

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 m², w tym powierzchnia lokali mieszkalnych 319.939,19 m².

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 ² /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 niepogorszonym, 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

	Jedn.	2014	2015	2016	2017	2018
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.

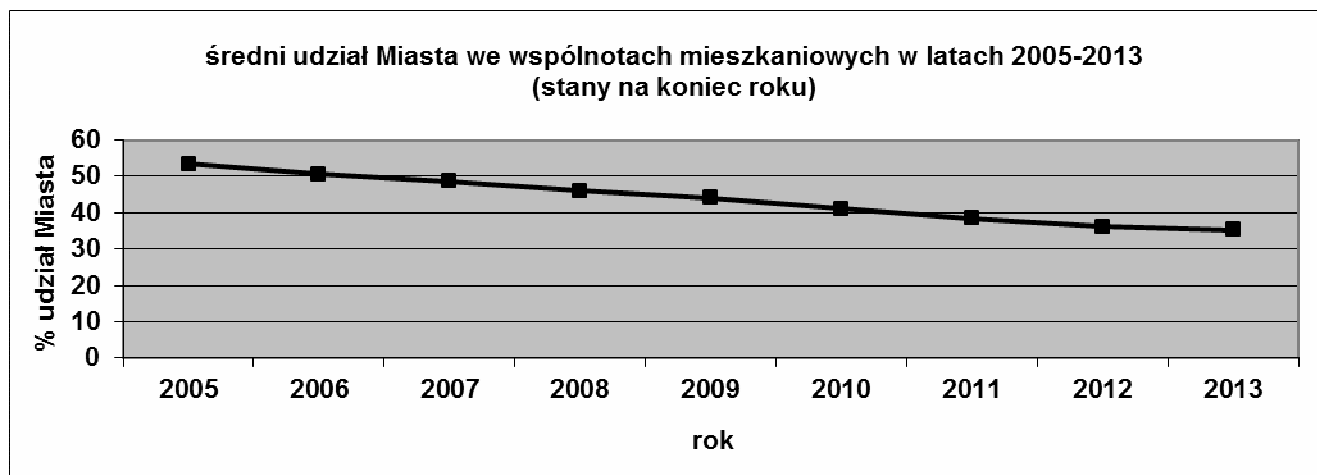
Liczba wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznania na 31.12.2013 r. wynosiła 756.

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 Poznań w latach 2005 – 2013 - przedstawia wykres nr 2.

Wykres nr 2: Udział Miasta Poznania we Wspólnotach Mieszkaniowych



Źródło: ZKZL sp. z o.o.

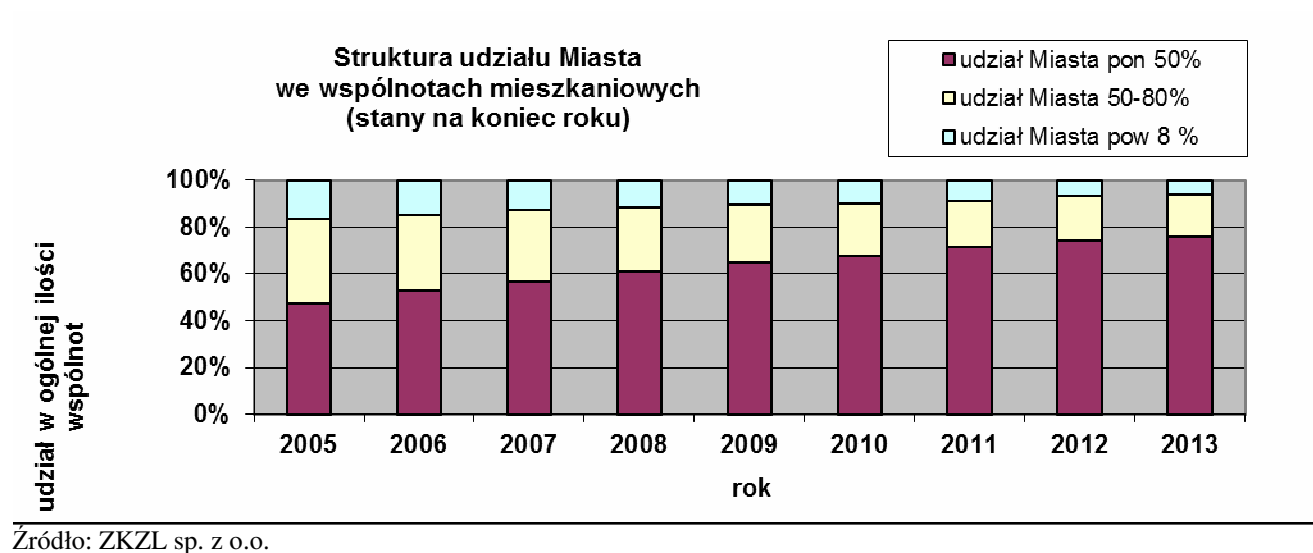
Aktualna struktura udziału Miasta Poznań we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznań w % przedstawia się następująco:

- 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 Poznania we wspólnotach mieszkaniowych – 35,32%.

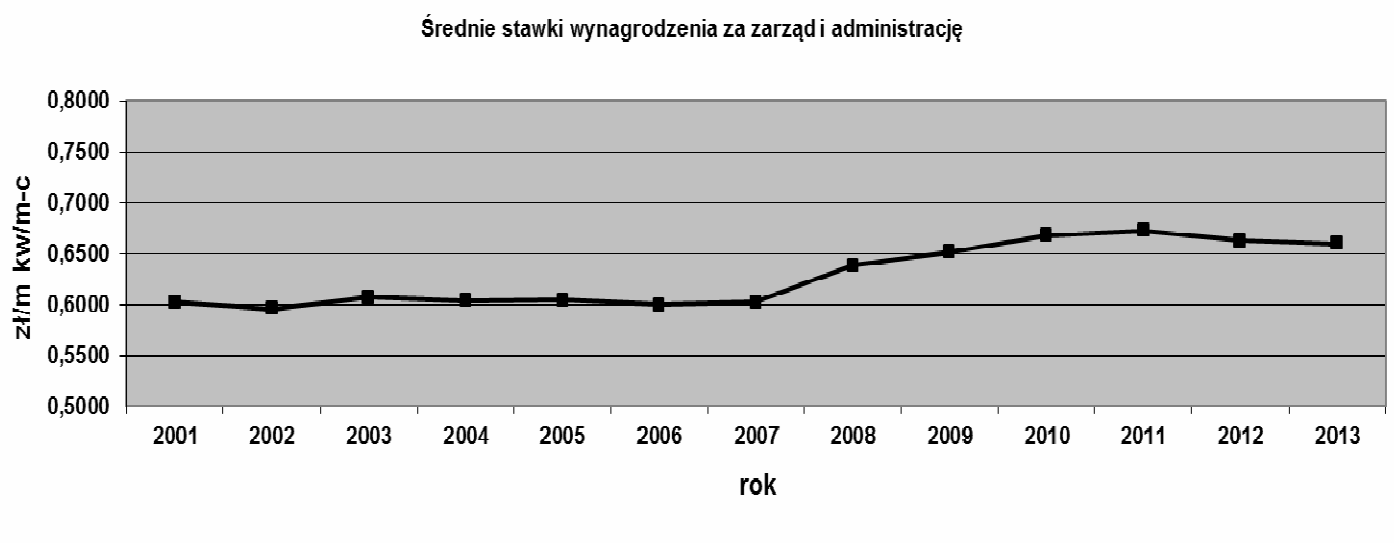
Zmianę udziału Miasta Poznań we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2005 do 2013 – spadek udziału Miasta Poznań w % – przedstawia wykres nr 3.

