

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania w poszczególnych latach

Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania a potrzeby mieszkaniowe

Liczba lokali/pomieszczeń	2024 rok	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok
Liczba lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta	12 500	12 600	13 100	12 900	12 900
w tym liczba lokali wynajętych w ramach najmu socjalnego	1700	1700	1700	1700	1700
Liczba tymczasowych pomieszczeń	125	150	175	200	200

Na zwiększanie wielkości mieszkaniowego zasobu wpływać będzie realizowanie inwestycji budownictwa komunalnego, które w poszczególnych latach przedstawia się następująco (liczba lokali oraz planowany rok oddania inwestycji do użytkowania):

- 1) ul. Nadolnik (130 mieszkań – 2025 r.),
- 2) ul. Darzyborska (252 lokale – 2026 r.),
- 3) ul. Kopanina (160 lokali – 2026 r.),
- 4) ul. Jarzębowa (180 lokali – 2026 r.),
- 5) ul. Kotarbińskiego (90 lokali – 2026 r.),
- 6) ul. Sianowska (90 lokali – 2028 r.).

Prognoza uwzględnia inwestycje budownictwa komunalnego, które rozpoczynają i kończą się w okresie obowiązywania uchwały, czyli w latach 2024-2028. Wykaz planowanych inwestycji mieszkaniowych w dłuższej perspektywie zawiera załącznik nr 6.

Dodatkowo na zwiększenie liczby mieszkań wpływać będą działania związane z kompleksowymi modernizacjami budynków, w ramach których lokale o znacznych powierzchniach użytkowych będą przebudowywane na mniejsze lokale. W planowanej liczbie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania uwzględniono również planowane przejęcie i modernizację dawnego budynku Domu Pomocy Społecznej przy ul. Bukowskiej 27/29 (70 lokali – 2026 r.).

Realizowanie inwestycji mieszkaniowych w założonych lokalizacjach i terminach uzależnione jest od szeregu czynników zewnętrznych, niezależnych od ZKZL, takich jak:

- 1) uchwalanie przez Radę Miasta Poznania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 2) uzyskiwanie stosownych decyzji administracyjnych w zakresie budownictwa komunalnego;
- 3) dokonywanie przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania podziałów nieruchomości;
- 4) uzyskiwanie dostępności mediów dla danego terenu przy współpracy z gestorami mediów;
- 5) otoczenie prawne realizowania inwestycji i sytuacja gospodarcza.

Nieznaczną liczbę lokali może być pozyskiwana również w inny sposób, np. w drodze spadkobrania lub zakupu.

Zmniejszanie zasobu komunalnego następować będzie wskutek rozbiórek budynków z powodu ich złego stanu technicznego oraz przygotowania terenów pod kolejne inwestycje mieszkaniowe, a także w związku z planowaną sprzedażą lokali.

Zakłada się utrzymywanie liczby lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego na poziomie około 1700.

Prognozuje się wzrost liczby tymczasowych pomieszczeń o około 25 rocznie, do osiągnięcia poziomu około 200.

Prognoza dotycząca potrzeb mieszkaniowych Miasta Poznania

Gmina jest zobowiązana przede wszystkim do realizacji zadań wynikających wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. do zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych i tymczasowych pomieszczeń, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zobowiązania mieszkaniowe Miasta Poznania wynikają z konieczności zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i lokali mieszkalnych osobom, które spełniły kryteria i zostały umieszczone na listach socjalnych i mieszkaniowych zgodnie z uchwałą Nr XIX/322/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z 19 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania (ze zmianami).

Liczba złożonych wniosków o udzielenie pomocy mieszkaniowej

	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok ¹	2023 ²
Liczba złożonych wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego	1491	693	995	900	202	–
Liczba złożonych wniosków o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu	747	467	551	419	134	–
Ogółem	2238	1160	1546	1319	336	1700

Prognozowana liczba złożonych wniosków o udzielenie pomocy mieszkaniowej

	2024 rok	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok
Liczba złożonych wniosków o udzielenie pomocy mieszkaniowej ogółem	1700	1700	1700	1700	1700

Liczba wnioskodawców, którzy spełnili kryteria i zostali umieszczeni na listach socjalnej i mieszkaniowej

