

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych

Dział Analiz Rynku i Polityki Mieszkaniowej

Program polityki mieszkaniowej dla Miasta Poznania



Poznań - październik 2000

17.10.2000 r.

Spis treści

Program Strategicznego Rozwoju Miasta Poznania	2
Ogólne cele i zadania polityki mieszkaniowej	3
Założenia ekonomiczne do proponowanej polityki mieszkaniowej Miasta Poznania	4
1. Program pomocy społecznej	6
1.1. Zamiany mieszkań.....	6
1.2. Mieszkania przeznaczone dla osób niepełnosprawnych	6
1.3. Mieszkania chronione	7
1.4. Mieszkania socjalne	8
1.5. Schroniska / Noclegownie.....	8
1.6. Pomoc finansowa w opłatach mieszkaniowych dla osób i rodzin o niskich dochodach	9
2. Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym	11
2.1. Zamiany mieszkań komunalnych	12
2.2. Powiększanie zasobu mieszkaniowego z udziałem gminy	14
2.3. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych	15
2.4. Czynsz wolny	16
2.5. Czynsz regulowany	16
2.6. Zarządzanie budynkami pozostającymi we współwłasności	17
2.7. Poprawienie zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym	18
2.8. Wspólnoty mieszkaniowe	19
3. Poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego	20
3.1. Plan remontów budynków.....	20
3.2. Rozbiórki budynków	21
3.3. Program rewitalizacji	21
3.4. Program modernizacji zasobu mieszkaniowego	22
3.5. Likwidacja zasobów substandartowych	24
4. Tereny do zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową.....	24
5. Wstępna analiza SWOT.....	30
6. Założenia końcowe do programu polityki mieszkaniowej	31

Uchwalony przez Radę Miasta „Program Strategicznego Rozwoju Miasta Poznania” zakłada, iż szczególne miejsce w rozwoju Miasta Poznania zajmą zamierzenia związane z „polepszaniem jakości życia i stworzeniem warunków do samorealizacji mieszkańców” .

Jednym z podstawowych elementów realizacji tych założeń jest przygotowanie koncepcji polityki mieszkaniowej Miasta Poznania, która będzie określała i wyznaczała podstawowe cele, planowane działanie oraz spodziewane efekty.

Wdrożenie tego programu będzie jednocześnie realizacją zadań gminy określonych w ustawach o:

- samorządzie gminnym;
- najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych;
- gospodarce nieruchomościami;
- własności lokali;
- zagospodarowaniu przestrzennym

i ma na celu w ramach posiadanych możliwości i środków zdynamizowanie przedsięwzięć służących:

- poprawie warunków mieszkaniowych mieszkańców Miasta Poznania;
- stworzeniu warunków do uzyskania przez rodziny o zróżnicowanym poziomie dochodów dostępu do samodzielnego mieszkania lub domu;
- dostosowaniu warunków mieszkaniowych do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się przy pomocy wózków inwalidzkich.

Miasto realizować będzie podstawowe zadania poprzez:

- wspomaganie budownictwa towarzystw budownictwa społecznego (TBS);
- przygotowanie gruntów pod budownictwo jedno i wielorodzinne.

Ogólne cele i zadania polityki mieszkaniowej

Głównym celem polityki mieszkaniowej Miasta Poznania jest poprawienie sytuacji mieszkaniowej społeczności lokalnej poprzez :

- polepszenie jakości życia mieszkańców;
- zwiększenie zasobu mieszkaniowego;
- poprawa stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego;
- stworzenie szans normalnego funkcjonowania osobom niepełnosprawnym, w tym szczególnie ciężko poszkodowanym;
- zahamowanie negatywnej tendencji spadku liczby mieszkańców Poznania;
- zatrzymanie w Poznaniu kadry o wysokich kwalifikacjach;
- zapobieganie bezdomności.