Wykres nr 3: Struktura udziału Miasta Poznań we Wspólnotach Mieszkaniowych



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

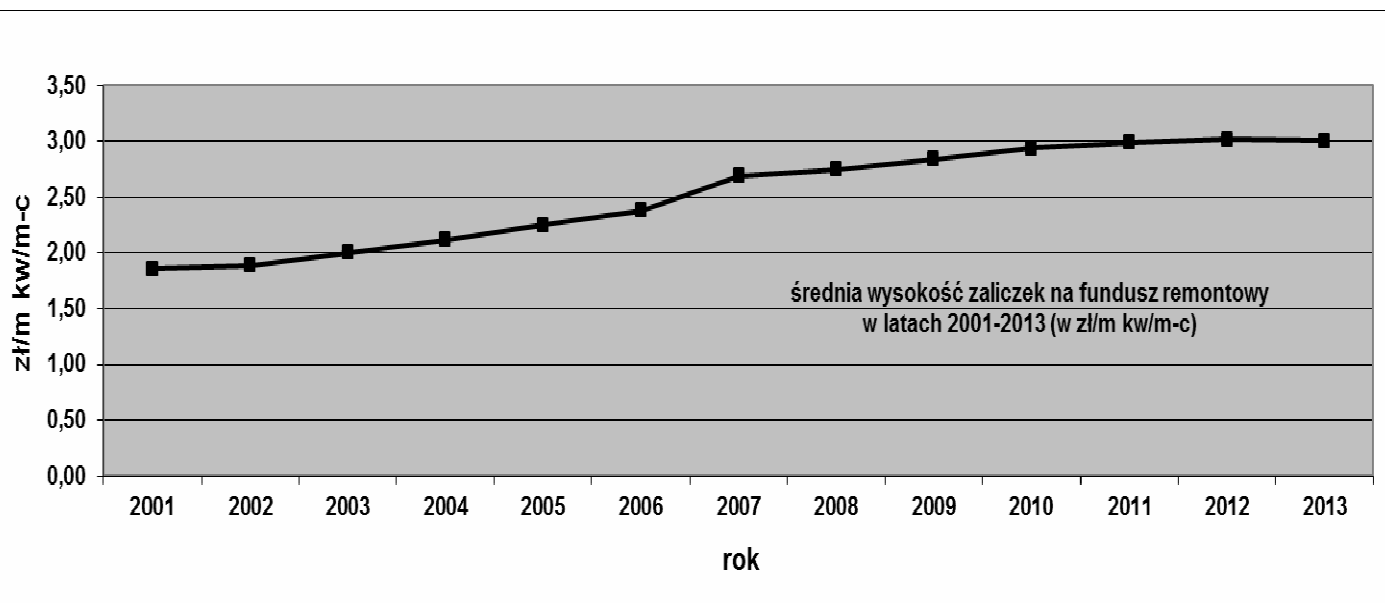
Wykres nr 4: Średnie stawki wynagrodzenia za zarząd i administrację we wspólnotach z udziałem Miasta Poznań



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

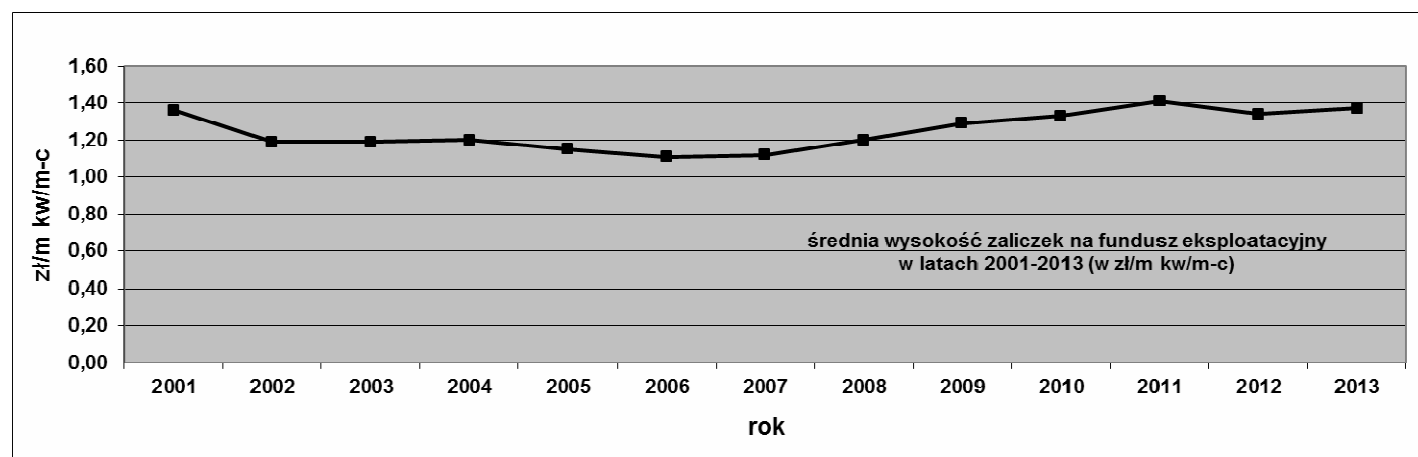


Źródło: ZKZL sp. z o.o.

