

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,
- wyeksponowanie 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 przeznaczane na realizację zadań własnych Miasta Poznania.

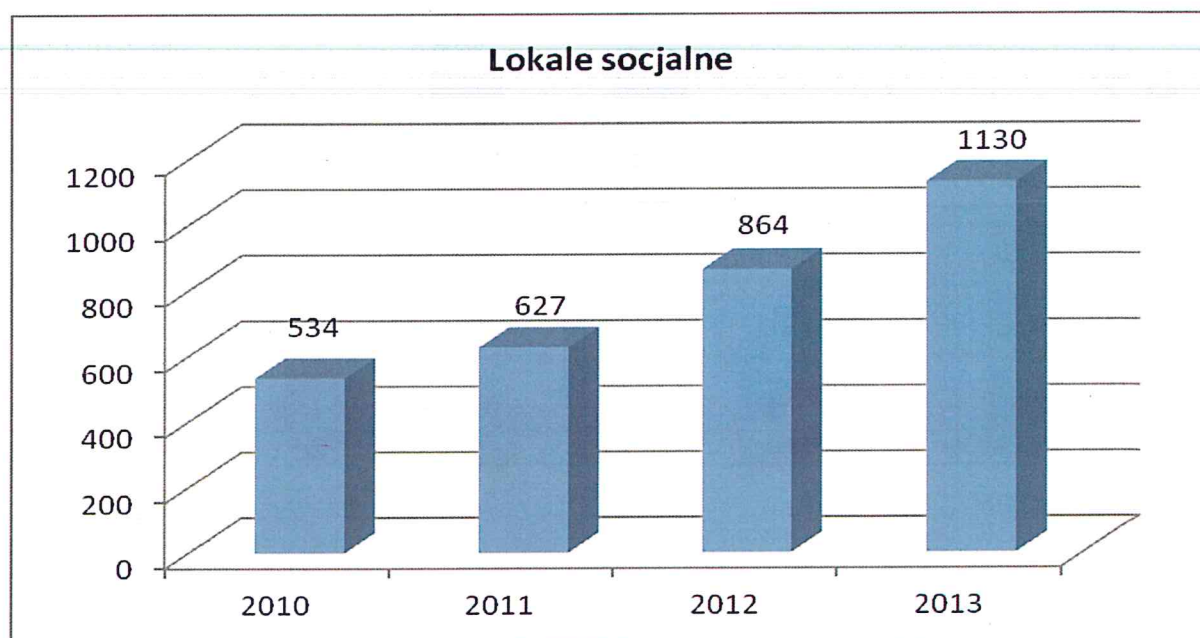
W kolejnych latach kontynuowana będzie procedura wyłączania lokali ze sprzedaży. Docelowo planuje się, że w około 450 budynkach stanowiących własność Miasta Poznań nie będzie prowadzona sprzedaż. Ostateczna liczba budynków wyłączonych ze sprzedaży ustalona zostanie po zakończeniu szczegółowych analiz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