Zadania te będą realizowane poprzez:

- uzbrajanie i udostępnianie gruntów na potrzeby budownictwa mieszkaniowego ;
- przygotowanie terenów miejskich od strony dokumentacji technicznej;
- pozyskiwanie mieszkań komunalnych poprzez zakup lub budowę;
- wspieranie budownictwa w systemie TBS-ów;
- przygotowanie programu rewitalizacji wybranych fragmentów miasta;
- przygotowanie wieloletniego programu remontów budynków komunalnych;
- wyodrębnienie zasobu socjalnego;
- pozyskiwanie lokali dostępnych dla osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich;
- likwidację istniejących barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych w ramach planowanych modernizacji budynków;
- likwidacja zasobów substandardowych (piwnice, sutereny, poddasza, baraki);
- przygotowanie polityki czynszowej i programu osłonowego;
- przygotowanie polityki sprzedaży mieszkań;
- poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem.

Założenia ekonomiczne do proponowanej polityki mieszkaniowej Miasta Poznania

Założenia ekonomiczne zostały sformułowane w oparciu o przyjętą zasadę, iż szeroko rozumiana polityka mieszkaniowa powinna się wewnętrznie bilansować.

Przy tak sformułowanej zasadzie istotne jest określenie płaszczyzny, na jakiej tworzony będzie bilans. Zmiana postaci aktywów w ramach bilansu gminy np. zamiana stanowiącego własność gminy i wniesionego aportem do TBS-u gruntu w postać posiadanego w tym TBS-ie majątku finansowego gminy nie kreuje żadnych dodatkowych, istotnych wydatków budżetowych i stanowić będzie ważny instrument realizacji polityki mieszkaniowej. Można na tej podstawie twierdzić, że wszelkie inicjatywy angażujące Miasto we wspieranie kapitałowe podmiotów zewnętrznych (TBS, spółdzielni mieszkaniowych, itp.)powołanych do budowania mieszkań (na sprzedaż, bądź wynajem) poprzez wnoszenie aportów rzeczowych(budynków lub gruntów) jako ekwiwalentów majątku obrotowego, spełnia przyjęte założenia polityki mieszkaniowej nie stanowiąc ciężaru finansowego dla budżetu Miasta.

Analizując wpływy i wydatki na realizowanie polityki mieszkaniowej wymienić należy jako podstawowe:

po stronie wpływów

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- wpływy z czynszów za lokale użytkowe;
- wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych;
- wpływy ze sprzedaży nieruchomości przeznaczonych do rozbiórki lub kapitalnego remontu;

po stronie wydatków

- wydatki na bieżące utrzymanie zasobów lokalowych – eksploatacja i techniczne utrzymanie budynków;
- dopłaty do kapitału towarzystw budownictwa społecznego;
- dotacje do podejmowanych inwestycji w nieruchomościach Miasta (remonty gruntowne) przekazywane jednostkom realizującym zadania z zakresu utrzymania zasobu lokalowego;
- pozyskanie lokali na wolnym rynku w celu zamiany i dopasowania lokali do potrzeb i możliwości finansowych najemców, w tym osób niepełnosprawnych;
- dofinansowanie odsetek od kredytów dla wspólnot mieszkaniowych;
- pokrycie kosztów świadczeń – brakujących z tego tytułu wpłat od najemców;
- dofinansowanie do kosztów utrzymania mieszkań, w tym dodatki mieszkaniowe;
- wydatki na ewentualne rozbiórki budynków.

W myśl założeń polityki mieszkaniowej, zestawienie wymienionych wyżej wpływów i wydatków powinno się bilansować. Założenia te przewidują również takie kształtowanie stawek czynszu regulowanego, które pozwolą uzyskać wpływy pokrywające pierwszą z wymienionych wyżej pozycji wydatków, tj. wydatki na bieżącą eksploatację i techniczne utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym.

