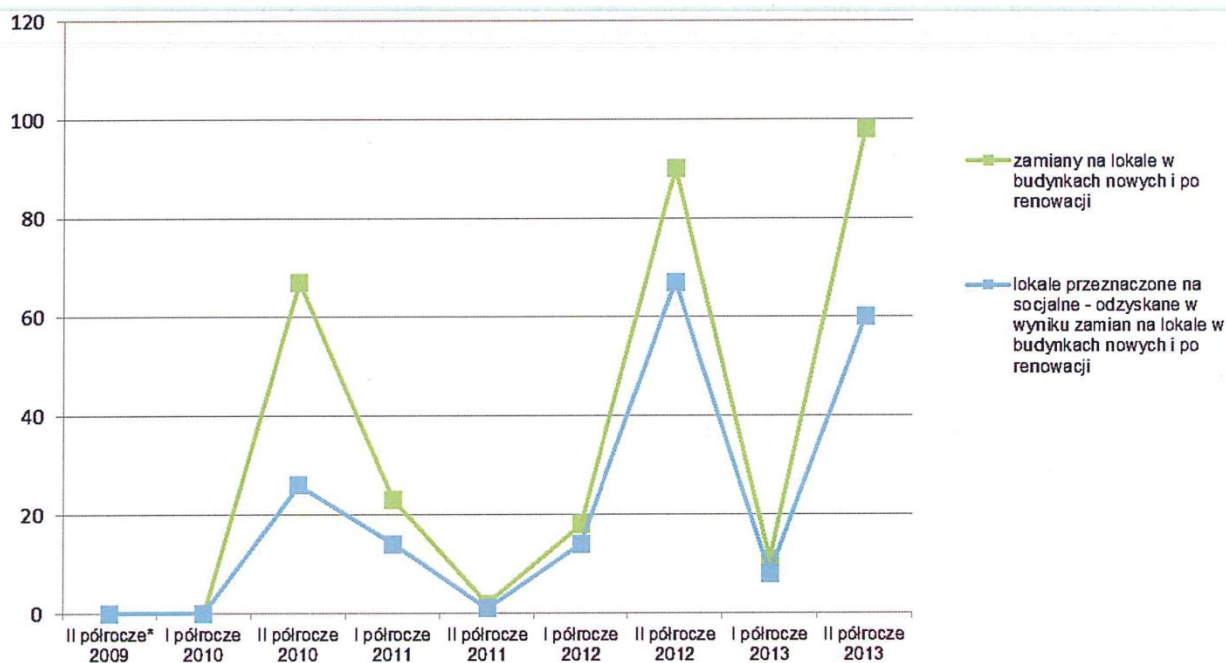
Wykres nr 8: Lokale przeznaczone na lokale socjalne – odzyskane w wyniku zamian



Źródło: ZKZL sp. z o.o.

Zależność występująca pomiędzy liczbą realizowanych zamian a liczbą odzyskiwanych lokali, przeznaczanych na socjalne, wskazuje, iż zamiana mieszkań stanowi skuteczne narzędzie prowadzące do systematycznego powiększania nadal niewystarczającego zasobu lokali socjalnych.

Wykres nr 9: Lokale przeznaczone na lokale socjalne – odzyskane w wyniku zamian na lokale w budynkach nowo wybudowanych i po renowacji



Źródło: ZKZL sp. z o.o.

Program zamian będzie kontynuowany w latach 2014 – 2018 w celu dalszego odzyskiwania w wyniku zamian lokali przeznaczanych na lokale socjalne i realizacji pozostałych celów programu zamiany mieszkań.

Znaczącym efektem zamian mieszkań jest zwiększenie przychodów z tytułu najmu lokali, bowiem pełnowartościowe lokale wynajmowane są z zastosowaniem wyższych stawek

czynszu. Monitoring płatności za najem lokali uzyskanych w wyniku zamiany wskazuje brak zaległości czynszowych.

Program Budownictwa Komunalnego będzie kontynuowany w latach 2014 – 2018, a zadanie to wpisane zostało jako jeden z celów „Strategii Rozwoju Miasta Poznania do 2030 roku” oraz w zakres programu strategicznego „Mieszkajmy w Poznaniu”.

Realizowany w latach 2009 – 2013 Program Budownictwa Komunalnego zwiększył podaż lokali o 473 mieszkania oraz 10 pawilonów socjalnych.

W 2009 roku Miasto Poznań wybudowało 91 mieszkań przy ul. Sempołowskiej 10, 12 i ul. Okrzei 46, 48.

W latach 2010 – 2012 przekazane zostały łącznie 184 lokale mieszkalne przy ul. Głuszyna 123, 123a, 123b (96), ul. Bolka 8 (32), ul. Fabrycznej 8 (20), ul. Nadolnik 10b (36).

W 2013 roku oddano do użytku łącznie 198 mieszkań zlokalizowanych przy ul. Łaskarza 3, 5, 7 (93) oraz przy ul. Podolańskiej 44, 44a, 44b (105).

W celu zapewnienia odpowiedniej liczby mieszkań oraz zapewnienia zasobu socjalnego Miasto Poznań realizować będzie następujące działania:

- kontynuacja istniejącego programu zamiany mieszkań w celu odzyskania mieszkań o obniżonym standardzie oraz osiągnięcia optymalizacji zajmowanej powierzchni mieszkań w stosunku do wielkości gospodarstwa domowego,
- kontynuacja odzysku lokali dzięki proponowaniu najemcom z zasobu mieszkaniowego Miasta lokali w zasobie PTBS Sp. z o. o.,
- realizacja nadbudowy i rozbudowy budynków należących do Miasta,
- współpraca z różnymi podmiotami w zakresie najmu lokali,
- budowa nowych mieszkań komunalnych, które będą zasiedlane w ramach programu zamiany mieszkań, w celu pozyskiwania lokali o obniżonym standardzie, które będą przekazywane na lokale socjalne.

W celu realizacji powyższych założeń przewiduje się w latach 2014 – 2018 podjęcie czynności związanych z przygotowaniem i realizacją kolejnych inwestycji budownictwa komunalnego, co obrazuje tabela nr 4.

**Tabela nr 4: Prognoza nakładów inwestycyjnych na Program Budownictwa Komunalnego w latach 2014 – 2018**

Rok	2014	2015	2016	2017	2018
Przygotowanie inwestycji	500	600	650	700	750
Cena budowy 1 m <sup>2</sup> wraz z infrastrukturą.	2 300	2 350	2 400	2 450	2 500
Liczba lokali mieszkalnych oddanych do użytku w danym roku	21	100	150	200	200
Średnia powierzchnia użytkowa oddana w danym roku	1 037	5 900	8 850	11 800	11 800
Powierzchnia narastająco	1 037	6 937	15 787	27 587	39 387
Łączna wartość nakładów inwestycyjnych w danym roku	3 200 (w tym winda)	14 465	21 890	29 610	30 250
<b>SUMA NAKŁADÓW INWESTYCYJNYCH OGÓŁEM</b>	99 415				

Źródło: ZKZL sp. z o.o.

W celu osiągnięcia większych efektów z realizacji inwestycji związanych z budownictwem komunalnym Miasto Poznań zdecydowało się w 2013 r. na zmianę formy organizacyjno-prawnej dotychczasowego zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych na spółkę prawa handlowego.

Uchwałą Rady Miasta Poznania Nr L/777/VI/2013 z dnia 21 maja 2013 r. w sprawie przekształcenia samorządowego zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu poprzez likwidację w celu utworzenia spółki prawa handlowego Miasto Poznań powierzyło spółce z ograniczoną odpowiedzialnością wykonywanie zadania własnego gminy Miasta Poznań, polegającego na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb

mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz w zakresie miejskiego budownictwa mieszkaniowego.

Ograniczone zasoby mieszkaniowe Miasta Poznania powodują konieczność wypłaty odszkodowań na rzecz wierzycieli wyroków za niedostarczenie lokali socjalnych. Zahamowanie wzrostu odszkodowań może nastąpić m.in. poprzez wzmożenie inwestycji w zakresie budownictwa komunalnego. Tak duże nakłady inwestycyjne, wskazane w tabeli nr 4, mogą być finansowane za pomocą kredytów, a formuła organizacyjno-prawna zakładu budżetowego nie pozwalała na korzystanie z takiego źródła finansowania.

