



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Znak sprawy: DOZ.051.1.2024

Poznań, 09-02-2024

Szanowna Pani  
Barbara Dziczkaniec  
Zastępczyni Dyrektora  
URZĄD MIASTA POZNANIA WYDZIAŁ  
ORGANIZACYJNY  
URZĄD MIASTA POZNANIA  
PLAC KOLEGIACKI 17  
61-841 POZNAŃ

2024-17187



Szanowna Pani Dyrektor,

odpowiadając na przesłane przez Wydział Organizacyjny Miasta Poznania z dnia 01.02.2024 r. (wpływ do tut. Spółki 02.02.2024 r.) zapytanie Pani Radnej Klaudii Strzeleckiej dotyczące pustostanów Spółka informuje, że przedmiotowa kwestia jest jednym z najistotniejszych obszarów podlegających ścisłemu monitoringowi przez Zarząd Spółki ZKZL sp. z o.o.

Z uwagi na złożoność problemu związanego z kwestią ponownego zagospodarowywania zwalnających się lokali mieszkalnych, w 2019 roku Zarząd Spółki postanowił o wdrożeniu projektu optymalizacji procesu zagospodarowania pustostanów, przy wykorzystaniu metody „lean management”. W trakcie realizacji projektu, cały proces został dokładnie zweryfikowany i opisany, przy zastosowaniu szczegółowych map procesu, które stały się podstawowym narzędziem do optymalizacji poszczególnych czynności. Po analizie i wdrożeniu nowych usprawnień, wykorzystując cykl PDCA (Planowanie-Działanie-Sprawdzanie-Aktualizowanie), stworzone zostało m.in. nowe narzędzie informatyczne, służące ewidencjonowaniu i zarządzaniu pustostanami. Ponadto Spółka wskazuje, że w wyniku weryfikacji dotychczasowych czynności podejmowanych przez komórki organizacyjne ZKZL sp. z o.o., cały proces - począwszy od przejęcia lokalu do jego ponownego zasiedlenia, został znacznie uproszczony i zoptymalizowany, a także dokładnie opomiarowany.

W wyniku wdrożenia nowych rozwiązań, począwszy od roku 2020 liczba pustostanów zaczęła systematycznie spadać (681 szt. wg stanu na koniec 2019 r., 541 szt. wg stanu na koniec 2020 r., 465 wg stanu na koniec 2021 r., 412 szt. wg stanu na koniec 2022 r.) osiągając aktualnie (tj. wg stanu na koniec 2023 r.) poziom 393 szt. Jednocześnie Spółka informuje, że w latach 2019 - 2023 r. przekazano osobom uprawnionym łącznie **2.921** lokali z istniejącego zasobu mieszkaniowego (liczba zasiedlonych pustostanów).

POZnań\*

Niezwykle istotnym dla oceny sprawności zarządzania przez Spółkę zasobem lokalowym parametrem jest, poza ogólną liczbą pustostanów na dany dzień, również okres rotacji tj. czas od zwolnienia lokalu do jego ponownego zasiedlenia. Duża rotacja pustostanów i co się z tym wiąże nawet krótkotrwałe dysponowanie dużą ich liczbą nie jest złe, wręcz przeciwnie – pozwala bowiem skierować pomoc mieszkaniową dla nowych rodzin, które przechodzą pełną weryfikację dochodową i majątkową. W tym miejscu z zadowoleniem wskazujemy, że średni czas rotacji pustostanów nie przekracza w ZKZL 50 dni.

Spółka poniżej przesyła odpowiedzi na zadane przez Panią Radną pytania.

**1. Zestawienie liczby pustostanów w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i budynki na koniec 2023 roku.**

Łączna liczba zwolnionych lokali, które przed zwolnieniem były wykorzystywane na cele mieszkaniowe wynosiła 836 szt., z czego 393 stanowiły pustostany mieszkalne (tj. lokale podlegające ponownemu zagospodarowaniu na cele mieszkaniowe), a 443 lokale niepodlegające ponownemu zagospodarowaniu przez ZKZL na cele mieszkaniowe (tj. przeznaczone na cele użytkowe, do sprzedaży, niespełniające warunków technicznych na stały pobyt ludzi, trwale wyłączone z użytkowania oraz znajdujące się w budynkach do rozbiórki lub sprzedaży przez Miasto Poznań). Z kolei łączna liczba pustostanów użytkowych, według danych na dzień 31.12.2023 r. to 157, w tym aktywne pustostany znajdujące się w ofercie – 80, pustostany wyłączone z użytkowania – 77, budynki wolnostojące – 14 (w tym 12 wyłączonych z użytkowania).

