

POLITYKA MIESZKANIOWA MIASTA POZNANIA NA LATA 2012-2022

Wykonawca:



**INSTYTUT GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI**

2012r.

Spis treści

WSTĘP	3
1. ZADANIA GMINY W ZAKRESIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ	4
2. DOCHODY I WYDATKI MIASTA NA CELE MIESZKANIOWE	12
3. SYTUACJA MIESZKANIOWA W MIEŚCIE POZNAŃ	17
3.1. ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W WOJEWÓDZTWIE WIELKOPOLSKIM.....	17
3.1.1. RYNEK PIERWOTNY.....	21
3.2.2. RYNEK WTÓRNY.....	24
3.2. ZASÓB MIESZKANIOWY MIASTA POZNANIA.....	26
3.3. ZASOBY POZNAŃSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.....	32
3.4. PROGNOZY ROZWOJU MIESZKALNICTWA.....	34
3.4.1. SZACUNEK POTRZEB MIESZKANIOWYCH.....	34
3.4.2. PRZEWIDYWANE KSZTAŁTOWANIE SIĘ POPYTU NA MIESZKANIA W POZNANIU.....	37
4. ANALIZA MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIESZKALNICTWA W POZNANIU (ANALIZA SWOT)	43
5. MISJA ORAZ STRATEGICZNE CELE MIESZKANIOWE	45
6. CEL 1 - RACJONALNE GOSPODAROWANIE ZASOBEM MIESZKANIOWYM MIASTA POZNANIA	48
7. CEL 2 – TWORZENIE WARUNKÓW DO ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO	62
8. CEL 3 - PODWYŻSZENIE JAKOŚCI ZAMIESZKANIA	70
9. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA ZADAŃ	78
10. SYSTEMY WDRAŻANIA, MONITOROWANIA, POLITYKI MIESZKANIOWEJ I KOMUNIKACJI SPOŁECZNEJ	80
11. WNIOSKI	82

WSTĘP

Polityka Mieszkaniowa Miasta Poznania na lata 2012 - 2022 jest dokumentem otwartym, który odzwierciedla potrzeby oraz podstawowe działania związane z rozwojem gospodarczym, społecznym i przestrzennym. Polityka przedstawia cele strategiczne i kierunki działań w zakresie rozwoju sektora mieszkaniowego do 2022r., uwzględniając różne formy inwestowania na terenie miasta Poznań.

Niezbędne do realizacji postawionych celów strategicznych jest nadanie – przez władze miasta Poznań - problematyce rozwoju mieszkalnictwa odpowiedniej rangi w gospodarce miasta i środowisku samorządowym. Nadrzędnym celem funkcjonowania samorządu terytorialnego jest bowiem tworzenie możliwie jak najlepszych walorów użytkowych zamieszkania, działalności gospodarczej, usług społecznych, komunalnych, administracyjnych, zagospodarowania przestrzennego i środowiska przyrodniczego.

Na poziomie Miasta - celem polityki mieszkaniowej - jest tworzenie warunków zapewniających gospodarstwu domowemu możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych zgodnie z własnymi preferencjami, aspiracjami i możliwościami ekonomicznymi poprzez zastosowanie odpowiednich instrumentów na etapie procesu inwestycyjnego, w fazie nabywania prawa do mieszkania, a następnie w fazie eksploatacji zasobu mieszkaniowego.

Instrumenty służące realizacji określonych w strategii celów dostosowane są do obserwowanych i wynikających z analizy problemów Miasta w sektorze mieszkalnictwa, a ich realizacja przyczyni się do zwiększenia dostępności mieszkań dla wszystkich grup ludności oraz poprawy jakości zamieszkania.

Adresatami Polityki Mieszkaniowej Miasta Poznania na lata 2012 - 2022 są władze Miasta, mieszkańcy, zarządcy zasobów mieszkaniowych, deweloperzy, towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe, a także inwestorzy indywidualni.

1. ZADANIA GMINY W ZAKRESIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Zagadnienia związane z zadaniami gminy na płaszczyźnie gospodarki mieszkaniowej unormowane są m.in. w następujących aktach prawnych:

- Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,
- ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. nr 142 poz. 1591 ze zm.),
- ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
- ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw,
- ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej,
- ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Analiza wymienionych powyżej tekstów aktów prawnych prowadzi do wniosku, że rolą gmin jest aktywna pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a skierowana jest w szczególności do najbardziej potrzebujących, poprzez zapewnienie lokalu nadającego się do zamieszkania. Można – w tym aspekcie - stwierdzić, że gmina pełni rolę „opiekunczą” w stosunku do jej mieszkańców, a wyrazem tych działań jest zapewnienie schronienia osobom pozbawionym mieszkań, w tym bezdomnym oraz prowadzenie domów pomocy społecznej (szczególnie dla osób starszych oraz chorych), mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych. Gmina powinna posiadać w swoim zasobie przede wszystkim lokale socjalne, przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych oraz na wykonanie wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego. W świetle znowelizowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego gmina powinna również posiadać zasób pomieszczeń tymczasowych. Dla realizacji niniejszych zadań gmina wykorzystuje mieszkaniowy zasób gminy lub realizuje je w inny sposób, np. może wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować gospodarstwu domowemu, spełniającym ustawowe kryteria dochodowe (przykładowo poprzez podpisanie z podmiotem prywatnym wieloletniego programu współdziałania polegającego na dopłacie przez gminę określonej kwoty do metra kwadratowego mieszkania wynajmowanego przez mieszkańca wskazanego z listy osób oczekujących na przydział mieszkania w gminie).

Przechodząc do analizy zapisów poszczególnych aktów normatywnych wskazujących na rolę gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych - przepis art. 75 ust. 1 Konstytucji RP stanowi, że władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Rozwinięciem tego przepisu jest art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym, który stanowi, że zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania te związane są z gospodarką mieszkaniową i obejmują następujące kwestie:

- ładu przestrzennego,
- gospodarki nieruchomościami,
- gminnych dróg, ulic,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,

- pomocy społecznej,
- gminnego budownictwa mieszkaniowego.

Ustawy określają, które zadania własne gminy mają charakter obowiązkowy. Rozwinięcie powyższych przepisów ustawy samorządowej stanowi m.in. art. 9a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, w myśl którego wypłata dodatków mieszkaniowych jest zadaniem własnym gminy. Należy zauważyć, że istnieją plany ustawodawcze zmierzające do stopniowego likwidowania pomocy mieszkańcom przyznawanej w formie dodatków mieszkaniowych.

Zasady, tryb przyznawania, ustalania wysokości i wypłacania dodatków mieszkaniowych oraz właściwości organów w tych sprawach reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych. Dodatek mieszkaniowy przyznaje, na wniosek osoby uprawnionej do dodatku mieszkaniowego, prezydent miasta, w drodze decyzji administracyjnej. Dodatek mieszkaniowy przysługuje:

- najemcom oraz podnajemcom lokali mieszkalnych,
- osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych, do których przysługuje im spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących ich własność i właścicielom samodzielnych lokali mieszkalnych,
- innym osobom mającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszącym wydatki związane z jego zajmowaniem,
- osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekującym na przysługujący im lokal zamienny albo socjalny.

Dodatek mieszkaniowy przysługuje wówczas, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Normatywna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, w którym znajduje się tylko jeden lokal mieszkalny (dom jednorodzinny), w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie może przekraczać:

- 35 m² - dla 1 osoby,
- 40 m² - dla 2 osób,
- 45 m² - dla 3 osób,
- 55 m² - dla 4 osób,
- 65 m² - dla 5 osób,
- 70 m² - dla 6 osób; w przypadku zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób - dla każdej kolejnej osoby powierzchnię tego lokalu zwiększa się o 5 m².

Dodatek mieszkaniowy przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekracza normatywnej powierzchni o więcej niż:

- 30% albo
- 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%.

Wydatkami poniesionymi przez osobę ubiegającą się o dodatek mieszkaniowy są świadczenia okresowe ponoszone przez gospodarstwo domowe w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego, takie jak:

- czynsz,

- opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale mieszkalne w spółdzielni mieszkaniowej,
- zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną,
- opłaty za energię ciepłą, wodę, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

Wysokość dodatku mieszkaniowego, nie może przekraczać 70% wydatków przypadających na normatywną powierzchnię zajmowanego lokalu mieszkalnego lub 70% faktycznych wydatków ponoszonych za lokal mieszkalny, jeżeli powierzchnia tego lokalu jest mniejsza lub równa normatywnej powierzchni.

Cytowany powyżej art. 75 ust. 1 Konstytucji stanowi także, że władze publiczne prowadząc politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Obowiązkiem miasta Poznań jest więc zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych (w świetle nowelizacji ustawy również stworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych), a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób, np. poprzez wynajmowanie lokali od innych właścicieli i podnajmowanie ich gospodarstwom domowym, spełniającym określone przez Radę Miasta kryteria dochodowe.

W kontekście przywołanej ustawy nie sposób pominąć zapisów Kodeksu postępowania cywilnego zawierających normy prawa o charakterze egzekucyjnym, tj. m.in. art. 1046, z treści którego wynika, iż jeżeli dłużnik ma wydać nieruchomość albo opróżnić pomieszczenie, komornik wzywa dłużnika do dobrowolnego wykonania tego obowiązku w wyznaczonym stosownie do okoliczności terminie, po którego bezskutecznym upływie dokonuje czynności potrzebnych do wprowadzenia wierzyciela w posiadanie. Wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik wstrzymuje się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina wskaże tymczasowe pomieszczenie lub, gdy dłużnik znajdzie takie pomieszczenie. Komornik nie może wstrzymać się z dokonaniem czynności, jeżeli wierzyciel wskaże tymczasowe pomieszczenie.

Pomieszczenie tymczasowe – w świetle znowelizowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - stało się kolejną jednostką lokalową wymienioną w w/w ustawie. Jest to pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu (choćby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem), oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane. Nadto ustawodawca poprzez wprowadzenie unormowania (art. 25a) zobowiązał gminę do tworzenia zasobu tymczasowych pomieszczeń, które przeznacza się na wynajem.

Zapisy ustawy zobowiązują miasto Poznań do planowania i realizacji wieloletnich działań dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta, w tym także na rzecz członków wspólnoty o niższych dochodach. Ustawa zobowiązuje również

miasto Poznań do opracowania i uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy (zawierającego m.in. prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu z wyodrębnieniem lokali socjalnych), opracowania zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.

Ponadto warto wspomnieć o unormowaniu zawartym w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej które określa, że do zadań własnych z zakresu pomocy społecznej o charakterze obowiązkowym, realizowanych przez gminy, należy udzielanie schronienia osobom tego pozbawionym, w tym bezdomnym. Udzielenie schronienia następuje poprzez przyznanie tymczasowego miejsca noclegowego w noclegowniach, schroniskach, domach dla bezdomnych i innych miejscach do tego przeznaczonych oraz prowadzenie i zapewnienie miejsca w placówkach opiekuńczo - wychowawczych, wsparcia dziennego lub w mieszkaniach chronionych. Schronienie należy zapewnić również osobom z domów dziecka (np. w ramach pomocy na usamodzielnianie się), opuszczającym zakłady karne i osobom dotkniętym klęską żywiołową.

W kontekście powyższego nie sposób nie dostrzec aspektu wzajemnego przenikania się unormowań zawartych w wyżej wymienionej ustawie oraz w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gdzie wskazuje się, że w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.), gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie albo noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia (art. 4a ust. 2 ustawy).

Analizując miasto Poznań w aspekcie gospodarki nieruchomościami aktywne działania powinny objąć następujące obszary:

a) racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym:

- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców poprzez odpowiednią podaż lokali socjalnych, komunalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych,
- finansowanie wypłat dodatków mieszkaniowych,
- wynajmowanie lokali z zasobu prywatnego,
- racjonalne zarządzanie i administrowanie zasobami mieszkaniowymi,
- prowadzenie polityki czynszowej, zapewniającej odpowiednie środki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu koniecznej ochrony dla ekonomicznie słabych grup ludności,
- określenie właściwych zasad prywatyzacji zasobu komunalnego,

b) tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego:

- realizację komunalnej infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,
- rozwój przestrzenny Miasta,
- dynamizowanie migracji mieszkańców w obrębie zasobu mieszkaniowego Miasta w celu optymalizacji wykorzystania powierzchni,
- dynamizowanie budownictwa na wynajem realizowane przez towarzystwa budownictwa społecznego,
- partnerstwo publiczno – prywatne,

c) podwyższenie jakości zamieszkania:

- remonty budynków i lokali mieszkalnych będących w gestii Miasta.

Podstawowym aktem prawnym regulującym kwestie zbywania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Podkreśla się, że rola gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych uzależniona jest w głównej mierze od:

- jej możliwości finansowych,
- stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności,
- siły nabywczej gospodarstw domowych,
- lokalnych tradycji w tym zakresie,
- lansowanej polityki władz gminy.

Ze względu na cechy nieruchomości mieszkaniowych i rynku mieszkaniowego, tj. wysoką kapitałochłonność, niską elastyczność cenową podaży i popytu, długi cykl inwestycyjny niezbędne jest, dla szybkiego rozwoju mieszkalnictwa w mieście Poznań, stworzenie odpowiedniej polityki mieszkaniowej, uwzględniającej następujące aspekty:

- ekonomiczny – koszt budowy i cena za mieszkanie musi uwzględniać możliwości różnych grup społecznych, mających potrzeby mieszkaniowe,
- przestrzenny – odpowiednia lokalizacja nowych inwestycji mieszkaniowych,
- czasowy – podaż mieszkań musi być dostosowana do popytu w danym czasie,
- jakościowy – podaż mieszkań musi uwzględniać pożądaną wielkość mieszkania, technologię, standard wykończenia, formę zabudowy,
- społeczny – pomoc publiczna powinna objąć wszystkie grupy społeczne, które nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w oparciu o mechanizm rynkowy.

Polityka Mieszkaniowa Miasta Poznania na lata 2012-2022 odzwierciedla skalę potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o różnym statusie dochodowym, wymaga od władz Miasta wszechstronnych działań w obszarze mieszkalnictwa, w szczególności tworzenia warunków dla realizacji budownictwa mieszkaniowego dla osób niebędących w stanie samodzielnie zrealizować potrzeb mieszkaniowych. Koniecznym jest podjęcie przez Miasto niezbędnych działań zmierzających do uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych części miasta Poznań, które nie zostały jeszcze objęte planami. Adresatami niniejszej polityki są więc - obok władz Miasta - inwestorzy, deweloperzy, towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe oraz pozostali zarządcy zasobów mieszkaniowych.

Dotychczasowa polityka mieszkaniowa miasta Poznania określona została w przyjętej Uchwałą Rady Miasta Poznania Nr XLV/531/III/2000 z dnia 17 października 2000r. Polityce Mieszkaniowej Miasta Poznania, której celem było:

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

Powyższe zadania realizowane były poprzez:

- uzbrajanie i udostępnianie gruntów na potrzeby budownictwa mieszkaniowego,
- przygotowanie terenów miejskich od strony dokumentacji technicznej,

- pozyskiwanie mieszkań komunalnych poprzez zakup i zabudowę,
- wspieranie budownictwa w systemie TBS,
- przygotowanie programu rewitalizacji wybranych fragmentów Miasta,
- przygotowanie wieloletniego programu remontów budynków komunalnych,
- wyodrębnienie zasobu budynków socjalnych,
- pozyskiwanie lokali dostępnych dla osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich,
- likwidację barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych w ramach planowanej modernizacji budynków,
- likwidację zasobów substandardowych,
- przygotowanie polityki czynszowej i programu osłonowego,
- przygotowanie polityki sprzedaży mieszkań,
- poprawę jakości zarządzania istniejącym zasobem.

Realizacja opisanego powyżej dokumentu nastąpiła poprzez opracowanie i wdrożenie następujących dokumentów:

- 1) przyjętym Uchwałą Rady Miasta Poznania Nr L/670/V/2009 z dnia 3 marca 2009r. w sprawie Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Poznania na lata 2009 – 2013, dokumentem w którym omówione zostały następujące cele:
 - zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych mieszkańców Miasta Poznania na lata 2009 – 2013,
 - poprawienie jakości życia mieszkańców zasobu komunalnego,
 - poprawę stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego zasobu Miasta Poznań poprzez:
 - renowację kamienic miejskich,
 - termomodernizację zasobu komunalnego,
 - budownictwo komunalne,
 - likwidację barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
 - likwidację zasobu substandardowego.
- 2) przyjętym Uchwałą Rady Miasta Poznania Nr LXV/903/V/2009 z dnia 22 grudnia 2009r. Wieloletnim Programie Inwestycyjnym Miasta Poznania na lata 2010-2014.
- 3) przyjętym Uchwałą Rady Miasta Poznania Nr LXIX/952/V/2010 z dnia 16 marca 2010r. Miejskim Programie Rewitalizacji dla Obszarów Przemysłowych i Powojkowych Miasta Poznania, określającym m. in.:
 - zasoby mieszkaniowe i ich standard,
 - stan techniczny powierzchni mieszkaniowych,
 - zapotrzebowania na mieszkania,
 - działania w zasobach komunalnych,
 - działania w zasobach prywatnych,
 - sytuację mieszkaniową w odczuciu społecznym.
- 4) Strategii Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030, gdzie w odniesieniu do sektora mieszkalnictwa w programie „Mieszkajmy w Poznaniu”, określono następujące cele:
 - rozwój inwestycji mieszkaniowych z wykorzystaniem modelu partnerstwa publiczno – prywatnego,
 - zwiększenie dostępności mieszkań dla najzdolniejszych absolwentów uczelni wyższych,
 - aktywizacja właścicieli kamienic do rewitalizacji udostępniania mieszkań dzięki innowacyjnym instrumentom prawno – finansowym,

- aglomeracyjne podejście do sektora mieszkaniowego,
- poprawa warunków mieszkaniowych w Poznaniu oraz uzupełnienie funkcji mieszkaniowych poprzez inwestycje towarzyszące.

W Strategii wskazano na planowane działania/projekty, tj.:

- poręczenia kredytów dla absolwentów,
- współpraca z właścicielami prywatnymi celem rewitalizacji budynków i udostępniania mieszkań pod wynajem oraz wpływ na ich ceny,
- ułatwienia zmiany i pozyskiwania mieszkań komunalnych w zależności od potrzeb rodziny i statusu materialnego,
- racjonalizacja cen najmu mieszkań komunalnych,
- wypracowanie i wdrożenie zasady polityki zmierzającej do wykreowania aktywnej roli Miasta na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych – wspólna aglomeracyjna polityka mieszkaniowa,
- opracowywanie programów pozwalających na zwiększenie ilości nowych zasobów mieszkaniowych z wykorzystaniem zewnętrznych mechanizmów PPP lub SPV,
- poprawa jakości zarządzania zasobem mieszkaniowym,
- przygotowanie nowych lokalizacji pod zabudowę mieszkaniową,
- budowa parkingów w centrum stanowiących uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej oraz budowa obiektów wielofunkcyjnych,
- opracowanie metodyki oraz wdrożenie systematycznego monitoringu rynku mieszkaniowego w Poznaniu i gminach ościennych oraz prognozowania sytuacji w tym sektorze: w zakresie nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, w zakresie nieruchomości lokalowych, w zakresie najmu lokali mieszkalnych.

Wskazano, że wskutek realizacji programu, winny zostać osiągnięte następujące efekty:

- przyrost nowych zasobów mieszkaniowych,
- zwiększenie liczby mieszkań pod wynajem w budynkach prywatnych,
- przystępniejsze ceny mieszkań, obniżenie dolnej granicy cen najmu,
- wzrost jakości usług oraz lepszy wizerunek Miasta,
- krótszy czas oczekiwania na mieszkania komunalne,
- regularne prognozy i analizy na temat sytuacji na lokalnym rynku mieszkaniowym,
- dynamiczny rozwój gospodarczy.

Nadto w odniesieniu do zagadnień z gospodarki nieruchomościami, obok aktów rangi ustawowej i przywołanych powyżej aktów prawa miejscowego, politykę mieszkalnictwa w Poznaniu normują również inne akty prawa miejscowego w szczególności:

- Uchwała Rady Miasta Poznania Nr LXI/840/V/2009 z dnia 13 października 2009r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami miasta Poznania. Uchwała określa zasady gospodarowania nieruchomościami Miasta w zakresie nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zasady zawierania przez strony, po umowie dzierżawy lub najmu zawartej na czas oznaczony do 3 lat, kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość,

- Uchwała Rady Miasta Poznania Nr LXI/841/V/2009 z dnia 13 października 2009r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Poznania, regulująca zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta,
- Uchwała Nr LXI/842/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali komunalnych na rzecz najemców,
- Uchwała Rady Miasta Poznania Nr IX/86/VI/2011 z dnia 12 kwietnia 2011r. w sprawie przyznania najemcom pierwszeństwa w nabyciu budynków mieszkalnych jednolokalowych stanowiących w całości przedmiot najmu, będących własnością miasta Poznania, oraz określenia zasad ich sprzedaży. Uchwała określa krąg osób, które uprawnione są do nabycia lokali jednolokalowych wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku (również z bonifikatą).

Reasumując, zadaniem miasta Poznań jest stworzenie odpowiednich warunków do zrównoważonego rozwoju sektora budownictwa mieszkaniowego i rynku mieszkaniowego adresowanego do różnych grup społecznych.

2. DOCHODY I WYDATKI MIASTA NA CELE MIESZKANIOWE

Miasto Poznań realizuje wpływy z gospodarki nieruchomościami mieszkaniowymi poprzez:

- najem lokali mieszkalnych,
- sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych,
- sprzedaż gruntów na cele mieszkaniowe,
- podatek od nieruchomości mieszkalnych.

Wysokość wpływów w danym roku wynika głównie z ilości prywatyzowanych lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Miasta, zbywanych gruntów na cele budownictwa mieszkaniowego oraz podatku od nieruchomości mieszkaniowych.

Miasto Poznań wydatkowało środki budżetowe w zakresie mieszkalnictwa na:

- podwyższenie kapitału Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.,
- realizację budownictwa komunalnego,
- wypłatę dodatków mieszkaniowych,
- wypłatę odszkodowań z tytułu nieterminowego wskazania lokalu socjalnego.

Tabela 1. Dochody i wydatki z budżetu miasta Poznań na cele mieszkaniowe [zł]

Wyszczególnienie	Lata				
	2007	2008	2009	2010	2011
Sprzedaż lokali mieszkalnych	14744053,84	20415260,10	17426021,14	24424367,67	12796733,18
Sprzedaż gruntów na cele mieszkaniowe	30002223,74	129627197,99	21693238,82	4062703,39	8037781,00
Podatek od nieruchomości mieszkalnych*	8511681,63	8914135,19	9367045,93	9998615,56	-
Przekazane przez Miasto dopłaty	6853320,00	6169500,00	6000000,00	-	-
Budownictwo komunalne	37848931,58	28421427,72	21175635,74	21127762,76	5685533,00
Przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe	-	-	-	-	-
Dodatki mieszkaniowe	17747836,86	12996269,99	13234273,82	14717612,60	-
Wypłata odszkodowań z tytułu nieterminowego wskazania lokalu socjalnego	-	-	6034065,00	8268604,00	9 096 268,06

Źródło: UM Poznań

Miasto Poznań – podobnie jak zdecydowana większość miast Polski – boryka się z problemem związanym z wypłatą odszkodowań z tytułu nieterminowego wskazania lokalu socjalnego osobie/rodzinie, co do której sąd orzekł eksmisję. Środki wydatkowane na ten cel stanowią ogromne obciążenie dla budżetu miasta. Obserwuje się tendencję wzrostową w odniesieniu do wypłaty odszkodowań (ok. 40% wzrostu pomiędzy 2009 a 2011r.), co oznacza wzrost orzekanych przez sądy wyroków eksmisyjnych, przy jednoczesnym braku wystarczającej liczby lokali socjalnych w zasobie Miasta. Skala tego zjawiska zapewne będzie wyższa po wprowadzeniu przepisów ustawą z dnia 31 sierpnia 2011r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, która obowiązuje od 16 listopada 2011r., ponieważ obowiązek ten dotyczy również sytuacji braku wskazania przez gminę pomieszczenia tymczasowego.

Poniższa tabela przedstawia relację wysokości odszkodowań wypłacanych przez Miasto w stosunku do wydatków na budownictwo komunalne:

Tabela 2. Wysokość wypłaconych odszkodowań oraz wydatki na budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu w latach 2009 – 2011 [zł]

Rok	Wysokość wypłaconych odszkodowań	Środki budżetu na budownictwo komunalne	Środki ZKZL* na budownictwo komunalne	Nakłady na budownictwo komunalne – razem
2009	6 034 065	2 750 000	131 200	2 881 200
2010	8 268 604	7 210 000	2 665 842	9 875 842
2011	9 096 268,06	7 000 000	5 650 000	12 650 000

* Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu

Źródło: dane podane przez Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej UMP

Tabela 3. Ilość wyroków sądowych z prawem do lokali socjalnych w odniesieniu do wyroków zarejestrowanych w ZKZL [szt.]

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011
Niezrealizowane wyroki sądowe na koniec roku	1269	1390	1637	1924	1731
Liczba wyroków sądowych z prawem do lokalu	-	121	247	287	357

Źródło: UM Poznań

Obok odszkodowań z tytułu nieterminowego wskazania lokalu socjalnego osobie/rodzinie objętej eksmisją orzeczoną wyrokiem sądu powszechnego, po stronie wydatków budżetu Miasta należy wskazać wypłaty z tytułu dodatków mieszkaniowych.

Miasto Poznań w 2010 r. wypłaciło 55 784 dodatków mieszkaniowych na kwotę 14 717 612,60 zł (por. tabela 4). Najwięcej dodatków w ujęciu kwotowym wypłacono najemcom w zasobie mieszkaniowym gminy, w zasobie prywatnym oraz użytkownikom lokali w spółdzielniach mieszkaniowych. Dodatki mieszkaniowe wypłacono również najemcom w zasobie товариства budownictwa społecznego.

Dokonując analizy ilości przyznanych dodatków mieszkaniowych oraz wydatkowanych na ten cel środków finansowych można zauważyć tendencję spadkową do 2009r. Jednocześnie warto zauważyć tendencję wzrostu ilości wypłaconych dodatków mieszkaniowych w zasobach prywatnych, TBS oraz w zasobie wspólnot mieszkaniowych. Sytuacja zmniejszenia wypłaty dodatków mieszkaniowych w zasobach Miasta i wzrost wypłaty dodatków mieszkaniowych w zasobach prywatnych i wspólnot mieszkaniowych, jest niewątpliwie efektem przejęcia na własność – w drodze wykupu od gminy - mieszkań z zasobów komunalnych z bonifikatą. W wyniku zmiany właściciela nieruchomości dotychczasowy najemca zasobów Miasta pobierający dodatek mieszkaniowy, staje się właścicielem nieruchomości lokalowej i nadal jest uprawniony do dodatku mieszkaniowego.