Sposobem na pozyskanie nowych powierzchni mieszkalnych w zasobie stanowiącym własność Miasta Poznań będzie również przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynków lub adaptacja poddaszy/strychów budynków i innych pomieszczeń na mieszkania. Działania te realizowane będą w ramach zadań inwestycyjnych związanych z remontami, renowacją lub modernizacją budynków. Nadbudowane zostaną dodatkowe kondygnacje mieszkaniowe tam, gdzie jest to możliwe z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego oraz zachowania norm prawa budowlanego. W latach poprzednich Miasto Poznań przeprowadziło kompleksowe remonty i modernizacje w budynkach przy ul. Grobla 4, 5, ul. Siemiradzkiego 2, ul. Poznańska 32 i ul. Żydowska 32, zwiększając w ten sposób podaż pełnowartościowych mieszkań.

## 2. Stan techniczny budynków i lokali stanowiących własność Miasta Poznania lub pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta Poznania.

Stan techniczny budynków mieszkalnych stanowiących własność lub pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta Poznań ocenia się jako:

dobry – 14% budynków,

zadawalający, średni – 69% budynków,

nieodpowiedni, zły – 17% budynków.

W efekcie kontynuacji Programu Budownictwa Komunalnego należy oczekiwać zmiany powyżej wskazanych wskaźników, w ten sposób, że zwiększy się udział budynków komunalnych, których stan techniczny oceniać się będzie jako dobry.

Na podstawie dokonywanych corocznie przeglądów technicznych budynków komunalnych, jak również opierając się na danych inwentaryzacyjnych dotyczących okresu budowy poszczególnych budynków, należy stwierdzić, że zdecydowana większość zasobu komunalnego to budynki wzniesione w latach 1950 – 1960, jak również kamienice i budynki wybudowane przed 1900 rokiem, będące jednocześnie zabytkami wpisanymi do rejestru lub zlokalizowanymi w strefie ochrony konserwatorskiej. Najstarsze obiekty zlokalizowane są w rejonie Starego Rynku oraz na Jeżycach i Łazarzu. Średni stopień zużycia tych budynków przekracza 50%, są to budynki wymagające kompleksowego remontu, obejmującego w wielu przypadkach oprócz wymiany instalacji również wymianę elementów konstrukcyjnych.

Największy stopień zużycia technicznego występuje w budynkach komunalnych, w których znajduje się od 5 do 10 lokali.

Natomiast głównym problemem budynków wzniesionych w latach 50.-70. ubiegłego wieku, z wielkiej płyty, jest fakt, iż nie posiadają one odpowiedniej izolacyjności ścian zewnętrznych, co powoduje obniżenie komfortu cieplnego i wzrost kosztów eksploatacyjnych. Większość tego typu budynków poddana została termomodernizacji, jednakże pewna część w dalszym ciągu wymaga docieplenia lub modernizacji systemu grzewczego.

Część obiektów w szczególnie złym stanie technicznym przeznaczona zostaje do rozbiórki. Takich budynków jest niewiele, a przesłanką do podjęcia decyzji o rozbiórce jest duży stopień zużycia technologicznego i technicznego.

W grupie budynków o obniżonym standardzie duży udział stanowią baraki wykorzystywane obecnie na lokale socjalne. Budynki te w większości znajdują się w dostatecznym stanie

technicznym. W wielu przypadkach występuje konieczność usunięcia zawilgocenia, wymiany instalacji elektrycznych, naprawy dachów itp. Budynki te należałoby utrzymać w stanie niepogorszonym, a znajdujące się w nich lokale w przypadku ich zwalniania, zagospodarowywać jako lokale socjalne.

Każdego roku zwalnia się w zasobie stanowiącym własność Miasta Poznania lub pozostającym w samoistnym posiadaniu Miasta Poznań około 450 lokali, na skutek tzw. naturalnego ruchu mieszkańców, tj. zgonu najemcy, wyprowadzenia się dotychczasowych najemców, zamian oraz prowadzonych eksmisji. Średnio rocznie Miasto Poznań wykonuje remont około 200 lokali. Miasto Poznań podejmuje starania pilnego zagospodarowania zwolnionych lokali. Lokale zagospodarowywane są głównie poprzez wskazanie kolejnym użytkownikom jako lokale socjalne oraz mieszkania na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Ponadto zwolnione lokale przeznaczane są na lokale zamienne, na zamianę oraz do remontu we własnym zakresie przez przyszłych najemców. Lokale powyżej 80 m<sup>2</sup> oferowane są w trybie przetargu. Wolne lokale usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które nie spełniają oczekiwań osób i rodzin uprawnionych do otrzymania pomocy mieszkaniowej sprzedawane są na wolnym rynku w ramach przetargu nieograniczonego w celu zmniejszenia udziału miasta i kosztów utrzymania we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznania.

Załącznik nr 2 do uchwały Nr LXIII/985/VI/2014

RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 25 lutego 2014 r.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego  
budynków i lokali

Priorytety remontowe uszeregowane wg kategorii pilności

1. Potrzeby remontowe budynków i lokali stanowiących własność lub pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta Poznania w latach 2014-2018.

Stan techniczny zasobu komunalnego, z uwzględnieniem jego wieku oraz stopnia zużycia, wyznacza potrzeby remontowe oraz modernizacyjne poszczególnych obiektów. Wielkość potrzeb remontowych wynika z analizy stanu technicznego zasobu, z uwzględnieniem stopnia jego zużycia oraz wieku budynków, a także wymogów nałożonych na wynajmującego obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

Podstawowym celem remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali i budynków oraz osób trzecich, w związku z tym w pierwszej kolejności realizowane są prace remontowe, które zmierzają do zabezpieczenia instalacji w budynkach (szczególnie instalacji gazowych, elektrycznych oraz wentylacyjnych), a następnie remonty obejmujące elementy konstrukcyjne (stropy, dachy, izolacja ścian fundamentowych). W dalszej kolejności znajdują się prace remontowe o charakterze zachowawczym (odnowienie elewacji, malowanie klatek schodowych).

Tabela nr 1: **Potrzeby remontowe**

L p.	Przedmiot		2014	2015	2016	2017	2018	Łącznie
1	Remonty budynków komunalnych, w tym:	zł	20 000 000	21 000 000	22 500 000	21 500 000	20 500 000	105 500 000
	- roboty ogólnobudowlane	zł	11 000 000	11 500 000	12 000 000	11 500 000	11 500 000	57 500 000
	- roboty instalacyjne	zł	4 200 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 000 000	21 700 000
	- wymiana stolarki okiennej	zł	1 500 000	1 500 000	2 000 000	2 000 000	1 500 000	8 500 000
	- rozbiórki i decyzje nadzoru budowlanego	zł	300 000	500 000	800 000	500 000	500 000	2 600 000
	- awarie i drobne naprawy	zł	3 000 000	3 000 000	3 200 000	3 000 000	3 000 000	15 200 000
2	Remont lokali mieszkalnych (w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych)	zł	4 000 000	4 500 000	5 000 000	5 000 000	4 500 000	23 000 000
	<b>Razem</b>	zł	<b>24 000 000</b>	<b>25 500 000</b>	<b>27 500 000</b>	<b>26 500 000</b>	<b>25 000 000</b>	<b>128 500 000</b>

Źródło: ZKZL

Wielkość nakładów w latach 2014 - 2018, wynikająca z potrzeb remontowych budynków, została opracowana na podstawie zapotrzebowania zgłaszanego przez zarządców budynków i lokali komunalnych. Są to nakłady, które umożliwiłyby poprawę stanu technicznego budynków i lokali stanowiących własność Miasta Poznania. Wielkości wymienione powyżej przedstawia tabela nr 1.

2. Plan remontów budynków i lokali stanowiących własność lub pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta Poznania w latach 2014-2018.