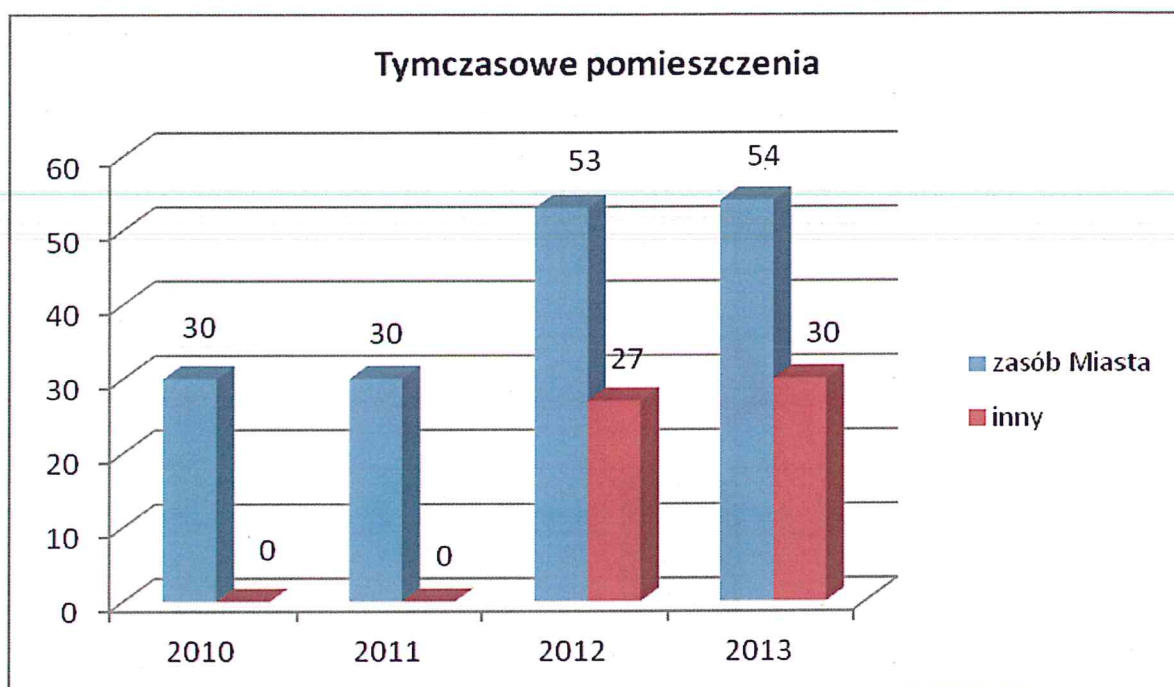


Źródło: ZKZL sp. z o.o.

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.

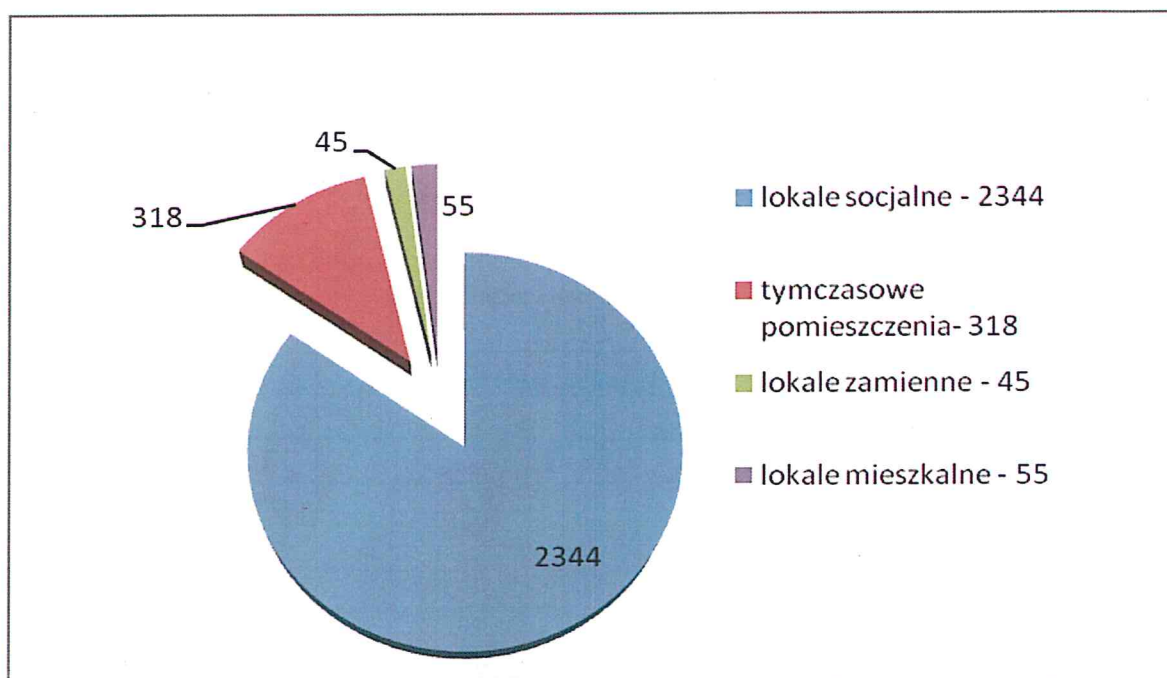
Według stanu na dzień 31.12.2013 r. zobowiązania mieszkaniowe Miasta Poznania wynikające z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego na podstawie wyroku, lokalu zamiennego oraz listy realizacyjnej wynoszą ogółem 2.762 i przedstawiają się następująco:

- 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.

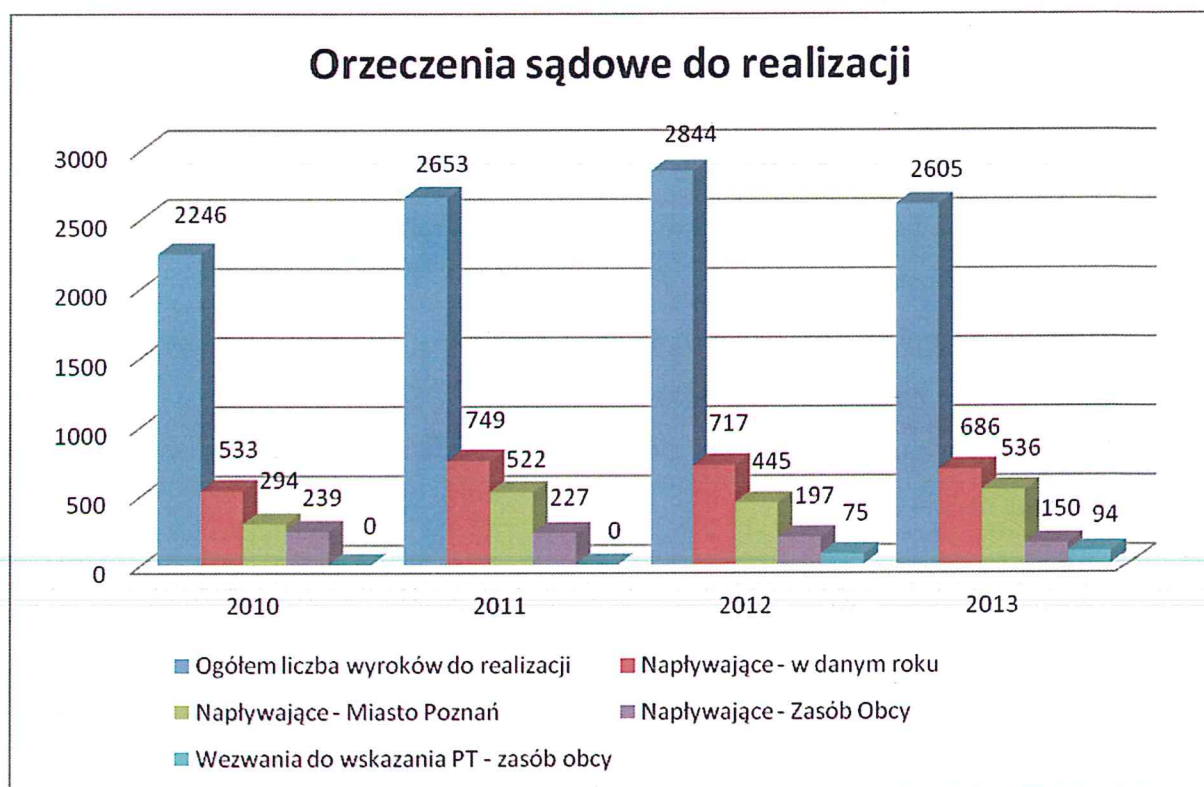
Graficzne przedstawienie zobowiązań mieszkaniowych Miasta Poznania Miasta Poznania obrazuje wykres nr 3, 4 i 5.