Z momentem dojścia wysokości stawek czynszu regulowanego do stawek pokrywających koszty utrzymania budynków w stanie niepogorszonym, po stronie wydatków i po stronie wpływów pojawiają się te same kwoty pieniężne. Oznaczać to będzie, że wszystkie inne wydatki poza utrzymaniem budynków, przewidziane założonym projektem polityki mieszkaniowej będą musiały być pokryte z wpływów ze sprzedaży lokali, nieruchomości przeznaczonych do rozbiórki oraz z czynszów za lokale użytkowe.

Prognozowany, uproszczony bilans polityki mieszkaniowej na rok 2001	
WPŁYWY	tys. zł
wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	51.000
wpływy z czynszów za lokale użytkowe	27.000
wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych (ok. 1000 lokali)	10.000)*
wpływy ze sprzedaży nieruchomości przeznaczonych do rozbiórki	2.000
Razem wpływy	90.000
WYDATKI	
wydatki na remonty bieżące i techniczne utrzymanie budynków	38.000
koszty eksploatacyjne	17.000
wartość majątku przekazana do TBS	14.000)**
remonty i modernizacje - pokrycie luki remontowej	4.000
dofinansowanie odsetek od kredytów wspólnot mieszkaniowych	100
pokrycie brakujących wpłat od najemców + dopłaty do kosztów CO	6.900
funkcjonowanie ZKZL	3.500
dofinansowanie utrzymania mieszkań, w tym dodatki mieszk.	10.000
dopłaty do najmu (gmina w charakterze najemcy)	100
wydatki na ewentualne rozbiórki budynków	400
Razem wydatki	94.000

)* wpływy ze sprzedaży lokali zostały oszacowane na podstawie przyjętej, średniej ceny 1 m² p.u. w wys. 200,- zł, oraz średniego metrażu lokalu na poziomie 50 m²

)** z 14 mln kwota w wysokości 4 mln jest wydatkiem nie gotówkowym (nie stanowi obciążenia dla budżetu Miasta)

Uwaga ! Tabela nie uwzględnia po stronie wydatków zakupu lokali mieszkalnych gdyż będzie on sfinansowany ze środków budżetowych pochodzących spoza sektora mieszkaniowego.

Z prognoz bilansowych wynika, że przy wskazanym w tabeli poziomie wpływów za lokale mieszkalne zachodzi konieczność uzupełnienia wydatków na remonty i modernizacje dotacją ze środków spoza sektora mieszkaniowego.

Brak wpływów w prognozowanych wysokościach przedstawionych w tabeli oznaczać może przeznaczenie mniejszych kwot na remonty i modernizacje, co spowoduje zwolnienie zakładanego tempa wypełniania luki remontowej zasobu mieszkaniowego. Tempo to w poszczególnych latach może być szybsze lub wolniejsze w zależności od wysokości wpływów środków finansowych. Przyjęta zasada, że czynsze za lokale mieszkalne pokryją wydatki na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym oznacza, iż luka ta nie będzie się już w dalszych latach powiększać.

1. Program pomocy społecznej

Program pomocy społecznej zakłada ułatwienie dostępu do mieszkań osobom i rodzinom wymagającym pomocy i ograniczenie tym samym zjawiska bezdomności.

Przyjmuje się, że dla osiągnięcia w/w celu podejmowane będą następujące formy działań:

- zamiany mieszkań;
- dostosowanie mieszkań do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- tworzenie mieszkań chronionych;
- wyodrębnianie lokali socjalnych z zasobu mieszkaniowego;
- tworzenie noclegowni lub schronisk.

1.1. Zamiany mieszkań

Świadczenie w formie dopłaty do czynszu ze środków pomocy społecznej (poza systemem dodatków mieszkaniowych) otrzymuje rocznie około 1.500 gospodarstw domowych. Szacunkowo określa się, że 1/3 z nich mogłaby podlegać wymianie obecnie zajmowanego mieszkania na mniejsze lub o niższym standardzie, którego koszty eksploatacji byłyby odpowiednie do możliwości finansowych rodziny. Przyjmuje się, że w ramach tej formy pomocy socjalnej, około 500 mieszkań powinno podlegać zamianie w okresie do 2005 r.