Tabela nr 2: Nakłady niezbędne do utrzymania budynków i lokali w stanie nie pogorszonym

Branża	2014	2015	2016	2017	2018
Remonty lokali mieszkalnych odzyskanych	4 000 000	4 200 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000
Roboty ogólnobudowlane, w tym:	3 500 000	3 600 000	4 000 000	3 800 000	4 200 000
- blacharsko-dekarskie	1 500 000	1 500 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
- malarskie, murarskie, izolacyjne	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 300 000	1 500 000
- kominiarskie	250 000	350 000	250 000	200 000	350 000
- stolarskie	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
- zduńskie	100 000	100 000	100 000	150 000	100 000
- posadzkarskie	50 000	50 000	50 000	50 000	100 000
- ślusarskie	50 000	50 000	50 000	50 000	100 000
Roboty instalacyjne	1 000 000	1 000 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Wymiana stolarki okiennej	1 000 000	1 000 000	1 300 000	1 500 000	1 000 000
Rozbiórki i decyzje powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Awarie i drobne naprawy	1 000 000	1 100 000	1 200 000	1 200 000	1 300 000
<b>RAZEM</b>	<b>11 000 000</b>	<b>11 400 000</b>	<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>

Źródło: ZKZL

Realizacja celów użytkowych zakłada utrzymanie w sprawności technicznej wszelkich instalacji budynków i jego elementów konstrukcyjnych. Przy realizacji tego zakresu robót budowlanych przeprowadzanych w ramach remontów i modernizacji budynków należy brać pod uwagę określone (przewidywane) wielkości środków finansowych pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe. Należy podkreślić fakt, iż środki finansowe na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy pochodzą z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe i o ile są wystarczające na pokrywanie kosztów bieżących remontów, to jednak nie pozwalają na realizację zadań modernizacyjnych i inwestycyjnych. W związku z powyższym konieczne jest pozyskiwanie dodatkowych, zewnętrznych źródeł finansowania, o których mowa w § 12 niniejszej uchwały.

Jednocześnie jednak należy zauważyć, iż konsekwencją sprzedaży mieszkań komunalnych jest fakt, iż Miasto, wyzbywając się powierzchni mieszkalnej, jednocześnie „traci” najemców zdyscyplinowanych finansowo, którzy wszelkie zobowiązania wynikające ze stosunku najmu regulowali na bieżąco i w pełnej wysokości.

Biorąc pod uwagę powyższe, ograniczone możliwości finansowe wskazane w tabeli nr 2 pozwolą jedynie na utrzymanie zasobu komunalnego w stanie nie pogorszonym.

3. Priorytety remontowe w zasobie stanowiącym własność lub pozostającym w samoistnym posiadaniu Miasta Poznania uszeregowane wg kategorii pilności.
  - 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich poprzez natychmiastowe usuwanie stanów awaryjnych urządzeń lub elementów budynków;
  - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika instalacji w budynkach i lokalach poprzez:
    - a) wyprowadzenie zaworów gazu na zewnątrz budynku;
    - b) udrożnienie, przebudowę i dobudowę przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych;
    - c) wymianę i modernizację instalacji elektrycznych w budynkach (24V w częściach wspólnych) oraz instalacji odgromowych;
  - 3) remonty lokali zwolnionych do dyspozycji wynajmującego;
  - 4) naprawa lub wymiana dźwigów osobowych i innych urządzeń podlegających kontroli prowadzonej przez Urząd Dozoru Technicznego;
  - 5) wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie);

- 6) remonty dachów;
  - 7) remonty bieżące zabezpieczające budynki przed zniszczeniem;
  - 8) remonty mające na celu zmniejszenie kosztów eksploatacji budynków (np. termomodernizacje, opomiarowanie mediów dostarczanych do lokali);
  - 9) przywrócenie budynkom estetycznego wyglądu poprzez modernizację elewacji, naprawę elementów małej architektury, remonty lub naprawy elementów otoczenia.
- 
-

Załącznik nr 3 do UCHWAŁY Nr LXIII/985/VI/2014

RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 25 lutego 2014 r.

Punktowa karta lokalu**Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu**

Punkty

<b>Wyposażenie lokalu w instalacje techniczne</b>	<b>min</b>	<b>max</b>
instalacja c.o. sieciowego	0	1
instalacja c.w. sieciowej	0	1
instalacja wodociągowa	0	1
instalacja kanalizacyjna	0	1
instalacja gazowa	0	1
instalacja elektryczna-siłowa	0	1
instalacja c.o. etażowego wykonana przez wynajmującego lub po dokonaniu najemcy zwrotu kosztów wykonania modernizacji	0	1
indywidualny pomiar zużycia zimnej i ciepłej wody oraz energii cieplnej	0	1
<b>liczba punktów</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
<b>Wyposażenie lokalu w pomieszczenia higieniczno-sanitarne</b>	<b>min</b>	<b>max</b>
łazienka i w.c. w formie dwóch oddzielnych pomieszczeń z rozprowadzoną instalacją wodociągowo – kanalizacyjną		5
łazienka z w.c. w lokalu w formie wydzielonego pomieszczenia z rozprowadzoną instalacją wodociągowo – kanalizacyjną		3
brak łazienki w lokalu, w.c. w lokalu		1
łazienka w lokalu z rozprowadzoną instalacją wodociągowo – kanalizacyjną, brak w.c. w lokalu	0	0
<b>liczba punktów</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>Wyposażenie lokalu w pomieszczenia kuchenne</b>	<b>min</b>	<b>max</b>
wydzielone pomieszczenie kuchenne z naturalnym oświetleniem		5
wydzielone pomieszczenie kuchenne bez naturalnego oświetlenia		3
pokój lub przedpokój z wydzielonym aneksem kuchennym		1
brak kuchni	0	0
<b>liczba punktów</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>Elementy dodatkowe w zakresie standardu lokalu i budynku</b>	<b>min</b>	<b>max</b>
lokal z piwnicą lub pomieszczeniem gospodarczym poza lokalem	0	1
lokal z balkonem lub tarasem lub loggią o powierzchni powyżej 1 m <sup>2</sup>	0	1
budynek wybudowany po 1961 roku	0	1
budynek z windą	0	1
<b>liczba punktów</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

<b>Stan techniczny budynku</b>	<b>min</b>	<b>max</b>
elewacja odnawiana nie rzadziej niż co 10 lat	0	1
odnawiane klatki schodowe co najmniej raz na 7 lat	0	1
remont kapitalny dachu wykonany w okresie po 1 stycznia 1997	0	1
izolacja termiczna dachu lub stropodachu	0	1

urządzenia pomiarowe służące do rozliczeń z dostawcą mediów (wodomierze, ciepłomierze) poza lokalem	0	1
budynek niesubstandardowy	0	1
<b>liczba punktów</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
<b>Lokalizacja - wg położenia w ustalonych strefach</b>	<b>min</b>	<b>max</b>
lokal położony w budynku położonym w strefie centralnej		5
lokal położony w budynku położonym w strefie śródmiejskiej		3
lokal położony w budynku położonym w strefie pośredniej		1
lokal położony w budynku położonym w strefie peryferyjnej	0	0
<b>liczba punktów</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>Funkcjonalność użytkowa lokalu</b>	<b>min</b>	<b>max</b>
lokal samodzielny z osobnymi wejściami z hallu do każdego z pomieszczeń		5
lokal samodzielny z pokojami w układzie amfiladowym		3
lokal wspólny lub 1- izbowy bez pomieszczeń przynależnych	0	0
<b>liczba punktów</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>Typ budynku</b>	<b>min</b>	<b>max</b>
budynki mieszkalne, w których znajduje się od 1 do 4 lokali mieszkalnych		5
budynki mieszkalne, w których znajduje się 5 lub więcej lokali mieszkalnych	0	0
<b>liczba punktów</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>Usytuowanie lokalu w budynku</b>	<b>min</b>	<b>max</b>
lokal na I, II piętrze		5
lokal na parterze i od III piętra w górę		3
lokal na poddaszu lub w oficynie	0	0
<b>liczba punktów</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>Korekty stawki czynszu z tytułu</b>	<b>Współczynnik korekty</b>	
lokal w baraku lub suterena - 0,7 stawki czynszu obliczonej dla uzyskanej liczby punktów, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 uchwały	0,7	
wc poza lokalem lub poza budynkiem - 0,7 stawki czynszu obliczonej dla uzyskanej liczby punktów, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 uchwały	0,7	
<sup>1</sup> lokal w budynku wybudowanym przez ZKZL sp. z o.o. , którego budowa została sfinansowana w części ze środków zewnętrznych - 1,38 stawki czynszu obliczonej dla uzyskanej liczby punktów, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4	1,38	

<sup>1</sup> Dodany uchwałą Nr XXXIV/574/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 6 września 2016 r. zmieniającą uchwałą Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014-2018.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr LXIII/985/VI/2014

Rady Miasta Poznania

z dnia 25 lutego 2014 r.