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



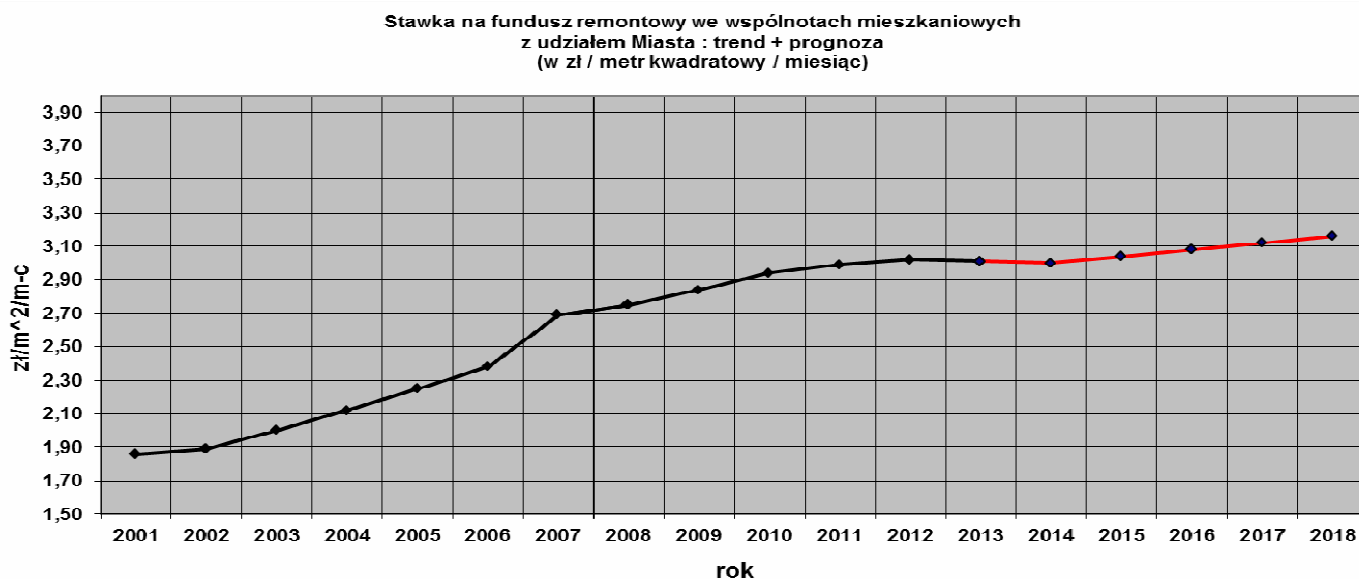
Źródło: ZKZL sp. z o.o.

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.

prognoza	2014	2015	2016	2017	2018
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.

prognoza	2014	2015	2016	2017	2018
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