Tabela 4. Liczba i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych

Wyszczególnienie	Jednostka miary	Lata			
		2007	2008	2009	2010
OGÓŁEM					
Liczba	szt.	86541	62987	52590	55784
Kwota	zł	17747836,86	12996269,99	13234273,82	14717612,60
W ZASOBIE MIASTA					
Liczba	szt.	27772	21059	15806	15097
Kwota	zł	5695518,98	4345080,89	3977690,86	3983119,89
W ZASOBIE SPÓŁDZIELCZYM					
Liczba	szt.	21729	15263	10368	10857
Kwota	zł	4456218,28	3149080,89	2608968,70	2864462,22
W ZASOBIE WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH					
Liczba	szt.	2754	2126	1977	2527
Kwota	zł	475395,61	358924,20	366954,99	494718,97
W ZASOBIE PRYWATNYM					
Liczba	szt.	32135	23306	23260	29279
Kwota	zł	6687578,54	4885633,14	5958965,25	7724894,63
W ZASOBIE TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO					
Liczba	szt.	833	521	547	805
Kwota	zł	162854,29	110365	162578,69	249933,35
W ZASOBIE POZOSTAŁYM					
Liczba	szt.	1318	712	632	551
Kwota	zł	270271,16	147045,34	159115,33	145035,86

Źródło: UM Poznań

Po stronie przychodów miasta Poznań wyszczególnić należy wpływy ze sprzedaży lokali należących do Miasta, które w 2010r. wyniosły 24 424 367,87 zł w odniesieniu do sprzedaży lokali mieszkalnych. Z kolei w 2011r. nastąpił spadek liczby sprzedanych mieszkań, co skutkowało mniejszymi wpływami z tego tytułu.

Tabela 5. Sprzedaż lokali należących do miasta Poznania w latach 2007-2011

Wyszczególnienie	Lata				
	2007	2008	2009	2010	2011
Ilość lokali sprzedanych ogółem [szt.]	582	726	585	916	615
Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych [szt.]	582	724	585	915	615
• z bonifikatą najemcom [szt.]	576	715	571	902	602
• w przetargu [szt.]	6	9	14	13	13
Łączna powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali mieszkalnych [m ²]	1483,0	38612,8	29857,7	44845,9	33643,7
Wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych razem [zł]	14 744 053,84	20 415 260,10	17 426 021,14	24 424 367,67	12 796 733,18
• z bonifikatą najemcom [zł]	12 615 964,64	18 471 321,80	13 320 672,08	19 867 634,87	9 342 127,92
• w przetargu [zł]	2 128 089,20	1 943 938,30	4 105 349,06	4 556 732,80	3 454 605,26
Ilość sprzedanych lokali użytkowych [szt.]	-	2	-	1	-
Łączna powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali użytkowych [m ²]	-	102,60	-	8,10	-
Wpływy ze sprzedaży lokali użytkowych [zł]	-	450098,26	-	20763,00	-

Źródło: UM Poznań

Wzrost sprzedaży lokali mieszkalnych w 2010r. był skutkiem realizacji sprzedaży mieszkań z bonifikatą. Miasto uzyskuje dochody ze sprzedaży gruntów, stanowiących własność miasta Poznań, które następnie przeznaczane są pod zabudowę mieszkaniową – jednorodzinna lub wielorodzinna. Na przestrzeni ostatnich lat obserwuje się spadek ilości sprzedanych nieruchomości na cele budownictwa zarówno jednorodzinne jak i wielorodzinne. Spowodowane jest to załamaniem rynku nieruchomości i zmniejszeniem możliwości nabywczych społeczeństwa w stosunku do wysokości cen mieszkań. Ponadto wśród przyczyn należy wskazać:

- 1) migrację społeczeństwa poza centra miast do gmin ościennych,
- 2) brak oferty mieszkaniowej dla rodzin średniozamożnych,
- 3) nasycenie się zamożnych odbiorców mieszkań, posiadających zdolność kredytową.

Stosunek ilościowy oraz powierzchniowy działek zbytych przez miasto Poznań obrazuje poniższa tabela. W 2011r. sprzedano grunty pod budownictwo mieszkaniowe o łącznej powierzchni 12 677 m², uzyskując dochód w wysokości 8 037 781 zł.

Tabela 6. Sprzedaż gruntów będących własnością miasta Poznania w latach 2007-2010

Wyszczególnienie	Lata			
	2007	2008	2009	2010
Ilość sprzedanych działek pod budownictwo jednorodzinne [szt.]	180	49	40	28
Łączna powierzchnia sprzedanych działek pod budownictwo jednorodzinne [m ²]	60 304	14 012	12 491	5 576
Ilość sprzedanych działek pod budownictwo wielorodzinne w sztukach [szt.]	384	345	106	25
Łączna powierzchnia sprzedanych działek pod budownictwo wielorodzinne [m ²]	760 206	1 253 269	318 010	47 780

Źródło: UM Poznań

Powyższe grunty Miasto zbyło zarówno spółdzielniom mieszkaniowym, jak również innym osobom prawnym i osobom fizycznym, w następującym stosunku powierzchniowym:

- spółdzielnie mieszkaniowe:
 - 2007 r. – 813219 m²,
 - 2008 r. – 1234686 m²,
 - 2009 r. – 327787 m²,
 - 2010 r. – 50131 m²,
- inne osoby prawne:
 - 2007 r. – 4730 m²,
 - 2008 r. – 27755 m²,
 - 2009 r. – 0,
 - 2010 r. – 793 m²,
 - 2011 r. – 8483 m².
- osoby fizyczne:
 - 2007 r. – 2561 m²,
 - 2008 r. – 4840 m²,
 - 2009 r. – 2714 m²,
 - 2010 r. – 2432 m²,
 - 2011 r. – 4194 m².

Miasto Poznań uzyskuje również dochody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów będących własnością Miasta, gdzie przeznaczenie gruntów w stosunku do powierzchni i struktury gruntów przedstawia się następująco:

- użytki rolne – 2525 ha, co stanowi 27% ogółu powierzchni gruntów Miasta, w tym 2218 ha to grunty gmin i związku międzygminnego z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste oraz 307 ha grunty gmin i związku międzygminnego przekazanych w użytkowanie wieczyste,

- użytki leśne oraz grunty zadrzewione – 2226 ha, co stanowi 23,8% ogółu powierzchni gruntów Miasta, w tym 2054 ha to grunty gmin i związku międzygminnego z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste oraz 172 ha grunty gmin i związku międzygminnego przekazanych w użytkowanie wieczyste,
- tereny mieszkalne – 638 ha, co stanowi 6,8% ogółu powierzchni gruntów Miasta, w tym 172 ha to grunty gmin i związku międzygminnego z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste oraz 318 ha grunty gmin i związku międzygminnego przekazanych w użytkowanie wieczyste,
- tereny przemysłowe – 168 ha, co stanowi 1,8% ogółu powierzchni gruntów Miasta, w tym 66 ha to grunty gmin i związku międzygminnego z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste oraz 102 ha grunty gmin i związku międzygminnego przekazanych w użytkowanie wieczyste,
- inne tereny zabudowane – 627 ha, co stanowi 6,7% ogółu powierzchni gruntów Miasta, w tym 495 ha to grunty gmin i związku międzygminnego z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste oraz 132 ha grunty gmin i związku międzygminnego przekazanych w użytkowanie wieczyste,
- zurbanizowane tereny niezabudowane - 172 ha, co stanowi 1,8% ogółu powierzchni gruntów Miasta, w tym 99 ha to grunty gmin i związku międzygminnego z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste oraz 73 ha grunty gmin i związku międzygminnego przekazanych w użytkowanie wieczyste,
- tereny rekreacyjno – wypoczynkowe - 896 ha, co stanowi 9,6% ogółu powierzchni gruntów Miasta, w tym 765 ha to grunty gmin i związku międzygminnego z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste oraz 131 ha grunty gmin i związku międzygminnego przekazanych w użytkowanie wieczyste,
- tereny komunikacyjne - 1400 ha, co stanowi 15% ogółu powierzchni gruntów Miasta, w tym 1310 ha to grunty gmin i związku międzygminnego z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste oraz 90 ha grunty gmin i związku międzygminnego przekazanych w użytkowanie wieczyste,
- grunty pod wodami – 326 ha, co stanowi 3,5 % ogółu powierzchni gruntów Miasta, w tym 321 ha to grunty gmin i związku międzygminnego z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste oraz 5 ha grunty gmin i związku międzygminnego przekazanych w użytkowanie wieczyste,
- nieużytki – 304 ha, co stanowi 3,2 % ogółu powierzchni gruntów Miasta, w tym 285 ha to grunty gmin i związku międzygminnego z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste oraz 19 ha grunty gmin i związku międzygminnego przekazanych w użytkowanie wieczyste,
- tereny różne - 78 ha, co stanowi 0,8 % ogółu powierzchni gruntów Miasta, w tym 78 ha to grunty gmin i związku międzygminnego z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste.

3. SYTUACJA MIESZKANIOWA W MIEŚCIE POZNAŃ

Ocena rozwoju mieszkalnictwa w Poznaniu została dokonana poprzez ocenę sytuacji mieszkaniowej, tj. warunków zamieszkiwania. Składają się na nią następujące czynniki:

- rozwój budownictwa mieszkaniowego w województwie wielkopolskim,
- stan ilościowy i jakościowy zasobów mieszkaniowych w Poznaniu,
- szacunek potrzeb mieszkaniowych.

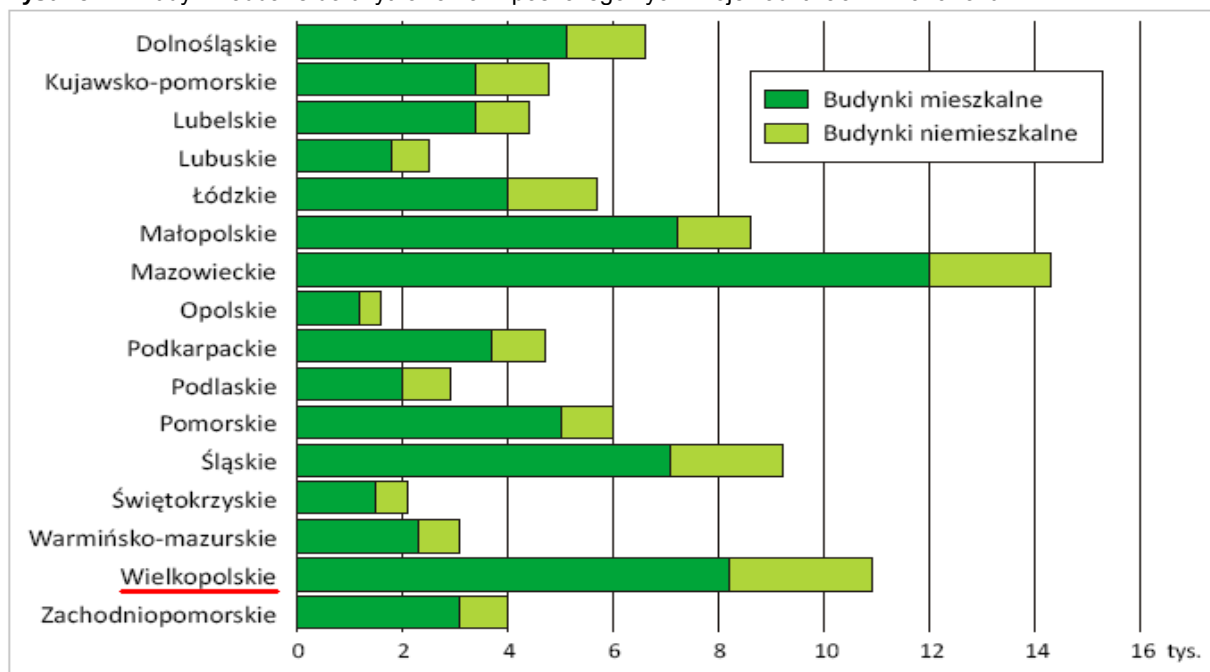
Na sytuację mieszkaniową wpływają również czynniki kształtujące popyt oraz potrzeby mieszkaniowe, do których zalicza się zjawiska demograficzne, zmianę liczby gospodarstw domowych oraz dynamikę procesów migracyjnych.

3.1. ROZWÓJ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W WOJEWÓDZTWIE WIELKOPOLSKIM

Według informacji opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny, w 2010 roku w województwie wielkopolskim oddano do użytkowania 10 883 budynki, w tym 8 177 o charakterze mieszkalnym. Ogółem wybudowano o 193 budynki więcej, przy czym liczba budynków mieszkalnych zwiększyła się o 180, tj. o 2,3%, a niemieszkalnych o 13 (o 0,5%) w porównaniu do 2009 r.

W 2010 r. w województwie wielkopolskim zrealizowano drugą, co do wielkości liczbę budynków mieszkalnych i najwięcej w kraju budynków niemieszkalnych. Najwięcej budynków powstało w ramach budownictwa indywidualnego (9 383 budynki).

Rysunek 1. Budynki oddane do użytkowania w poszczególnych województwach w 2010 roku



Źródło: opracowanie własne Instytutu Gospodarki Nieruchomościami na podstawie danych GUS

W 2010 r. w województwie wielkopolskim oddano do użytkowania 13 494 mieszkania, tj. o 5,5% mniej niż przed rokiem. Z kolei w okresie styczeń-listopad 2011 r. w Wielkopolsce oddano do użytkowania łącznie 12 283 mieszkania, tj. o 0,5% mniej niż w okresie styczeń - listopad 2010 r. Największy udział w przyroście nowych zasobów mieszkaniowych posiadali deweloperzy i inwestorzy indywidualni.

We wszystkich województwach (z wyjątkiem podlaskiego) od 2009 roku odnotowuje się spadek liczby mieszkań oddawanych do użytkowania na 1000 ludności. W 2011 roku najwięcej mieszkań na 1000 mieszkańców przypadało w woj. pomorskim, mazowieckim i wielkopolskim, natomiast najmniej w woj. opolskim i śląskim.

Tabela 7. Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 mieszkańców, w poszczególnych województwach w I-III kwartale 2009-2011

Województwo	Na 1000 mieszkańców w 2009 r.	Na 1000 mieszkańców w 2010 r.	Na 1000 mieszkańców w 2011 r.
pomorskie	6,45	5,27	3,31
mazowieckie	5,48	4,13	3,15
wielkopolskie	4,19	3,95	2,81
małopolskie	5,69	3,71	2,64
dolnośląskie	4,92	4,43	2,44
podlaskie	3,55	3,64	2,29
POLSKA	3,01	2,56	2,28
zachodniopomorskie	4,57	3,62	2,24
warmińsko-mazurskie	3,40	3,33	2,15
kujawsko-pomorskie	3,24	2,81	2,04
lubelskie	2,82	2,63	1,93
lubuskie	3,69	3,28	1,91
podkarpackie	2,60	2,36	1,86
łódzkie	1,84	1,83	1,64
świętokrzyskie	1,49	1,80	1,55
śląskie	2,29	2,20	1,44
opolskie	1,71	2,09	1,05

Źródło: opracowanie własne Instytutu Gospodarki Nieruchomościami na podstawie danych GUS

Pod względem liczby mieszkań oddanych do użytkowania w Wielkopolsce zdecydowanie dominował powiat poznański i Poznań. W 2011 r. w obu tych powiatach łącznie powstała ponad połowa mieszkań przekazanych do eksploatacji w całym województwie (51,91%). Najmniej mieszkań przekazano do użytkowania w powiecie chodzieskim i w Koninie. W większości powiatów dominowało budownictwo indywidualne.

Większość mieszkań przekazanych w 2010 r. do eksploatacji w województwie wielkopolskim (13 086, tj. 97,0%) znajdowała się w nowych budynkach mieszkalnych. W budynkach rozbudowywanych powstało 157 nowych mieszkań (186 przed rokiem), 231 mieszkań uzyskano z przebudowy i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych (o 40 mniej niż w 2009 r.), a 20 mieszkań (o 1 mniej niż przed rokiem) wyodrębniono w budynkach zbiorowego zamieszkania oraz niemieszkalnych.

Tabela 8. Mieszkania oddane do użytkowania wg powiatów w woj. wielkopolskim w okresie I-IX 2011r.

Powiaty i miasta	liczba mieszkań oddanych do użytkowania [szt.]	w tym budownictwo indywidualne [szt.]
województwo wielkopolskie	9 592	5 749
poznański	3 014	1 607
Poznań	1 965	335
gnieźnieński	323	323
koniński	280	280
ostrowski	270	196
m. Kalisz	225	113
nowotomyski	213	170
pilski	208	91
wrzesiński	192	132
czarnkowsko-trzcianecki	173	151
szamotulski	167	165
średzki	160	67
śremski	158	86
leszczyński	157	157
wągrowiecki	139	119
kaliski	131	130
pleszewski	128	128
krotoszyński	123	109
kępiński	123	107
ostrzeszowski	117	117
kolski	114	96
obornicki	113	112
kościański	112	67
grodziski	109	77
turecki	106	106
złotowski	91	91
rawicki	89	78
wolsztyński	88	88
m. Leszno	88	64
międzychodzki	83	72
śłupecki	82	82
jarociński	75	57
gostyński	71	71
m. Konin	55	55
chodzieski	50	50

Źródło: opracowanie własne Instytutu Gospodarki Nieruchomościami na podstawie danych GUS

W okresie styczeń – listopad 2011 r. w województwie wielkopolskim powstało 220 mieszkań spółdzielczych (wobec 328 mieszkań w 2010r. i 480 mieszkań w 2009r.), Znacznie większe niż przed rokiem były efekty mieszkaniowe budownictwa społecznego czynszowego – 153 mieszkania w porównaniu do 2010 r., gdzie przekazano tylko 36 mieszkań. W Wielkopolsce realizowano także mniej mieszkań komunalnych (113 wobec 156 w 2010 r.). Listę mieszkań oddanych do użytkowania uzupełniło 25 mieszkań zakładowych (w 2010 r. 2 mieszkania zakładowe).

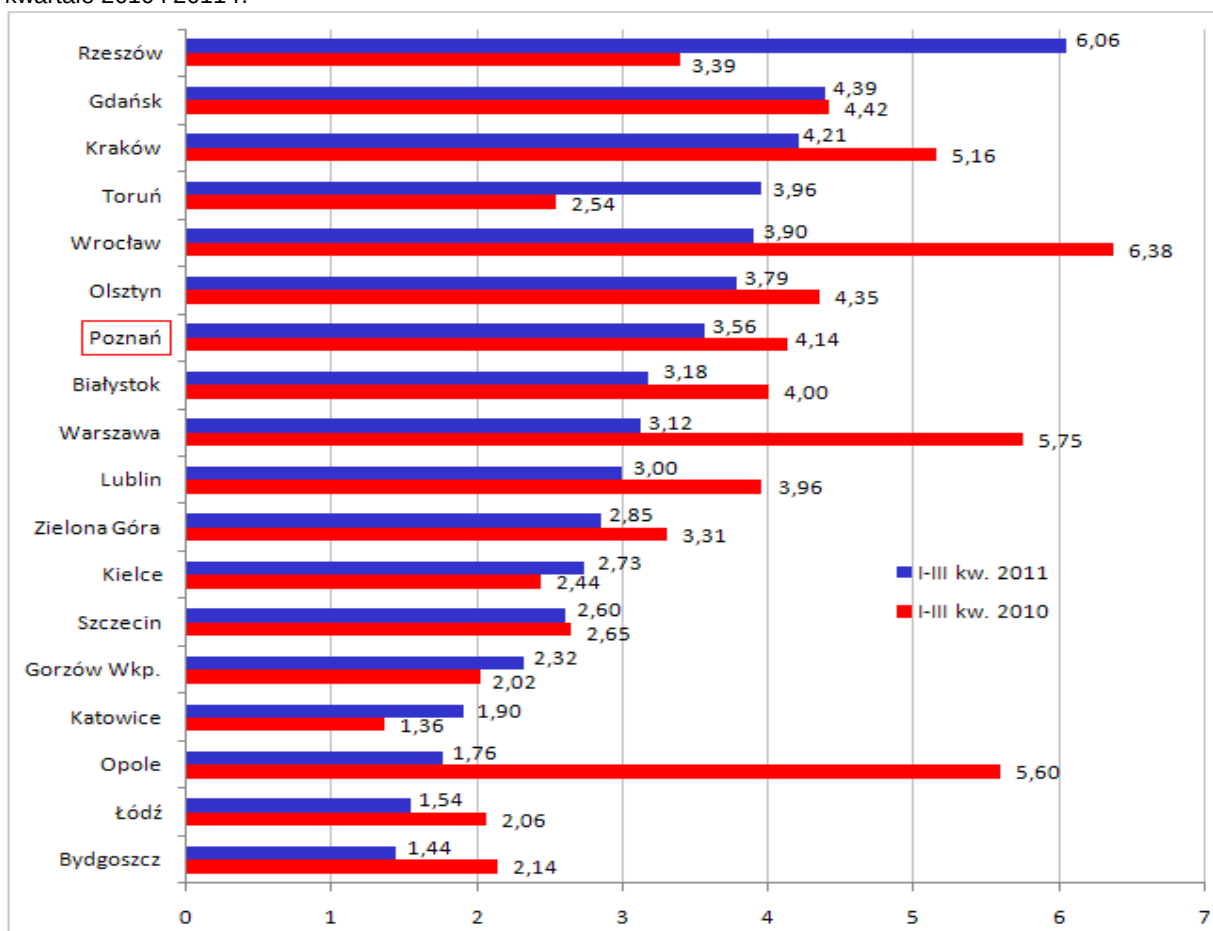
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań przekazanych do eksploatacji w województwie wielkopolskim w 2010 r. wyniosła 1502,6 tys. m² i była o 2,8% mniejsza niż w poprzednim roku. Z kolei w okresie styczeń-listopad 2011 r. ogólna powierzchnia mieszkań oddanych do użytkowania wynosiła 1311,8 tys. m².

W 2010 r. w województwie wielkopolskim rozpoczęto budowę 14 174 mieszkań, tj. o 4,9% więcej niż przed rokiem. W skali całego kraju Wielkopolska zajmowała pod tym

względem 3. lokatę. Więcej nowych inwestycji mieszkaniowych rozpoczęły tylko województwa mazowieckie (31 802, tj. 20,1%) i małopolskie (18 780, tj. 11,9%). Największy udział w powiększaniu zasobów mieszkaniowych mieli inwestorzy indywidualni, którzy w 2010 r. rozpoczęli budowę 8 217 mieszkań stanowiących 58,0% ogółu rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych. Ponadto w Wielkopolsce rozpoczęto budowę 5 571 mieszkań na sprzedaż lub wynajem, 279 mieszkań spółdzielczych oraz 107 mieszkań komunalnych.

Pod względem ilości mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców w I - III kwartale 2010 i 2011 roku, Poznań oscylował na wysokim miejscu na tle pozostałych miast wojewódzkich. W 2010 r. najwięcej mieszkań przekazano we Wrocławiu, z kolei w 2011 r. w Rzeszowie.

Rysunek 2. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców w miastach wojewódzkich w I-III kwartale 2010 i 2011 r.



Źródło: opracowanie własne Instytutu Gospodarki Nieruchomościami na podstawie danych GUS

3.1.1. RYNEK PIERWOTNY

W 2010 roku w porównaniu do roku ubiegłego odnotowano niemal dwukrotny wzrost liczby rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych przez deweloperów. Rosnąca podaż na rynku pierwotnym wymusiła obniżenie cen nowych mieszkań. W celu rekompensacji ryzyka deweloperzy oferowali upusty na lokale na wczesnym etapie budowy. Powoduje to, że przeciętna oferta na rynku pierwotnym jest coraz bardziej atrakcyjna dla nabywców, dla których największym ograniczeniem wciąż pozostaje budżet.

Deweloperzy na początku 2011r. rozpoczęli budowę większej liczby mieszkań (o ponad 40%) niż w roku ubiegłym, ale przewiduje się, że średnie ceny rozpoczętych inwestycji będą o 10%. Pojawiła się nadpodaż mieszkań na rynku (w najgorszym wypadku może doprowadzić do wykluczenia firm o najbardziej niestabilnej sytuacji finansowej).

W większości województw (w tym również wielkopolskim) można odnotować spadek średniej ceny ofertowej za 1m² mieszkania na rynku pierwotnym w IV kwartale 2010 i 2011 r. Cena lokalu nadal jest głównym czynnikiem wpływającym na decyzje zakupowe. Dodatkowo wpływ wywiera polityka banków, które ostrożniej oceniają zdolność kredytową nabywców. Deweloperzy napotykają na coraz większe trudności przy uzyskaniu kredytów.

Tabela 9. Zestawienie średniej ceny ofertowej mieszkania - rynek pierwotny w 2010 - 2011r. [zł/m²]

Województwo	Średnia cena za 1m ² mieszkania na rynku pierwotnym [zł]							
	2010r.				2011r.			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
dolnośląskie	5 973	6 080	6 230	6 285	6 446	6 500	6 163	6 000
kujawsko-pomorskie	5 530	4 630	4 470	4 395	4 233	4 272	4 270	4 690
lubelskie	5 350	5 100	5 050	5 200	4 856	4 696	5 300	4 760
lubuskie	3 772	3 200	3 010	3 000	3 073	2 990	3 140	3 830
łódzkie	5 224	5 280	5 410	5 311	5 209	5 163	5 070	4 856
małopolskie	7 665	7 650	7 538	7 410	7 420	7 338	6 960	6 714
mazowieckie	7 163	7 540	7 170	7 900	7 416	7 490	7 590	7 197
opolskie	3 735	4 020	3 820	3 950	4 008	4 230	4 350	4 177
podkarpackie	4 300	4 210	4 451	4 415	4 506	4 470	4 280	4 130
podlaskie	4 301	4 499	4 335	4 248	4 324	4 064	4 340	4 590
pomorskie	6 355	6 310	6 780	6 430	6 192	5 710	6 140	5 440
śląskie	4 632	4 578	4 793	4 521	4 398	4 325	4 380	4 360
świętokrzyskie	5 410	5 075	4 870	4 820	4 711	4 779	5 380	5 366
warmińsko-mazurskie	3 880	3 787	3 545	4 090	4 981	5 120	6 400	5 480
wielkopolskie	5 820	6 050	6 040	6 330	5 954	5 666	5 650	5 628
zachodniopomorskie	5 180	5 270	6 400	6 380	7 022	6 540	7 200	5 485

Źródło: opracowanie własne Instytutu Gospodarki Nieruchomościami na podstawie dostępnych danych

Poznań jest piątym co do wielkości rynkiem inwestycji mieszkaniowych w Polsce. W latach 2006 - 2010 wybudowano tutaj 16,9 tys. nowych mieszkań i domów – to mniej niż w Warszawie (80,4 tys.), w Krakowie (33,2 tys.), we Wrocławiu (23,5 tys.) czy w Gdańsku (18,7 tys.); jednak znacznie więcej aniżeli w Łodzi (9,0 tys.), w Szczecinie (8,1 tys.), w Lublinie (8,0 tys.), w Bydgoszczy (4,8 tys.) czy w Katowicach (4,4 tys.).

Charakterystyczną cechą poznańskiego rynku nieruchomości jest fakt, iż od 2008 r. na obszarze gmin powiatu poznańskiego powstaje więcej nowych domów i mieszkań, aniżeli w samym Poznaniu. Jest to naturalna tendencja obserwowana w wielu miastach i aglomeracjach w Polsce.

Tabela 10. Nowe domy i mieszkania w aglomeracji poznańskiej w latach 2003-2010

Lokalizacja	Lata							
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Poznań	3 054	2 509	3 375	2 828	3 986	3 343	3 531	3 180
Powiat poznański	2 423	2 342	2 894	2 367	3 320	4 535	3 972	3 803

W Poznaniu buduje się przede wszystkim lokale mieszkalne na sprzedaż lub wynajem zlokalizowane w budynkach wielorodzinnych – w 2010 roku stanowiły one 81% wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania. Budownictwo indywidualne (domy jednorodzinne) stanowią tutaj jedynie 17% powstających mieszkań.

W powiecie poznańskim przeważają natomiast inwestycje indywidualne w postaci domów jednorodzinnych – 62% oddanych do użytkowania lokali mieszkalnych w 2010 roku. Mieszkania na sprzedaż lub wynajem w budynkach wielorodzinnych stanowią 35% powstających mieszkań.