* Zespoleńie działań mających na celu powiązania problemów o charakterze socjalnym (j/w) z ekonomicznymi (zarządzanie zasobem) – patrz strona 12 pkt. 2.1. Zamiany mieszkań komunalnych.

1.2. Mieszkania przeznaczone dla osób niepełnosprawnych

W celu umożliwienia osobom niepełnosprawnym osiągnięcie możliwie najlepszych warunków włączenia się do czynnego życia i prowadzenia aktywnej rehabilitacji zawodowej, społecznej oraz leczniczej, zakłada się podejmowanie niezbędnych działań mających na celu przystosowywanie lokali mieszkalnych do potrzeb wynikających z niepełnosprawności osób w nich zamieszkujących. W szczególności działania te powinny objąć grupę najemców z dysfunkcją narządów ruchu poruszających się na wózkach inwalidzkich. Lokale mieszkalne przeznaczone dla osób niepełnosprawnych powinny spełniać wymogi techniczno-budowlane określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo Budowlane oraz w Rozporządzenie Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Do ciężko poszkodowanych zalicza się osoby niepełnosprawne:

- z orzeczeniem o całkowitej niezdolności do pracy i samodzielnej egzystencji;
- z orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności.

W celu pozyskania lokali mieszkalnych dostosowanych do tej grupy osób przewiduje się następujące działania:

- przystosowanie lokali mieszkalnych i budynków do potrzeb wynikających z niepełnosprawności osób w nich zamieszkających przy okazji modernizacji obiektów – likwidacja barier architektonicznych;
- pozyskiwanie mieszkań dostępnych dla osób ciężko poszkodowanych poruszających się na wózkach inwalidzkich w drodze zakupu takich mieszkań na wolnym rynku w ramach puli mieszkań przeznaczonych do zamiany;
- nawiązanie współpracy z Państwowym Funduszem Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych w celu pozyskania środków przewidzianych na finansowanie modernizacji obiektów pod kątem potrzeb osób niepełnosprawnych.

1.3. Mieszkania chronione

Mieszkanie chronione, w rozumieniu zapisu art. 2a ust. 9 ustawy o pomocy społecznej z dnia 29 listopada 1990 r., jest to mieszkanie przeznaczone w szczególności dla osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze, resocjalizacyjne, zakłady dla nieletnich i rodziny zastępcze.

Do takich osób zalicza się:

- osoby z zaburzeniami psychicznymi,
- osoby starsze oczekujące na miejsce w Domu Pomocy Społecznej lub Zakładzie Opiekuńczo-Lecznicznym, których stan zdrowia umożliwia zamieszkanie w mieszkaniu chronionym pod szczególną opieką lekarską lub pielęgniarską,
- osoby opuszczające niektóre typy placówek opiekuńczo-wychowawczych: domy dziecka, rodzinne domy dziecka, rodziny zastępcze,
- narkomani kontynuujący terapię antynarkotykową, wymagający zmiany dotychczasowego środowiska lub bezdomni.

Proponuje się objęcie programem mieszkań chronionych około 80 lokali mieszkalnych w okresie do 2005r. Propozycja ta oparta jest na podstawie:

- danych Zespołu Problemowego ds. osób z Zaburzeniami Psychicznymi MOPR,
- analizy Działu – Domy Pomocy Społecznej MOPR,
- danych Działu Opiekuńczo-Wychowawczego MOPR, z których wynika, że 50 % podopiecznych rocznie usamodzielnia się z czego 60 osób usamodzielniających się składa wnioski o przyznanie lokalu socjalnego,
- danych Punktu Konsultacyjnego MONAR w Poznaniu.