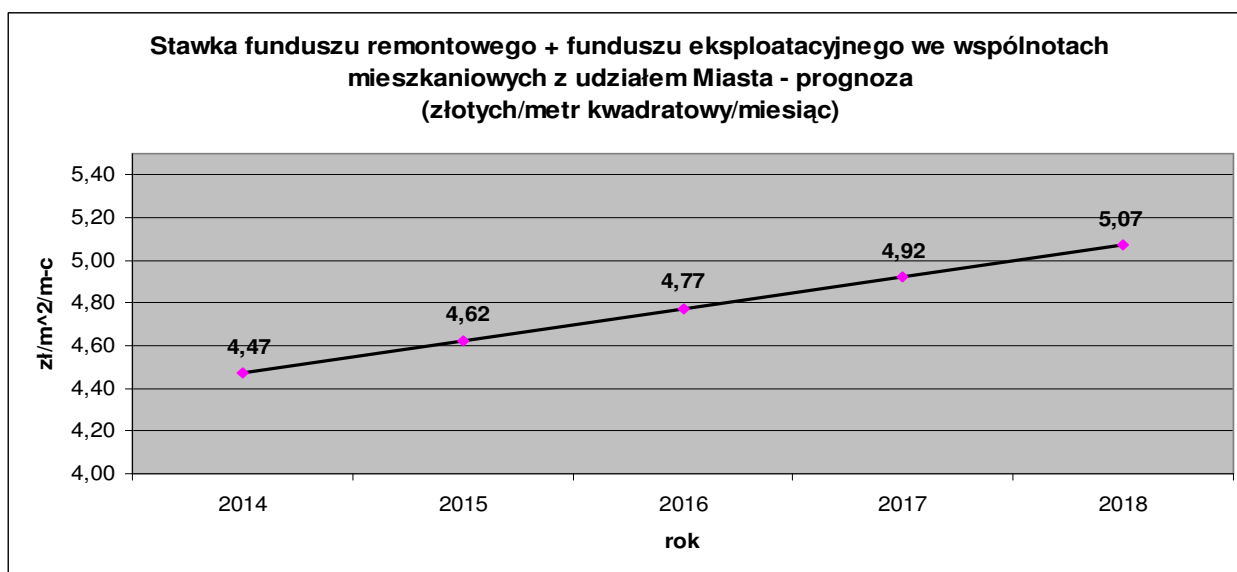
Źródło: ZKZL sp. z o.o.

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

prognoza

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

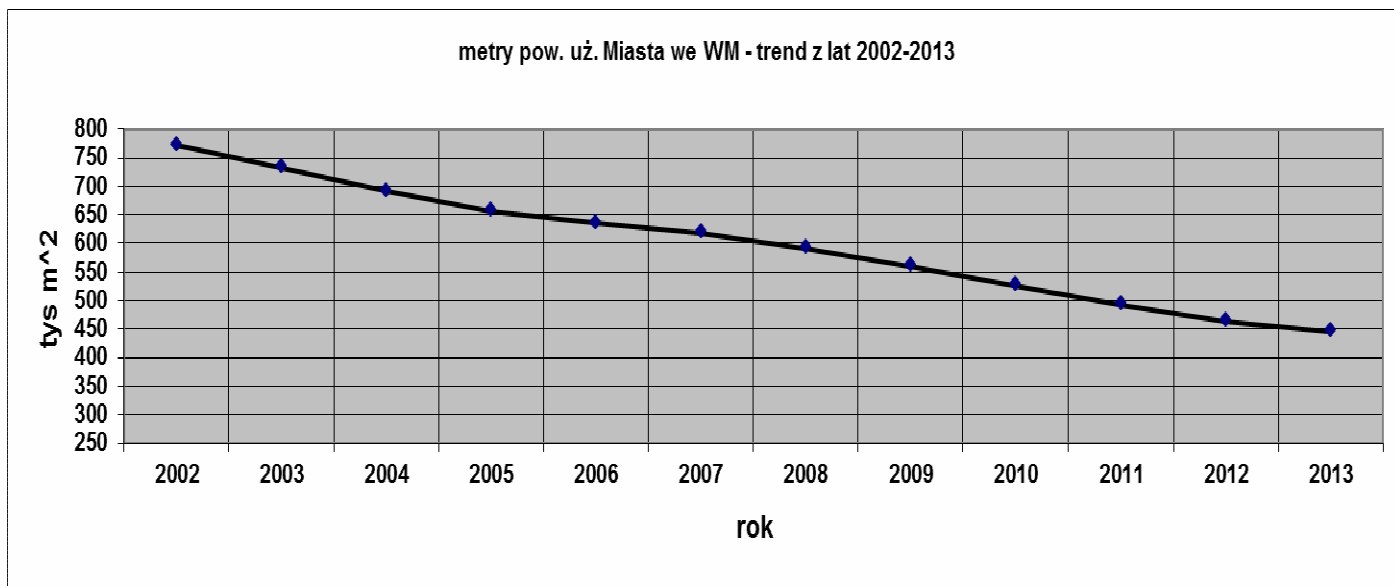
Wykres nr 9: Stawka funduszu remontowego i eksploatacyjnego - prognoza we wspólnotach z udziałem Miasta Poznań – prognoza na lata 2014 – 2018