Istotną kwestią jest nowa ustawa o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która zacznie obowiązywać od 29 kwietnia 2012r. Wprowadza zasadnicze zmiany w relacjach pomiędzy deweloperami, klientami i bankami. Pieniądze wpłacane przez właścicieli przyszłych mieszkań będą gromadzone na rachunkach powierniczych. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego. Z kolei zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo po przeniesieniu na nabywcę prawa do mieszkania (domu). Bank, który prowadzi rachunek powierniczy będzie ewidencjonował wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy.

Celem ustawy jest ochrona nabywców przyszłych mieszkań. Przewiduje się, że wprowadzenie ustawy przyczyni się do wyeliminowania z rynku małych deweloperów, którzy nie posiadają własnych środków i wykorzystują głównie przedpłaty przyszłych mieszkańców. W przypadku rachunków zamkniętych wykorzystanie przedpłat będzie niemożliwe. Z nowego rozwiązania skorzystają na pewno banki, które będą zarabiać na dodatkowych usługach tj. prowizjach od rachunków powierniczych czy na sprawowaniu kontroli inwestycji. Koszty te będzie ponosił deweloper, co przełoży się na wzrost cen mieszkań.

Tabela 11. Wykaz przykładowych inwestycji deweloperskich w województwie wielkopolskim w 2011 r. oraz inwestycje planowane

Deweloper	Nazwa inwestycji	Lokalizacja inwestycji	Realizacja inwestycji	Ilość mieszk.*	Powierzchnia mieszkania [m ²]	Cena mieszkania zł/1m ²
Nostra Domus Sp. z o.o. Sp. K.	-	Poznań	w trakcie budowy	11	24,24 – 90,56	5 675 - 7 500
Elite Garbary Residence	Elite Garbary Residence	Poznań	zakończona	21	45,33 – 90,62	
E&L Real Estates Sp. z o.o.	Na Skraju Lasu	Poznań	I kw. 2013	31	45,29 – 64,82	5 130 – 6 076
PREBENA - POLSKA®	os. Zielone Przedmieście	Poznań	IV kw. 2012	28	66,0 – 135,0	3 900
Monday Development	Kamienica Wildecka	Poznań	III kw. 2012	6	34,57 – 58,32	6 700 – 7 100
Nickel Development sp. z o.o.	os. Ks. Dąbrówki	Dąbrówka Zamkowa	zakończona	68	52,62 – 99,87	4 650 - 5 100
Pryzma Developer Sp. z o.o. Sp. Komandytowa	Osiedle Podolany II	Poznań	I kw. 2012	75	43,42 – 83,90	5 900 – 6 800
Masterm City Biuro Sprzedaży	Osiedle Bajkowe	Poznań	IV kw. 2012	78	30,17 – 63,28	5 900
Partner Nieruchomości Sp. z o.o.	Willa Leśna	Poznań	zakończona	11	53,60 – 111,0	4 700 – 5 150
Spółdzielnia Mieszkaniowa Grunwald	-	Poznań	w trakcie budowy	19	49,90 – 75,20	5 500 – 5 900
BAU-mix sp.j.	Słoneczne Zacisze Mosina	Mosina	w trakcie budowy	26	48,35 – 108,07	4 130 – 4 200
Apartament Nieruchomości	Tajemniczy Ogród	Poznań	I kw. 2012	12	109,77 – 173,89	3 300 - 5 150
Ataner sp. z o.o.	Marcelin	Poznań	II kw. 2012	167	29,30 – 99,80	6 000 – 6 800
Kalbud Deweloper	Os. Kalinowe	Rokietnica	zakończona	38	52,07 – 58,59	3 820 – 4 100
	Grudzieńskiego	Swarzędz Średzka	IV kw. 2012	34	28,80 – 62,63	5 200
Buckingham Investments	Arena Business Center	Poznań	zakończona	13	31,64 – 121,67	5 990
Avelier	City Corner	Poznań	w trakcie budowy	9	51,80 – 75,20	5 399 – 8 979
Ataner sp. z o.o.	Towarowa	Poznań	III kw. 2013	90	49,66 – 128,64	6 800 – 8 800
Aiga Investments Sp. z o.o.	Wyspiańskiego	Poznań	zakończona	9	38,60 – 97,30	6 599 – 9 999
Echo Investment S.A.	Pod Klonami	Poznań	w trakcie budowy	108	47,30 – 110,40	5 364 – 6 767
	Kasztanowa Aleja	Poznań	zakończona	95	37,70 – 94,0	6 580 – 9 699
Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Winogrody"	Winogrody	Poznań	w trakcie budowy	7	54,20 – 68,77	5 955
Willemen Polska sp. z o.o.	Os. Izabelin – II etap	Swarzędz Średzka	w trakcie budowy	22	30,92 – 68,03	4 395 – 4 450
P.B. JACK BUD JACEK GRABOWSKI	Willa Ceglanka	Poznań	w trakcie budowy	9	32,40 – 85,60	5 300 – 5 800
NEOBIS Sp. z o.o.	Dom nad Rzeką 3	Poznań	w trakcie budowy	38	26,24 – 58,26	4 200 – 5 500
EVEREST DEVELOPMENT	-	Śrem	w trakcie budowy	7	44,90 – 71,30	3 350 – 3 593

* mieszkania o wolnym statusie w ogłoszenia

Źródło: opracowanie własne Instytutu Gospodarki Nieruchomościami na podstawie dostępnych danych.

3.1.2. RYNEK WTÓRNY

W 2010 roku na wtórnym rynku nieruchomości mieszkalnych panowała stabilizacja (w porównaniu do 2009 roku). W większości województw nastąpił spadek cen nieruchomości. Najwyższy poziom cen występował w województwie mazowieckim, małopolskim i pomorskim. Z kolei województwo śląskie, lubuskie i opolskie cechowały się najniższą ceną ofertową 1 m² powierzchni mieszkania. Funkcjonujący na dotychczasowych zasadach program Rodzina na swoim (RnS) stymulował popyt na zakup mieszkania. Największym zainteresowaniem cieszyły się mieszkania dwupokojowe. Na ożywienie rynku nieruchomości niewątpliwie miała wpływ polityka kredytowa banków (trzy na cztery mieszkania finansowane były kredytami hipotecznymi).

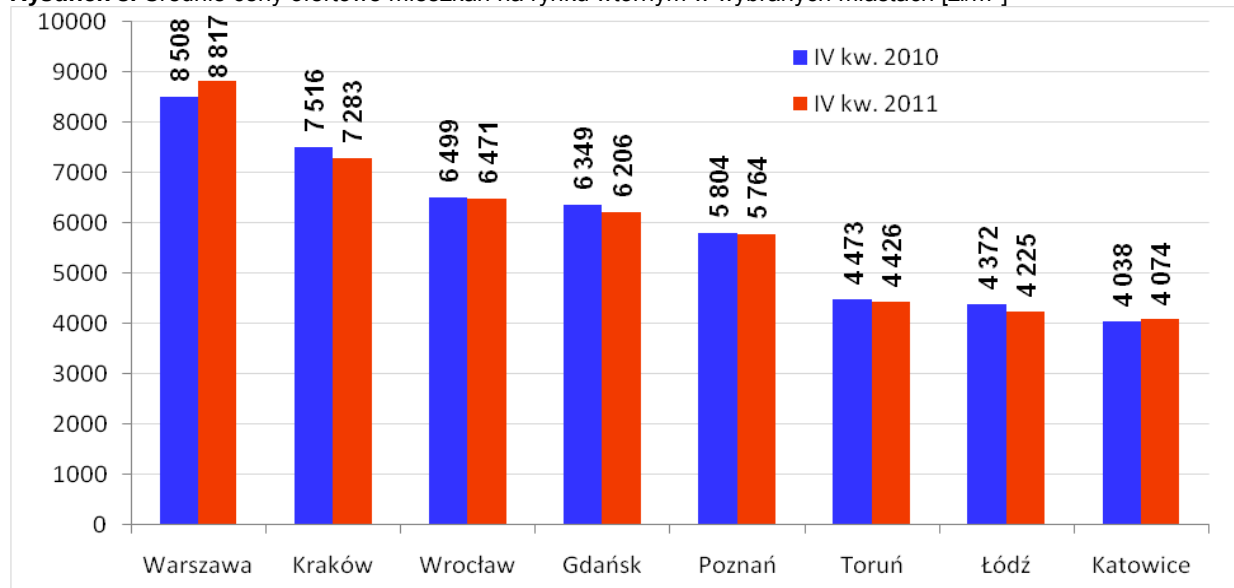
W IV kwartale 2011 roku nastąpiła tendencja spadkowa cen mieszkań w większości województw. Przyczyną tego spadku były m.in. zmiany w programie RnS oraz rekomendacje zmniejszające zdolność kredytową gospodarstw domowych. W 2012 r. przewiduje się dalszy spadek cen mieszkań nawet o ok. 3-5 %.

Tabela 12. Zestawienie średniej ceny ofertowej mieszkania na rynku wtórnym w poszczególnych kwartałach 2010 i 2011 r. [zł/m²]

Województwo	Średnia cena ofertowa mieszkania na rynku wtórnym [zł/m ²]							
	2010r.				2011r.			
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
dolnośląskie	6 500	6 500	6 522	6 400	6 185	6 060	5 940	5 816
kujawsko-pomorskie	4 368	4 420	4 400	4 350	4 211	4 102	4 039	3 986
lubelskie	4 990	5 000	5 040	5 070	5 016	4 980	4 960	4 978
lubuskie	3 110	3 100	3 080	3 120	3 060	3 100	3 198	3 112
łódzkie	4 450	4 500	4 430	4 350	4 260	4 200	4 096	4 055
małopolskie	7 660	7 560	7 500	7 498	7 370	7 300	7 200	7 138
mazowieckie	7 100	7 090	7 100	7 995	8 440	8 714	8 580	8 410
opolskie	4 000	4 100	3 700	3 720	3 750	3 790	3 680	3 778
podkarpackie	4 560	4 550	4 600	4 590	4 580	4 560	4 430	4 512
podlaskie	4 550	4 580	4 620	4 580	4 620	4 580	4 480	4 569
pomorskie	7 660	7 650	7 599	7 380	6 440	6 340	6 320	6 257
śląskie	3 990	3 978	3 890	3 980	3 560	3 417	3 413	3 408
świętokrzyskie	4 430	4 420	4 560	4 560	4 650	4 630	4 496	4 456
warmińsko-mazurskie	4 350	4 364	4 280	4 380	4 320	4 310	4 228	4 140
wielkopolskie	5 770	5 800	5 750	5 720	5 530	5 500	5 430	5 340
zachodniopomorskie	6 200	6 126	6 130	5 850	5 130	4 900	4 740	4 770

Źródło: opracowanie własne Instytutu Gospodarki Nieruchomościami

Rysunek 3. Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w wybranych miastach [zł/m²]



Źródło: Money.pl

Powyższy rysunek obrazuje średnie ceny ofertowe, co oznacza, że w praktyce mogą one ulec obniżeniu. Na rynku mieszkaniowym występuje dużo lokali mieszkalnych na sprzedaż, jednak przeszkodą dla potencjalnych nabywców jest brak pieniędzy. Ceny nieruchomości nadal pozostają niewspółmiernie wysokie w stosunku do zarobków przeciętnego Polaka.

3.2. ZASÓB MIESZKANIOWY MIASTA POZNANIA

Zasób mieszkaniowy miasta Poznań tworzą budynki stanowiące własność: miasta Poznań, spółdzielni mieszkaniowych, Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu oraz budynki stanowiące własność prywatną.

Zadania związane z zapewnieniem lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, miasto Poznań realizuje poprzez wykorzystanie:

- mieszkaniowego zasobu Miasta,
- lokali w budynkach będących własnością osób fizycznych lub prawnych znanych z miejsca pobytu, administrowanych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej SA,
- lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością osób fizycznych lub prawnych nieadministrowanych przez ZKZL, na podstawie stosownych umów.

Mieszkaniowy zasób miasta Poznań tworzą:

- lokale będące własnością lub współwłasnością Miasta w budynkach stanowiących własność lub współwłasność miasta Poznań,
- lokale będące własnością Miasta w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Poznań, zarządzane przez ZKZL lub inne podmioty,
- lokale pozostające w samoistnym posiadaniu Miasta w budynkach zarządzanych przez ZKZL na podstawie karty inwentaryzacyjnej, jeżeli właściciel nieruchomości jest nieznany lub nie zostało ustalone miejsce jego pobytu.

Zasobem mieszkaniowym miasta Poznań zarządza Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu, który jest nieposiadającym osobowości prawnej zakładem budżetowym.

Przedmiotem działalności ZKZL jest gospodarowanie gminnymi nieruchomościami, przekazanymi na stan majątkowy Zakładu w skład, których wchodzi:

- komunalny zasób lokalowy,
- nieruchomości zabudowane budynkami, w których znajdują się lokale stanowiące komunalny zasób lokalowy,
- nieruchomości zabudowane budynkami będące współwłasnością miasta Poznania.

Gospodarowanie zasobem komunalnym polega w szczególności na:

- ewidencjonowaniu nieruchomości, budynków, budowli i lokali oraz związanej z nimi infrastruktury,
- sprawowaniu nadzoru nad prawidłowością eksploatacji i utrzymaniem należytego stanu technicznego nieruchomości, budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury,
- reprezentowaniu miasta Poznania we współwłasnościach i wspólnotach mieszkaniowych,
- wynajmowaniu lokali oraz zawieraniu umów cywilno - prawnych, dotyczących korzystania z budynków, budowli i lokali,
- wydzierżawianiu nieruchomości, na których znajdują się budynki, budowle i lokale.

Tabela 13. Zasoby mieszkaniowe miasta Poznania w latach 2007-2010

Wyszczególnienie	Jednostka miary	Lata			
		2007	2008	2009	2010
OGÓŁEM					
Liczba lokali mieszkalnych*	szt.	228 158	231 380	234 806	237 586
W ZASOBIE MIASTA					
Liczba budynków mieszkalnych	szt.	960**	968	967	979
Liczba lokali mieszkalnych	szt.	16157	15549	14918	14361
W ZASOBIE TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO***					
Liczba budynków mieszkalnych	szt.	bd	53	53	55
Liczba lokali mieszkalnych	szt.	bd	2875	2875	3018

* dane GUS

**w tym budynki garażowe będące samodzielnymi punktami adresowymi

*** dane obejmują zasoby Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Poznaniu

Struktura własności zasobu mieszkaniowego w Poznaniu wynosi:

- w 2007 r. – 16157 mieszkań,
- w 2008 r. – 15549 mieszkań,
- w 2009 r. – 14918 mieszkań,
- w 2010 r. – 14361 mieszkań,
- w 2011 r. - 13605 mieszkań.

Tabela 14. Zasoby mieszkaniowe miasta Poznań oraz lokale użytkowe

Wyszczególnienie	Lata			
	2007	2008	2009	2010
Liczba budynków mieszkalnych* [szt.]	960**	968**	967**	979**
Liczba lokali mieszkalnych [szt.]	16 157	15 549	14 918	14 361
Liczba lokali użytkowych bez garaży [szt.]	1 473 ***	1 493***	1 500***	1 517***
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu z najmem na czas nieoznaczony [m ²]	50 do 60****	51,77****	52,55****	53,27****
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu zamiennego [m ²]	50 do 60	60	49,45	50, 95
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu socjalnego [m ²]	-	40, 45	41,01	41,45

*liczba budynków zarządzanych przez ZKZL – komunalne

** w tym budynki garażowe będące samodzielnymi punktami adresowymi

*** nie uwzględniono powierzchni w NZOZ i w fortach

****dotyczy wszystkich lokali komunalnych włącznie z socjalnymi

Stan techniczny budynków mieszkalnych stanowiących własność miasta Poznań na dzień 31.12.2011 r. ocenia się jako:

- dobry – 5 budynków,
- zadawalający – 85 budynków,
- średni – 85 budynków,
- nieodpowiedni – 10 budynków,
- zły - 10 budynków.

W 99,7% mieszkań istnieje możliwość korzystania z wody bieżącej. Ponad 90% mieszkań jest skanalizowana i posiada łazienkę, a przeszło 85% korzysta z gazu sieciowego i posiada centralne ogrzewanie.

Obserwuje się dekapitalizację zasobów powstałych przed 1945 r. oraz budynków zasobów spółdzielni wybudowanych przed 30 laty, z uwagi na wykonanie ich z niskiej jakości materiałów o dużej przenikalności cieplnej.

Według danych zawartych w Strategii Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030, (na dzień 31 grudnia 2008 r.) w zasobie mieszkaniowym Poznania znajdowało się 231,5 tys. mieszkań z 802,3 tys. izb, o łącznej powierzchni użytkowej 14,9 mln m². Przeciętna powierzchnia jednego mieszkania wynosiła 64,2 m², na jedno mieszkanie przypadało 3,5 izby, w których zamieszkiwało średnio 2,45 osób. Około 80% mieszkańców zamieszkiwało w budynkach wielorodzinnych. Prawie połowa mieszkań powstała do 1970r. (45,2%), w latach 1971-1988 (36, 4%), natomiast w latach 1898 – 2006 (18,4%).

Do zasobów spółdzielni mieszkaniowych należy 42% mieszkań, natomiast własność osób fizycznych stanowi 43%. Udział zasobów komunalnych wynosi niecałe 7,9%.

Około 90% mieszkań w Poznaniu stanowi własność prywatna, na co wpływ miała sprzedaż osobom fizycznym mieszkań komunalnych, Skarbu Państwa oraz spółdzielczych i zakładowych.

Realizacja nowego budownictwa komunalnego, mającego na celu zaspakajanie potrzeb mieszkańców oczekujących na zasiedlenie ich w zasobach gminnych prezentuje tendencje spadkową na przestrzeni 2008 i 2009 roku i przedstawia się następująco:

- wg stanu na dzień 31.12.2008 r. – 118 nowych mieszkań,
- wg stanu na dzień 31.12.2009 r. – 25 nowych mieszkań,
- wg stanu na dzień 31.12.2010 r. – 56 nowych mieszkań.

Zgodnie z prognozą zawartą w Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Poznania na lata 2009 – 2013:

- wg stanu na dzień 31.12.2011 r. winno być wybudowane 96 nowych mieszkań,
- wg stanu na dzień 31.12.2012 r. winno być wybudowane 152 nowe mieszkań,
- wg stanu na dzień 31.12.2013 r. winno być wybudowane 161 nowych mieszkań.

Realizacja wyżej przedstawionych prognoz budowy mieszkań w budynkach wielorodzinnych powinna w pewnym stopniu rozwiązać problemy braku mieszkań w zasobach komunalnych Miasta.

W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych wskazuje się, że miasto Poznań posiada również udziały we wspólnotach mieszkaniowych, zarówno w tzw. dużych (8 i więcej lokali), jak i w małych wspólnotach (do 7 lokali). Udział procentowy miasta Poznań we wspólnotach mieszkaniowych w kolejnych latach przedstawiał się następująco:

- w 2007 r. 48, 62% w 767 wspólnotach,
- w 2008 r. 46,03% w 764 wspólnotach,
- w 2009 r. 44,04% w 762 wspólnotach,
- w 2010 r. 41,13% w 763 wspólnotach.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w zasobie mieszkaniowym miasto Poznań podejmowało następujące działania:

- prowadziło odzysk lokali z zasobu mieszkaniowego Miasta:
 - 199 mieszkań w 2007 r.,
 - 213 mieszkań w 2008 r.,
 - 230 mieszkań w 2009 r.,
 - 266 mieszkań w 2010 r.,
 - 351 mieszkań w 2011 r.
- nabywało oraz budowało mieszkania na cele lokali komunalnych:
 - 36 mieszkań w 2007 r.,

- 118 mieszkań w 2008 r.,
- 25 mieszkań –pawilonów socjalnych – w 2009 r.,
- 56 mieszkań w 2010 r.
- wynajmowało lokale w innym zasobie (lokalne wynajęte od osób trzecich):
 - 75 mieszkań w 2007 r.,
 - 75 mieszkań w 2008 r.,
 - 69 mieszkań w 2009 r.,
 - 67 mieszkań w 2010 r.,
 - 57 mieszkań w 2011 r.

W ramach realizacji polityki społecznej miasto Poznań zleca w drodze konkursu realizację organizacjom pozarządowym prowadzenie schronisk dla osób bezdomnych. Dodatkowo Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Poznaniu (MOPR) jako jednostka organizacyjna miasta Poznania wskazuje miejsca schronienia, osobom tego potrzebującym w placówkach prowadzonych przez organizacje pozarządowe. Miasto Poznań prowadzi jedno schronisko dla mężczyzn - Ośrodek dla Bezdomnych nr 1 przy ul. Michałowo 68. Na terenie miasta Poznań funkcjonują następujące organizacje zajmujące się tematyką bezdomności:

- Wielkopolskie Centrum Pomocy Bliźniemu Monar – Markot (ul. Starołęcka) – dla 75 osób,
- Wielkopolskie Centrum Pomocy Bliźniemu Monar – Markot (Roźnowice) – dla 90 osób,
- Wielkopolskie Centrum Pomocy Bliźniemu – Dom Readaptacji Społecznej dla Rodzin Eksmitowanych oraz noclegownia przy ul. Borówki 8 – dla 60 osób,
- Wielkopolskie Centrum Pomocy Bliźniemu - Dom Readaptacji Społecznej dla Osób Bezdomnych, Uzależnionych i Niepełnosprawnych Roźnowice – dla 25 osób,
- Dom Samotnej Matki św. Siostry Faustyny – Kierz – dla 15 osób,
- Stowarzyszenie Pogotowie Społeczne ul. Borówki 12 – dla 16 osób,
- Towarzystwo Pomocy im Brata Alberta – dla 42 osób,
- Stowarzyszenie Pogotowie Społeczne – dla 130 osób.

Ponadto prowadzone są placówki niemające umowy z Miastem Poznań (Dom Charytatywny „Przystań”).

Na płaszczyźnie polityki społecznej istotne jest również zadanie polegające na zapewnieniu mieszkań chronionych dla usamodzielniających się wychowanków rodzin zastępczych i placówek opiekuńczo – wychowawczych. W strukturze MOPR-u działa jedno mieszkanie chronione przeznaczone dla 5 usamodzielniających się wychowanków. Planowany okres pobytu w mieszkaniu chronionym to 2 lata, z możliwością jego przedłużenia o kolejny rok. Nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem mieszkania chronionego sprawują pracownicy MOPR-u.

Ponadto mieszkania chronione prowadzone są przez miejskie jednostki pomocy społecznej tj. Dom Dziecka nr 2 oraz Miejskie Centrum Interwencji Kryzysowej.

Miejskie Centrum Interwencji Kryzysowej w Poznaniu jest placówką zapewniającą bezpłatną i całodobową pomoc psychologiczną, pedagogiczną, prawną i socjalną osobom i rodzinom będącym w stanie kryzysu. W ramach MCIK w Poznaniu prowadzony jest Hostel Interwencji Kryzysowej, który przeznaczony jest do krótkotrwałego pobytu dla osób i rodzin (mieszkańców Poznania) znajdujących się w trudnych sytuacjach życiowych. Hostel realizuje

swoje zadania m. in. poprzez udzielanie osobom i rodzinom będącym w stanie kryzysu krótkotrwałego schronienia (max. 3 miesiące). Jednocześnie prowadzone są Mieszkania Integracji Środowiskowej, które przeznaczone są dla byłych klientów Hostelu Interwencji Kryzysowej oraz Ośrodka Wsparcia dla Ofiar Przemocy w Rodzinie, którzy przeszli pozytywnie terapię, posiadają stałe źródło utrzymania i znajdują się na liście osób z prawem do lokalu socjalnego z zasobów komunalnych miasta Poznania. Pobyt w przedmiotowych mieszkaniach również ma charakter czasowy (max. do 2 lat) i jest odpłatny.

W odniesieniu do liczby miejsc noclegowych sfinansowanych przez Miasto w placówkach w Poznaniu i poza nim w okresie od 1 stycznia 2011r. do 30 czerwca 2011r. wynosiła 642 miejsc i przedstawiała się następująco:

Tabela 15. Zestawienie placówek noclegowych finansowanych przez miasto Poznań w I półroczu 2011r

Nazwa placówki	Liczba miejsc sfinansowanych przez Miasto [na dzień 30.06.2011r.]	Liczba podopiecznych [stan na dzień 30.06.2011r.]
Ośrodek dla Bezdomnych nr 1 - ul. Michałowo 68, Poznań	105	224
Schronisko Św. Brata Alberta - ul. Widłakowa 3, Poznań	42	55
Pogotowie Społeczne - ul. Borówki 12, Poznań	200	434
Dom Readaptacji Społecznej „Markot” dla Osób Objętych Eksmitowanymi	75	89
Dom Readaptacji Społecznej „Markot” dla Rodzin Eksmitowanych oraz Noclegownia dla Osób Bezdomnych - ul. Borówki 8, Poznań	90	373
Dom Readaptacji Społecznej dla Ludzi Bezdomnych, Niepełnosprawnych i Uzależnionych w Rożnowicach	115	274
Dom Samotnej Matki im. Św. Faustyny w Kiekrzu	15	33
SUMA	642	1482

Istotnym jest, że miasto Poznań w celu zapewnienia lokali socjalnych w zasobie gminy realizuje projekt pawilonów socjalnych. Do pawilonów mają być kierowane osoby niepłacące czynszu oraz dewastujące dotychczasowe miejsce zamieszkania i części wspólne nieruchomości, zanieczyszczające je pod względem sanitarnym, rażąco wykraczające przeciwko porządkowi domowemu, często stwarzające zagrożenie dla życia i zdrowia osób trzecich (w tym, właścicieli lokali wykupionych w budynkach wspólnot mieszkaniowych). Projekt nie obejmuje osób starszych, inwalidów, kobiet oraz dzieci. Osoby kierowane do pawilonów socjalnych będą uprzednio poddawane wnikliwej analizie.

Omawiając politykę społeczną w aspekcie budownictwa mieszkaniowego nie sposób pominąć roli Fundacji Pomocy Wzajemnej BARKA w Poznaniu, która od 13 lat realizuje kompleksowy, długofalowy system działań wobec narastających problemów społecznych związanych z bezrobociem, bezdomnością, uzależnieniami, brakiem mieszkań itp. Jednym z takich działań jest pilotażowy program dostępnego budownictwa - osiedla „Darzybór” (budownictwa społecznego). Założeniem programu jest realizacja społecznego budownictwa mieszkalnego wspierająca ludzi o niskich dochodach, jak również cel edukacyjny i rehabilitacyjny.

Program skierowany jest do:

- rodzin eksmitowanych,
- rodzin i osób mało zarabiających,
- osób opuszczających sierocińce i inne instytucje, które nie mają innego rodzaju wsparcia,
- osób i rodzin po procesie resocjalizacji, które mogą spróbować niezależnego życia,
- uchodźców i innych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym.

Program zakłada aktywny udział ww. grupy osób w realizacji projektu tj. czynne uczestnictwo zarówno na etapie planowania, jak również wykonawstwa. Ponadto w założeniu program gwarantuje dbałość mieszkańców o ich domy, utrzymywanie ich w należytych stanie, w tym przeprowadzanie bieżących napraw i konserwacji. Istotą programu jest zamieszkanie uczestnika w rotacyjnym mieszkaniu socjalnym przez okres 2 lat, gdzie podlega on przystosowaniu do samodzielnego funkcjonowania (przy wsparciu pracowników socjalnych). Celem tego działania jest przejście do mieszkania komunalnego, a docelowo spółdzielczego lub w zasobie towarzystwa budownictwa społecznego. Można więc stwierdzić, że program ma w założeniu doprowadzić do usamodzielnienia się i aktywizacji społeczno – zawodowej rodziny „wykluczonej” w takim stopniu, że będzie ona mogła normalnie funkcjonować w realiach społeczno – ekonomicznych.