	Lista na 2019 rok (wnioski złożone w 2018 r.)	Lista na 2020 rok (wnioski złożone w 2019 r.)	Lista na 2020 rok („lista covid”)	Lista na 2021 rok (zmiana procedury – nabór ciągły)	Lista na 2022 rok	Lista na 2023 rok ³	Lista na 2023 rok ⁴
Minimalna wymagana liczba punktów	LM 19 LS 13	LM 20 LS 20	LM 17 LS 15	LM 20 LS 20	LM 18 LS 18	LM 15 LS 15	–
Liczba wnioskodawców umieszczonych na liście mieszkaniowej	174	145	261	260	249	178	–
Liczba wnioskodawców umieszczonych na liście socjalnej	404	346	427	239	198	86	–
Ogółem	578	491	688	439	447	264	580

Prognozowana liczba wnioskodawców, którzy zostaną umieszczeni na listach socjalnej i mieszkaniowej

	Lista na 2024 rok	Lista 2025 rok	Lista 2026 rok	Lista 2027 rok	Lista 2028 rok
Liczba wnioskodawców umieszczona na listach ogółem	580	580	580	580	580

¹ Dane na dzień 30.03.2023 roku.

² Prognoza na 2023 rok.

³ Dane według zarządzenia Nr 297/2023/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 27.04.2023 roku

⁴ Prognoza na 2023 rok.

Prognozy dotyczące potrzeb mieszkaniowych sporządzono na podstawie:

- 1) zwiększającej się oferty mieszkaniowej Miasta Poznania w wyniku prowadzonych inwestycji budownictwa komunalnego;
- 2) podwyższenia progów dochodowych uprawniających do uzyskania pomocy mieszkaniowej od Miasta Poznania;
- 3) wprowadzenia systemu kwalifikacji punktowej, pozwalającego na obiektywną, rzetelną i wszechstronną ocenę sytuacji wnioskodawcy.

Realizacja uprawnień do najmu socjalnego i mieszkalnego mieszkańców, którzy zostali umieszczeni na listach mieszkaniowej i socjalnej, odbywa się nie tylko dzięki budowie nowych lokali komunalnych, ale również poprzez pozyskiwanie lokali wskutek przeprowadzonych eksmisji lokatorów bez prawa do najmu socjalnego i naturalnego ruchu ludności.

Na konieczność zwiększenia liczby lokali w ramach najmu socjalnego i mieszkalnych wpływa obowiązek zapewnienia lokali komunalnych w wyniku orzeczonych eksmisji.

W polityce mieszkaniowej Miasta Poznania priorytetem jest realizacja listy Prezydenta Miasta Poznania osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i lokalu mieszkalnego. Jednocześnie realizacja wyroków z komunalnego zasobu mieszkaniowego ma tendencję wzrostową.

Prognoza liczby wyroków sądowych zobowiązujących Miasto Poznań do zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego osobom zajmującym lokale komunalne oraz osobom zajmującym lokale niebędące w dyspozycji Miasta Poznania lub podległych jednostek, została przedstawiona w poniższych tabelach.

Zasób komunalny – wyroki eksmisyjne zobowiązujące oraz niezobowiązujące Miasto Poznań do zapewnienia lokalu w ramach najmu socjalnego

Rok	Liczba złożonych ofert najmu socjalnego lokalu	Liczba przeprowadzonych eksmisji	Liczba zamkniętych spraw	Łączna liczba wyroków eksmisyjnych oczekujących na realizację, wg stanu na koniec roku	Uwagi
2019	732	53	196	1108	stan na koniec roku
2020	95	4	169	1045	stan na koniec roku
2021	82	0	151	995	stan na koniec roku
2022	77	78	249	831	stan na koniec roku
2023	28	0	35	810	stan na 31.03.2023 r.
2023	85	50	170	760	prognoza
2024	90	50	170	690	prognoza
2025	100	50	170	620	prognoza
2026	200	50	170	550	prognoza
2027	150	50	170	480	prognoza
2028	100	50	170	410	prognoza

Zakłada się dalsze, systematyczne składanie ofert najmu socjalnego lokalu osobom uprawnionym na podstawie wyroków eksmisyjnych na poziomie około 85-100 rocznie, przy czym przewiduje się zwiększenie tej liczby w latach 2026-2027 wskutek zwiększenia liczby zwalnianych lokali przez najemców przeprowadzających się do lokali w budynkach, które zostaną oddane do użytkowania w tym okresie.