Podział miasta Poznania na strefy czynszowe

Strefa	Obszar położony w następujących granicach:
Strefa centralna	ul. Solna – od al. Niepodległości, Wolnica, Małe Garbary, E. Estkowskiego, Chwaliszewo, Mostowa, Kazimierza Wielkiego, Krakowska, T. Kościuszki, Niezłomnych, al. Niepodległości do ul. Solnej
Strefa śródmiejska	ul. Bułgarska – od ul. Grunwaldzkiej, ul. Polska, św. Wawrzyńca, Niestachowska, W. Witosy, Serbska, Szelałowska do torów kolejowych Poznań – Garbary, wzdłuż tych torów do ul. Zawady, ul. Podwale, L. Zamenhofs, Hetmańska, Głogowska, P. Ściegiennego, E. Taczanowskiego, ul. Jugosłowiańska i ul. Bułgarska
Strefa pośrednia	wzdłuż torów kolejowych przy północnej granicy miasta od ul. Biskupińskiej, wzdłuż torów kolejowych do ul. Naramowickiej i dalej do ul. Gdyńskiej, ul. Gdyńska, ul. Krańcowa do stacji PKP Poznań - Wschód, od stacji Poznań - Wschód wzdłuż linii torów kolejowych do ul. Warszawskiej, wzdłuż STRUMIENIA ZIELINKA do wschodniej granicy miasta, wzdłuż tej granicy do stacji PKP Poznań Nowa Wieś, od stacji j.w. wzdłuż torów kolejowych do ul. Bolesława Krzywoustego, ul. Bolesława Krzywoustego, Kurlandzka, Obodrzycka, Gołęzycka, Iłżańska, Koprzywnicka, Sandomierska, Ożarowska, Głuszyna, Starołęcka do południowej granicy miasta, wzdłuż tej granicy do STRUMIENIA JUNIKOWSKIEGO, wzdłuż STRUMIENIA JUNIKOWSKIEGO do ul. Głogowskiej, ul. Głogowska, Fabianowo, Wołczyńska, Grunwaldzka, ul. Szarotkowa, Daliowa wzdłuż STRUMIENIA SKÓRZYŃKA do ul. Grunwaldzkiej, ul. Grunwaldzka do STRUMIENIA JUNIKOWSKIEGO, wzdłuż STRUMIENIA JUNIKOWSKIEGO do ul. Bukowskiej, ul. Bukowska zachodnia granica miasta do ul. J. H. Dąbrowskiego, Słupska, Polanowska, Beskidzka, Lutycka, Koszalińska, Wałecka, Jastrowska, Biskupińska do granicy miasta
Strefa peryferyjna	obszar położony poza granicami strefy pośredniej, aż do granic administracyjnych miasta

Załącznik nr 5 do uchwały Nr LXIII/985/VI/2014

Rady Miasta Poznania

z dnia 25 lutego 2014 r.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania

Z dniem 30 września 2013 r. zlikwidowany został samorządowy zakład budżetowy działający pod nazwą Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych, w celu jego przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, której jedynym współnikiem jest Miasto Poznań.

Spółka wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością Zakładu, przejęła należności i zobowiązania zlikwidowanego Zakładu oraz zostało powierzone wykonywanie zadania własnego Miasta Poznania, polegającego na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz w zakresie miejskiego budownictwa mieszkaniowego.

Przedmiotem działalności Spółki jest w szczególności:

- 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi, takimi jak:
  - budynki i lokale mieszkalne,
  - budynki niemieszkalne,
  - grunty;
- 2) prowadzenie inwestycji w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego oraz nabywanie w tym celu nieruchomości;
- 3) eksploatacja, konserwacja i remonty budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury mające na celu utrzymanie ich w stanie niepogorszonym;
- 4) usługi ogólnobudowlane służące realizacji zadań własnych Miasta Poznania;
- 5) ewidencjonowanie nieruchomości, budynków, budowli i lokali oraz związanej z nimi infrastruktury.

Dotychczasowa formuła zakładu budżetowego zapewniała realizację zadań statutowych w ramach środków własnych zakładu, natomiast nie dawała możliwości w pełni samodzielnego finansowania inwestycji w zakresie budownictwa komunalnego. Środki finansowe na ten cel pochodziły z dotacji budżetowej przyznawanej przez Miasto Poznań.

Likwidacja w celu przekształcenia zakładu budżetowego – ZKZL w spółkę prawa handlowego wykonującą zadania własne Miasta Poznania związane z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb mieszkaniowych, umożliwi realizację zadania budowy nowych mieszkań

poprzez powierzenie zadania własnego w postaci budownictwa komunalnego, przy wykorzystaniu zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji – niestanowiących obciążenia dla budżetu Miasta Poznania. Zintensyfikowanie przez spółkę działań w zakresie budownictwa komunalnego pozwoli z kolei na systematyczne zmniejszanie ponoszonych przez budżet Miasta Poznania kosztów wypłaty odszkodowań.

Zmiana formy organizacyjno-prawnej podmiotu gospodarującego zasobem stanowiącym własność lub pozostającym w samoistnym posiadaniu Miasta Poznania przyniesie Miastu określone korzyści o charakterze gospodarczym i społecznym. Należą do nich przede wszystkim planowane rezultaty działania nowego podmiotu w postaci zwiększenia komunalnego zasobu mieszkaniowego, dzięki któremu możliwe będzie stopniowe rozwiązywanie problemu pojawiających się odszkodowań związanych z niedostarczeniem przez Miasto Poznań lokali socjalnych. Wymiar społeczny należy natomiast oceniać przez pryzmat zadań Miasta Poznania w zakresie gospodarki mieszkaniowej, sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkańców. Zadania te będą przejawiać się m.in. w postaci przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa oraz rozwoju lokalnego rynku usług.

Wynajmujący wykonuje w stosunku do zasobu mieszkaniowego Miasta Poznania zadania właścicielskie.

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Spółka z o.o. wykonywać będzie zadania właścicielskie w stosunku do zasobu lokali stanowiących własność lub pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta Poznania oraz w stosunku do zasobu stanowiącego własność Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych Spółka z o.o.

Zarządzanie lokalami i budynkami stanowiącymi własność lub pozostającymi w samoistnym posiadaniu Miasta Poznania albo stanowiącymi własność gminnej osoby prawnej, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, może być zlecane firmie zewnętrznej wybranej w drodze zamówienia publicznego.

Umowa z zarządcą przewiduje wykonywanie wszelkich czynności związanych z bieżącym administrowaniem nieruchomości, a niewykraczającym poza zakres czynności zwykłego zarządu.

Zarządzanie zasobem to podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności: zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania, właściwej eksploatacji nieruchomości i obsługi technicznej, zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa

energetycznego, bieżące administrowanie nieruchomością, jak również czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, odrębnych przepisów, w tym przepisów prawa miejscowego, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania odrębnych pełnomocnictw do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd powierzonym zasobem, z zastrzeżeniem odrębnych uregulowań umowy.

Ponadto w zakres zarządzania zasobem wchodzi wykonywanie czynności obsługi technicznej, tj.: pogotowia technicznego, czyli prowadzenia niezbędnych prac zabezpieczających istniejące instalacje i urządzenia techniczne oraz podejmowanie wszelkich koniecznych działań zmierzających do zahamowania występowania bezpośrednich następstw awarii i ich usunięcia oraz zlecenie konserwacji, czyli czynności polegających na drobnych naprawach (naprawach bieżących) niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym, obejmujących likwidację przyczyn i skutków uszkodzeń mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów i urządzeń oraz obejmujących zapobieganie powstaniu uszkodzeń mogących spowodować przedwczesne zniszczenie lub zużycie jego elementów i urządzeń.

Za zasadę naczelną działania zarządcy uznaje się dbałość o wysoką jakość świadczonych usług poprzez terminowe i rzetelne realizowanie zadań. Pomiędzy stronami umowy prowadzone jest współdziałanie w szeroko pojętym zakresie obsługi zasobu, a w szczególności przy utrzymaniu standardów zarządzania nieruchomościami oraz wzajemnej wymiany informacji.

Zarządzanie zasobem obejmuje czynności związane z:

1. Obsługą klienta i korespondencji.
2. Prowadzeniem spraw związanych z administrowaniem zasobem.
3. Prowadzeniem elektronicznej bazy zasobu.
4. Sporządzaniem planów zarządzania dla nieruchomości.
5. Prowadzeniem spraw z zakresu księgowości.
6. Prowadzeniem spraw z zakresu ubezpieczeń.
7. Prowadzeniem spraw z zakresu windykcacji.
8. Remontami zasobu lub jego części.
9. Prowadzeniem spraw związanych z przygotowywaniem nieruchomości do zbycia.

10. Prowadzeniem spraw związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości.

11. Obsługą techniczną (pogotowie techniczne) oraz zlecaniem konserwacji.

Wynajmujący zobowiązany jest do kontroli zarządcy mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.