W celu realizacji przedmiotowego projektu miasto Poznań przekazało 20 ha ziemi przy ul. Darzyborskiej z tym, że osiedle „Darzybór” obejmować ma budowę domów dla ok. 400-500 osób (ok. 100 rodzin). Przekazany teren (oznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem DaA52/Ma9) stanowi, na mocy umowy dzierżawy wydzielony z działek o nr ewid. 7 i 8 ark. 22 obręb Kobylepole miasta Poznań, niezależny teren inwestycyjny przeznaczony na zabudowę wielorodzinną o charakterze socjalnym.

W planach osiedla uwzględnione są pomieszczenia socjalne, miejsca na sklepy, usługi, zakłady rzemieślnicze, przedszkole i inne obiekty potrzebne w codziennym życiu (tereny sportowe i rekreacyjne).

Zabudowa osiedla Darzybór została ukształtowana w taki sposób, aby mieszkania, a zwłaszcza ich części zewnętrzne, były zintegrowane przestrzennie z dziedzińcami. Przestrzeń wewnętrzna ma integrować życie mieszkańców jednego mieszkania poprzez drewniane tarasy, przeszklenia i przenikać z przestrzenią przeznaczoną do życia integrującego wspólnoty. W ten sposób układ przestrzenny zabudowy generuje wzajemne relacje mieszkańców, umożliwiając prowadzenie działań mających na celu budowanie społeczności zgodnie z założeniami programu intensywnych działań socjalnych.

Poszczególne budynki zostały zaprojektowane na rzucie litery L. W każdym z budynków zaprojektowane zostało osiem lokali mieszkalnych (o pow. netto od 33,20 m² do 48,00 m²) oraz pomieszczenie techniczne.

3.3. ZASOBY POZNAŃSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego zostało założone, jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, na mocy umowy notarialnej w dniu 22 maja 1995 roku. Dnia 14 maja 1996 roku, jako pierwsze w kraju, uzyskało Decyzję rejestracyjną ówczesnego Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Od 2006 roku PTBS Sp. z o.o. rozpoczął inwestycje o charakterze komercyjnym uzupełniając ofertę mieszkań na sprzedaż poznańskich deweloperów. W dniu 30 czerwca 2009 r. sfinalizowane zostało połączenie spółek w Grupie Kapitałowej, w której PTBS Sp. z o.o. było jednostką dominującą. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Poznań - Nowe Miasto i Wilda Wydział VIII KRS w Poznaniu dokonano wpisu do rejestru przedsiębiorców połączenia spółki przejmującej: Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu ze spółkami przejmowanymi: Towarzystwem Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu oraz Towarzystwem Budownictwa Społecznego „Wielkopolska” Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu.

Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność oraz zarządzane przez PTBS Sp. z o.o. przedstawiają poniższe tabelki:

Tabela 16. Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność PTBS Sp. z o.o. w Poznaniu

Wyszczególnienie	Lata			
	2008	2009	2010	2011*
Liczba budynków mieszkalnych [szt.]	53	53	55	55
Liczba lokali mieszkalnych [szt.]	2 875	2 875	3 018	3 018

*pierwsze półrocze

Tabela 17. Zasoby mieszkaniowe zarządzane przez PTBS Sp. z o.o. w Poznaniu

Wyszczególnienie	Lata			
	2008	2009	2010	2011*
Liczba budynków mieszkalnych [szt.]	11	12	13	12
Liczba lokali mieszkalnych [szt.]	386	502	547	431

*pierwsze półrocze

Według informacji podanych przez PTBS Sp. z o.o. Spółka nie planowała budowy mieszkań w 2011 r., natomiast w 2012 r. zaplanowano wybudowanie 282 mieszkań.

Biorąc pod uwagę liczbę osób oczekujących na mieszkanie w PTBS Sp. z o.o. zrealizowanie powyższej inwestycji w 2012 r. jest zdecydowanie niewystarczające dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na wynajęcie mieszkania w tym zasobach.

Liczba osób oczekujących na lokal mieszkalny w PTBS Sp. z o.o. na przestrzeni ostatnich lat kształtuje się następująco:

- 2008 r. – ok. 4200 osób oczekujących na lokal,
- 2009 r. - ok. 4200 osób oczekujących na lokal,
- 2010 r. – ok. 4200 osób oczekujących na lokal,
- 2011 r. – ok. 700 osób oczekujących na lokal.

Wykazany powyżej „spadek” zainteresowania najmem lokali w PTBS Sp. z o.o. uzasadnia się okolicznością dokonanej weryfikacji w 2010 r. wniosków złożonych o „przydział” mieszkania w PTBS Sp. z o.o.

Zasady przydziału mieszkania w PTBS Sp. z o.o. wskazują, że osoby ubiegające się o mieszkanie muszą spełnić następujące warunki:

- 1) nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie gminy Poznań. Przez tytuł prawny należy rozumieć prawo własności lokalu (domu, mieszkania), spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze prawo do lokalu, umowa najmu (lub decyzja administracyjna) lokalu komunalnego lub służbowego. Warunek odnosi się do wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania w lokalu mieszkalnym PTBS Sp. z o.o. W przypadku, gdy osoba ubiegająca się posiada w/w prawo oświadcza, iż najpóźniej do dnia poprzedzającego objęcie lokalu w PTBS Sp. z o.o. wyzbedzie się w/w prawa,
- 2) posiadać stałe źródło dochodów,
- 3) suma przeciętnych miesięcznych dochodów, uzyskiwanych przez osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w lokalu mieszkalnym PTBS Sp. z o.o. (czyli członków gospodarstwa domowego), nie może przekraczać ustawowo określonego maksimum.

Tabela 18. Maksymalna granica dochodów najemców w PTBS Sp. z o.o.

Liczba osób	Kwota dochodu maksimum na osobę
1 osoba zgłoszona do zamieszkania	5 067,66 zł
2 osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania	3 800,75 zł
3 osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania	3 096,90 zł
4 osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania	2 744,98 zł
5 osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania	2.533,83 zł
6 osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania	2 393,06 zł

Źródło: www.ptbs.pl

3.4. PROGNOZY ROZWOJU MIESZKALNICTWA

3.4.1. SZACUNEK POTRZEB MIESZKANIOWYCH

Poznań postrzegany jest jako miasto otwarte na zagranicznych inwestorów, charakteryzujące się wysoką jakością edukacji i relatywnie wysoką jakością życia. Akcja promocyjna pod hasłem „Poznań. Miasto know – how” utrwała taki wizerunek miasta od 2009 roku. Dodatkowe atuty takie jak: dynamiczny rozwój przedsiębiorstw, relatywnie wysokie wynagrodzenia, niskie bezrobocie, rezerwy terenów pod budownictwo mieszkaniowe, nie najgorsza komunikacja publiczna, szeroka oferta w zakresie edukacji, rekreacji i kultury powinny stanowić zachętę do osiedlania się w Poznaniu.

Jednym z głównych ograniczeń jest brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego znacznej części Miasta. W połowie ub. r. Miasto posiadało 122 plany, które obejmowały 29% powierzchni. W opracowaniu było 99 dalszych planów dla 35% Miasta.

Wielkość zasobu mieszkaniowego w Poznaniu ogólnie ulega wzrostowi, nie mniej jednak mieszkania z wielkiej płyty z lat 1971-1988, położone w dzielnicy Stare Miasto i Nowe Miasto nadal stanowią jego znaczną część.

Porównując I-III kwartał 2010 i 2011 r. można odnotować spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania. Bardzo niepojętym jest fakt, iż spółdzielnie mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego (w tym PTBS Sp. z o.o. – będące spółką gminną) nie wybudowały w 2011r. żadnych mieszkań.

Tabela 19. Mieszkania oddane do użytkowania w Poznaniu w I-III kwartale 2010 i 2011r.

Wyszczególnienie	Lata	
	2010	2011
	mieszkania [szt.]	
Ogółem	2 285	1 965
Indywidualne - realizowane z przeznaczeniem innym niż na sprzedaż lub wynajem	327	278
Indywidualne realizowane na sprzedaż lub wynajem	66	57
Spółdzielcze	4	0
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (nie dotyczy indywidualnego)	1 852	1 610
Spółeczne czynszowe	0	0

Źródło: opracowanie własne Instytutu Gospodarki Nieruchomościami na podstawie GUS

Tabela 20. Mieszkania, których budowę rozpoczęto w Poznaniu

styczeń-wrzesień		
2009	2010	2011
mieszkania [szt.]		
1 801	2 322	1 739

Źródło: opracowanie własne Instytutu Gospodarki Nieruchomościami na podstawie GUS

Statystyka wydanych pozwoleń na budowę w ostatnich latach odzwierciedla szybki rozwój rynku nieruchomości a następnie pojawiający się okres kryzysu. Na przestrzeni lat 2003-2007 odnotowano coroczny wzrost liczby wydawanych pozwoleń na budowę. W 2008r. nastąpił spadek, natomiast rok później – ożywienie. Główny problem tkwi w długim oczekiwaniu na uzyskanie pozwolenia na budowę (problem dotyczy całej Polski i sprowadza się do istniejących przepisów w tym zakresie).

W Poznaniu odnotowuje się ciągły spadek liczby ludności, co powinno kreować perspektywy zmniejszenia deficytu mieszkaniowego. Powodem tego spadku jest w głównej mierze ujemne saldo migracji. Migracja mieszkańców odbywa się przede wszystkim do miejscowości w pobliżu Poznania. Według danych GUS w latach 2002-2010 ludność

powiatu poznańskiego wzrosła o ponad 57 tys. osób, czyli o ponad 21%, podczas, gdy liczba mieszkańców Poznania spadła o ponad 25 tys. tj. o ponad 4,6%. W analizowanych latach odnotowano również niekorzystne zmiany w strukturze wieku mieszkańców. Pogłębił się proces starzenia społeczeństwa w Poznaniu – zwiększyła się liczba ludności w wieku poprodukcyjnym.

Ze względu na zmieniający się model rodziny pojawia się coraz więcej gospodarstw domowych 1-osobowych i 2-osobowych. Rosnąca liczba gospodarstw 1-osobowych jest z jednej strony rezultatem procesu starzenia się społeczeństwa i związanego z nim zjawiska nadumieralności mężczyzn, a z drugiej, w odniesieniu do osób młodych, konsekwencją odkładania w czasie momentu zawierania małżeństw oraz późnej prokreacji. Zwiększony udział małych gospodarstw domowych będzie skutkował dodatkowym zapotrzebowaniem na nowe lokale mieszkalne.

Tabela 21. Analiza demograficzna w Poznaniu w latach 2008 - 2010

Lata	Liczba ludności ogółem	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn	Przyrost naturalny ogółem	Saldo migracji ogółem	w ruchu wewnętrznym	z zagranicą	Zmiana liczby ludności	Małżeństwa ogółem	Na 1000 mieszkańców		
										Przyrost naturalny	Saldo migracji	Małżeństwa
2008	557 264	259 526	297 738	382	- 3 121	- 2 900	- 221	- 2739	3667	0,7	-5,6	6,6
2009	554 221	258 126	296 095	661	- 2 871	- 2 604	- 267	- 1637	3502	1,2	-4,1	6,3
2010	551 627	256 892	294 735	411	- 3 005	- 2 685	- 320	- 2594	3163	0,8	-5,4	5,7

Tabela 22. Struktura ludności w Poznaniu w latach 2008 - 2010

Wyszczególnienie	Lata		
	2008	2009	2010
Udział ludności [%]			
• w wieku przedprodukcyjnym	15,27	15,24	15,21
• w wieku produkcyjnym	66,51	66,08	65,64
• w wieku poprodukcyjnym	18,22	18,68	19,15

Źródło: opracowanie własne Instytutu Gospodarki Nieruchomościami na podstawie GUS

Według danych zawartych w Strategii Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030, szacuje się, że w Poznaniu na chwilę obecną brakuje od 17 do 20 tys. mieszkań.

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez ZKZL liczba osób oczekujących na wskazanie lokalu od Miasta przedstawia się następująco:

- Liczba rodzin uprawnionych według stanu na dzień 31.12.2010 r. do zawarcia umowy najmu lokalu:
 - socjalnego łącznie – **2 028 rodzin**:
 - w ramach realizacji orzeczeń sądowych o eksmisję – 2 013 rodzin,
 - w ramach ustalonej listy realizacyjnej – 15 rodzin,
 - mieszkalnego łącznie – **163 rodziny**:
 - lokale zamienne – 163 rodziny,
 - pomieszczenia tymczasowego – **424 rodziny**.
- Liczba rodzin uprawnionych według stanu na dzień 31.12.2011 r. do zawarcia umowy najmu lokalu:
 - socjalnego łącznie – **1 745 rodzin**:

- w ramach realizacji orzeczeń sądowych o eksmisję – 1 731 rodzin,
- w ramach ustalonej listy realizacyjnej – 14 rodzin,
- mieszkalnego łącznie – **116 rodzin**:
 - w ramach ustalonej listy realizacyjnej – 1 rodzina,
 - lokale zamienne – 63 rodziny,
 - z lokali podnajmowanych – 52 rodziny,

➤ pomieszczenia tymczasowego – **402 rodziny**,

Dodatkowo zarejestrowane są wyroki, w których jednocześnie orzeczono o uprawnieniu do lokalu socjalnego i o braku tego prawa – **510 rodzin**.

- Liczba rodzin uprawnionych według stanu na dzień 01.01.2012 r. do zawarcia umowy najmu lokalu, po uwzględnieniu zarządzenia PMP nr 862/2011/P o ustaleniu listy realizacyjnej na 2012 r.:

➤ socjalnego łącznie – **1 767 rodzin**:

- w ramach realizacji orzeczeń sądowych o eksmisję – 1 731 rodzin,
- w ramach ustalonej listy realizacyjnej – 36 rodzin,

➤ mieszkalnego łącznie – **126 rodzin**:

- w ramach ustalonej listy realizacyjnej – 11 rodzin,
- lokale zamienne – 63 rodziny,
- z lokali podnajmowanych – 52 rodziny,

➤ pomieszczenia tymczasowego – **402 rodziny**,

Dodatkowo zarejestrowane są wyroki, w których jednocześnie orzeczono o uprawnieniu do lokalu socjalnego i o braku tego prawa – **510 rodzin**.

O niezaspokojonych potrzebach najuboższych w Poznaniu świadczy narastająca ilość osób oczekujących na mieszkanie z zasobu Miasta, liczba niezrealizowanych wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego oraz wysokość odszkodowań wypłacanych z tego tytułu.

Istotny udział w bilansie ilościowym potrzeb mieszkaniowych zajmują potrzeby osób najuboższych oraz z wyrokami eksmisyjnymi. Dlatego też istotną rolę w zaspokajaniu tych potrzeb odgrywać będzie Miasto, poprzez dostarczanie lokali komunalnych, zamiennych, socjalnych.

3.4.2. PRZEWIDYWANE KSZTAŁTOWANIE SIĘ POPYTU NA MIESZKANIA W POZNANIU

Cechami popytu na nieruchomości mieszkalne są:

- silna intensywność jego ujawniania się,
- mała substytucyjność,
- słaba reakcja wielkości popytu na ceny,
- znaczna rozbieżność pomiędzy popytem potencjalnym a efektywnym.

Popyt mieszkaniowy uzależniony jest od następujących zmiennych:

- dochodów (sytuacji materialnej gospodarstwa domowego),
- posiadanego lub użytkowanego mieszkania,
- cen mieszkań lub poziomu czynszów,
- kosztów utrzymania mieszkania,
- wielkości rodziny,
- możliwości pozyskania określonego mieszkania,
- cen innych towarów oraz stopnia zaspokojenia innych potrzeb.

Pozytywny wpływ na kształtowanie się wysokości popytu mieszkaniowego odgrywać będą w najbliższych latach w Poznaniu następujące czynniki:

- rozwój gospodarczy regionu,
- inwestycje mieszkaniowe deweloperów,
- aktywność inwestycyjna towarzystw budownictwa społecznego,
- zwiększenie dostępności terenów budowlanych, uzbrojonych i pokrytych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,

Negatywny wpływ na kształtowanie się wysokości popytu mieszkaniowego odgrywać będą takie czynniki, jak:

- rosnące bezrobocie,
- wzrastające koszty życia,
- mniejsza dostępność kredytów hipotecznych,
- spowolnienie gospodarcze,
- zmniejszenie możliwości nabywczych gospodarstw domowych,
- wzrastające koszty eksploatacji budynków i nośników energetycznych.

Strukturę inwestorską budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach tworzyli i kształtowali głównie inwestorzy indywidualni budujący domy jednorodzinne oraz deweloperzy. Gospodarstwa domowe mają więc do wyboru jedynie następujące możliwości:

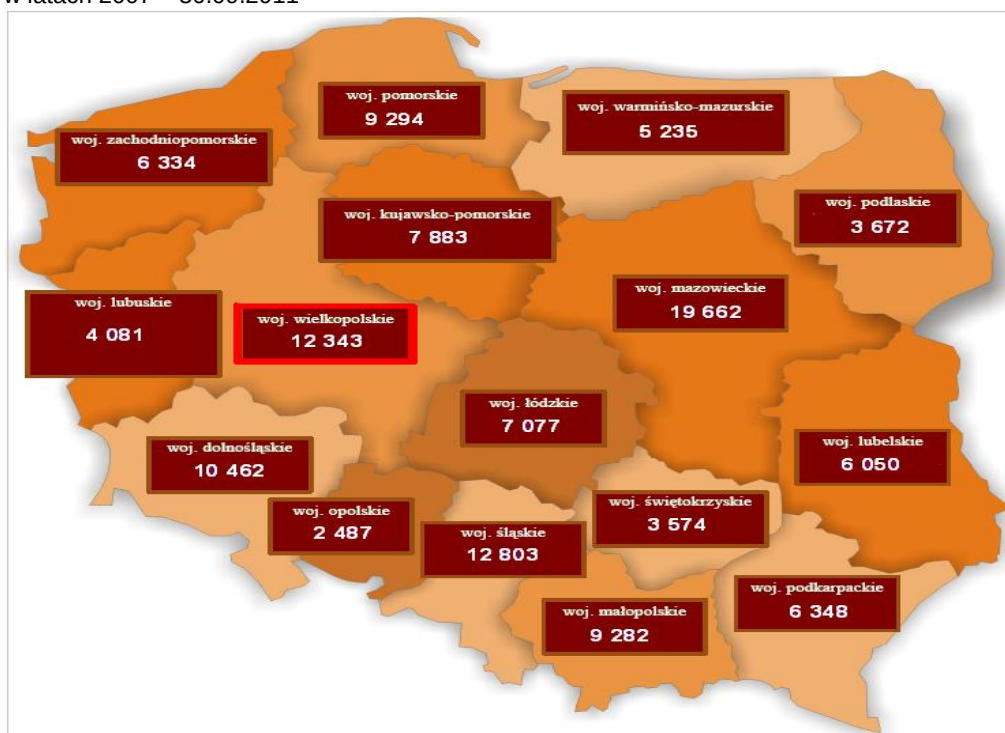
- samodzielną budowę nowego mieszkania (domu jednorodzinnego),
- nabycie mieszkania na rynku pierwotnym od dewelopera (zabudowa jednorodzinna, szeregowa, bliźniacza i wielorodzinna),
- nabycie mieszkania na rynku wtórnym w zasobie spółdzielni mieszkaniowej,
- nabycie mieszkania na rynku wtórnym w zasobie wspólnot mieszkaniowych,
- najem lokalu w zasobie prywatnym,
- zamieszkiwanie „kątem u rodziców”.

Niestety na budowę domu mogą sobie pozwolić jedynie osoby o co najmniej średnich i wysokich dochodach. Osoby o dochodach poniżej średniej krajowej skazane są na poszukiwanie mieszkań na rynku wtórnym bądź dalsze wielopokoleniowe współzamieszkiwanie pod jednym dachem.

Zainteresowaniem na rynku kredytów hipotecznych cieszą się kredyty z dofinansowaniem rządowym. Niewątpliwie stanowią istotny czynnik kreujący popyt mieszkaniowy. Program rządowy „Rodzina na swoim” (RnS) umożliwia zaciągnięcie kredytu preferencyjnego na zakup lub budowę lokalu mieszkalnego albo domu. Jego preferencyjność polega na dopłacie w okresie 8 lat przez państwo kredytobiorcy połowy odsetek (dla mieszkania o pow. do 75 m² i domu o pow. do 140 m²). Co prawda program ten od samego początku budził wiele kontrowersji, nie mniej jednak dla rzeszy gospodarstw domowych stanowił jedyną szansę na rozwiązanie problemu mieszkaniowego.

W 2010 roku nastąpił dynamiczny wzrost liczby kredytów preferencyjnych w programie RnS. Na przestrzeni lat 2007- 30.09.2011 udzielonych zostało łącznie niemal 126,5 tys. kredytów na wartość blisko 23,3 mld złotych. Dopłaty, do których zobowiązał się rząd przez pierwsze 8 lat spłacania zaciągniętych kredytów, to spory uszczerbek w budżecie państwa i jedna z głównych przyczyn wygaszania tego systemu dopłat. Dopłaty wahają się w granicy od 200 do nawet 400 zł miesięcznie do jednego mieszkania. Eksperti Instytutu Gospodarki Nieruchomościami szacują, że w skali kraju planowane dopłaty, które mają być wypłacone do 2020 roku wyniosą łącznie od 4 do 6 mld złotych. Zdecydowanie dominował zakup mieszkań na rynku wtórnym - (62%) w 2010 r., (55%) w III kwartale 2011 r.

Rysunek 4. Liczba udzielonych kredytów w programie RnS w podziale na województwa w latach 2007 – 30.09.2011



Źródło: opracowanie własne Instytutu Gospodarki Nieruchomościami na podstawie danych BGK

Zmiany w programie RnS (m.in. limit wieku kredytobiorcy, obniżenie mnożników określających limity cenowe mieszkań kwalifikujących się do programu) ograniczą dostępność kredytów z dopłatami. Obecnie mnożnik ten wynosi 1,4 – po zmianach na rynku pierwotnym wyniesie 1, natomiast na rynku wtórnym 0,8. Mnożniki odnoszą się do maksymalnej wartości 1 m² lokalu, na który zaciągany jest kredyt. Generalnie im wyższy mnożnik, tym droższe może być mieszkanie objęte programem.

Wprowadzenie nowych limitów dla rynku wtórnego przekreśla szanse wielu rodzin na nabycie własnego mieszkania z rządowym wsparciem. Przed zmianami aż 66% mieszkań rynku wtórnego kwalifikowało się do programu. Po zmianach pozostało tylko 10% mieszkań. Zainteresowanym pozostaje albo rynek pierwotny albo lokale mieszkalne na rynku wtórnym o złym stanie technicznym, przestarzałej technologii lub w najgorszych lokalizacjach. Program RnS zostanie wygaszony do końca 2012 roku.

Tabela 23. Liczba i wartość udzielonych kredytów w programie Rodzina na swoim w największych miastach Polski

Miasto	stan na dzień 30.09.2011			
	Liczba kredytów [szt.]	Wartość udzielonych kredytów [tys. zł]	Średnia kwota kredytu [tys. zł]	Średnia cena/koszt m ² [zł]
Warszawa	8 703	2 765 226,77	317,73	6 902,82
Wrocław	3 462	926 540,22	267,63	5 579,05
Poznań	3 060	697 979,63	228,10	4 819,61
Kraków	2 930	992 911,18	252,65	5 554,59
Łódź	2 606	445 171,02	170,83	3 989,15
Gdańsk	2 476	612 480,02	247,37	5 072,55
Bydgoszcz	2 262	395 522,74	174,86	3 844,94
Szczecin	1 657	341 549,45	206,13	4 257,44
Białystok	1 593	288 838,16	181,32	4 112,02
Lublin	1 543	302 854,68	196,28	4 234,07
Rzeszów	1 388	267 112,35	192,44	4 077,88
Olsztyn	1 385	268 202,85	193,65	4 431,41
Toruń	1 198	208 885,22	174,33	3 978,30
Kielce	1 166	206 135,78	176,79	4 188,27
Gorzów Wkp.	934	141 498,90	151,50	3 058,56
Katowice	885	146 395,48	165,42	3 399,60
Opole	742	137 325,52	185,07	3 942,91
Zielona Góra	715	114 880,96	160,67	3 210,90

Źródło: opracowanie własne Instytutu Gospodarki Nieruchomościami na podstawie danych Banku Gospodarstwa Krajowego

W 2011 roku Poznań znalazł się na trzecim miejscu wśród liczby udzielonych kredytów w RnS na tle pozostałych miast wojewódzkich. Oznacza to, że gospodarstwa domowe zgłaszają chęć korzystania z dostępnych form umożliwiających nabycie lokalu mieszkalnego.

Wpływ na sposoby i możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych ma wysokość osiąganych dochodów oraz zjawisko bezrobocia. W rejonie Poznania mieszka ponad 1 milion potencjalnych klientów - są to mieszkańcy zameldowani, osoby mieszkające tu na stałe, ale zameldowane w innych miejscowościach oraz przyjezdni studenci. Trudno stwierdzić jaka jest liczba osób, które na stałe mieszkają i pracują w Poznaniu, a są zameldowane w innych miejscowościach. W narodowym spisie powszechnym przeprowadzonym w 2002 r. stwierdzono 14,7 tys. takich osób. Szacuje się, że od września do czerwca dodatkowo mieszka w Poznaniu około 70 tys. przyjezdných studentów. Wynajmują oni mieszkania i pokoje, pracują, robią zakupy, korzystają z wielu usług (zostawiają w Poznaniu około 2 mld zł rocznie).

Pod koniec 2010 roku w Poznaniu pracowało łącznie 308,8 tys. osób (56,0% mieszkańców Miasta), natomiast w powiecie poznańskim zatrudnienie znalazło kolejne 134,6 tys. osób (41,2% mieszkańców powiatu).

Tabela 24. Liczba pracujących i osoby bezrobotne w największych miastach Polski w 2010r.