Przewiduje się realizację około 50 eksmisji rocznie z lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Poznania. Ponadto zakłada się zamykanie około 3-krotnie więcej spraw, w wyniku przyjęcia przez dłużników ofert najmu socjalnego lokali, odzyskiwania lokali bez udziału komorników (dobrowolne wydania lokali, komisyjne przejęcia), przywrócenia tytułów prawnych dotychczasowym dłużnikom (po całkowitej spłacie zadłużenia), a także realizacji uprawnień wynikających z wyroków sądowych w lokalach zajmowanych przez dłużników. Jednocześnie zakłada się orzekanie nowych wyroków eksmisyjnych na poziomie około 100 rocznie, z czego przewiduje się, że około 50 będzie zawierać uprawnienie do najmu socjalnego lokalu.

Wynajmujący w każdym przypadku podejmuje działania w zakresie diagnozy sytuacji klienta, przeprowadzając wizję terenową w miejscu jego zamieszkania. W szczególności badana jest aktualna sytuacja materialna i życiowa dłużników. Każdorazowo dłużnicy informowani są o możliwości zawarcia porozumienia na ratalną spłatę należności za zajmowany lokal, a także o możliwości odpracowania zadłużenia w programie „Gospodarz domu”. Ponadto sprawdzana jest możliwość realizacji wyroku eksmisyjnego w obecnie użytkowanym lokalu.

Zasób obcy – wyroki zobowiązujące Miasto Poznań do zapewnienia lokalu w ramach najmu socjalnego

Rok	Liczba złożonych ofert	Liczba zrealizowanych uprawnień (zamkniętych spraw w danym roku)	Liczba uprawnień oczekujących na realizację, wg stanu na koniec roku	Uwagi
2019	42	49	903	stan na koniec roku
2020	120	139	765	stan na koniec roku
2021	289	286	475	stan na koniec roku
2022	254	290	259	stan na koniec roku
2023	41	43	238	stan na 30.04.2023 r.
2023	120	140	180	prognoza
2024	100	100	140	prognoza
2025	100	100	100	prognoza
2026	100	100	60	prognoza
2027	100	100	20	prognoza
2028	80	80	0	prognoza

Zakłada się dalszą, systematyczną realizację uprawnień do najmu socjalnego lokalu, wynikających z wyroków eksmisyjnych z zasobu obcego, na poziomie około 100 rocznie, przy czym w 2023 r. zakłada się realizację około 120 uprawnień. Jednocześnie zakłada się wpływ nowych wyroków eksmisyjnych zobowiązujących do realizacji uprawnień na poziomie około 60 rocznie. W przypadku spełnienia się powyższych założeń, począwszy od roku 2027 realizacja uprawnień do najmu socjalnego lokalu winna następować na bieżąco, tj. najdalej w ciągu roku od momentu wpływu wyroku eksmisyjnego, zawierającego uprawnienie do najmu socjalnego z mieszkaniowego zasobu gminy.

Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonywana w czterech grupach klasyfikacyjnych

Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów budynku:		
Klasyfikacja stanu technicznego	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
dobry	0-15	Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
zadowalający	16-30	Elementy budynku utrzymane jest w należyтым stanie technicznym. Celowa jest bieżąca konserwacja
średni	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, niezagrożące bezpieczeństwu ludzi lub mienia. Celowa jest naprawa bieżąca
zły	51-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki. Wymagana naprawa główna

Określenie klasyfikacji stanu technicznego:

- 1) **stan dobry**: budynek nie wymaga remontu aż do następnego przeglądu technicznego;
- 2) **stan zadowalający**: budynek nie wymaga prac remontowych z wyjątkiem bieżącej konserwacji;
- 3) **stan średni**: jeden z elementów budynku będzie wymagał remontu w okresie do 2 lat;
- 4) **stan zły**: budynek wymaga pilnego remontu (w okresie 1 roku).

Charakterystyka obecnego stanu technicznego budynków komunalnych, w skład których wchodzi lokale mieszkalne, zarządzane przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Stan dobry (%)	Stan zadowalający (%)	Stan średni (%)	Stan zły (%)
21,50	26,00	46,50	6,00

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach – ogółem

Stan techniczny budynków	2024 rok (%)	2025 rok (%)	2026 rok (%)	2027 rok (%)	2028 rok (%)
Stan techniczny dobry	21,50	22,00	23,00	24,00	25,00
Stan techniczny zadowalający	24,50	25,50	26,50	27,50	28,50
Stan techniczny średni	48,00	47,50	46,00	45,00	46,50
Stan techniczny zły	6,00	5,00	4,50	3,50	00,00

Załącznik opracowali:
Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.
Biuro Spraw Lokalowych