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

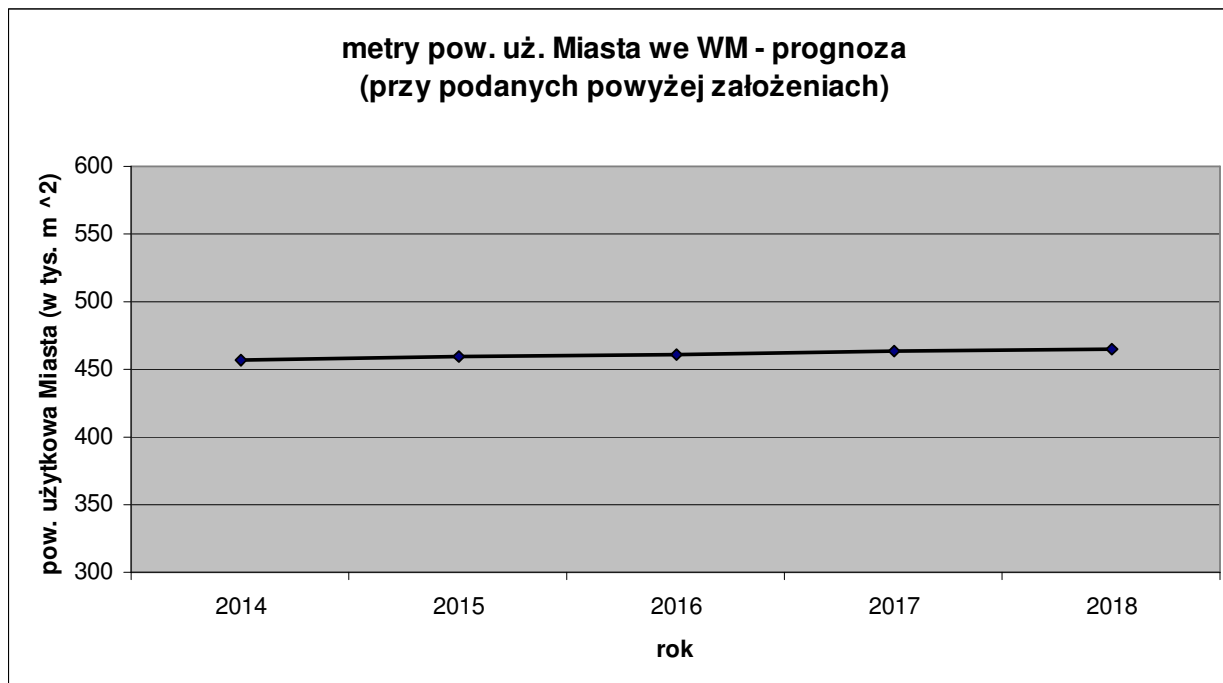
tys. m kw.

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

prognoza	2014	2015	2016	2017	2018
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.