Miasto	Łączna liczba pracujących [tys.]	% mieszkańców	Bezrobotni [tys.]	Liczba mieszkańców [tys.]
Warszawa	1 097,8	64,1	38,6	1 713,7
Kraków	379,6	50,2	18,7	756,2
Poznań	308,8	56,0	11,2	551,6
Wrocław	307,2	48,5	17,5	633,0
Łódź	303,5	41,2	33,7	737,1
Katowice	194,4	63,4	7,7	306,8
Gdańsk	190,5	41,7	10,9	457,0
Szczecin	155,4	38,3	16,5	405,6
Bydgoszcz	152,1	42,7	13,1	356,2
Lublin	149,7	43,0	16,1	348,4

Źródło: opracowanie własne Instytutu Gospodarki Nieruchomościami na podstawie GUS

W 2010 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie w poznańskich przedsiębiorstwach (zatrudniających co najmniej 10 osób) wynosiło 3 842 zł brutto, czyli około 2 744 zł netto. Średnie wynagrodzenie w poznańskich firmach z podziałem na branże:

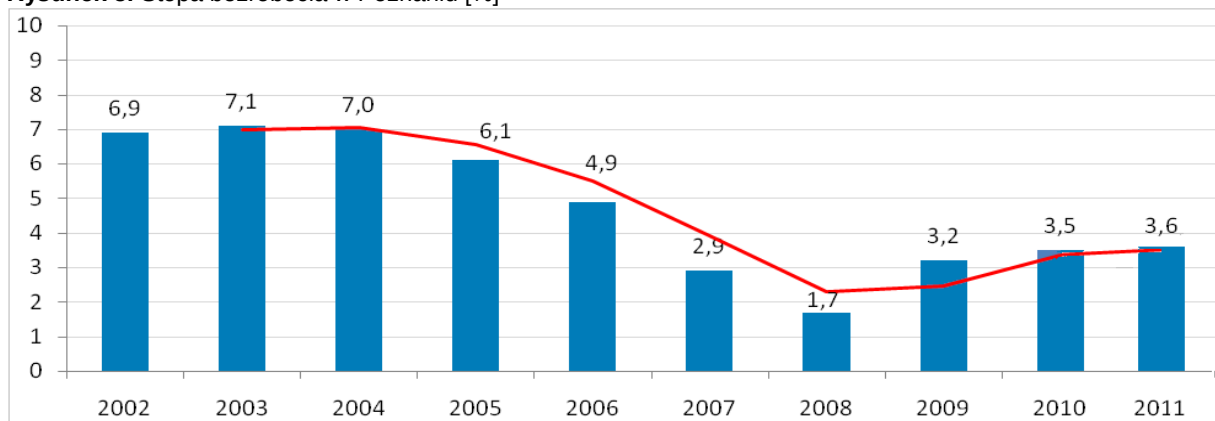
- informacja i komunikacja (5 074 zł brutto, ok. 3 602 zł netto),
- przemysł (4 666 zł brutto, ok. 3 318 zł netto),
- budownictwo (3 912 zł brutto, ok. 2 792 zł netto),
- obsługa nieruchomości (3 576 zł brutto, ok. 2 558 zł netto),
- transport i gospodarka magazynowa (3 486 zł brutto, ok. 2 495 zł netto),
- handel i naprawy (3 224 zł brutto, ok. 2 313 zł netto),
- zakwaterowanie i gastronomia (2 615 zł brutto, ok. 1 888 zł netto),
- administrowanie i działalność wspierająca (1 924 zł brutto, ok. 1 407 zł netto).

Tabela 25. Wysokość wynagrodzenia w największych miastach Polski w 2010r.

Miasto	Wynagrodzenie brutto [zł]	Wynagrodzenie netto [zł]
Katowice	4 703	3 343
Warszawa	4 483	3 190
Gdańsk	4 290	3 056
Poznań	3 842	2 744
Wrocław	3 441	2 464
Kraków	3 436	2 460
Szczecin	3 433	2 459
Lublin	3 157	2 266
Łódź	3 109	2 232
Bydgoszcz	3 011	2 164

Źródło: opracowanie własne Instytutu Gospodarki Nieruchomościami na podstawie GUS

W wyniku kryzysu w gospodarce światowej, od 2009 r. w wielu polskich miastach, w tym również w Poznaniu nastąpiło spowolnienie gospodarcze, szczególnie widoczne na lokalnym rynku pracy. Stopa bezrobocia od 2008 r. wzrosła z 1,7% do 3,6% w 2011r. Pozytywnym zjawiskiem jest wzrost wynagrodzenia brutto, które w 2010 roku wynosiło 3 814,08 zł i było o 11% wyższe od średniej krajowej. Za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto Poznanie mogli zakupić na rynku wtórnym ok. 0,66 m² powierzchni mieszkania.

Rysunek 5. Stopa bezrobocia w Poznaniu [%]

Źródło: opracowanie własne Instytutu Gospodarki Nieruchomościami na podstawie GUS

Tabela 26. Stopa bezrobocia w największych miastach Polski

Miasto	Lata				
	2004	2006	2008	2010	2011*
Warszawa	5,8 %	4,4 %	1,9 %	3,4 %	3,7 %
Poznań	5,6 %	4,2 %	1,7 %	3,5 %	3,6 %
Katowice	7,3 %	5,3 %	1,9 %	3,8 %	4,2 %
Kraków	5,3%	4,0 %	2,1 %	4,7 %	4,8 %
Gdańsk	7,5 %	3,9 %	1,6 %	5,4 %	5,4 %
Wrocław	8,3 %	5,5 %	2,5 %	5,4 %	5,3 %
Bydgoszcz	7,7 %	5,8 %	3,5 %	7,9 %	7,9 %
Lublin	7,9 %	7,1 %	5,0 %	6,9 %	9,6 %
Szczecin	10,1 %	7,9 %	2,7 %	9,9 %	10,0 %
Łódź	12,1 %	7,7 %	4,6 %	9,9 %	10,5 %

* styczeń –listopad 2011

Źródło: opracowanie własne Instytutu Gospodarki Nieruchomościami na podstawie GUS

Czynnikami determinującymi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w najbliższych latach będą przede wszystkim czynniki makroekonomiczne, takie jak tempo wzrostu dochodu narodowego, dochód ludności, wysokość inflacji, wysokość stóp procentowych a także dostępność kredytów hipotecznych oraz zakres wsparcia dla mieszkalnictwa ze strony budżetu państwa i gminy.

W związku z nowymi rekomendacjami bankowymi w 2012 r. nastąpi obniżenie zdolności kredytowej zarówno w Poznaniu jak i w całej Polsce. Komisja Nadzoru Finansowego wprowadziła restrykcyjny sposób liczenia zdolności kredytowej. Każdy potencjalny kredytobiorca będzie musiał wykazać zdolność do jego spłaty w ciągu 25 lat, nawet wtedy, gdy będzie chciał się zadłużyć na 30 albo 35 lat. Z kolei rata kredytu zaciągniętego w walucie obcej nie może przekroczyć 42% dochodów netto kredytobiorcy bez względu na wysokość jego zarobków.

Tabela 27. Szacunkowe minimalne wynagrodzenie netto dwóch osób kwalifikujące się do wzięcia kredytu na kawalerkę lub mieszkanie 2-pokojowe w największych miastach Polski

Miasto	kawalerkę			2-pokojowe mieszkanie do 40 m ²		
	XII 2011 [zł]	I 2012 [zł]	zmiana [zł]	XII 2011 [zł]	I 2012 [zł]	zmiana [zł]
Bydgoszcz	2800	2850	50	2900	2960	60
Gdańsk	3230	3320	90	3430	3530	100
Gdynia	3150	3230	80	3330	3430	100
Katowice	2680	2720	40	2900	2960	60
Kraków	3410	3510	100	3560	3680	120
Lublin	2970	3040	70	3160	3250	90
Łódź	2800	2850	50	2900	2960	60
Poznań	3130	3210	80	3270	3360	90
Szczecin	2800	2860	60	3040	3110	70
Warszawa	3720	3840	120	3970	4220	250
Wrocław	3300	3390	90	3560	3680	120

założenia: kredyt w PLN zaciągany na 30 lat; koszty utrzymania lokalu 500 zł/mies.

Źródło: gazeta prawna

Pozytywnym zjawiskiem jest spadek cen mieszkań zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym. Tendencja ta najprawdopodobniej będzie miała miejsce również w 2012 r. Nie mniej jednak mniejsza dostępność kredytów nie będzie sprzyjała rozwojowi rynku nieruchomości i może wpłynąć na spadek tempa sprzedaży powstających mieszkań.

Władze miasta Poznania będą czyniły starania, aby poprzez skuteczną, dobrze ukierunkowaną politykę mieszkaniową tworzyć warunki do rozwoju mieszkalnictwa, w szczególności w zakresie budownictwa mieszkaniowego, co pozwoli na przekształcenie potrzeb mieszkaniowych w popyt efektywny.

4. ANALIZA MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIESZKALNICTWA W POZNANIU (ANALIZA SWOT)

MOCNE STRONY	SZANSE
• silna ekonomiczna pozycja Miasta na tle innych dużych ośrodków miejskich w Polsce • wyposażenie zasobu mieszkaniowego w podstawową infrastrukturę techniczną • rezerwy terenów pod budownictwo mieszkaniowe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego • duży odsetek powierzchni gminy pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego • liczne inwestycje deweloperskie • relatywnie duże zróżnicowanie zasobów mieszkaniowych pod względem form własności • sprzedaż gruntów należących do gminy pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne • bogata sieć placówek handlowych • potencjał architektoniczny Miasta • rozwinięta sieć transportu • stan bezpieczeństwa	• zwiększenie roli sektora mieszkaniowego w polityce gospodarczej Miasta • duże zapotrzebowanie na mieszkania prywatne • przygotowanie i uzbrojenie atrakcyjnych terenów pod budownictwo mieszkaniowe • zwiększenie zakresu prac remontowych i modernizacyjnych • możliwość partnerstwa publiczno-prywatnego • monitoring rynku nieruchomości mieszkaniowych • promocja Miasta • zbliżające się Mistrzostwa Euro 2012 • oczekiwanie społeczeństwa na wysokiej jakości duże obszary rekreacyjne • budowa mieszkań przez Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. - również pod wynajem jako lokale komunalne

SŁABE STRONY	ZAGROŻENIA
• deficyt mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych • niekorzystna struktura wiekowa i znaczne potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego gminy • starzejące się społeczeństwo • niski poziom czynszów w zasobie mieszkaniowym gminy, niepokrywający realnych kosztów utrzymania i eksploatacji • trudności w realizacji wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego • niewystarczające w stosunku do nagromadzonych potrzeb środki przeznaczone na remonty kapitalne i termorenowacje w zasobie mieszkaniowym gminy • wysoki poziom zaległości w opłatach za mieszkania • nieuregulowane sprawy własnościowe i wysokie ceny gruntów • wysokie koszty utrzymania – niska konkurencyjność pod tym względem w stosunku do gmin ościennych • brak spójności przestrzennej Miasta • niezadawalająca jakość dróg • malejąca aktywność budowlana ze strony inwestorów	• wahania koniunktury gospodarczej • ujemne saldo migracji • odpływ firm i mieszkańców do obszarów podmiejskich • brak współpracy Miasta z gminami w ramach aglomeracji • zmienność przepisów prawa dotyczących gospodarki mieszkaniowej • szybki wzrost cen nośników energii oraz za usług na obszarze gospodarki mieszkaniowej • bezrobocie • wzrost zapotrzebowania na mieszkania socjalne, przy niskich możliwościach ich zaspokojenia przez gminę • zmniejszająca się dostępność kredytów na cele mieszkaniowe • wygaszanie programów dotyczących sektora mieszkaniowego • chaotyczny sposób zabudowy mieszkaniowo - usługowej

5. MISJA ORAZ STRATEGICZNE CELE MIESZKANIOWE

**MISJĄ MIASTA POZNAŃ W ZAKRESIE
MIESZKALNICTWA JEST POLEPSZENIE
WARUNKÓW ZAMIESZKANIA, ZASPOKOJENIE
POTRZEB MIESZKANIOWYCH GOSPODARSTW
DOMOWYCH O NISKICH DOCHODACH ORAZ
ZWIĘKSZENIE DBAŁOŚCI O STAN TECHNICZNY
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH I OTOCZENIA**

CELE STRATEGICZNE

Miasto Poznań powinno stworzyć warunki do inwestowania dla podmiotów realizujących budownictwo indywidualne, budownictwo na sprzedaż i wynajem, jak i bezpośrednio zapewnić mieszkania gospodarstwom domowym o niskich dochodach - poprzez odpowiednią podaż lokali socjalnych, komunalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych. Równocześnie należy dążyć do poprawy stanu technicznego budynków, niezależnie od przysługującego Miastu prawa własności.

Cele strategiczne uwzględniają następujące uwarunkowania:

- stan jakościowy zasobu mieszkaniowego,
- potrzeby i preferencje lokalnej społeczności,
- możliwości finansowe gospodarstw domowych oraz możliwości pozyskania środków kredytowych na realizację potrzeb mieszkaniowych,
- atrakcyjność Poznania jako ośrodka akademickiego,
- aktywność podmiotów na rynku budownictwa mieszkaniowego,
- dostępność terenów inwestycyjnych i ich ceny,
- ceny mieszkań i poziom czynszów.

Cele strategiczne wynikają ze zróżnicowanych potrzeb i preferencji mieszkaniowych miasta Poznań, które można pogrupować na następujące kategorie:

- mieszkania dla osób bezdomnych, których potrzeby mogą być realizowane poprzez umieszczenie ich w schroniskach dla bezdomnych, noclegowniach,
- mieszkania dla osób, które chwilowo nie są w stanie same zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych z uwagi na trudną sytuację materialną w jakiej się znalazły, a których potrzeby mogą być realizowane poprzez najem mieszkań socjalnych,
- mieszkania dla osób, których dochody nie pozwalają na płacenie czynszów rynkowych, a których potrzeby mogą być zaspokojone poprzez najem mieszkań komunalnych,

- mieszkania dla osób, których dochody są wystarczające do wynajmowania mieszkań o czynszu rynkowym, potrzeby mieszkaniowe mogą zaspokoić poprzez najem w zasobie Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
- mieszkania dla osób, których dochody są na zbyt wysokim poziomie, aby uzyskać prawo do lokalu komunalnego, a zbyt niskie ażeby nabyć mieszkanie na wolnym rynku, a jednocześnie osób które w perspektywie czasu chciałyby uzyskać własność danej (wynajętej) nieruchomości mieszkaniowej,
- mieszkania dla osób, których dochody są wystarczające do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku, zarówno w formie umów najmu z rynkowym poziomem czynszu lub w formie nabycia prawa własności do nieruchomości lokalowej lub nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodziennym bądź nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej.

CEL 1 - RACJONALNE GOSPODAROWANIE ZASOBEM MIESZKANIOWYM MIASTA POZNANIA

Rolą władz Miasta jest racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym miasta. Przyjmuje się następujące działania:

- podaż odpowiedniej liczby lokali socjalnych,
- podaż odpowiedniej liczby lokali zamiennych/pomieszczeń tymczasowych,
- podaż odpowiedniej liczby lokali zaspokajających potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach,
- realizacja na bieżąco wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego,
- kontynuacja programu zamian lokali oraz optymalizacja wykorzystania zasobu mieszkaniowego Miasta,
- racjonalna polityka czynszowa,
- racjonalna prywatyzacja zasobu mieszkaniowego gminy,
- rozwiązywanie problemów społecznych w zakresie zapewnienia schronienia.

CEL 2 - TWORZENIE WARUNKÓW DO ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Rolą władz Miasta jest tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Przyjmuje się następujące działania:

- uzbrajanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- przystępowanie do opracowania planów zagospodarowania przestrzennego oraz aktualizacja i uszczegółowianie planów już istniejących,
- plan sprzedaży gruntów w kolejnych latach - pod różne typy zabudowy,
- zdynamizowanie współpracy PTBS Sp. z o. o. z miastem Poznań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Poznania,
- rozwój inwestycji mieszkaniowych z wykorzystaniem modelu partnerstwa publiczno – prywatnego lub koncesji na roboty budowlane,
- rozwój inwestycji mieszkaniowych dla gospodarstw domowych zainteresowanych najmem lokalu mieszkalnego z docelowym przeniesieniem własności na najemcę,
- rozwiązywanie problemu niszczących kamienic w centrum Miasta.

CEL 3 – PODWYŻSZENIE JAKOŚCI ZAMIESZKANIA

Rolą władz Miasta jest dążenie do podnoszenia jakości zamieszkania mieszkańców. Przyjmuje się następujące działania:

- zahamowanie procesu dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego,
- regulowanie stanów prawnych i technicznych nieruchomości.

6. CEL 1 - RACJONALNE GOSPODAROWANIE ZASOBEM MIESZKANIOWYM MIASTA POZNANIA

Dokonując analizy stanów zadłużenia w odniesieniu do płatności czynszu, jak również mając na uwadze liczbę niezrealizowanych wyroków sądowych z prawem do lokali socjalnych oraz dane dotyczące kwot wypłaty odszkodowania w związku z niedostarczeniem przez Miasto lokalu socjalnego osobie, w stosunku do której sąd orzekł eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, stwierdza się, że brak zasobów socjalnych jest jednym z większych problemów mieszkaniowych Poznania.

Według danych podanych przez miasto Poznań w 2011r. liczba zapadłych wyroków sądów orzekających eksmisję wraz z przyznaniem prawa do lokalu socjalnego wyniosła 357, natomiast łączna liczba wyroków niezrealizowanych na koniec 2011r. wyniosła 1 731. Miasto Poznań w 2010r. na wypłaty odszkodowań za niezrealizowanie wyroki sądowe poniosło kwotę 8 268 604 zł, a z uwagi na obserwowaną tendencję wzrostową w 2011r. Miasto zabezpieczyło na ten cel w budżecie środki na poziomie 9 096 268,06 zł.

Ocena sytuacji gospodarczej oraz finansowej mieszkańców Poznania prowadzi do wniosku, że zjawisko zubożenia społecznego może wykazywać tendencję wzrostową. Nie bez przyczyny jest tu obserwowany od końca 2010r. kryzys gospodarczy, który dotknął nie tylko Polskę, ale również Europę. Zadłużenie społeczeństwa związane z zaciągniętymi kredytami w walucie obcej, przy jednoczesnym braku stabilności waluty (szczególnie CHF) oraz upadku szeregu firm doprowadził do wzrostu bezrobocia wśród tzw. klasy średniozamożnej – pociągnęło to za sobą brak możliwości spłaty zaciągniętych zobowiązań finansowych i coraz częściej obserwowaną sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność hipoteczną kredytobiorców i zasilenie przez nich list osób oczekujących na mieszkanie w zasobie komunalnym, bądź złożenie wniosku o przyznanie lokalu w zasobach PTBS Sp. z o.o.

Stan zadłużenia w poszczególnych zasobach mieszkaniowych przedstawia się następująco:

Tabela 28. Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobie mieszkaniowym Miasta

Lata	Mieszkania ogółem [szt.]	Liczba mieszkań zalegających z opłatami				Wysokość zaległości [tys. zł]		Przeciętna wysokość zaległości przypadająca na mieszkanie [zł]	
		Ogółem	% zasobu	Powyżej 3 miesiące	% zasobu	ogółem	Powyżej 3 miesiące	ogółem	Powyżej 3 miesiące
2007	16 157	9 768	60,46	4 336	26,84	57 754	52 739	5 912	12 163
2008	15 549	10 045	64,60	4 007	25,77	62 593	59 604	6 231	14 874
2009	14 918	9 963	66,78	4 250	28,49	67 520	66 634	6 777	15 678
2010	14 361	9 856	68,63	4 807	33,47	81 770	80 833	8 296	16 815
2011	13 605	10 080	74,09	5 040	37,04	93 345	82 040	7 569	13 399

Źródło: UM Poznań

Tabela 29. Zaległości w opłatach za mieszkania w lokalach stanowiących własność PTBS Sp. z o.o. (nienarastająco)

Lata	Mieszkania [szt.]	Liczba mieszkań zalegających z opłatami				Wysokość zaległości [tys. zł]	
		Ogółem	% zasobu	Powyżej 3 m-cy	% zasobu	Ogółem	Powyżej 3 m-cy
2008	1 972	268	13,59	56	2,84	508,7	429,4
2009	2 875	351	12,21	105	3,65	750,6	569
2010	3 018	355	11,76	80	2,65	674,7	526,3
2011*	3 018	430	14,24	76	2,52	645,8	510,1

*pierwsze półrocze

Zaległości w opłatach za mieszkania stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowych – jako przykład wybrano SM Osiedle Młodych w Poznaniu:

a) w lokalach stanowiących własność spółdzielni

Tabela 30. Zaległości w opłatach w lokalach stanowiących własność SM Osiedle Młodych

Lata	Mieszkania [szt.]	Liczba mieszkań zalegających z opłatami				Wysokość zaległości [tys. zł]	
		Ogółem	% zasobu	Powyżej 3 m-cy	% zasobu	Ogółem	Powyżej 3 m-cy
2008	30 953	6 175	19,95	878	2,84	6 318,48	4 563,38
2009	30 962	6 419	20,73	936	3,02	6 618,21	4 837,30
2010	30 963	6 822	22,03	1 119	3,61	7 586,55	5 706,22
2011*	30 969	9 622	30,74	1 172	3,78	8 802,00	6 057,83

*pierwsze półrocze

b) w lokalach objętych zarządzaniem przez spółdzielnię

Tabela 31. Zaległości w opłatach w lokalach zarządzanych przez SM Osiedle Młodych

Lata	Mieszkania [szt.]	Liczba mieszkań zalegających z opłatami				Wysokość zaległości [tys. zł]	
		Ogółem	% zasobu	Powyżej 3 m-cy	% zasobu	Ogółem	Powyżej 3 m-cy
2008	80	39	48,75	3	3,75	10	5
2009	80	50	62,50	2	2,5	16	9
2010	80	53	66,25	6	7,5	21	13
2011*	80	53	41,25	5	6,25	25	21

*pierwsze półrocze

Nadto należy zwrócić uwagę na wzrastającą ilość środków finansowych, jakie ponosi Miasto na wypłatę dodatków mieszkaniowych, co świadczy o tendencji do zubożenia społeczeństwa.

W przypadku ewentualnego wycofania się w przyszłości przez ustawodawcę z dodatków mieszkaniowych, dążąc do całkowitego ich zniesienia, likwidacja tej formy pomocy również może doprowadzić do pogłębiającego się zadłużenia czynszowego, a co za tym idzie, do zwiększenia liczby osób kwalifikujących się do lokalu socjalnego.

Mając na względzie stale rosnące potrzeby mieszkaniowe wśród najuboższych mieszkańców miasta Poznania istnieje niewątpliwie konieczność pozyskiwania przez Miasto dodatkowych lokali socjalnych i lokali zaspokajających potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Głównym sposobem pozyskiwania lokali na realizację potrzeb najuboższych mieszkańców miasta Poznań jest odzysk lokali z zasobu mieszkaniowego Miasta. W latach 2007-2011 w sumie odzyskano 1259 lokali. Budownictwo gminne zwiększyło podaż lokali o 235 mieszkań oraz 25 pawilonów socjalnych. Dodatkowo Miasto zawarło umowy najmu lokali w innym zasobie – łącznie na 343 lokali.

Na przestrzeni analizowanych lat zarejestrowano coroczny wzrost liczby mieszkań pochodzących z odzysku lokali z zasobu mieszkaniowego Miasta. Odnotowuje się również zmniejszanie udziału miasta Poznań w istniejących wspólnotach. Praktyka wskazała, że znaczne rozproszenie udziałów miasta we wspólnotach mieszkaniowych i innych współwłasnościach skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu.

Tabela 32. Sposoby realizacji potrzeb mieszkaniowych w zasobie mieszkaniowym miasta Poznań

Wyszczególnienie	Lata				
	2007	2008	2009	2010	2011
Odzysk lokali z zasobu mieszkaniowego Miasta [szt.]	199	213	230	266	351
Budowa i zakup mieszkań na cele lokali komunalnych [szt.]	36	118	25	56	-
Najem lokali w innym zasobie [szt.]	75	75	69	67	57

Źródło: UM Poznań

Zwraca się uwagę, że miasto Poznań celem zaspokajanie potrzeb związanych z dostarczaniem lokali socjalnych wdrożyło projekt pawilonów socjalnych, do których kierowane są osoby zalegające z czynszem, a równocześnie dewastujące swoje obecne miejsce zamieszkiwania (jak również części wspólne nieruchomości), zanieczyszczające je pod względem sanitarnym, zakłócające swoim zachowaniem spokój domowy pozostałych mieszkańców zasobu, a także stwarzające zagrożenie dla życia i zdrowia osób trzecich (miedzy innymi poprzez udostępnianie swoich lokali osobom postronnym). Takie zachowanie jest szczególnie piętnowane w sytuacji zamieszkiwania przez te osoby w budynkach wspólnot mieszkaniowych, które wykupiły lokale mieszkalne.

Zgodnie z założeniami projektu do każdego z pawilonów ZKZL będzie kierował maksymalnie 2 osoby, aby uniknąć zjawiska przeludnienia. Nadto warunki mieszkaniowe stworzone w ramach pawilonów socjalnych są w wielu przypadkach standardem wyższe aniżeli dotychczas zamieszkiwane przez przesiedlane tam osoby. Budynki spełniają wymogi zabezpieczeń przeciwpożarowych, higienicznych oraz zdrowotnych, spełniając tym samym wszelkie normy dla budynków socjalnych.

Niemniej jednak zauważa się, że realizowanie nowego budownictwa socjalnego należy ocenić negatywnie, w szczególności z uwagi na fakt, że standard mieszkań socjalnych nie odbiega od standardu mieszkań komunalnych. W konsekwencji oznacza to, że osoby (często zdemoralizowane, nieplacące czynszu oraz dewastujące dotychczasowe zasoby mieszkaniowe) będąc przesiedlane do nowych mieszkań socjalnych traktują to jako „prezent” od Miasta. Stąd należy odchodzić od tworzenia nowych zasobów socjalnych powstających w wyniku budowy na rzecz wysiedlania np. w systemie zamiany mieszkań starych zasobów komunalnych i tworzenia w nich zasobu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.

Konkludując ze społecznego punktu widzenia niewskazane jest realizowanie potrzeb mieszkaniowych poprzez budownictwo socjalne gdyż:

- 1) lokale socjalne powinny być o obniżonym standardzie, a ten nie jest możliwy do osiągnięcia poprzez nowe inwestycje,
- 2) nowe budownictwo socjalne spowodowałoby, że lokale socjalne miałyby wyższy standard niż lokale z najmem na czas nieoznaczony w istniejącym zasobie,
- 3) znaczący odsetek zasobu już istniejącego jest o obniżonym standardzie i powinien być przekwalifikowany na lokale socjalne,
- 4) w wyniku realizacji eksmisji gospodarstwo domowe otrzymywałoby nowy lokal, w wielu przypadkach o lepszym standardzie od dotychczas zajmowanego,
- 5) ustanawiany czynsz w nowych lokalach socjalnych nie pokrywałby kosztów usług mieszkaniowych, gdyż nie mógłby być wyższy od połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym (wymóg ustawowy).

W związku z powyższym, w celu zapewnienia odpowiedniej ilości mieszkań komunalnych oraz zapewnienia zasobu socjalnego (poprzez odzysk starych zasobów komunalnych) miasto Poznań realizować będzie następujące działania:

- kontynuacja istniejącego programu zamiany mieszkań w celu 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 oraz we wspólnotach mieszkaniowych, w których Miasto posiada lokale,
- współpraca z różnymi podmiotami w zakresie najmu lokali.

W celu realizacji powyższych założeń przewiduje się w najbliższym czasie podjęcie czynności związanych z projektowaniem kolejnych inwestycji budownictwa komunalnego (w 2012 r. miasto Poznań przewiduje budowę 152 mieszkań komunalnych, co nie zaspokaja potrzeb Miasta). Docelowo inwestycje powinny objąć każdą dzielnicę Miasta.

Planując działania inwestycyjne w zakresie budownictwa, miasto Poznań będzie ubiegało się o dostępne źródła z Funduszu Dopłat, o których mowa w ustawie z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Zgodnie z zapisami ustawy, możliwe jest udzielenie z Funduszu Dopłat wsparcia Miastu na pokrycie części kosztów budowy lub kupna budynku połączonego z remontem, które doprowadzą do uzyskania nowych lokali socjalnych.

Przewiduje się uwzględnić PTBS Sp. z o.o. w realizacji przedsięwzięć budowlanych z możliwością skorzystania z Funduszu Dopłat, jako najbardziej opłacalnych dla Miasta, według cytowanej wyżej ustawy. Finansowego wsparcia udziela się Miastu na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przez PTBS Sp. z o.o.:

- budowy, w tym rozbudowy lub nadbudowy budynku (wsparcie do 40% kosztów przedsięwzięcia),
- remontu lub przebudowy budynku przeznaczonego na pobyt ludzi albo części takiego budynku (wsparcie do 50% kosztów przedsięwzięcia),
- zmiany sposobu użytkowania budynku albo jego części, jeżeli taka zmiana wymaga dokonania remontu lub przebudowy (wsparcie do 50% kosztów przedsięwzięcia).