---

---

Załącznik nr 6 do uchwały Nr LXIII/985/VI/2014

Rady Miasta Poznania

z dnia 25 lutego 2014 r.

Wysokość wydatków w latach 2014 – 2018, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznań, koszty zarządy nieruchomościami wspólnymi, których Miasto Poznań jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

1. Wysokość wydatków w latach 2014 – 2018, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków stanowiących własność lub pozostającego w samoistnym posiadaniu Miasta Poznań.

Według stanu na koniec 2013 r. liczba budynków stanowiących własność lub pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta Poznań obejmuje 973 nieruchomości.

Powierzchnia lokali w budynkach stanowiących własność lub pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta Poznań wynosi 580.421,71 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia lokali mieszkalnych 319.939,19 m<sup>2</sup>.

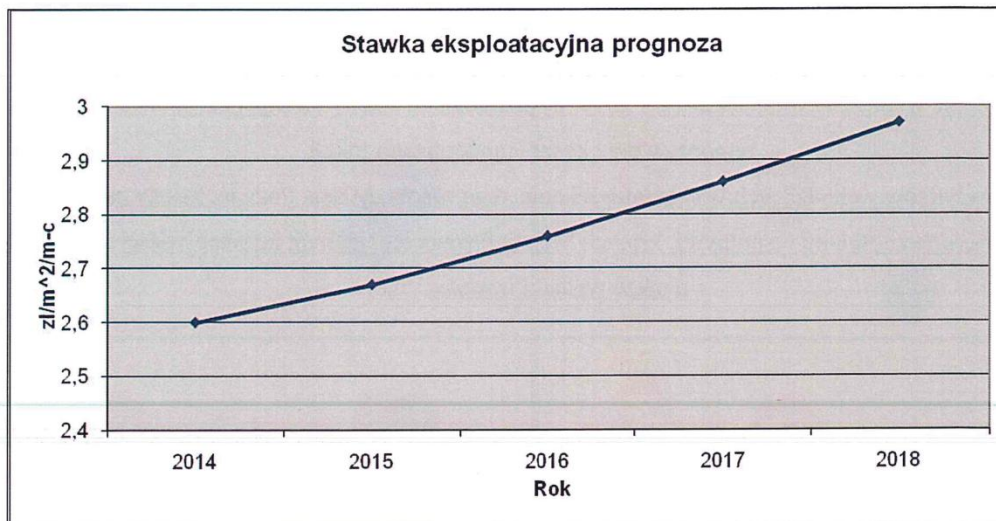
Prognozę stawki kosztów bieżącej eksploatacji lokali i budynków stanowiących własność lub pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta Poznań na lata 2014 – 2018 obrazuje tabela nr 1 i wykres nr 1.

Tabela nr 1: **Prognoza stawki eksploatacyjnej lokali i budynków stanowiących własność lub pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta Poznań**

	Jedn.	2014	2015	2016	2017	2018
Prognozowana stawka eksploatacyjna w budynkach komunalnych	zł/m <sup>2</sup> / m-c	2,60	2,67	2,76	2,86	2,97

Źródło: ZKZL sp. z o.o.

Wykres nr 1: **Prognoza stawki eksploatacyjnej lokali i budynków stanowiących własność lub pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta Poznań**



Źródło: ZKZL sp. z o.o.

W latach 2014 – 2018 Miasto Poznań będzie ponosić wydatki na utrzymanie – eksploatację i konserwację budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury mające na celu utrzymanie ich w stanie nie pogorszone, których zakres rzeczowy przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2: **Wydatki na utrzymanie lokali i budynków stanowiących własność lub pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta Poznań w latach 2014-2018**

	2014	2015	2016	2017	2018
Utrzymanie terenów komunalnych (w tym sprzątanie i zieleń)	3 500 000	3 600 000	3 700 000	3 800 000	3 900 000
Utrzymanie terenów komunalnych przy wspólnotach mieszkaniowych (w tym sprzątanie i zieleń)	1 050 000	1 000 000	900 000	800 000	700 000
Pozostałe koszty eksploatacyjne (w tym media)	6 000 000	6 100 000	6 200 000	6 300 000	6 400 000
Wynagrodzenie administratorów	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000	6 000 000
Planowany koszt eksploatacji budynków komunalnych	16 550 000	16 700 000	16 800 000	16 900 000	17 000 000

Źródło: ZKZL sp. z o.o.

Podane powyżej koszty nie obejmują wszystkich kosztów związanych z gospodarowaniem zasobem. Powyższa tabelka ukazuje przykładowe główne koszty związane z utrzymaniem zasobu.

Prognozę stawki remontowej na lata 2014 – 2018 lokali i budynków stanowiącym własność lub będącym w samoistnym posiadaniu Miasta Poznań przedstawia tabela nr 3.

Prognozowana stawka przewidywana w latach 2014 – 2018 na remonty budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury mające na celu utrzymanie ich w stanie niepogorszonym znacznie odbiega od potrzeb w tym zakresie, co jest wynikiem ograniczonych możliwości finansowych.

**Tabela nr 3: Prognozowane stawki remontowe w lokalach i budynkach stanowiących własność lub będących w samoistnym posiadaniu Miasta Poznań oraz w lokalach komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych**

	<b>Jedn.</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Prognozowana stawka remontowa w lokalach i budynkach - „plan”	zł/m2/m-c	1,18	1,23	1,40	1,40	1,40
Prognozowana stawka remontowa w lokalach i budynkach - „zapotrzebowanie”	zł/m2/m-c	2,58	2,74	2,95	2,84	2,68

Źródło: ZKZL sp. z o.o.

2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto Poznań jest jednym ze współwłaścicieli.

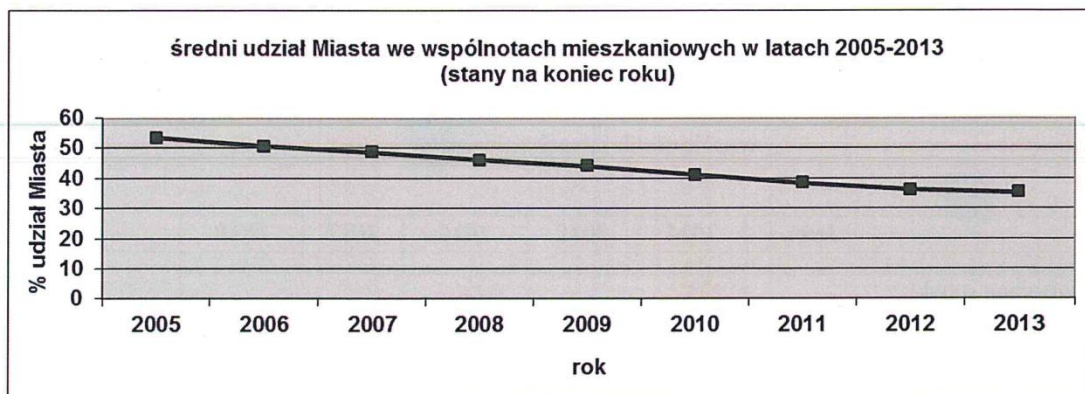
Liczba wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznania na 31.12.2013 r. wynosiła 756.

Miasto Poznań w celu racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem będzie nadal stosowało instrument efektywnej polityki mieszkaniowej polegający na partnerstwie i współdziałaniu w zarządzaniu nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznań.

Wielkość udziału Miasta Poznań we wspólnotach mieszkaniowych ma tendencję spadkową. Tendencja ta jest wynikiem prowadzonej od lat polityki sprzedaży mieszkań przez Miasto Poznań w istniejących wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznania w celu zmniejszenia tego udziału.

Średni udział Miasta Poznań we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznania w latach 2005 – 2013 - przedstawia wykres nr 2.

Wykres nr 2: Udział Miasta Poznania we Wspólnotach Mieszkaniowych



Źródło: ZKZL sp. z o.o.