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



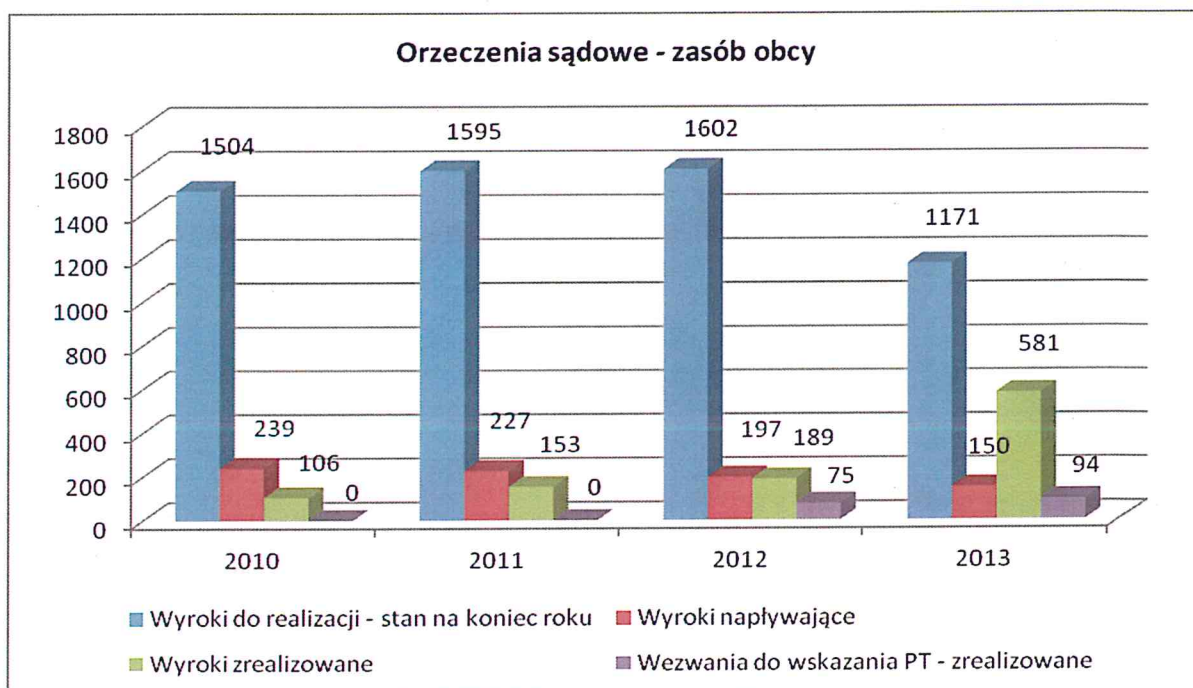
Źródło: ZKZL sp. z o.o.