Finansowego wsparcia, udziela się pod warunkiem zawarcia przez Miasto z PTBS Sp. z o.o. umowy przewidującej w szczególności:

- udział Miasta w kosztach tworzenia części lokali mieszkalnych,
- prawo Miasta do najmu lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy, z prawem do podnajmowania osobom fizycznym bez zgody Towarzystwa,
- zobowiązania się przez Miasto do podnajmowania lokali, osobom spełniającym warunki do otrzymania lokalu socjalnego, określone przez gminę, na terenie której położony jest wynajmowany lokal.

Przyjęcie tego rozwiązania umożliwi pozyskanie znacznej liczby lokali socjalnych, które miasto Poznań pozyska z chwilą, gdy PTBS Sp. z o.o. wybuduje lokale komunalne przy udziale środków z budżetu państwa i miasta Poznań „przenosząc” do lokali o wysokim standardzie osoby bądź rodziny zajmujące lokale komunalne w mieszkaniowym zasobie miasta Poznań, które będą mogły zostać przekwalifikowane na lokale socjalne. Realizacja tych działań będzie wymagała przekazania do Spółki w formie aportu nieruchomości gruntowych, które przeznaczone zostaną stricte na ten cel.

Zaspokajanie potrzeb najuboższych w postaci dostarczania mieszkań socjalnych, będzie integralną częścią polityki społecznej, której głównym celem będzie aktywizacja zawodowa i obywatelska prowadząca do inkluzji społecznej. Istotne w tym wymiarze jest kontynuowanie współpracy m.in. z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie i Powiatowym Urzędem Pracy. Lokale socjalne będą pełnić funkcję tymczasową, a ich lokatorzy powinni traktować zamieszkiwanie w nich jako okres przejściowy.

Miasto Poznań w kolejnych latach winno kontynuować plan sukcesywnych wyburzeń budynków zdekapitalizowanych, szczególnie w prestiżowych, centralnych lokalizacjach Miasta. Proponuje się przewidzieć formułę zbycia nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami komunalnymi do wyburzenia w zamian za wybudowanie przez inwestora na wskazanym przez Miasto gruncie nowych budynków komunalnych. Miasto będzie również zbywało w przetargach opróżnione budynki wraz ze sprzedażą gruntu lub oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste na ustalonych warunkach, celem ich przebudowy i modernizacji.

Sposobem na pozyskanie nowych powierzchni mieszkalnych będzie również przebudowa lub adaptacja poddaszy/strychów budynków komunalnych. Działania te realizowane będą w ramach zadań inwestycyjnych dotyczących remontów kapitalnych i modernizacji. Ponadto nadbudowane zostaną dodatkowe kondygnacje mieszkaniowe tam, gdzie jest to możliwe z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego oraz zachowania norm prawa budowlanego.

W latach 2012 - 2022 planowana sprzedaż lokali mieszkalnych powinna odbywać się przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) wolne lokale mieszkalne należące do zasobów miasta Poznań w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Poznań, dla których wykonana jest dokumentacja techniczna, należy zbywać w drodze przetargu nieograniczonego lub oddane w najem w drodze przetargu za zapłatą czynszu wolnego z możliwością wykupu po oznaczonym na wstępie okresie,
- 2) wolne lokale mieszkalne należące do zasobów miasta Poznań w nieruchomościach będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Poznań lub innych podmiotów, których sprzedaż doprowadzi do zniesienia współwłasności z udziałem Miasta, należy zbywać w drodze przetargu nieograniczonego,

- 3) dążyć do zbywania nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi. Wszystkie zwalniane budynki mieszkalne jednorodzinne (pustostany) powinny być zbywane przez Miasto w drodze przetargu nieograniczonego,
- 4) wyłączenia ze sprzedaży lokali na rzecz ich najemców w przypadkach zadłużeń z tytułu używania lokalu lub niesamodzielnego regulowania opłat mieszkaniowych, w przypadkach wcześniejszej zgody na podnajem lokalu na rzecz osób trzecich lub korzystania z dodatków mieszkaniowych,
- 5) przy sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych będących własnością miasta Poznań w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych, w których poniesiono znaczne nakłady na poprawę stanu technicznego nieruchomości w okresie 5 lat poprzedzających sprzedaż, Prezydent Miasta może zastosować indywidualne warunki sprzedaży lokali mieszkalnych, uwzględniające poniesione przez Miasto nakłady na roboty budowlane,
- 6) przy sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych w budynkach będących własnością miasta Poznania, nie wyłączonych ze sprzedaży, w których Miasto poniosło znaczne nakłady na poprawę stanu technicznego nieruchomości w okresie 5 lat poprzedzających sprzedaż, Prezydent Miasta ustala indywidualne warunki sprzedaży lokali uwzględniające poniesione przez Miasto nakłady na roboty budowlane, z zastrzeżeniem, że wyodrębnienie własności lokalu nie spowoduje powstania wspólnoty mieszkaniowej z udziałem miasta Poznań,
- 7) wprowadzenia zasady karencji przy wykupie lokali mieszkalnych przez osoby o niskich dochodach, które w ramach realizacji tzw. listy przydziałów otrzymały lokal komunalny lub zamienny.

KIERUNEK DZIAŁAŃ - racjonalna polityka czynszowa

Istotnym kierunkiem działań dla realizacji poprawy standardu zasobów mieszkaniowych i jakości zamieszkania jest stopniowa, rozłożona w czasie ekonomizacja polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym Miasta wraz z intensyfikacją windykacji zaległości czynszowych.

Prezydent Miasta Poznania określa minimalną i maksymalną stawkę czynszu na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Poznania przy uwzględnieniu wprowadzonych Uchwałą Rady Miasta Poznania z dnia 13.05.2008r. Nr XXXVII/385/V/2008 nowych zasad polityki czynszowej opartej na systemie punktowym, który z uwagi na zapisy uchwały ograniczające podwyższanie czynszu za lokal w zakresie częstotliwości dokonywania podwyżek (nie częściej niż co 12 miesięcy) i wysokości podwyżki (nie więcej niż 10%), obowiązuje jedynie w części zasobu. Wprowadzenie systemu punkowego ustalenia stawek czynszu za najem lokali dla przeważającej powierzchni zasobu komunalnego zostało rozłożone w latach, nie następuje w sposób jednorazowy, a docelowo zakłada wprowadzenie jednolitego systemu punkowego ustalania stawek czynszu dla całego zasobu mieszkaniowego miasta Poznań.

Prezydent miasta Poznania ustala stawkę czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, z uwzględnieniem następujących zasad:

- zmiana stawki czynszu następuje nie częściej niż jeden raz w roku,
- wysokość podwyżki czynszu nie może być wyższa niż 10% w skali roku,
- stawka czynszu za lokal socjalny wynosi połowę stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie miasta Poznań.

Wysokość stawek czynszowych w mieście Poznań, na przestrzeni ostatnich kilku lat to przedstawiają się następująco:

a) w zasobach Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu, gdzie od 2008r. na mocy zarządzenia Prezydenta Miasta Poznań nr 382/2008/P wprowadzono system punktowy, stawki czynszu wynoszą:

- 2007r. – 5,10 zł/m²/m-c- stawka bazowa,
- 2007r. – 1,00 zł/m²/m-c – stawka czynszu za lokal socjalny,
- 2008r. - 4,90 - 9,70 zł/m²/m-c – stawka bazowa (stawka średnia 4,52 zł/m²/m-c),
- 2008r. – 2,45 zł/m²/m-c – stawka za lokal socjalny,
- 2009r. – 4,90 - 9,70 zł/m²/m-c – stawka bazowa (stawka średnia 5,79 zł/m²/m-c),
- 2009r. - 2,45 zł/m²/m-c – stawka za lokal socjalny,
- 2010r. – 4,90 - 9,70 zł/m²/m-c – stawka bazowa (stawka średnia 6,25 zł/m²/m-c),
- 2010r. – 2,45 zł/m²/m-c – stawka za lokal socjalny.

b) w zasobach administrowanych przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej SA w Poznaniu:

- 2008r. – 2,96 zł/m²/m-c,
- 2009r. – 4,19 zł/m²/m-c,
- 2010r. - 4,45 zł/m²/m-c,
- półrocze 2011r. - 4,54 zł/m²/m-c.

c) w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej SM Osiedle Młodych:

- stawki czynszu w lokalach stanowiących własność spółdzielni:
 - 2008r. – 4,14 zł/m²/m-c,
 - 2009r. – 4,79 zł/m²/m-c,
 - 2010r. – 4,86 zł/m²/m-c,
 - półrocze 2011r. – 4,92 zł/m²/m-c.
- w lokalach objętych zarządzaniem przez Spółdzielnię:
 - 2008r. – 2,40 zł/m²/m-c,
 - 2009r. – 2,40 zł/m²/m-c,
 - 2010r. – 2,70 zł/m²/m-c,
 - półrocze 2011r. – 2,70 zł/m²/m-c.

d) w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej H. Cegielskiego:

- w lokalach stanowiących własność spółdzielni:
 - w 2008r. – 0,20 - 2,00 zł/m²/m-c,
 - w 2009r. – 0,20 - 2,08 zł/m²/m-c,
 - w 2010r. – 0,20 - 2,63 zł/m²/m-c,
 - półrocze 2011r. – 0,20 - 3,01 zł/m²/m-c.

e) w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej GRUNWALD w Poznaniu:

- w lokalach stanowiących własność Spółdzielni:
 - 2008r. -3,16 - 3,68 zł/m²/m-c (wliczono fundusz remontowy, podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste),
 - 2009r.- 3,1 - 4,14 zł/m²/m-c (wliczono fundusz remontowy, podatek od nieruchomości),
 - 2010r.- 3,23- 4,14 zł/m²/m-c (wliczono fundusz remontowy, podatek od nieruchomości),
 - półrocze 2011r.-3,44 -4,30 zł/m²/m-c (wliczono fundusz remontowy, podatek od nieruchomości).
- w lokalach objętych zarządzaniem przez Spółdzielnię:
 - 2008r. – 2,4 zł/m²/m-c,
 - 2009r. – 2,17 zł/m²/m-c,
 - 2010r. – 2,40 zł/m²/m-c,
 - półrocze 2011r. – 2,40 zł/m²/m-c.

f) w zasobach Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.:

- 2008r. – 9,95 zł/m²/m-c,
- 2009r. – 11,38 zł/m²/m-c,
- 2010r. – 11,38 zł/m²/m-c,
- półrocze 2011r. – 11,38 zł/m²/m-c.

Główne środki związane z utrzymaniem lokali mieszkalnych pochodzą z czynszów i opłat za lokale mieszkalne. Niestety, na skutek niskich stawek czynszów, środki te nie wystarczają na pokrycie remontów budynków będących w zasobach Miasta.

Instrument realizacji celu strategicznego na szczeblu miasta Poznań - podwyżka stawek czynszów

Celem ekonomicznej polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym miasta Poznań w latach 2012 - 2022 będzie stopniowe dochodzenie do takiej wysokości czynszów za lokale mieszkalne, aby zapewniały one pełne pokrycie kosztów utrzymania lokalu i odpowiedni poziom nakładów na remonty. Stosowanie niskiego poziomu czynszu, który nie pokrywa kosztów utrzymania, powoduje niepomyślnie efekty, takie jak: nieefektywną ekonomicznie alokację mieszkań, pogłębienie niedoborów w zasobie mieszkaniowym, pogorszenie się standardu zamieszkania, powiększanie się luki remontowej w ujęciu ilościowym i kwotowym.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001r. nr 71, poz. 733 z późn. zm.) dopuszcza wzrost stawek czynszu. W kolejnych latach niezbędne jest więc stopniowe podnoszenie czynszów do poziomu umożliwiającego pozyskiwanie środków na remonty nieruchomości. Podwyżki stawek ukształtują czynsz na poziomie pozwalającym na prowadzenie prawidłowej działalności w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi. Ekonomizacja czynszów wykluczy w pewien sposób dotowanie najemców, których stać na opłatę stawek czynszu rynkowego. Podwyżka czynszów dotknie w największym stopniu lokatorów o średnich i wysokich dochodach, gdyż najuboższe gospodarstwa domowe otrzymają w tym przypadku większą pomoc publiczną w postaci dodatków mieszkaniowych. Podwyżka czynszów wymusi również zamiany mieszkań wśród najemców, którzy nie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy z powodu przekroczenia kryterium powierzchniowego zajmowanego dotychczas lokalu.

W pierwszym okresie podwyżki czynszów można spodziewać się wzrostu obciążenia Miasta z tytułu zwiększenia liczby rodzin kwalifikujących się do otrzymania dodatków mieszkaniowych. W krótkim okresie efekt ten może spowodować, że wzrost przychodów z tytułu wyższych czynszów może zbilansować się z wyższym kosztem dla Miasta z tytułu wypłat dodatków mieszkaniowych. W długim okresie wzrost poziomu czynszów spowoduje wzrost stopnia pokrycia kosztów utrzymania zasobu i niezbędnych remontów, zmniejszając tym samym konieczność przeznaczania z budżetu Miasta dodatkowych środków na remonty zasobu.

Miasto Poznań będzie prowadzić racjonalną politykę czynszową tak, aby czynsz pokrywał rzeczywistą cenę usług mieszkaniowych. Dla osób w niedostatku zwiększenie poziomu czynszu zostanie zrekompensowane pomocą podmiotową: wypłatą dodatków mieszkaniowych oraz możliwością obniżki czynszu.

Należałoby również rozważyć możliwość wprowadzenia odmiennej wyższej stawki za lokale komunalne oddawane na rzecz osób z tzw. listy przydziałów w sytuacji, kiedy oddawany jest do zasiedlenia lokal wyremontowany na koszt miasta Poznania. Obok ekonomizacji polityki czynszowej niezbędna jest intensyfikacja działań w zakresie windykacji zaległości czynszowych.

W ramach racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta Poznania sugeruje się rozważenie powołania z inicjatywy Miasta - Grupy Zakupowej energii elektrycznej dla zarządców nieruchomości. Dotychczasowa praktyka związana z zakupem energii elektrycznej na drodze postępowania przetargowego przez Grupy Zakupowe wskazuje na możliwość ograniczenia wydatków na ten cel o ok. 10-20 % w stosunku do zawartych dotychczasowych umów z dostawcami prądu.

KIERUNEK DZIAŁAŃ - racjonalne zarządzanie i administrowanie zasobami mieszkaniowymi

Instrument realizacji celu strategicznego na szczeblu miasta Poznania - restrukturyzacja ZKZL

Rekomendowanym wariantem jest przekształcenie ZKZL w jednoosobową spółkę kapitałową miasta Poznania. Nowopowstała Spółka będzie kontynuować działalność ZKZL polegającą na wykonywaniu zadań własnych Miasta z zakresu gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi, a ponadto realizować będzie zadanie budowy nowych mieszkań. Realizacja tego zadania przez Spółkę pozwoli na zmniejszenie ponoszonych przez budżet Miasta kosztów wypłaty odszkodowań należnych prywatnym właścicielom lokali mieszkalnych, których lokatorzy otrzymali wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu socjalnego.

Kapitał zakładowy Spółki będzie w całości reprezentowany przez Miasto, a na Spółkę zostanie nałożony obowiązek świadczenia usług z zakresu zadań własnych samorządu w trybie władczym (wskazany w uchwale o przekształceniu ZKZL w Spółkę oraz w akcie założycielskim Spółki). Spółka będzie wykonywała powierzone jej zadania na podstawie umowy wykonawczej.

Koszty bieżącej działalności Spółki polegającej na gospodarowaniu zasobem lokali będą rekompensowane przede wszystkim wpływami z czynszów za lokale komunalne i lokale użytkowe oraz (w mniejszym stopniu) za lokale socjalne. Z uwagi na to, iż Spółka działając na zasadach podmiotu wewnętrznego i wykonując zadania z zakresu zadań własnych JST będzie prowadziła działalność generującą straty, będzie miała prawo do rekompensaty eksploatacyjnej z budżetu Miasta, która pokryje uzasadnione koszty oraz zapewni rozsądną marżę zysku. Na poczet rekompensaty powinny zostać zaliczone przychody z tytułu czynszów pobieranych z lokali powierzonych Spółce do gospodarowania, a formalnie pozostających własnością Miasta. Przychody z majątku własnego (czynsze za lokale mieszkalne i użytkowe), w który Spółka została wyposażona w momencie jej powołania lub który nabyła lub wytworzyła w trakcie swojej działalności wykorzystywanego do realizacji usług na podstawie umowy o świadczenie usług publicznych będą pomniejszały zapotrzebowanie na rekompensatę. Zakłada się, iż rekompensata zostanie skalkulowana w takiej wysokości, iż pokryje koszty działalności bieżącej Spółki związane z realizacją zadań własnych JST, w tym amortyzację i koszty finansowe. Odpowiednio skalkulowana rekompensata pozwoli na osiągnięcie zdolności do obsługi zadłużenia zaciągniętego na realizację programu inwestycyjnego.

Jednym z głównych zadań Spółki będzie realizacja założonego programu inwestycyjnego. Źródłami finansowania nakładów inwestycyjnych będzie przede wszystkim kredyt bankowy zaciągany przez Spółkę, ale także część wygenerowanej nadwyżki operacyjnej, na której wysokość wpływa rekompensata z budżetu Miasta

Rekomendowana koncepcja restrukturyzacji ZKZL zakłada, że nowopowstała Spółka będzie gospodarować całym zasobem nieruchomości znajdujących się obecnie w zarządzie ZKZL. Jest to drugie zadanie, obok budowy nowych mieszkań, które ma być wykonywane przez nowopowstałą Spółkę. Założono również, że nie ma konieczności, aby wszystkie nieruchomości, którymi ma zarządzać Spółka stanowiły jej własność (zostały wniesione aportem do Spółki). Przyjęta koncepcja działania podmiotu przewiduje, że będzie ona

wykonywać czynności z zakresu gospodarowania nieruchomościami miejskimi na zasadzie zlecenia wykonywania zadania własnego gminy, jako tzw. „podmiot wewnętrzny”.

Spółka powinna być wyposażona w majątek w takim zakresie, w jakim będzie to konieczne do prowadzenia działalności inwestycyjnej, możliwość wniesienia do Spółki takiego zasobu majątkowego, który z mocy prawa tworzy przedsiębiorstwo, co pozwoli uniknąć podatku VAT. Do majątku na własność Spółki zostaną wniesione tylko nieruchomości użytkowane przez NZOZ, które staną się przedmiotem zorganizowanej części przedsiębiorstwa wydzielonej w ramach struktury zakładu budżetowego.

Przed przekształceniem należałoby doprowadzić do takiego skoncentrowania składników majątkowych, by część przedsiębiorstwa, która miałaby zostać wniesiona do spółki, uzasadniałaby uznanie, iż stanowi ona zorganizowaną część przedsiębiorstwa. Wydaje się, że w związku zdefiniowaniem w wyniku analizy nieruchomości grupy nieruchomości, które posiadają zdolność aportową, uznanie tej części za zorganizowaną część przedsiębiorstwa jest wystarczającym uzasadnieniem dla uznania iż w tej części zastosowanie będzie mógł znaleźć art. 6 ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług, a zatem zwolnienie z VAT (por. Interpretacja Dyrektora Poznańskiej Izby Skarbowej ILPP2/443-1353/09-4/AK).

KIERUNEK DZIAŁAŃ - współpraca miasta Poznań z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie w zakresie zapewnienia schronienia

Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Poznaniu jest jednostką samorządową, powołaną uchwałą Rady Miasta Poznania z dnia 18.05.1999r. Nr XIV/124/III/99 utworzoną z połączenia Ośrodków Pomocy Społecznej Poznań Grunwald, Poznań – Jeżyce, Poznań – Nowe Miasto, Poznań – Stare Miasto, Poznań - Wilda dla realizacji zadań pomocy społecznej. Ośrodek działa zgodnie z ustawą o pomocy społecznej z dnia 12 marca 2004 roku. Miasto Poznań współpracując z MOPR w Poznaniu zleca w drodze konkursu organizacjom pozarządowym prowadzenie schronisk dla osób bezdomnych oraz wskazuje miejsca schronienia osobom bezdomnym, które zgłaszając się do Specjalistycznego Zespołu Pracy Socjalnej z Osobami Bezdomnymi w MOPR Filia Nowe Miasto. Miasto Poznań prowadzi jedno schronisko dla mężczyzn Ośrodek dla Bezdomnych nr 1 przy ul. Michałowo 68, jak również na terenie miasta funkcjonują organizacje zajmujące się tematyką bezdomności (por. tabela 14).

Miasto Poznań posiada Miejską Strategię Polityki Społecznej uchwaloną przez Radę Miasta Poznania dnia 18.11.2003 r., której celem jest: wyznaczenie długofalowych kierunków działania władz Miasta w obszarze całej polityki społecznej; nowe podejście do rozwiązywania problemów społecznych - ze ściśle resortowego do podmiotowego; podjęcie próby skoordynowania działań ze wszystkich dziedzin polityki społecznej na rzecz wybranych grup społecznych - priorytetów (jest to innowacja); osiągnięcie w perspektywie kilku lat widocznej poprawy jakości życia mieszkańców Miasta i tym samym doprowadzenie do stopniowego zmniejszania wydatków na pomoc społeczną. Priorytety strategii skierowane są na pomoc dzieciom i młodzieży, a także seniorom. Podstawą do rozwiązywania problemów społecznych jest wsparcie rodziny w odbudowywaniu prawidłowych relacji w rodzinie oraz we właściwym wypełnianiu ról społecznych przez jej członków. Wsparcie rodziny powinno być w miarę możliwości wczesne i mieć charakter profilaktyczny, ochronny. Priorytetem wspierania rodziny jest zapewnienie odpowiednich warunków do rozwoju dzieci, młodzieży oraz kształtowania wartości i norm związanych z ich wychowaniem. Programy adresowane w polityce społecznej miasta Poznania kierowane są przeciw bezradności, marginalizacji i wykluczeniu społecznemu i objąć sfery mogące być przyczyną indywidualnego i społecznego nieszczęścia.

Miasto Poznań powinno stworzyć program ograniczania bezdomności i pomocy mieszkaniowej dla najbardziej potrzebujących, mający zapewnić konieczną ilość lokali dla osób eksmitowanych i znajdujących się w trudnych warunkach socjalnych, a także odpowiedniej liczby miejsc w noclegowniach i schroniskach dla bezdomnych.

Instrument realizacji celu strategicznego na szczeblu miasta Poznań - pomoc w utrzymaniu mieszkania

W celu zapewnienia optymalnych warunków mieszkaniowych osobom/ rodzinom, które narażone są, na skutek zaległości w opłatach za mieszkanie, na eksmisję i bezdomność, należy realizować następujące formy pomocy socjalnej, mającej przyczynić się do rozwiązania problemu mieszkaniowego:

- 1) pomoc w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego, ulgi w spłacie zadłużenia,
- 2) wsparcie osób wymagających szczególnej opieki w regulowaniu opłat mieszkaniowych,
- 3) wnioskowanie do administratorów mieszkań o umorzenie części lub całości zadłużeń w wydatkach mieszkaniowych, w szczególności odsetek od zaległości,
- 4) pomoc w uregulowaniu stanu prawnego lokalu - uzyskanie tytułu prawnego,
- 5) inicjowanie powstawania grup samopomocowych dotyczących rozwiązywania problemu mieszkaniowego.

Instrument realizacji celu strategicznego na szczeblu miasta Poznań - programu aktywizacji społeczno - zawodowej

W ramach podejmowanych działań mających na celu pomoc osobom zadłużonym ZKZL w Poznaniu podpisał z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie porozumienie o aktywizacji społeczno-zawodowej zadłużonych najemców. Istotą programu jest pomoc bezrobotnym osobom zadłużonym w ZKZL, ale zainteresowanym wyjściem z zadłużenia z tytułu opłat czynszowych. Uczestnicy programu mogą liczyć na wsparcie psychologiczne, skorzystać z kursów zawodowych w celu przekwalifikowania się. W sytuacji, gdy osoba zgłaszająca się do objęcia jej programem podejmuje współpracę w ramach programu, egzekucja przeciwko tej osobie zostaje zawieszona. Następnie wskutek aktywizacji zawodowej zakłada się, że osoba taka będzie w stanie regulować należności czynszowe, bez popadania w stan permanentnego zadłużenia.

Niemniej jednak z informacji przedkładanych przez MOPR oraz ZKZL wynika, że zainteresowanie programem jest znikome, co może skłaniać do konieczności modyfikacji jego założeń, przykładowo poprzez stworzenie programu, w którym zadłużeni lokatorzy będą mogli odpracować dług np. w ramach prac remontowych zdewastowanych mieszkań będących w zasobach ZKZL. Należałoby rozważyć alternatywne rozwiązanie polegające na przedstawieniu bezrobotnym zadłużonym lokatorom ofertę pracy np. przy utrzymywaniu czystości w budynkach ZKZL, drobnych pracach remontowych z jednoczesną pomocą doradcy zawodowego. Osoby objęte takim programem pracując przy prostych pracach remontowo-budowlanych oraz przy utrzymaniu czystości, będą mogły odpracować zadłużenie, a Miasto będzie mogło dokonać weryfikacji zadłużonych lokatorów poprzez wyłonienie tych, którym zależy na rozwiązaniu problemów z zadłużeniem.

Przykładowe prace, mogące być przedmiotem świadczeń rzeczowych wykonywanych przez najemców (dłużników):

- prace porządkowe:
 - a) sprzątanie gminnych terenów i budynków,
 - b) sprzątanie piwnic, strychów, pustostanów, pomieszczeń po remontach,
 - c) powierzchniowe wspomagające oczyszczanie terenu ze śmieci, gałęzi itp.,
 - d) zimowe utrzymanie ścieżek, schodów, przejść na terenie obiektów zielonych (parki, skwery), chodników, placów, parkingów miejskich, komunalnych jako uzupełnienie czynności prowadzonych przez firmy specjalistyczne,
 - e) inne,
- drobne prace remontowe i konserwatorskie:
 - a) drobne naprawy i konserwacja urządzeń i mebli (umocowań drzwi, okien, elementów składowych mebli, naprawy stołów, ławek, lub innych czynności wymagających pewnych zdolności manualnych i podstawowej wiedzy technicznej),
 - b) cokolowanie ścian,
 - c) przygotowanie podłoża przed malowaniem, czyszczenie ścian - usuwanie tapet, parkietu, starych płytek, szpachlowanie, białkowanie ścian, malowanie ścian, drzwi, ościeżnic, sufitów, rur, grzejników, mebli,
 - d) tapetowanie, gładzie gipsowe (bez sztablatury), układanie wykładziny dywanowej,
 - e) uzupełnianie, naprawa tynków w wewnętrznych pomieszczeniach,
 - f) malowanie ogrodzeń, słupków, barierek, poręczy, trzepaków i innych zewnętrznych metalowych elementów małej architektury,
 - g) drobne roboty brukowe,
 - h) inne,
- pomocnicze prace administracyjne:
 - a) biurowe prace pomocnicze z wyłączeniem dostępu do dokumentów zawierających dane osobowe oraz dokumentów stanowiących tajemnicę służbową zakładu,
 - b) roznoszenie korespondencji na terenie miasta,
 - c) wywieszanie ogłoszeń,
 - d) inne z zachowaniem warunków wynikających z ustawy o ochronie danych osobowych,
- prace ogrodnicze:
 - a) dbanie o zieleń urządzoną na terenie miasta oraz kwiatów umieszczonych w donicach i pojemnikach stałych lub przenośnych,
 - b) wysadzanie kwiatów, krzewów i innych roślin,
 - c) odchwaszczanie i porządkowanie terenów zielonych,
 - d) formowanie i pielęgnacja drzew, krzewów, koszenie trawników, poboczy dróg,
 - e) zagospodarowanie zielenią skwerów, skarp, zieleńcy, terenów wokół budynków komunalnych,
 - f) inne.