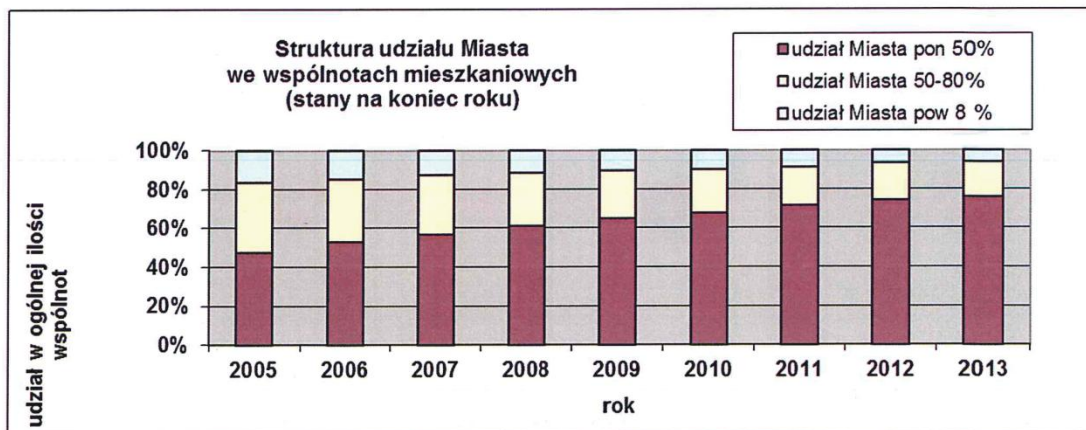
Aktualna struktura udziału Miasta Poznań we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznań w % przedstawia się następująco:

- 1) udział Miasta Poznania powyżej 80% – 6,08%;
- 2) udział Miasta Poznania – 50 – 80% - 17,99%;
- 3) udział Miasta Poznania poniżej 50% – 75,93%.

Średni udział miasta Poznanie we wspólnotach mieszkaniowych – 35,32%.

Zmianę udziału Miasta Poznań we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2005 do 2013 – spadek udziału Miasta Poznań w % – przedstawia wykres nr 3.

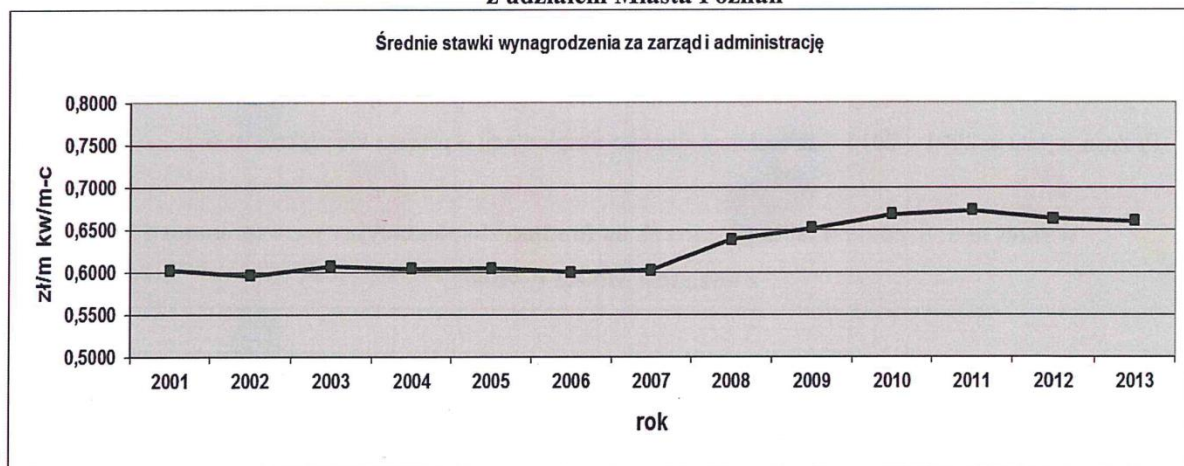
Wykres nr 3: Struktura udziału Miasta Poznań we Wspólnotach Mieszkaniowych



Źródło: ZKZL sp. z o.o.

Średnie stawki za prowadzenie zarządu i administracji nieruchomością wspólną we wspólnotach z udziałem Miasta Poznań w latach 2001 – 2013 przedstawia – wykres nr 4.

Wykres nr 4: Średnie stawki wynagrodzenia za zarząd i administrację we wspólnotach z udziałem Miasta Poznań

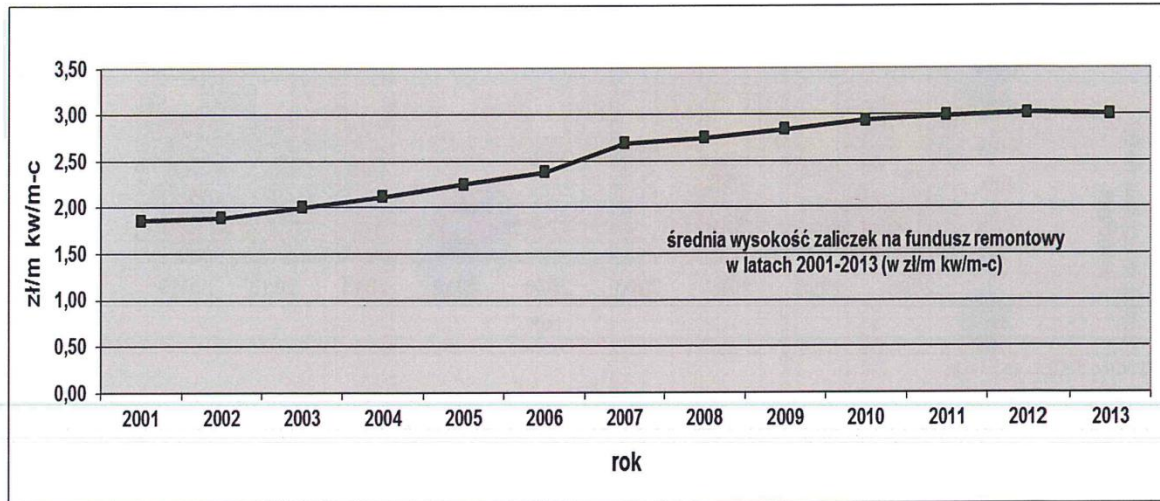


Źródło: ZKZL sp. z o.o.

W 2013 r. średnia stawka za zarządzanie we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznań wyniosła 0,66 zł.

Wysokość zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach z udziałem Miasta Poznań w latach 2001 – 2013 – zaliczka na fundusz remontowy – przedstawia wykres nr 5.

Wykres nr 5: Średnia wysokość zaliczek na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Miasta Poznań

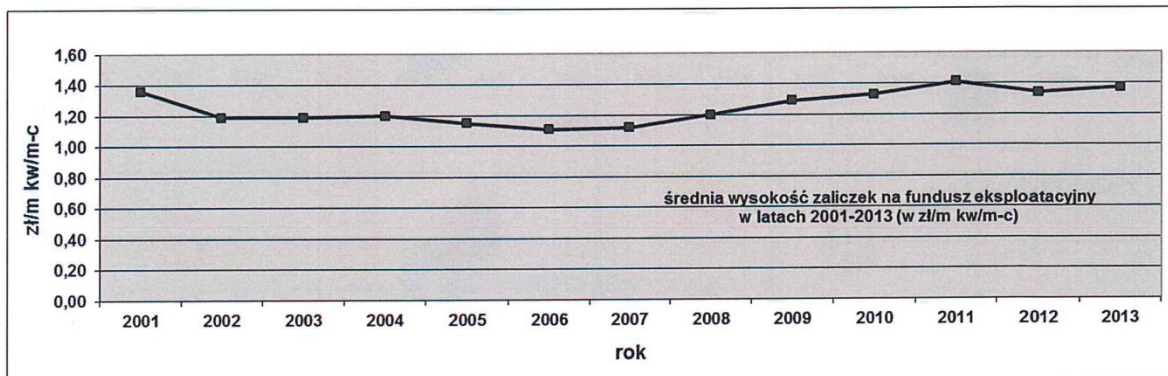


Źródło: ZKZL sp. z o.o.

Średnia zaliczka na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznań w 2013 r. wyniosła 3,01 zł.

Wysokość zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnotach z udziałem Miasta Poznań w latach 2001 – 2013 – zaliczka na fundusz eksploatacji – przedstawia wykres nr 6.