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,

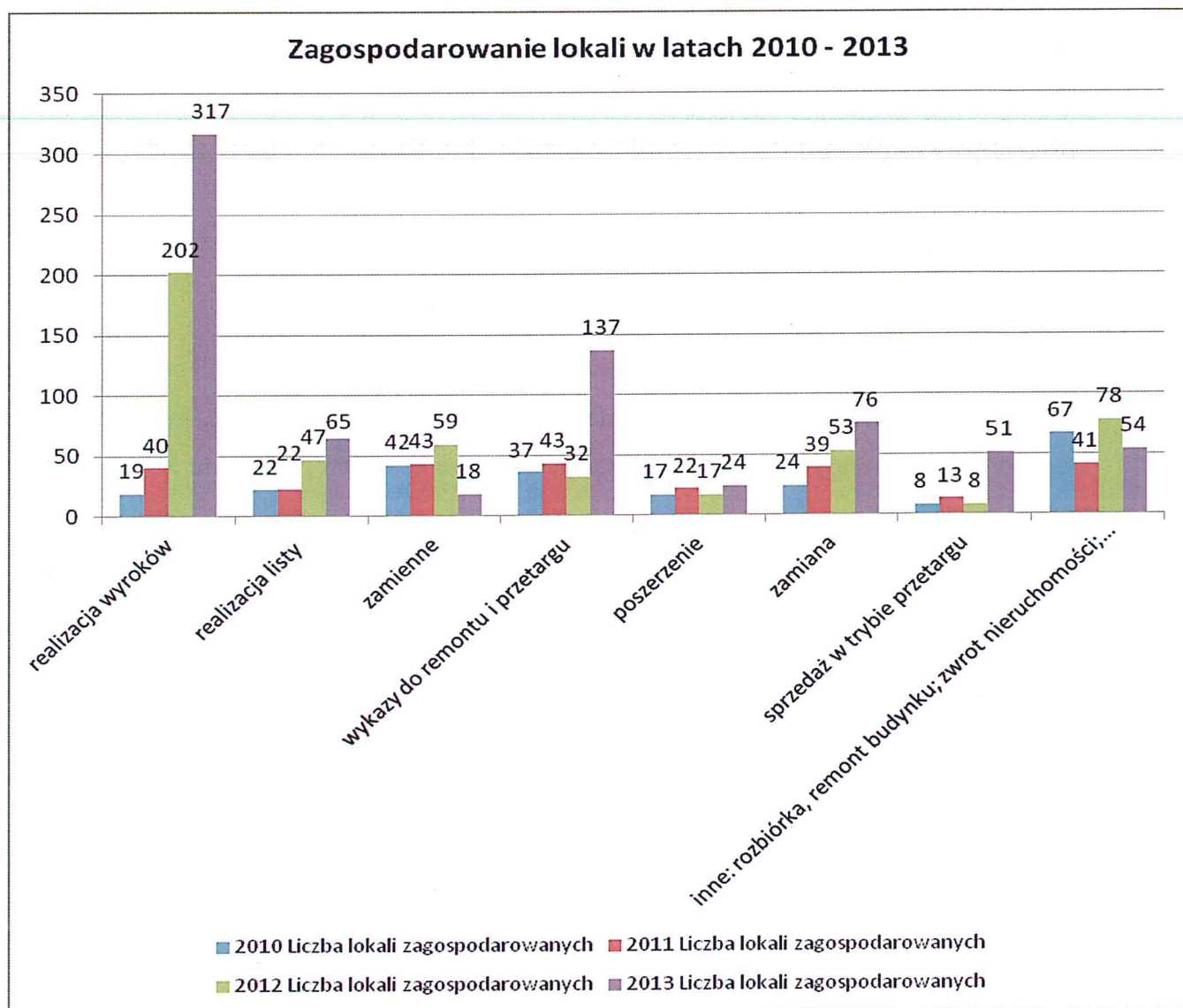
przy dużym wsparciu prowadzonej wielopłaszczyznowej zamiany mieszkań.

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 m² – 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.