7. CEL 2 – TWORZENIE WARUNKÓW DO ROZWOJU BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Mieszkalnictwo stanowi jedną z ważnych dziedzin polityki gospodarczej i społecznej. W wielu krajach wysoko rozwiniętych poziom budownictwa mieszkaniowego jest wyznacznikiem stanu gospodarki narodowej i bogactwa społecznego. Mieszkanie jest najdroższym dobrem konsumpcyjnym, najbardziej kapitałochłonnym oraz wymagającym długiego cyklu inwestycyjnego. Stanowi jednocześnie dobro pierwszej potrzeby, niezbędne każdej rodzinie do zaspokajania podstawowych potrzeb człowieka.

Polityka przestrzenna miasta Poznań powinna być określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które są podstawowym dokumentem planistycznym. Aktualnie politykę przestrzenną miasta Poznania określa Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Poznania. W 2008 r. miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego pokryte było 26% powierzchni Miasta, reszta planów jest w opracowaniu.

Według danych z dnia 1 stycznia 2010r. powierzchnia miasta Poznania wynosi 261,85 km². Rozciągłość granic administracyjnych Poznania na osi północ-południe wynosi ok. 23 km, a na osi wschód-zachód ok. 24 km. Poznań stanowi centralną część aglomeracji poznańskiej. Miasto graniczy z 11 innymi gminami, które należą do powiatu poznańskiego. 43% powierzchni Poznania stanowią tereny zabudowane, natomiast 48% zajmują użytki rolne, tereny leśne oraz tereny zielone. Biorąc pod uwagę strukturę własnościową - grunty komunalne stanowią 37%, prywatne 36%, a Skarbu Państwa 27%.

Miasto Poznań powinno - w celu pobudzenia rynku mieszkaniowego – ustalać warunki zabudowy dla nieruchomości będących własnością Miasta, których działki położone są w obszarach nieobjętych planami zagospodarowania, a następnie zbywać nieruchomości pod inwestycje. W ten sposób inwestor nabywając działkę - w sytuacji, gdy ustalone na mocy ostatecznej decyzji warunki zabudowy są zbieżne z jego oczekiwaniami - ma znacznie uproszczoną czasowo procedurę zmierzającą do uzyskania pozwolenia na budowę i realizację planowanej inwestycji. Jednocześnie Miasto winno dołożyć starań w celu pozyskania środków finansowych na rozbudowę sieci dróg stanowiących obsługę komunikacyjną dla planowanych inwestycji.

Wskazuje się, że władze miasta Poznań będą tworzyły warunki do rozwoju budownictwa mieszkaniowego dla:

- firm deweloperskich realizujących budownictwo mieszkaniowe na sprzedaż i wynajem,
- spółdzielni mieszkaniowych realizujących budownictwo mieszkaniowe w formie spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu, odrębnej własności lokali lub na wynajem,
- inwestorów indywidualnych realizujących budownictwo jednorodzinne,
- towarzystw budownictwa społecznego realizujących budownictwo mieszkaniowe na wynajem i sprzedaż.

Stworzenie korzystnych warunków dla inwestorów m.in. poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla atrakcyjnych dzielnic Poznania pozwoli na realizowanie atrakcyjnych inwestycji przez deweloperów. W konsekwencji doprowadzi to do zwiększenia atrakcyjności Miasta. Budownictwo deweloperskie pozwoli

na stworzenie alternatywy dla budownictwa indywidualnego. Istotną barierą dla rozwoju budownictwa wielorodzinnego jest często niewielka dostępność terenów budowlanych, w pełni uzbrojonych w infrastrukturę techniczną, drogową i komunikacyjną. Deweloperzy podejmując decyzję o wejściu na rynek budownictwa mieszkaniowego biorą pod uwagę poziom cen na rynku oraz koszty związane z procesem inwestycyjnym. Na koszty te w znacznym stopniu wpływają ceny i dostępność terenów budowlanych.

Należy zwrócić uwagę, że realizowanie inwestycji przez deweloperów doprowadzi do powstania nowych mieszkań, które powinny znaleźć się w kręgu zainteresowań mieszkańców Poznania, posiadających możliwości finansowe na ich zakup.

Wprawdzie aktualnie sytuacja na rynku nieruchomości wykazuje tendencje spadkowe, a nawet obserwuje się swego rodzaju zastój w obrocie nieruchomościami, niemniej jednak miasto Poznań winno rozważyć możliwość zawierania swego rodzaju porozumień z prywatnymi podmiotami, które w efekcie pozwolą na realizowanie inwestycji przez deweloperów z przeznaczeniem na „wynajem”. W sytuacji zrealizowania inwestycji w postaci budynku wielorodzinnego Miasto mogłoby podpisać z developerem umowę/porozumienie/ na mocy, którego Miasto byłoby po stronie najemcy, natomiast developer byłby wynajmującym. W efekcie tak podpisanej umowy developer zyskałby pewność prawną, jeżeli chodzi o realizowanie zobowiązań wynikających z tytułu płatności należności czynszowych. Miasto z kolei – borykając się z problemem deficytu mieszkaniowego – mogłoby kierować do wynajętych mieszkań osoby, które zamieszkują np. zdewastowane budynki komunalne, a jednocześnie wykazują zainteresowanie zamianą lokalu mieszkalnego na nowy, nawet przy założeniu zwiększenia stawki czynszowej, albo kierować do tak wynajętych mieszkań osoby oczekujące na przydział lokalu komunalnego. Ponadto korzyścią po stronie developera mogłoby być oddanie mu budynku w zarząd, z czego czerpałby pożytki.

Kontynuując tak poczynione założenie, w sytuacji „przesiedlenia” lokatorów komunalnych ze starych zasobów znajdujących się w centrum Poznania, Miasto mogłoby – celem przeprowadzenia rewitalizacji Starego Miasta – oddać nieruchomości w użytkowanie wieczyste podmiotom prywatnym wskazując konkretny cel, bądź przeprowadzić ich rewitalizację na własny rachunek, a następnie doprowadzić do najmu zrewitalizowanego obiektu czerpiąc tym samym wymierne korzyści finansowe. Zwraca się uwagę, że obecnie istnieje dostępność środków finansowych, będących produktem skierowanym na powyższy cel (np. środki z Europejskiego Banku Inwestycyjnego).

Jednocześnie Miasto przystępując do opracowywania planów zagospodarowania dla kolejnych dzielnic powinno uwzględnić istniejące w Mieście zapotrzebowanie na mieszkania socjalne, precyzując w postanowieniach planu, że na danym obszarze będzie realizowana budowa o funkcji mieszkaniowej – socjalnej. Nie chodzi o spychanie na margines osób uboższych, a jedynie zachowanie swego rodzaju podziału urbanistycznego Miasta, inaczej, bowiem prezentują się budynki socjalne, inaczej budynki wielorodzinne przeznaczone na sprzedaż na wolnym rynku.

Zwraca się uwagę na korzyści przyjęcia takiego rozwiązania. W momencie obowiązywania planów zagospodarowania ściśle precyzujących rodzaj zabudowy na danych obszarach, nie będą miały miejsca sytuacje gdzie – idąc procedurą ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji o ustaleniu warunków zabudowy – w pobliżu budynków wielorodzinnych wybudowanych przez deweloperów na sprzedaż na wolnym rynku – pojawia się zabudowa obiektami przeznaczonymi na lokale socjalne. Prowadzi to w konsekwencji

do problemów ze zbyciem mieszkań na wolnym rynku, a tym samym nie wpływa pozytywnie na rynek nieruchomości.

Miasto powinno oferować również grunty na zasadach przeniesienia prawa własności, z dopuszczeniem prawa użytkowania wieczystego, z jednoczesnym określeniem warunków zabudowy gruntu. Miasto Poznań winno stworzyć plan sprzedaży gruntów w kolejnych latach pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne, co pozwoli na racjonalną gospodarkę gruntami. Miasto będzie również, w miarę potrzeb, aktywnym uczestnikiem rynku nieruchomości poprzez nabywanie gruntów i ich sprzedaż z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe. Takie działania pozwolą na stymulowanie wielkości ruchu budowlanego na terenie Miasta, jak również przyczynią się do wzrostu podaży gruntów w określonych lokalizacjach, uzbrojonych i z dobrą infrastrukturą komunikacyjną w nowych miejscach aktywności inwestycyjnej.

Zwraca się uwagę na kontynuowanie odzyskiwania przez Miasto poniesionych nakładów na infrastrukturę miejską poprzez ustalenie na mocy decyzji i pobieranie opłat adiacenckich oraz renty planistycznej.

Konkludując władze Miasta będą tworzyły optymalne warunki do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe poprzez następujące działania:

- uwzględnienie problematyki mieszkaniowej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w szczególności poprzez racjonalne uwzględnienie uwag zgłaszanych w toku procedury planistycznej,
- opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem zapotrzebowania na grunty pod budownictwo mieszkaniowe zarówno teraźniejsze, jak i przyszłe, a także zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- ustalenie planu sprzedaży gruntów w kolejnych latach, pod różne typy zabudowy, w celu porządkowania i racjonalnego wykorzystania terenów, z jednoczesnym przygotowaniem terenu pod drogi i ciągi uzbrojenia; Miasto będzie dokonywało scaleń i wtórnego podziału geodezyjnego terenów,
- wyposażenie terenów inwestycyjnych w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej,
- uzupełnienie infrastruktury technicznej na terenach zabudowanych,
- wyposażenie terenów inwestycyjnych w infrastrukturę komunikacyjną, przy czym należy unikać sytuacji, w których koszty budowy dróg przerzucane są w całości na inwestorów wskutek zawierania umów o finansowanie,
- wystąpienie z ofertą zakupu wybranych gruntów na cele mieszkaniowe od innych właścicieli, w tym gruntów nieefektywnie użytkowanych,
- wykorzystanie możliwości przejęcia nieruchomości od zalegających względem niej osób fizycznych i prawnych,
- wykorzystanie możliwości przejęcia nieruchomości Skarbu Państwa,
- stymulowanie przekształceń własnościowych rozdrobnionych działek, poprzez inicjowanie scaleń, w celu maksymalizacji gospodarki gruntami w Mieście,
- zbywanie nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przeznaczeniem pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne.

Miasto Poznań będzie promować tereny inwestycyjne z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe poprzez:

- udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na terenie jednostek Urzędu Miasta Poznania,
- wysyłanie ofert do firm deweloperskich,
- prezentowanie oferty na targach nieruchomości,
- zamieszczenie oferty w prasie.

Miasto Poznań tworzyć będzie podaż gruntów poprzez stopniową ich sprzedaż z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe. Komunalny zasób terenów pozwala na kształtowanie wielkości ruchu budowlanego na terenie Miasta, jest, więc mechanizmem stymulowania rozwoju mieszkalnictwa. Miasto winno również dążyć do powiększenia zasobu mieszkaniowego poprzez partycypację w PTBS Sp. z o.o. i zawieranie umów w oparciu o uregulowania określone w ustawie ustawy z dnia 8 września 2006r. o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania.

KIERUNEK DZIAŁAŃ - rozwiązanie problemu niszczących kamienic w centrum Miasta

Instrument realizacji celu strategicznego na szczeblu miasta Poznania - program „kamienice za mieszkania”

Program polegający na zamianie nowo wybudowanych przez inwestora mieszkań na wskazanym przez Miasto gruncie, na prawo do użytkowania wieczystego wybranych terenów zabudowanych.

Miasto Poznań w ramach niniejszego programu winno zabezpieczyć swój interes, poprzez nałożenie na przyszłego użytkownika gruntu obowiązków, których nie wypełnienie może skutkować odebraniem mu terenu. Niewątpliwie jednym z takich obowiązków nałożonych na przyszłego inwestora powinno być zobowiązanie go do rozpoczęcia konkretnej inwestycji w określonym terminie. Inwestor powinien w ramach niniejszego programu wybudować mieszkania zgodnie z oczekiwaniami Miasta w tym zakresie, natomiast w ramach rozliczenia powinien otrzymać prawo do użytkowania wieczystego wybranych uprzednio terenów zabudowanych.

Istotą programu jest przeniesienie prawa własności do niejednokrotnie zdekapitalizowanych miejskich kamienic w centrum lub w pobliżu centrum Miasta, które to kamienice powinny zostać pilnie odrestaurowane na koszt przyszłego inwestora, aby nie popadały w dalszą dekapitalizację. Miasto poprzez program:

- pozyskałoby nowe mieszkania bez udziału środków z budżetu Miasta,
- przekazałoby inwestorowi kamienice w atrakcyjnych lokalizacjach, na remont których nie posiada środków z jednoczesnym zobowiązaniem inwestora do ich remontu.

Szacuje się, że dzięki niniejszemu programowi zasób mieszkaniowy miasta Poznań mógłby zwiększyć się o ponad 150-200 nowych lokali o sugerowanych powierzchniach 30-50 m², do których mogliby wprowadzić się skierowani tam wiarygodni najemcy (również z istniejących starych zasobów komunalnych w centrum miasta). Dzięki przekwaterowaniu części najemców ze starych zasobów komunalnych, Miasto mogłoby część odzyskanych w ten sposób lokali przekwalifikować i przekazać do zasobu mieszkań socjalnych. Należy również rozważyć, aby część nowo wybudowanych mieszkań w ramach niniejszego programu, mogło być elementem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla osób z tzw. przydziału administracyjnego, zamieszkujących w chwili obecnej w prywatnych kamienicach. Dzięki temu programowi miasto Poznań powinno również ponosić w przyszłości mniejsze koszty związane z odszkodowaniami z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych z orzeczonym tytułem do lokalu socjalnego.

Inwestorzy powinni być niewątpliwie zainteresowani niniejszym programem z uwagi na pozyskanie nieruchomości w dobrych lokalizacjach. Miasto Poznań powinno sukcesywnie kontynuować niniejszy program w kolejnych latach w zależności od zainteresowania wszystkich zainteresowanych stron. Miasto może niniejszy program realizować w trybie ustawy prawo zamówień publicznych poprzez np. dialog konkurencyjny.

KIERUNEK DZIAŁAŃ - współpraca PTBS Sp. z o. o. z miastem Poznań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Poznaniu

Celem rozwiązywania problemów mieszkaniowych miasto Poznań prowadzi współpracę z Poznańskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., polegającą na zawieraniu umów o partycypację w kosztach budowy mieszkań w zasobach PTBS Sp. z o. o. W zamian za to Miasto ma zagwarantowane prawo do wskazywania osób uprawnionych do zawarcia umów na te lokale. Wysokość partycypacji w budowie lokali mieszkalnych (30%) pokrywają środki pochodzące z budżetu miasta Poznania.

Po 2006 r. program współpracy Miasta z PTBS Sp. z o.o. ewoluował w kierunku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych seniorów, którzy zajmowali mieszkania komunalne nieadekwatne do potrzeb osób starszych, a w uzasadnionych przypadkach programem obejmowano seniorów zamieszkujących w innym zasobie niż komunalny. W ramach miejskiego programu Seniorzy, opracowany został wielowariantowy program mieszkaniowy adresowany do osób starszych, mieszkających w Poznaniu. Program „Senior” wpisany w Plan Rozwoju Miasta Poznania na lata 2005-2010, skierowany był do osób w wieku emerytalnym tj. kobiet, które ukończyły 60 rok życia i mężczyzn którzy ukończyli 65 lat. Nadto osoby te musiały spełnić kryterium dochodowe tj. średni miesięczny dochód brutto na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku przekraczał 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, ale nie mógł wynosić więcej niż 400% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 300% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

Dokonując oceny programu „Senior” należy stwierdzić, iż znajduje uzasadnienie wznowienie przez miasto Poznań współpracy z PTBS Sp. z o.o. celem realizacji pomocy mieszkaniowej poznańskim seniorom, poprzez dofinansowanie kosztów inwestycji (w formie partycypacji), gdzie budynki będą zasiedlone przez seniorów spełniających określone warunki.

Pomoc mieszkaniowa seniorom pozwoli na odzyskanie dotychczas zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych z zasobów komunalnych lub prywatnych, które Miasto lub prywatny właściciel będzie mógł przeznaczyć na inne cele. Przykładowo miasto Poznań odzyskane w ten sposób mieszkania komunalne mogłoby – w zależności od stanu technicznego budynków – albo przekształcić na lokale socjalne (których brak), albo podwyższyć ich standard i oddać najemcom, jako lokale komunalne o wyższym standardzie, bądź też sprzedać prywatnemu inwestorowi.

Dane statystyczne zebrane przez Wojewódzki Urząd Statystyczny potwierdzają tezę, że struktura wiekowa społeczeństwa poznańskiego upodabnia się do tendencji europejskich - czyli o coraz wyższej średniej wieku. Wobec faktu, że wśród mieszkańców Poznania znajduje się coraz więcej ludzi starszych, ważne jest podejmowanie działań, które zwiększają szansę na prowadzenie przez najstarsze pokolenie aktywnego, samodzielnego i niezależnego życia. Poznań jest miastem, w którym widać troskę władz Miasta o seniorów, jak również o aktywność samych seniorów.

Miasto Poznań winno proponować najemcom zasobu mieszkaniowego gminy, którzy zainteresowani są podwyższeniem standardu zamieszkania - z uwagi na posiadane dochody - najem lokalu w zasobie PTBS Sp. z o.o. Działania te przyczynią się do lepszego

dopasowania zajmowanej powierzchni pod względem ilościowym oraz jakościowym w stosunku do sytuacji ekonomicznej gospodarstwa domowego. Zaletą tego rozwiązania będzie podwyższenie jakości zamieszkania najemcy bez konieczności ponoszenia nakładów finansowych w postaci wkładu partycypacyjnego. Podobne działania miasto Poznań powinno wdrażać w stosunku do tej części społeczeństwa, która wskutek dawnych przydziałów mieszkań zajmuje lokale komunalne w centrum Miasta o bardzo dużej powierzchni, co powoduje, że będąc w wieku poprodukcyjnym nie są w stanie ponosić opłat związanych z utrzymaniem zajmowanego lokalu mieszkalnego. Alternatywa zamiany mieszkania na mieszkanie nowsze o wyższym standardzie i mniejszej powierzchni stanowi korzystne rozwiązanie dla mieszkańców, którzy zyskują mieszkanie, na które są finansowo przygotowani. Z kolei Miasto pozbywa się problemu związanego z zadłużonymi mieszkaniami, jak również ma możliwość odzyskania tkanki mieszkaniowej, która może zostać przekazana na lokale socjalne.

Rolę PTBS Sp. z o. o. w realizacji celów strategicznych Polityki Mieszkaniowej należy postrzegać, jako możliwość wykonywania zadań dotyczących:

- budownictwa na wynajem o średnim poziomie czynszów,
- budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż,
- możliwości wskazywania przez miasto Poznań najemców w zasobie PTBS Sp. z o.o., w przypadku udziału Miasta w inwestycjach PTBS Sp. z o.o.,
- prowadzenia na rzecz miasta Poznania inwestycji w zakresie budownictwa komunalnego,
- adaptacji niewykorzystanych budynków i lokali użytkowych na cele mieszkaniowe,
- prowadzenia prac remontowo-modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego przekazanego Spółce aportem,
- rewitalizacji społecznej rejonu inwestycji.

Instrument realizacji celu strategicznego na szczeblu miasta Poznania - program budownictwa mieszkaniowego z przeniesieniem prawa własności na najemcę

Program zakłada, że budownictwo będzie realizowało Miasto, PTBS Sp. z o.o. oraz zrestrukturyzowany ZKZL ze środków własnych lub z kredytów bankowych – realizacja budowy odbędzie się systemem „non profit”. Program będzie realizowany przy współudziale Miasta, które przekaze na ten cel grunty będące przedmiotem aportu do obu Spółek. Najemcy będą zasiedlać mieszkania zaraz po wybudowaniu i będą płacić miesięczne raty na poczet wykupu mieszkania przez okres, który sami określą w umowie (max 30 lat). Ponadto mieszkańcy będą zobowiązani do płacenia comiesięcznego czynszu w wysokości rzeczywistych kosztów utrzymania budynku. W przypadku budowy ze środków własnych inwestora, raty będą waloryzowane o procent inflacji. Z kolei w przypadku kredytu, najemcy będą pokrywać wysokość rat płaconych miesięcznie do banku przez inwestora. Po spłacie mieszkania nastąpi przeniesienie prawa własności aktem notarialnym na najemcę. Pierwszeństwo w zasiedlaniu mieszkań i ich późniejszemu nabyciu będą mieli dotychczasowi najemcy lokali komunalnych oraz osoby znajdujące się na liście mieszkaniowej Miasta. Pozostałe osoby uprawnione do wejścia do programu będą musiały wykazać odpowiedni poziom dochodów, określony w regulaminie. Sytuacja ta spowoduje, że program nie będzie konkurował z prywatnymi deweloperami. Analizę możliwości płatniczych zainteresowanych gospodarstw domowych dokona inwestor na podstawie przekazanych dokumentów o zatrudnieniu oraz zarobkach. W przypadkach losowych udział w programie będą mogły kontynuować osoby wspólnie zamieszkujące lub, te na które inwestor wyrazi zgodę.

Program pozwoli na wyprowadzenie z mieszkań komunalnych i socjalnych najemców, którym zwiększyły się dochody lub tych którzy dążą do poprawienia swoich warunków mieszkaniowych. Realizując zadanie własne związane z zapewnieniem mieszkań komunalnych Miasto uzyska w czasie zwrot zainwestowanych środków finansowych poniesionych na budowę mieszkań. Ponadto Miasto nie będzie ponosić kosztów związanych z remontami.

Przyszły najemca nie będzie musiał się wykazywać bankową zdolnością kredytową. Opłata eksploatacyjna plus miesięczna rata będą oscylować na poziomie czynszu płaconego za wynajem mieszkania od prywatnych właścicieli. Najważniejszą zaletą programu jest fakt, że mieszkańcy po spłacie rat staną się właścicielami tanich mieszkań. Zakłada się, że w ramach niniejszego programu winno zostać wybudowanych od 2013r. corocznie ok. 150 - 200 mieszkań.

Należy nadmienić, że prowadzone są przez ustawodawcę działania zmierzające do zawierania umów najmu jedynie na czas oznaczony w zasobach komunalnych. W związku z powyższym nastąpi naturalna selekcja gospodarstw domowych, które po pewnym okresie czasu nie będą miały przedłużonej umowy najmu z powodu wzrostu osiąganych dochodów. Do tych gospodarstw domowych powinien zostać skierowany niniejszy program budownictwa mieszkaniowego z przeniesieniem prawa własności na najemcę.

8. CEL 3 - PODWYŻSZENIE JAKOŚCI ZAMIESZKANIA

KIERUNEK DZIAŁAŃ - zahamowanie procesu dekapitalizacji zasobu mieszkaniowego

Instrument realizacji celu strategicznego na szczeblu miasta Poznania - zwiększenie nakładów na remonty i termomodernizacje

Problemem miasta Poznania jest dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych wybudowanych przed 1945 rokiem oraz niska jakość mieszkań budowanych w technologii wielkopłytywowej. Obserwuje się także zaniedbania w zakresie czystości i estetyki, niedobory remontów bieżących i dewastację otoczenia budynków mieszkalnych.

Potrzeby w zakresie utrzymania zasobów wynikają ze stopniowego zużywania się budynków pod względem technicznym i ekonomicznym. Priorytetowe potraktowanie działalności remontowej umożliwi zahamowanie dekapitalizacji budynków, podnosząc jednocześnie standard i warunki zamieszkania. Zakłada się, aby w kolejnych latach nastąpiło zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego przez spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, prywatnych właścicieli domów oraz miasto Poznań, w szczególności na:

- remonty elewacji budynków,
- docieplenie ścian,
- docieplenie stropodachów,
- wymianę pokrycia dachowego,
- wymianę rynien i obróbek blacharskich,
- remont przewodów kominowych,
- remont schodów zewnętrznych i na klatkach schodowych,
- malowanie klatek schodowych,
- wymianę okien na klatkach schodowych i w piwnicach,
- renowację lub wymianę drzwi wejściowych do budynków,
- wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- wymianę instalacji odgromowej,
- wymianę instalacji elektrycznej,
- izolację wodoszczelną balkonów,
- likwidację zawilgocenia i zagrzybienia elementów budowlanych.

Kryteria ustalania planów remontów i termomodernizacji powinny być następujące:

- bezpieczeństwo użytkowania nieruchomości,
- zabezpieczenia budynków przed dalszą degradacją,
- stan techniczny budynku lub jego elementu,
- względy oszczędnościowe np. straty ciepła,
- względy estetyki,
- potrzeby unowocześnień, wykonanie brakujących elementów.

Remont i modernizacja budynków przyczyni się do:

- obniżenia strat ciepła, a więc i kosztów eksploatacji,
- zwiększenia estetyki i trwałości budynku i jego elementów składowych,
- polepszenia funkcjonalności,
- zwiększenia standardu infrastruktury technicznej,
- likwidacji zawilgocenia i zagrzybienia elementów budowlanych.

Zakłada się, że niezbędny standard budynku cechować się będzie następującymi atrybutami:

- brak zawilgocenia i zagrzybienia elementów budowlanych,
- elewacja bez uszkodzeń tynków,
- prawidłowo zabezpieczony i doszczelniony dach budynku,
- drożne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- sprawne dźwigi,
- szczelna instalacja gazowa,
- sprawna instalacja odgromowa,
- drożna i szczelna instalacja wodno-kanalizacyjna,
- szczelna i funkcjonująca stolarka okienna i drzwiowa,
- odmalowane klatki schodowe,
- sprawna i energooszczędna instalacja elektryczna klatek schodowych.

Obok działań remontowych i modernizacyjnych należy dążyć do zwiększenia atrakcyjności otoczenia nieruchomości w szczególności poprzez:

- usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- remont dróg osiedlowych i chodników,
- zwiększenie liczby nasadzeń wieloletnich,
- pielęgnację terenów zielonych,
- częste kontrolowanie porządku wokół budynków,
- zwiększenie liczby ławek,
- zwiększenie liczby placów zabaw,
- wyposażenie osiedli w urządzenia sportowe.

Z analizy wydatków na remonty kapitałne zasobów mieszkaniowych należących do miasta Poznań wynika, że w 2010 r. Miasto zwiększyło nakłady na powyższy cel w stosunku do 2009 r., natomiast w porównaniu z 2007 i 2008 r. środki te uległy znacznemu spadkowi. Na termomodernizację Miasto przeznaczyło najmniej środków finansowych w 2010 r.

Tabela 33. Wydatki na remonty zasobów miasta Poznań [zł]

Wyszczególnienie	Lata				
	2007	2008	2009	2010	2011
Środki przeznaczone na remonty kapitałne zasobów Miasta	42 291 684	34 381 112	21 854 337	27 393 545	11 371 990
W tym:					
- remonty budynków mieszkalnych w ramach zadań inwestycyjnych łącznie z termomodernizacją	35 381 439	29 487 605	16 084 192	25 095 526	-
Adaptacja zasobów na lokale z najmem na czas nieoznaczony	-	-	-	-	-
Remonty bieżące w zasobie mieszkaniowym Miasta	9 126 185	9 623 858	10 084 274	9 843 948	11 666 307
Termomodernizacja	7 680 490	2 043 273	4 077 242	912 258	185 533

Źródło: UM Poznań

Zakłada się sukcesywną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta Poznań poprzez:

- remonty kapitalne,
- remonty bieżące,
- działania termomodernizacyjne,
- podnoszenie walorów użytkowych i estetyki (remonty elewacji) w ramach współdziałania we wspólnotach mieszkaniowych,
- porządkowanie poszczególnych obszarów miasta poprzez wyburzenia zdekapitalizowanych obiektów.