Wykres nr 6: Średnia wysokość zaliczek na fundusz eksploatacyjny we wspólnotach z udziałem Miasta Poznań



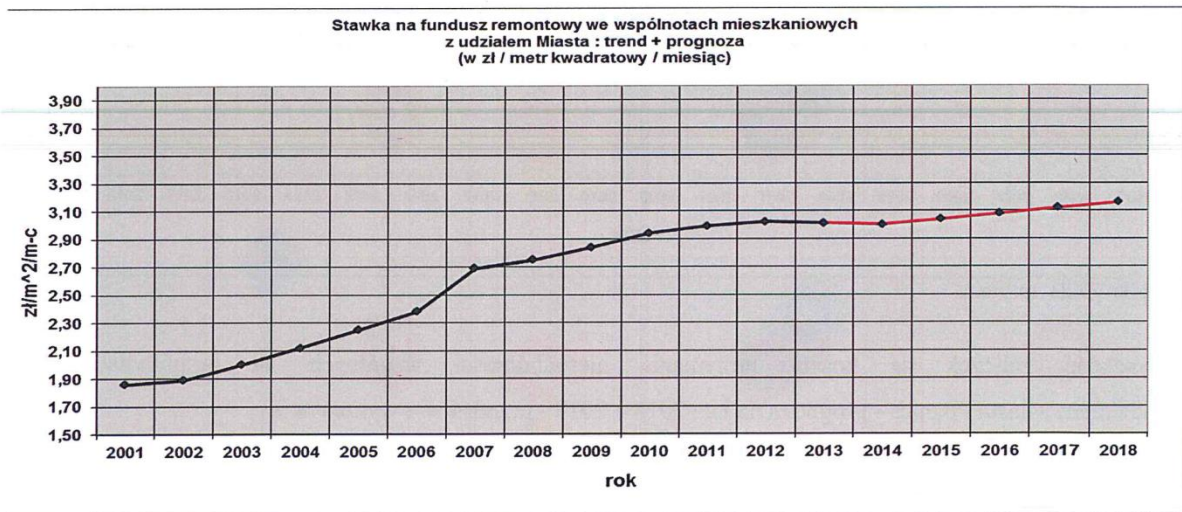
Źródło: ZKZL sp. z o.o.

Średnia zaliczka na fundusz eksploatacji we wspólnotach z udziałem Miasta Poznań w 2013 r. wyniosła 1,37 zł.

Wysokość zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Miasta Poznań – prognoza na lata 2014 – 2018 - przedstawia wykres nr 7.

<b>prognoza</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
zł./m.kw/m-c	3,00	3,04	3,08	3,12	3,16

Wykres nr 7: Stawka na fundusz remontowy we wspólnotach z udziałem Miasta Poznań – prognoza na lata 2014 – 2018

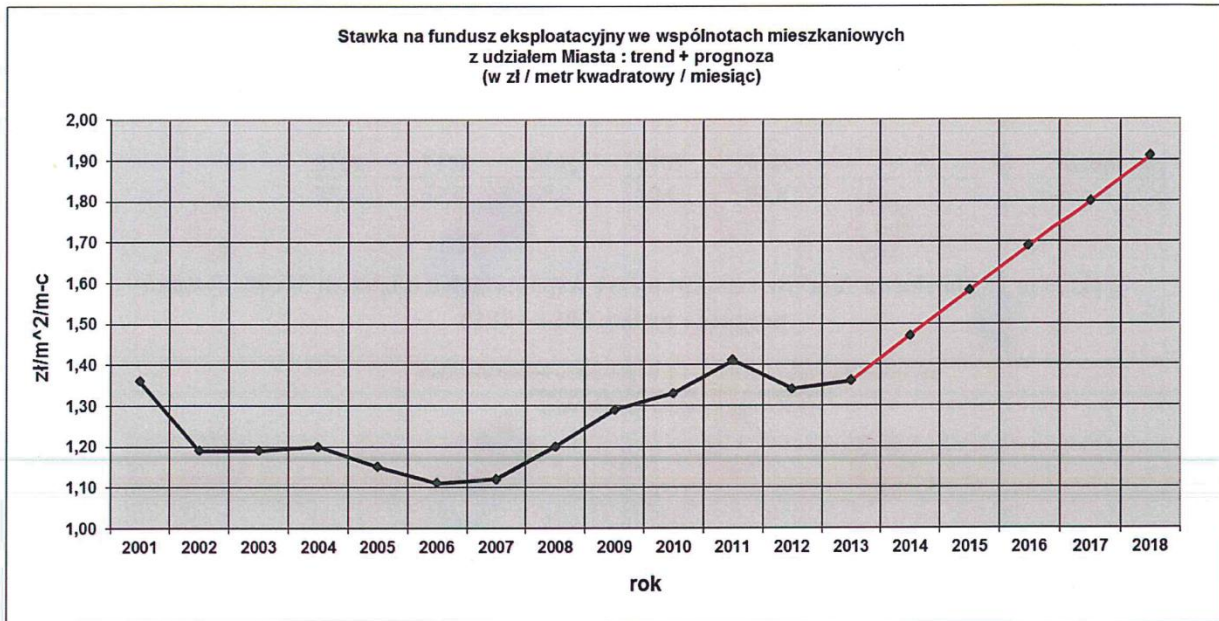


Źródło: ZKZL sp. z o.o.

Wysokość zaliczki na fundusz eksploatacyjny we wspólnotach z udziałem Miasta Poznań – prognoza na lata 2014 – 2018 - przedstawia wykres nr 8.

<b>prognoza</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
zł./m.kw/m-c	1,47	1,58	1,69	1,80	1,91

Wykres nr 8: Stawka na fundusz eksploatacyjny we wspólnotach z udziałem Miasta Poznań – prognoza na lata 2014 – 2018

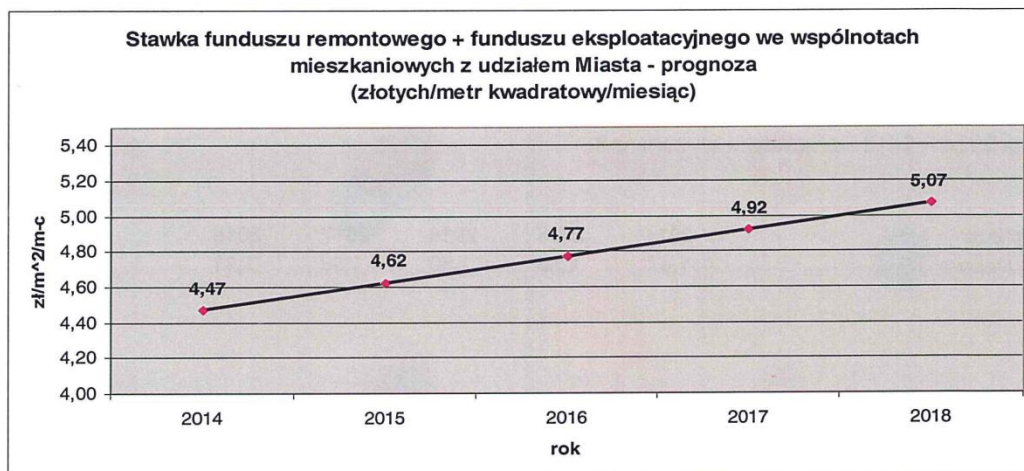


Źródło: ZKZL sp. z o.o.

Wysokość zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnych we wspólnotach z udziałem Miasta Poznań – prognoza na lata 2014 – 2018 - przedstawia wykres nr 9.

prognoza	2014	2015	2016	2017	2018
remont + eksploatacja					
zł/m kw/m-c	4,47	4,62	4,77	4,92	5,07

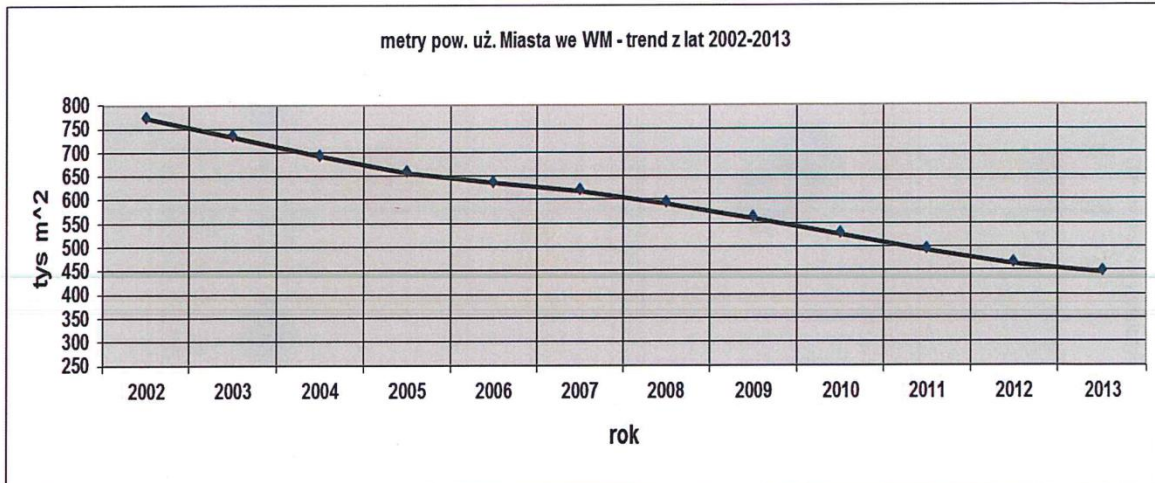
Wykres nr 9: Stawka funduszu remontowego i eksploatacyjnego - prognoza we wspólnotach z udziałem Miasta Poznań – prognoza na lata 2014 – 2018



Źródło: ZKZL sp. z o.o.