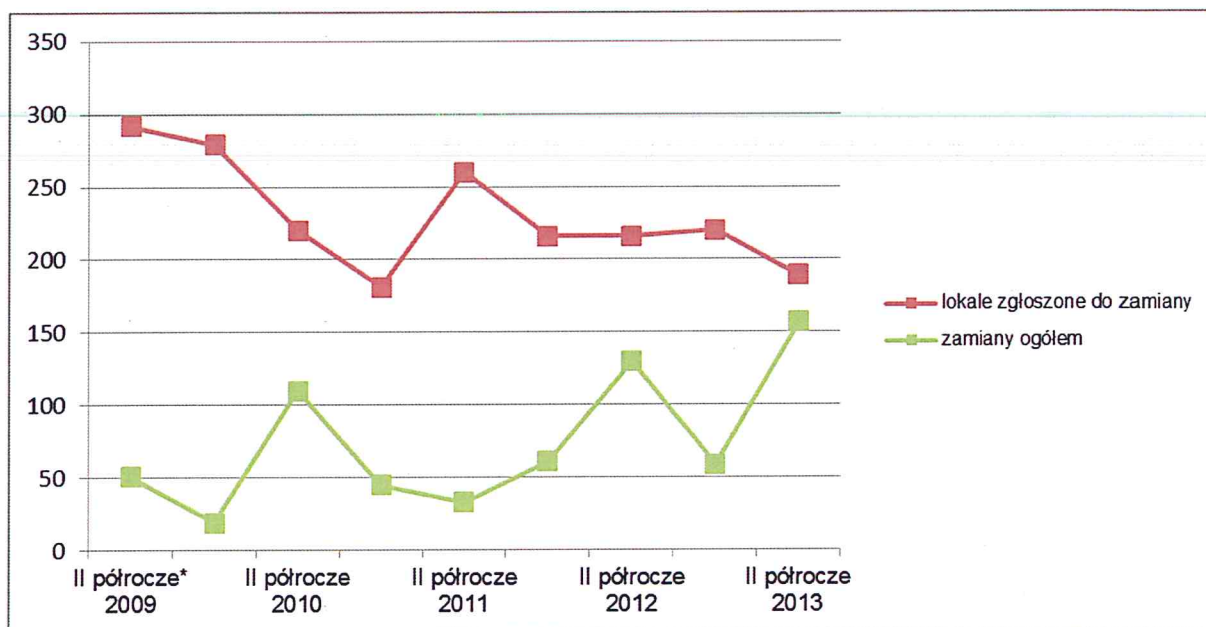
Tabela nr 3: Efekty programu zamiany mieszkań w latach 2009 – 2013

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 spłatą 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.

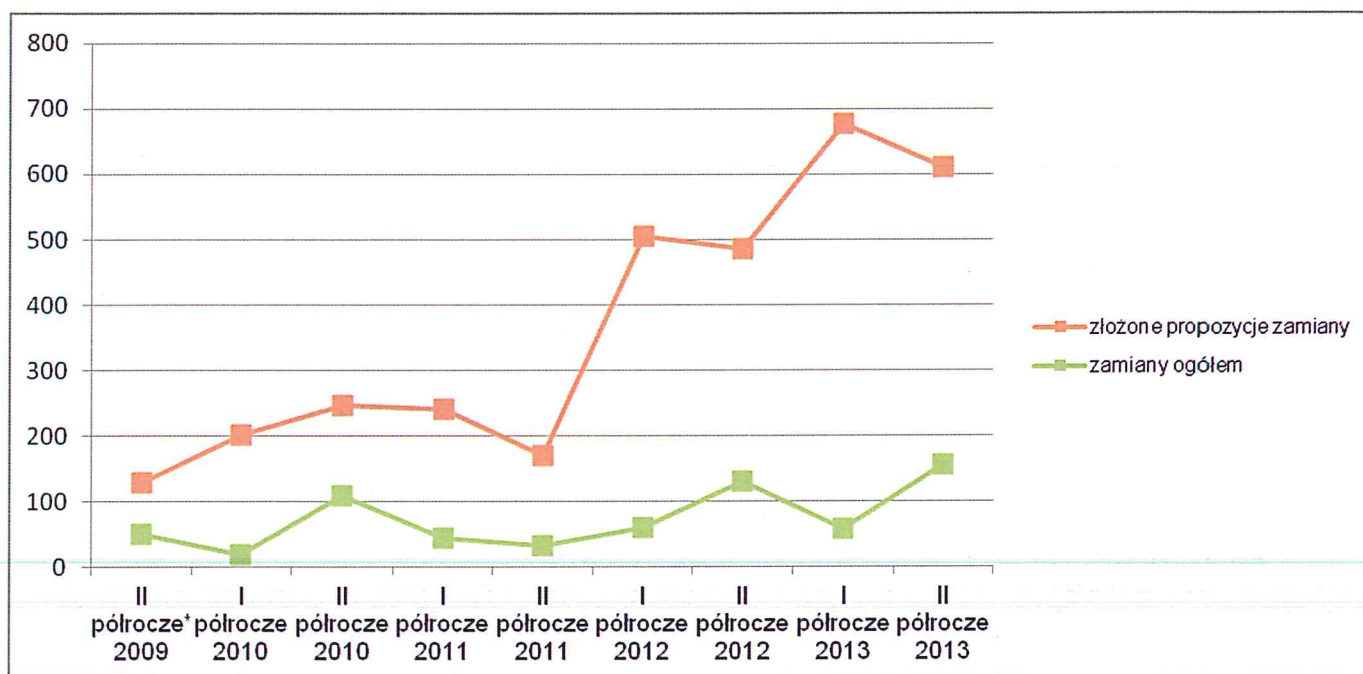
Wykres nr 6: Lokale zgłoszone do zamiany a zrealizowane zamiany