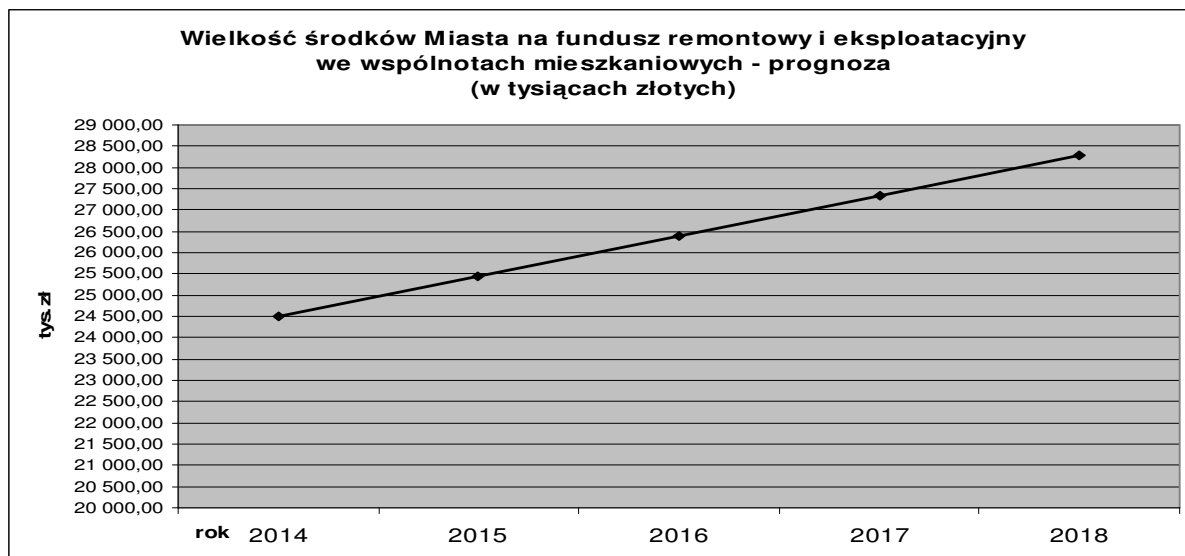
Prognozę kosztów utrzymania we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznań – prognozę w tysiącach zł na lata 2013 – 2018 – przedstawia wykres nr 12 i 13.

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

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

prognoza kosztów	2014	2015	2016	2017	2018
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

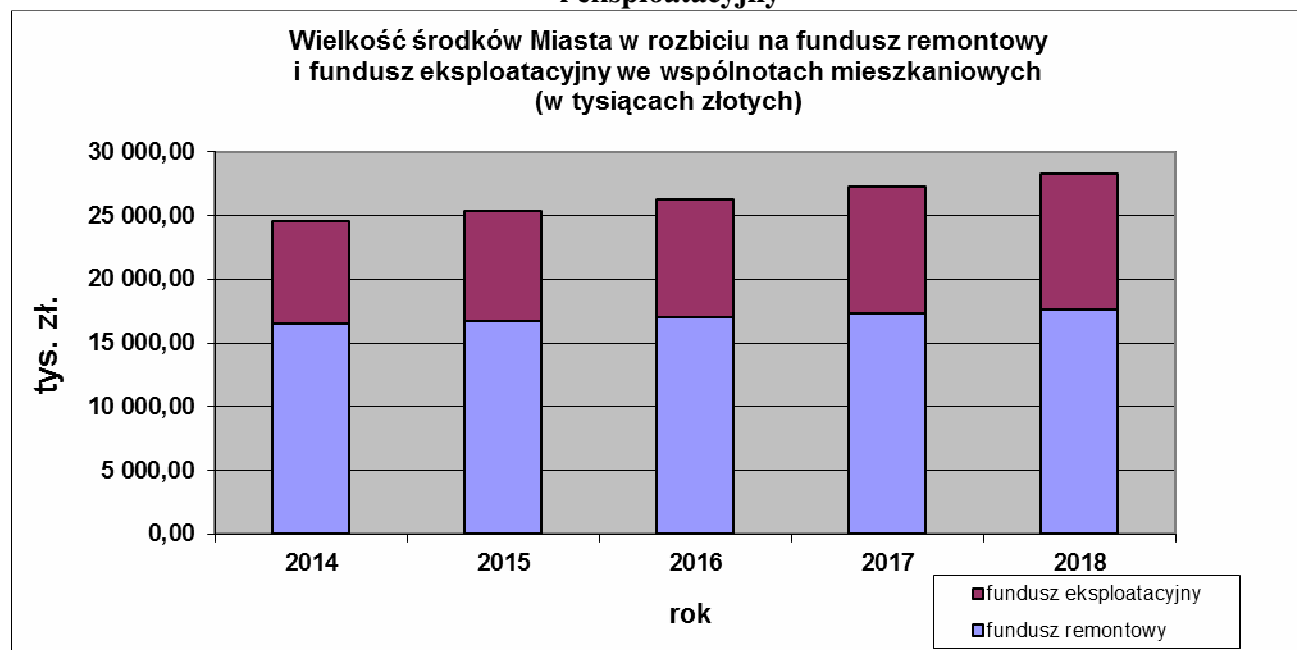


Źródło: ZKZL sp. z o.o.

	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.