Metry powierzchni użytkowej Miasta Poznań we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznań – trend liniowy z lat 2002-2013 – przedstawia wykres nr 10.

Wykres nr 10: Powierzchnia użytkowa Miasta Poznań we wspólnotach z udziałem Miasta Poznań



Źródło: ZKZL sp. z o.o.

Prognozowana wielkość powierzchni odpowiednio do udziału Miasta Poznań we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2014 – 2018 będzie miała tendencję ustabilizowaną na poziomie roku 2013.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
liniowo	440	410	380	350	320	290

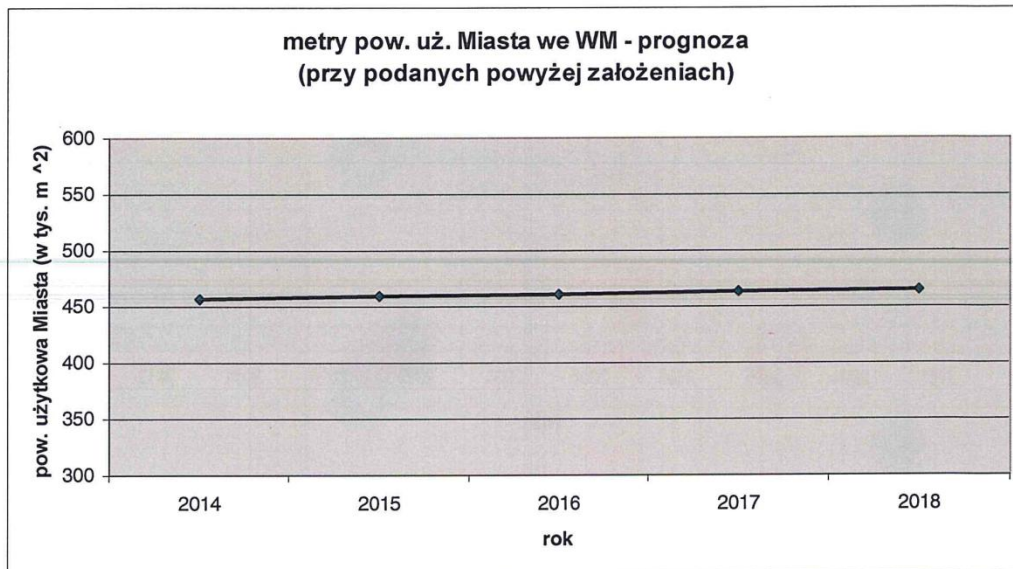
tys. m kw.

Metry powierzchni użytkowej Miasta Poznań we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznań – prognoza na lata 2014 – 2018 – przedstawia wykres nr 11.

Przy założeniu sprzedaży mieszkań w latach 2014-2018:			
200 mieszkań / rok	średnio po		
	około		50 m kw
Przy założeniu uwolnienia sprzedaży w budynkach komunalnych			
8 nowych WM / rok	średnio po		
	około		1500 m kw

<b>prognoza</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
tys. m kw.	457	459	461	463	465

Wykres nr 11: Powierzchnia użytkowa Miasta Poznań we wspólnotach z udziałem Miasta Poznań



Źródło: ZKZL sp. z o.o.

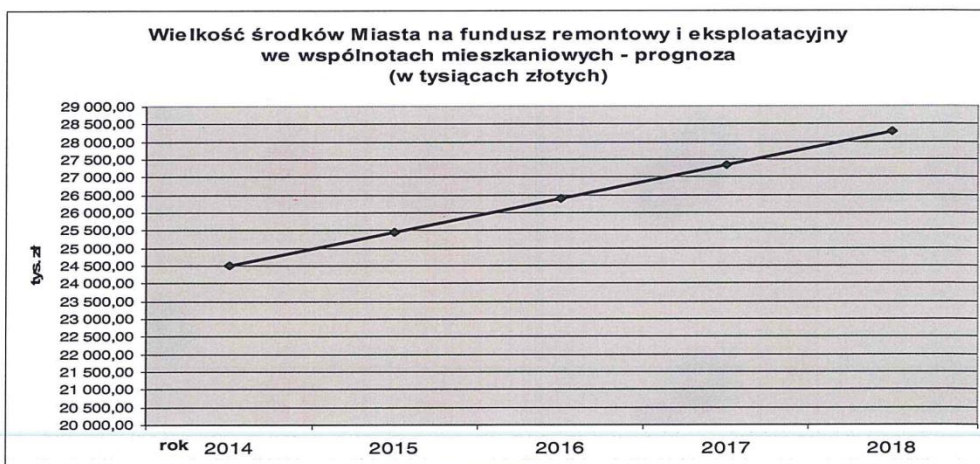
Prognozę kosztów utrzymania we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznań – prognozę w tysiącach zł na lata 2013 – 2018 – przedstawia wykres nr 12 i 13.

<b>remont + eksploatacja</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
zł /m kw./m-c	4,47	4,62	4,77	4,92	5,07

<b>prognoza powierzchni</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
tys. m kw.	457	459	461	463	465

<b>prognoza kosztów</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
tys. zł	24 513,48	25 446,96	26 387,64	27 335,52	28 290,60

Wykres nr 12: Wielkość środków Miasta Poznań na fundusz remontowy i eksploatacyjny we wspólnotach z udziałem Miasta Poznań – prognoza na lata 2014 - 2018

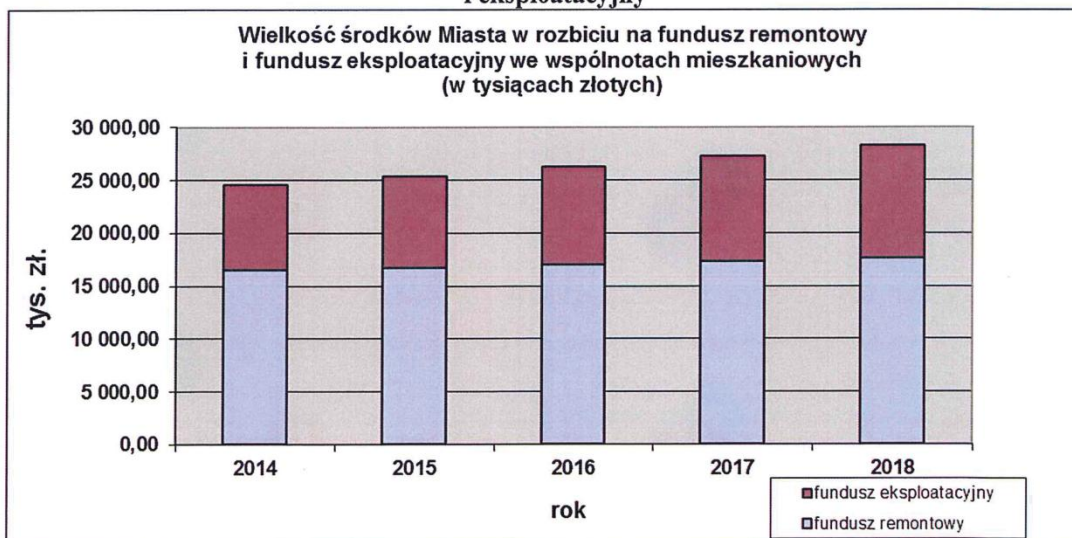


Źródło: ZKZL sp. z o.o.

	2014	2015	2016	2017	2018	
fundusz remontowy	3,00	3,04	3,08	3,12	3,16	zł/m kw./m-c
fundusz eksploatacyjny	1,47	1,58	1,69	1,80	1,91	zł/m kw./m-c

	2014	2015	2016	2017	2018	
fundusz remontowy	16 452,00	16 744,32	17 038,56	17 334,72	17 632,80	tys. zł
fundusz eksploatacyjny	8 061,48	8 702,64	9 349,08	10 000,80	10 657,80	tys. zł

Wykres nr 13: Wielkość środków Miasta Poznań w rozbiciu na fundusz remontowy i eksploatacyjny



Źródło: ZKZL sp. z o.o.