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 równolegle do zamiany.

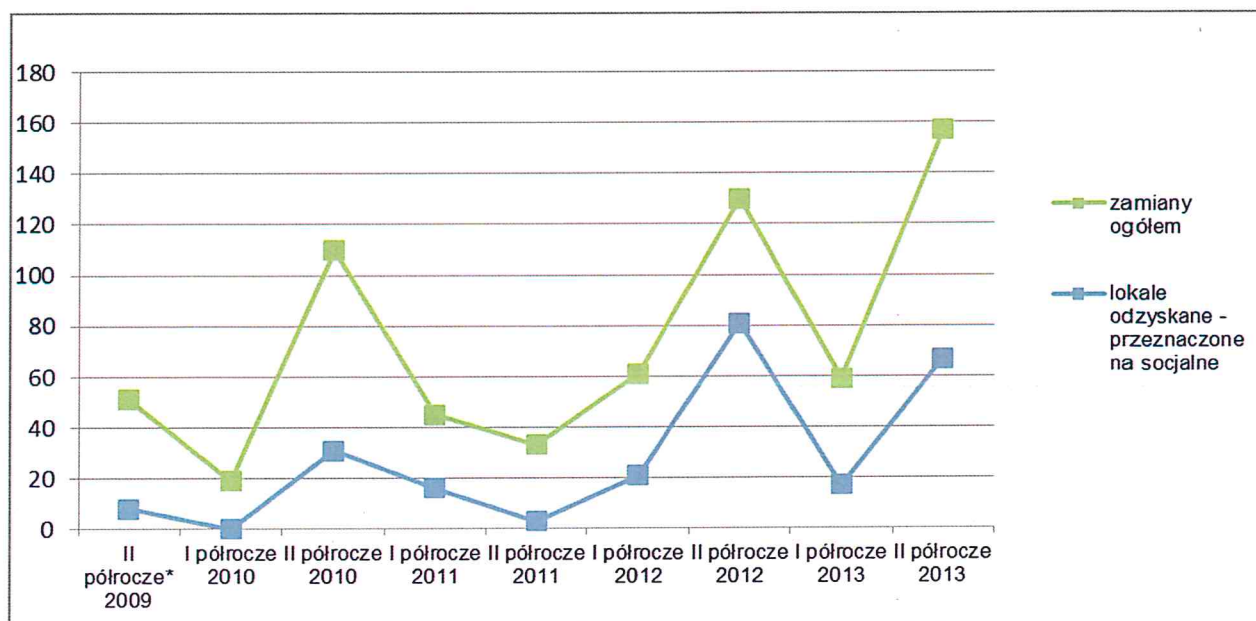
Wykres nr 7: Złożone propozycje zamiany a zrealizowane zamiany



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.