**2. Zestawienie listy adresowej mieszkań, lokali komunalnych i budynków na koniec 2023 roku.**

Udostępnienie dokładnej listy adresowej pustostanów i ew. zestawienie ich z pełną listą lokali mieszkaniowych mogłoby pozwolić Pani Radnej na zweryfikowanie rzetelności informacji i w tym sensie w pełni rozumiemy ten wniosek. Zwracamy jednak uwagę na ogromne ryzyko dla Spółki wycieku danych adresowych pustostanów i ich trafienie w niepowołane ręce (odpowiedzi na interpelacje są publikowane na stronie BIP Urzędu Miasta Poznania). Taka publikacja mogłaby spowodować zwiększenie ryzyka nielegalnego zajmowania tych lokali, z czym ZKZL sp. o.o. miała do czynienia w przeszłości. Mając na względzie powyższe proponujemy Pani Radnej wizytę w Spółce, celem zapoznania z interesującą problematyką. Ze swojej strony zapewniamy pełne wsparcie w przygotowaniu potrzebnych danych i analiz niezbędnych do pracy radnego.

**3. Ile pustostanów posiada uregulowany stan prawny i może być przekazany do zamieszkania?**

Wszystkie pustostany posiadały uregulowany stan prawny, umożliwiający ich ponowne zagospodarowanie.

**4. Ile lokali na ten moment jest przeznaczonych do remontu?**

Aktualnie zakwalifikowane do remontu są 74 lokale mieszkalne (z czego 39 lokali jest już objętych postępowaniem przetargowym). Ponadto aktualnie 88 lokali jest remontowanych, a 16 jest obecnie wyremontowanych i są w trakcie oferowania osobom uprawnionym.

**5. Ile budynków przeznaczonych jest do wyburzenia?**

Aktualnie łącznie 48 budynków przeznaczonych do rozbiórki (w znacznej większości są to baraki położone w rejonie ul. Opolskiej, ul. Jarzębowej i ul. Kopanina, tj. na terenach przyszłych inwestycji mieszkaniowych).

**6. Ile lokali wyremontowano w roku 2023?**

W ciągu 2023 r. łącznie wyremontowanych zostało 236 mieszkań komunalnych, z czego 182 wyremontowane przez ZKZL sp. z o.o., a 54 wyremontowane w ramach tzw. „wykazu lokali do remontu”.

**7. Ile lokali zaplanowanych jest do remontu w najbliższych trzech latach?**

Spółka planuje rocznie remontować ok. 250 lokali, czyli łącznie ok. 750 lokali w okresie trzech lat.

**8. Kiedy była przeprowadzona ostatnia inwentaryzacja zasobów mieszkaniowych Miasta Poznania?**

Rok 2024 to kolejny rok, w którym Spółka kontynuowała proces pozyskania danych technicznych o zasobie zarządzanym przez Spółkę. Zgodnie z założeniem proces w zasobie komunalnym przeprowadzany jest w połączeniu z obowiązkową kontrolą 5-letnią ogólnobudowlaną, której zakres został poszerzony o dodatkowe dane techniczne budynków oraz lokali. W trakcie realizacji zadania zliczane i badane są elementy budynku i lokali (m.in. ściany, schody, instalacje, stolarka itp.) pod kątem rodzaju materiałów z jakich zostały wykonane oraz ich stan techniczny.

Gromadzenie danych o zasobie jest procesem ciągłym, którego celem jest uzyskanie pełnego obrazu zasobu, który umożliwi właściwe nim zarządzanie. Pozwoli to w przyszłości z większą dokładnością planować konserwacje, remonty bieżące i modernizacje, a przez to minimalizować występujące usterki czy awarie. Zbierane dane mogą zostać zaprezentowane po uściśleniu ich zakresu.

**9. Ile lokali w zasobie miejskim jest ogrzewanych nieekologicznymi sposobami?**

Ilość lokali z nieekologicznym rodzajem ogrzewania w całym zasobie wynosi 1882. Składa się na to 1338 lokali komunalnych i 544 lokali komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych.

**10. Ile lokali komunalnych posiada obecnie Miasto Poznań?**

Ilość lokali komunalnych zarządzanych przez Spółkę (stan na 31.12.2023 r.) przedstawiamy w poniższej tabeli:

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Łączna liczba lokali mieszkalnych, w tym:</b> | <b>12 612</b> |
| – w budynkach wspólnot                           | <b>7 103</b>  |
| – w budynkach komunalnych                        | <b>4548</b>   |
| – w budynkach spółdzielni mieszkaniowych         | <b>51</b>     |
| – w budynkach Spółki                             | <b>910</b>    |

Z poważaniem

Podpisane przez: Szymon Marian  
Błażek

Data: 2024.02.09 11:42:09 CET

Podpisane przez: Tomasz Jacek  
Lewandowski

Data: 2024.02.09 13:43:32 CET

Do wiadomości:

Pani Dobrosława Janas – Zastępczyni Dyrektorki Biura Spraw Lokalowych UMP