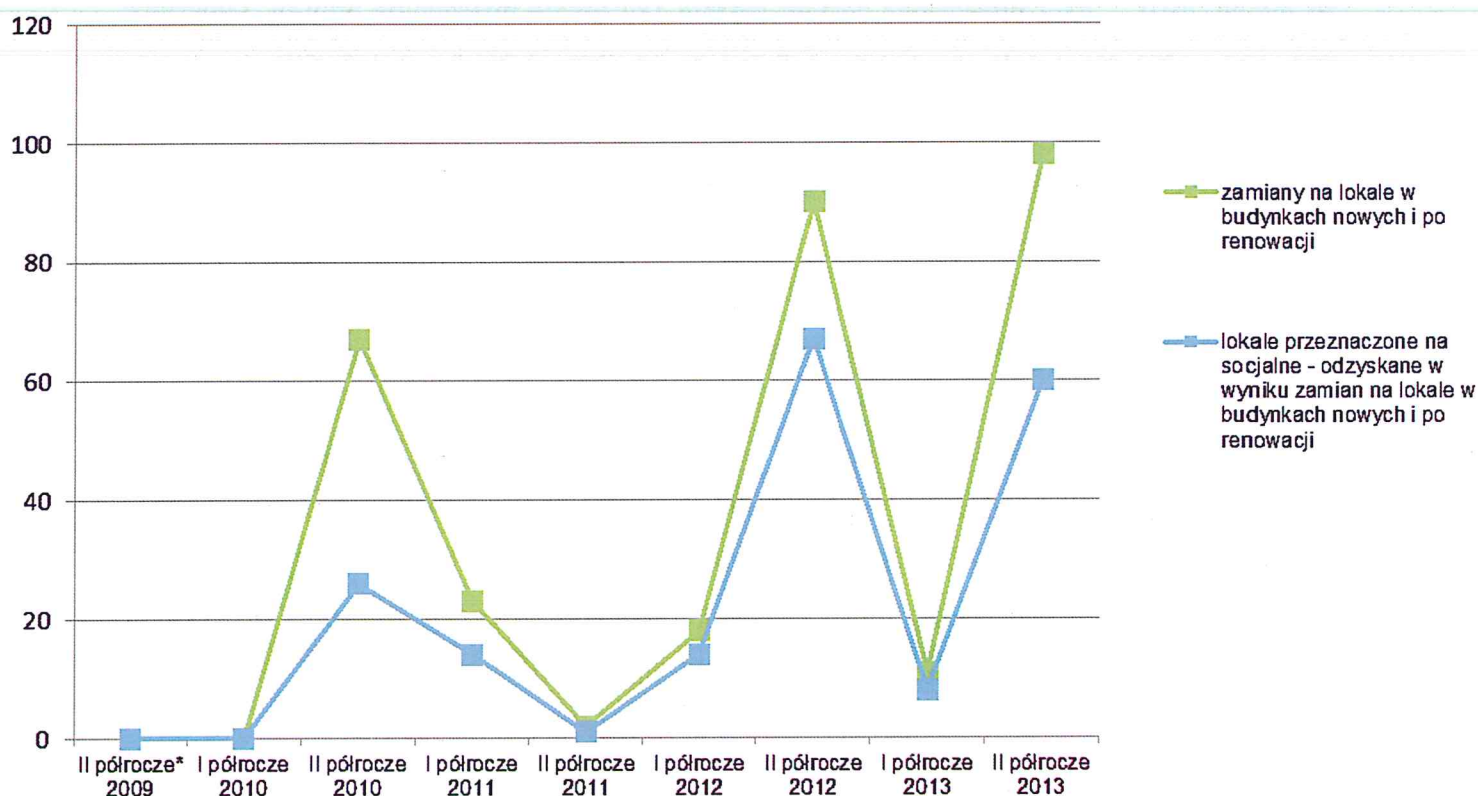
Wykres nr 8: Lokale przeznaczone na lokale socjalne – odzyskane w wyniku zamian



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 ² 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
SUMA NAKŁADÓW INWESTYCYJNYCH OGÓŁEM	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 m² 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.