Dla osiągnięcia założonych celów, środki finansowe z budżetu Miasta przeznaczone na remonty zasobów mieszkaniowych, poza środkami wydatkowanymi na inwestycje, powinny być nie mniejsze niż wpływy do budżetu z tytułu sprzedaży zasobu komunalnego.

Preferencyjnym instrumentem polityki mieszkaniowej na szczeblu państwa w zakresie wspierania przedsięwzięć remontowych jest możliwość uzyskania ulgi termomodernizacyjnej, ulgi remontowej lub ulgi kompensacyjnej na mocy ustawy z dnia 21 listopada 2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów. Ustawa określa zasady finansowania ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów części kosztów przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych. Inwestorowi będącemu właścicielem lub zarządcą budynku, lokalnej sieci ciepłowniczej lub lokalnego źródła ciepła, z wyłączeniem jednostek budżetowych i samorządowych zakładów budżetowych realizującym przedsięwzięcia termomodernizacyjne, których przedmiotem jest:

- ulepszenie w wyniku, którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania do budynków mieszkalnych,
- całkowita lub częściowa zamiana źródeł energii na źródła odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji,

przysługuje premia na spłatę części kredytu zaciągniętego na przedsięwzięcie termomodernizacyjne, jeżeli z audytu energetycznego wynika, że w wyniku przedsięwzięcia termomodernizacyjnego nastąpi zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię. Wysokość premii termomodernizacyjnej stanowi 20% wykorzystanej kwoty kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, nie więcej jednak niż 16% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i dwukrotność przewidywanych rocznych oszczędności kosztów energii, ustalonych na podstawie audytu energetycznego.

Inwestorowi będącemu osobą fizyczną, wspólnotą mieszkaniową z większościovym udziałem osób fizycznych, spółdzielnią mieszkaniową lub towarzystwem budownictwa społecznego, przysługuje premia na spłatę części kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia remontowego, związanego z termomodernizacją, którego przedmiotem jest:

- remont budynków wielorodzinnych,
- wymiana w budynkach wielorodzinnych okien lub remont balkonów nawet, jeśli służą one do wyłącznego użytku właścicieli lokali,
- przebudowa budynków wielorodzinnych, w wyniku której następuje ich ulepszenie.

Premia remontowa dotyczy jedynie budynków wielorodzinnych, których użytkowanie rozpoczęło przed dniem 14 sierpnia 1961 r., jeżeli w wyniku realizacji tego przedsięwzięcia nastąpi zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku wielorodzinnego na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej. Wysokość premii remontowej stanowi 20% wykorzystanej kwoty kredytu, nie więcej jednak niż 15% kosztów przedsięwzięcia remontowego.

Inwestorowi będącemu osobą fizyczną, który w dniu 25 kwietnia 2005 r. był właścicielem lub spadkobiercą właściciela budynku mieszkalnego, lub po tym dniu został spadkobiercą właściciela tego budynku mieszkalnego, w którym był, co najmniej jeden lokal kwaterunkowy - przysługuje premia kompensacyjna. Premię kompensacyjną przeznacza się na spłatę części kredytu udzielonego na realizację:

- przedsięwzięcia remontowego,
- remontu budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Premię kompensacyjną przyznaje się łącznie z premią remontową.

KIERUNEK DZIAŁAŃ - regulowanie stanów prawnych i technicznych nieruchomości

Istotnym problemem w zakresie jakości zamieszkania jest funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych wydzielonych po obrysie budynku. Dlatego też w najbliższych latach istnieje konieczność szybkiej regulacji stanu prawnego we wspólnotach mieszkaniowych, których powyższy problem bezpośrednio dotyczy. Miasto Poznań dąży do połączenia nieruchomości w drodze zawieranych aktów notarialnych z uczestnictwem wszystkich członków wspólnoty. W drodze składanych zgodnych oświadczeń woli następuje sprostowanie zapisów w księgach wieczystych.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, działka budowlana to zabudowana działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na działce. Z ustawowej definicji wynika, że w sytuacji, gdy wokół budynku znajduje się działka niezabudowana, której nabycie może polepszyć warunki korzystania z działki zabudowanej budynkiem, właściciele lokali we wspólnocie mieszkaniowej powinni dążyć do nabycia tej działki, celem właściwego funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Na mocy przepisu art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami, *„jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, pod warunkiem, że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali”*. W razie braku zgody stosuje się przepisy art. 199 Kodeksu cywilnego, który stanowi: *„do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W przypadku braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą, co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli”*. Z kolei zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, *„jeżeli grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, uniemożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych, zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany przedstawić właścicielom lokali projekty uchwał w sprawie:*

- 1) wyrażenia zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych,*
- 2) udzielenia zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, pełnomocnictwa do wykonania odpowiednich, prawem przewidzianych, czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej”*.

Należy tu również mieć na uwadze zapis art. 3a ust.1 pkt 3 i ust.2 ustawy o własności lokali, który będzie miał zastosowanie przy regulacji stanów prawnych nieruchomości, a regulujący kwestie związane z terminem trwania prawa użytkowania wieczystego poprzez

przyjęcie zasady, iż termin ten ma być taki sam, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu oraz ma być to termin ustanowiony stosownie do najdalszego terminu ustalonego dla pozostałych udziałów.

Udzielenie zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, pełnomocnictwo do wykonania odpowiednich, przewidzianych prawem, czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej winno nastąpić w formie aktu notarialnego, gdyż nabycie przyległych gruntów również nastąpi w formie aktu notarialnego.

Działania związane z przeprowadzeniem tego procesu wymagają odpowiedniego przygotowania i należy tu pamiętać, iż nie wszystkie wspólnoty mieszkaniowe, w tym przypadku właściciele indywidualni, którzy ją tworzą, będą zainteresowani przystąpieniem do tego procesu i uregulowaniem tych spraw. Miasto Poznań, jako najbardziej zainteresowane i mające świadomość konieczności uregulowania spraw związanych z dokupieniem gruntu, przygotowuje cały proces legislacyjny umożliwiający podjęcie tych działań. Przede wszystkim należy pamiętać, iż w takim przypadku ewentualna niechęć właścicieli wynikać będzie z kwestii czysto finansowych - chwilą dokupienia działki gruntu przyległego wzrastają obciążenia związane z podatkiem od nieruchomości i całorocznym utrzymaniem większej części nieruchomości wspólnej. Ponadto obawy dotyczą też poniesienia kosztów przeprowadzenia operacji związanej z dokupieniem gruntu. W powyższym zakresie obowiązuje zarządzenie Prezydenta Miasta Poznania z dnia 2.11.2005r. Nr 666/2005/P w sprawie realizacji roszczeń w trybie art. 209a ugn (zmienione Zarządzeniem Prezydenta Miasta Poznania z dnia 8.11.2006 r. Nr 749/2006/P). Ponadto Rada Miasta Poznania w dniu 8.07.2008 r. określiła stanowisko nr XL/438/V/14/2008 w sprawie wysokości bonifikat udzielanych właścicielom lokali we wspólnotach mieszkaniowych.

Dopuszczalne jest podejmowanie uchwał intencyjnych, które nie wymagają obecności notariusza, ale pozwalają na rozeznanie woli wspólnoty mieszkaniowej, co do zakresu proponowanego dokupienia gruntów i upoważniają zarząd wspólnoty lub zarządcę do wystąpienia do miasta Poznań o podjęcie czynności – czyli podziału geodezyjnego i sporządzenia nowej karty nieruchomości. Innym rozwiązaniem jest odgórne przygotowanie przez Urząd Miasta podziału i nowej karty nieruchomości oraz złożenie wniosku do zarządu wspólnoty bądź zarządcy o zwołanie zebrania wspólnoty mieszkaniowej w obecności notariusza i podjęcie stosownej uchwały. Należy tutaj mieć na uwadze, że takie działanie wymaga jednomyślnej zgody właścicieli na dokonanie czynności. Nie wchodzi tu w grę podejmowanie decyzji większością udziałów, jak przy pozostałych działaniach wspólnot mieszkaniowych. Przy braku zgody Miasto musi podjąć działania sądowe przeciwko właścicielowi lokalu, który nie wyraził zgody i skierować powództwo, aby sąd wydał stosowne postanowienie w sprawie zastępujące oświadczenie woli danego właściciela.

Instrument realizacji celu strategicznego na szczeblu miasta Poznania - odtwarzanie dokumentacji technicznej nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

Opisane działania winny zostać poprzedzone przygotowaniem całej dokumentacji, w tym również dokumentacji technicznej nieruchomości, o której mowa w ustawie o własności lokali. Z uwagi na okoliczność, że nieruchomości gruntowe zabudowane budynkiem mieszkalnym, które do niedawna stanowiły własność miasta Poznań z uwagi na różne lata budowy, odmienne uregulowania w przepisach i zmianach podmiotów zarządzających, posiadają szczątkową dokumentację techniczną lub nie posiadają jej wcale. Za priorytetowe należy uznać kontynuację działań zmierzających do jej odtworzenia. Umożliwi to prawidłowe procesy, o których mowa wyżej, a jednocześnie pokaże właścicielom lokali wyodrębnionych, iż z chwilą zbycia lokali miasto Poznań nie przestaje interesować się nieruchomościami, w których posiada udziały bez względu na ich wysokość i jest nadal zainteresowane prawidłowym funkcjonowaniem nieruchomości. Należy utrzymać dotychczasowy trend zabezpieczania odpowiednich środków finansowych w budżecie Miasta na dany rok kalendarzowy oraz określić podmiot lub wydział odpowiedzialny za realizację tego działania. Odtworzone dokumentacje techniczne budynków powinny służyć do regulacji stanów prawnych nieruchomości w zakresie ustalenia powierzchni użytkowej lokali i wysokości udziałów poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej.

Instrument realizacji celu strategicznego na szczeblu miasta Poznań - sporządzanie świadectw charakterystyki energetycznej dla zbywanych budynków i lokali mieszkalnych oraz budynków oddawanych do użytkowania

Dla budynku oddawanego do użytkowania oraz dla budynku, lokalu mieszkalnego, a także części budynku stanowiącej samodzielnią całość techniczno-użytkową, dokonuje się od 1 stycznia 2009r., zgodnie z ustawą Prawo budowlane, oceny charakterystyki energetycznej w formie świadectwa charakterystyki energetycznej zawierającego określenie wielkości energii w kWh/m²/rok niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku, a także wskazanie możliwych do realizacji robót budowlanych, mogących poprawić pod względem opłacalności ich charakterystykę energetyczną. Świadectwo charakterystyki energetycznej ważne jest 10 lat.

W przypadku umów, na podstawie których następuje przeniesienie własności budynku lub lokalu mieszkalnego zbywca przekazuje nabywcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej. W przypadku powstania stosunku najmu budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielnią całość techniczno - użytkową wynajmujący udostępnia najemcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej.

W budynkach zasilanych z sieci ciepłowniczej oraz w budynkach z instalacją centralnego ogrzewania zasilaną ze źródła w budynku lub poza nim, świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego może być opracowane na podstawie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku. Świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego należącego do grupy lokali mieszkalnych o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno - materiałowych i instalacyjnych oraz o takim samym stopniu zużycia mającym wpływ na jakość energetyczną lokalu mieszkalnego i stwierdzonym na podstawie budowlanej dokumentacji technicznej lub inwentaryzacji techniczno-budowlanej, w przypadku braku budowlanej dokumentacji technicznej może być opracowane w oparciu o wykonaną dla jednego z tych lokali charakterystykę energetyczną oraz ocenę tej charakterystyki.

Miasto Poznań zbywając budynki lub lokale mieszkalne, wynajmując lokale mieszkalne oraz w przypadku oddawania budynków do użytkowania zobowiązane jest przekazać nabywcy lub udostępnić najemcy świadectwo charakterystyki energetycznej.

9. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA ZADAŃ

Realizacja Polityki Mieszkaniowej Miasta Poznania na lata 2012-2022 będzie finansowana z następujących źródeł:

- środki gospodarstw domowych,
- środki spółdzielni mieszkaniowych,
- środki wspólnot mieszkaniowych,
- majątek Miasta wnoszony jako aport do wspólnych przedsięwzięć,
- środki własne Miasta, PTBS Sp. z o.o. oraz Spółki powstałej po restrukturyzacji ZKZL,
- system bankowy:
 - kredyty i pożyczki zaciągane przez miasto Poznań,
 - kredyty i pożyczki zaciągane przez spółdzielnie mieszkaniowe,
 - kredyty i pożyczki zaciągane przez wspólnoty mieszkaniowe,
 - kredyty i pożyczki zaciągane przez osoby fizyczne,
 - kredyty zaciągane przez PTBS Sp. z o.o.,
 - kredyty zaciągane przez Spółkę powstałą po restrukturyzacji ZKZL,
- fundusze specjalne :
 - Fundusz Dopłat,
 - Europejski Bank Inwestycyjny,
 - PFRON – w przypadku przystosowania mieszkań i osiedli do potrzeb niepełnosprawnych,
 - **inicjatywa JESSICA** - 29 października 2010r., Bank Gospodarstwa Krajowego

rozpoczął nabór wniosków o udzielenie pożyczki na realizację miejskich projektów rewitalizacyjnych w ramach inicjatywy JESSICA. Inwestorami mogą być m.in. przedsiębiorcy, miasta, spółki komunalne, wyższe uczelnie. Przedmiotem finansowania mogą być inwestycje miejskie na obszarach zdegradowanych, ujęte w Lokalnych Programach Rewitalizacji. Finansowane będą projekty umożliwiające zwrot zainwestowanego kapitału i spłatę zaciągniętej pożyczki, ale jednocześnie, ze względu na komponent społeczny, nie mające możliwości uzyskania pełnego finansowania komercyjnego. Projekty finansowane będą za pomocą preferencyjnych pożyczek udzielanych do 75% całkowitych kosztów kwalifikowanych projektu. Okres spłaty pożyczki to maksymalnie 20 lat, z maksymalną karencją w spłacie kapitału do 4 lat. Oprocentowanie oparte jest na stopie referencyjnej NBP pomniejszonej o tzw. wskaźnik społeczny (w zależności od wpływu projektu na czynniki społeczne wskaźnik przyjmuje wartość od 0 do 2 pp.).

W realizacji miejskich projektów rewitalizacyjnych w ramach Inicjatywy JESSICA w Wielkopolskim Regionalnym Programie Operacyjnym na lata 2007 - 2013 funkcjonuje m.in. działanie 4.1 „Rewitalizacja obszarów miejskich”, w zakresie:

a) przedsięwzięć ukierunkowanych w szczególności na funkcje rozwojowe miast, rewitalizację miast, rewitalizację obszarów o niewłaściwym potencjale oraz wsparcie inicjatyw na rzecz rozwoju, wykorzystujących lokalną specyfikę,

b) projektów przyczyniających się do wykształcenia bądź wzmocnienia potencjału rozwojowego danego obszaru z uwzględnieniem rozwiązań takich problemów jak m.in. wykluczenie społeczne, wysoki poziom przestępczości oraz ogólne pogarszanie się jakości życia na zubożonych terenach miejskich,

c) przedsięwzięć z zakresu infrastruktury mieszkalnictwa rozumianych jako uzupełnienie i wzmocnienie przedsięwzięć rewitalizacyjnych przez jednostki samorządu

terytorialnego. Projekty z zakresu mieszkalnictwa mogą być realizowane na obszarach spełniających łącznie co najmniej trzy z poniższych kryteriów:

- wysoki poziom ubóstwa i wykluczenia, - wysoka stopa długotrwałego bezrobocia,
- wysoki poziom przestępczości i wykroczeń,
- niski wskaźnik prowadzenia działalności gospodarczej,
- porównywalnie niski poziom zasobu mieszkaniowego.

d) przedmiotem projektów z zakresu mieszkalnictwa mogą być wyłącznie następujące działania:

- renowacja wspólnych części wielorodzinnych budynków mieszkalnych,
- udostępnianie nowoczesnych, socjalnych budynków mieszkalnych dobrej jakości poprzez renowację i zmianę wykorzystania istniejących budynków, stanowiących własność władz publicznych lub własność podmiotów działających w celach niezarobkowych.

• **partnerstwo publiczno – prywatne lub koncesja na roboty budowlane-** powinno stanowić jedną z alternatyw związanych z budową mieszkań komunalnych w Poznaniu. Zadaniem partnera prywatnego mogłoby być zaprojektowanie, wybudowanie (przy zapewnieniu własnego finansowania) i zarządzanie zasobem, natomiast dzięki temu miasto Poznań uzyska możliwość zasiedlenia uzyskanych lokali osobami oczekującymi na pomoc mieszkaniową. Wkładem rzeczowym ze strony Miasta mogłaby być własność nieruchomości, na której zostanie zlokalizowana inwestycja oraz ewentualnie inne nieruchomości stanowiące własność Miasta. Planowaną formą wynagrodzenia partnera prywatnego będą opłaty od użytkowników końcowych ewentualnie uzupełniane odpowiednią i proporcjonalną dopłatą ze strony Miasta. Takie rozwiązanie może zaistnieć w przypadku wynajmu lokali bezpośrednio najemcom, kierowanym przez Miasta, które dopłaci różnicę, pomiędzy wysokością czynszu „gminnego” a wysokością czynszu umownego, gwarantującego partnerowi sfinansowanie przedsięwzięcia (wynagrodzenie za dostępność). Umowa powinna określać precyzyjną definicję dostępności i niedostępności danej usługi (np. brak wymaganego wyposażenia). Wynagrodzenie powinno być płatne tylko, gdy usługa jest dostępna, ulega natomiast odpowiedniemu proporcjonalnemu zmniejszeniu, jeżeli zmniejsza się poziom dostępności. Zasadne wydaje się rozważenie możliwości pobierania przez partnera prywatnego pożytków z przedmiotu partnerstwa np. czynszów najmu lokali użytkowych. W celu wyłonienia partnera prywatnego musi być zastosowana procedura przetargowa. Zagrożenia związane z formułą PPP w mieszkalnictwie:

- długi okres zwrotu poniesionych nakładów przez partnera prywatnego/koncesjonariusza (25-30 lat),
- wysokie stawki czynszu (z analiz Instytutu Gospodarki Nieruchomościami wynika, że min. 24-25 zł/m² w okresie 30 lat),
- w świetle obowiązujących przepisów stroną dla partnera prywatnego/koncesjonariusza jest najemca, a nie gmina (ryzyko spłaty zaciągniętego kredytu przez partnera prywatnego, z uwagi na możliwość zaprzestania płacenia czynszu przez samego najemcę),
- dodatkowa kwestia związana z zadłużeniem podmiotu publicznego/koncesjodawcy (wzrost zadłużenia budżetu Miasta),
- nie do końca przejrzyste przepisy prawne w zakresie PPP.

10. SYSTEM WDRAŻANIA, MONITOROWANIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ I KOMUNIKACJI SPOŁECZNEJ

Proces wdrażania i monitorowania realizacji postawionych w Polityce Mieszkaniowej celów strategicznych oraz kierunków winien być powierzony, wyznaczonemu przez Prezydenta Miasta, Zespołowi ds. Wdrażania Polityki Mieszkaniowej Miasta Poznania na lata 2012 - 2022. Powołanie Zespołu pozwoli na realizację założonych celów polityki mieszkaniowej zgodnie z wyznaczonymi programami, planami działań i zadaniami. Zadaniami Zespołu powinno być:

- analizowanie realizacji kierunku działań zawartych w Polityce poprzez następujące wskaźniki:
 - ilość i powierzchnia terenów wzbogaconych w infrastrukturę techniczną,
 - powierzchnia terenów niezabudowanych z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe w tworzonych planach zagospodarowania przestrzennego,
 - ilość sprzedanych terenów budowlanych przez gminę pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne,
 - ilość udzielonych pozwoleń na budowę,
 - ilość mieszkań będących w budowie,
 - ilość wybudowanych mieszkań na sprzedaż,
 - ilość wybudowanych mieszkań na wynajem,
 - ilość wybudowanych lokali komunalnych,
 - ilość wyburzonych lokali mieszkalnych, w tym komunalnych,
 - ilość pozyskanych lokali na cele mieszkaniowe miasta,
 - ilość pustostanów przystosowanych do realizacji potrzeb mieszkaniowych,
 - ilość gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu socjalnego, zamiennego i lokalu dla gospodarstw domowych o niskich dochodach
 - ilość zawartych umów na najem lokali socjalnych, zamiennych i lokali dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
 - ilość osób korzystających z mieszkań chronionych, mieszkań readaptacyjnych i usamodzielnienia,
 - ilość wyroków sądowych o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego,
 - ilość wyroków sądowych o eksmisję bez uprawnienia do lokalu socjalnego z zasobu komunalnego,
 - ilość zrealizowanych wyroków eksmisyjnych przez Miasto,
 - kwota odszkodowań wypłacanych w każdym kwartale za nieterminowe wskazanie lokalu socjalnego przez Miasto,
 - poziom czynszu w zasobie mieszkaniowym Miasta,
 - ilość i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych w zasobie mieszkaniowym Miasta,
 - ilość prywatyzowanych mieszkań,
 - efekty rzeczowe i finansowe działalności remontowej Miasta,
 - ilość uregulowań stanów prawnych nieruchomości zabudowanych wydzielonych po obrysie budynku,
 - ilość odtworzonej dokumentacji technicznej budynków wspólnot mieszkaniowych,
 - ilość uregulowanych stanów prawnych nieruchomości wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Poznań w zakresie powierzchni użytkowej lokali i udziałów

- w nieruchomości wspólnej w związku z wykonaną dokumentacją techniczną nieruchomości,
- ilość udzielonych zwolnień od podatku od nieruchomości budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub ich części, w których dokonano remontu elewacji,
- dostosowywanie realizacji Polityki do zmieniającego się otoczenia prawnego, ekonomicznego i społecznego,
- składanie rocznego sprawozdania Radzie Miasta z wykonania założeń przyjętej Polityki do końca I kwartału roku następnego,
- informowanie mieszkańców o realizowanych celach strategicznych, kierunkach działań i zadaniach oraz oczekiwanych efektach.

Nadzór nad całością realizowanych projektów sprawuje Prezydent Miasta.

Podstawowym instrumentem monitorowania realizacji Polityki Mieszkaniowej Miasta Poznania na lata 2012- 2022 będą okresowe (roczne) oceny sporządzane przez Zespół ds. Wdrażania Polityki Mieszkaniowej powołany przez Prezydenta albo bez powołania zespołu przypisanie monitoringu w tym zakresie stosownemu Wydziałowi UM.

Zasadniczym celem komunikacji społecznej jest uzyskanie partycypacji społeczności lokalnej w procesie realizacji Polityki. Podstawą partycypacji będzie wszechstronna informacja, która ma wyjaśniać mieszkańcom korzyści, jakie płyną z realizacji celów strategii oraz kierunków działań.

Komunikacja społeczna dotycząca realizacji celów strategicznych i kierunków działań odbywać się będzie poprzez:

- informacje na stronach internetowych Urzędu Miasta Poznań,
- informacje w wydawnictwach Urzędu Miasta Poznań.

Za komunikację społeczną odpowiada Biuro Kształtowania Relacji Społecznych.

11. WNIOSKI

Realizacja celów strategicznych oraz kierunków działań zawartych w Polityce Mieszkaniowej Miasta Poznania na lata 2012-2022 przyczyni się do wzrostu jakości zamieszkania na terenie Miasta poprzez rozwój budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż i wynajem, zaspokojenie potrzeb mieszkańców miasta o niskich dochodach, a także wpłynie na jakość już istniejących zasobów mieszkaniowych poprzez wzrost nakładów na remonty i modernizacje oraz uregulowanie stanów prawnych wielu nieruchomości.

Miasto Poznań – realizując założenia Polityki - będzie podejmowało aktywne działania przyczyniające się do wzrostu podaży mieszkań poprzez stworzenie optymalnych warunków do inwestowania przez inwestorów indywidualnych, deweloperów, spółdzielnie mieszkaniowe i товариства будownицтва сполечного.

Władze miasta Poznań będą zwiększały dostępność terenów budowlanych poprzez: sprzedaż gruntów komunalnych, tworzenie i uszczegóławianie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uzbrajanie terenów.

Dla realizacji niniejszej Polityki konieczna jest współpraca władz Miasta, spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, PTBS Sp. z o.o., Spółki powstałej po restrukturyzacji ZKZL, deweloperów, inwestorów indywidualnych, kredytodawców, zarządców nieruchomości, pośredników w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawców majątkowych, a przede wszystkim samych mieszkańców Poznania.

Niskie dochody społeczeństwa i wysokie ceny mieszkań powodują, że jedynie część społeczeństwa jest w stanie nabyć mieszkanie na warunkach rynkowych. Dodatkowo pojawia się problem związany z niskim stanem technicznym zasobów mieszkaniowych komunalnych oraz prywatnych czynszowych. W ciągu ostatnich dwudziestu lat przemian gospodarczych wybudowano niewiele mieszkań komunalnych. Liczba nowych lokali na wynajem o umiarkowanych poziomach czynszów oddanych przez tbs-y była niewielka, o wiele niższa niż oczekiwano. Lokale w zasobie tbs stanowią zaledwie 10% zasobów lokali na wynajem. W maju 2009 roku zlikwidowany został Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, co praktycznie oznacza, że działalność tbs-ów w dotychczasowej formule zostanie w najbliższej perspektywie zupełnie zmarginalizowana.

Sytuacja kształtująca się na pierwotnym i wtórnym rynku nieruchomości zarówno na sprzedaż jak i na wynajem, w połączeniu z dochodami gospodarstw domowych oraz wymaganiami kredytowymi banków, skłaniają do stwierdzenia, że większość ludności nie stać na pozyskanie własnego mieszkania. Mentalność społeczeństwa polskiego nastawiona jest natomiast na posiadanie lokalu mieszkalnego na własność.

Z kolei w innych krajach europejskich popularny jest wynajem w społecznych zasobach mieszkaniowych. Trudności z jakimi spotykają się młodzi ludzie w dostępie do stałej pracy, powodują, że dla wielu z nich wynajem stanowi konieczne, tymczasowe rozwiązanie problemu mieszkaniowego. Młodzi ludzie wydają się być ostrożni i odkładają w czasie zobowiązania finansowe związane z kredytem mieszkaniowym. Podobna sytuacja ma miejsce również w Polsce.

Wygaszenie programu „Rodzina na swoim”, spowoduje brak oferty mieszkaniowej dla rzeszy gospodarstw domowych. Należy więc stworzyć nową alternatywę budownictwa mieszkaniowego. Brak perspektywy na własne mieszkanie przyczyni się do masowego odpływu gospodarstw domowych za granicę lub do ośrodków miejskich oferujących lepsze warunki do życia.

Spis tabel

Tab. 1.	Dochody i wydatki z budżetu miasta Poznań na cele mieszkaniowe [zł].....	12
Tab. 2.	Wysokość wypłaconych odszkodowań oraz wydatki na budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu w latach 2009 – 2010 [zł].....	13
Tab. 3.	Ilość wyroków sądowych z prawem do lokali socjalnych w odniesieniu do wyroków zarejestrowanych w ZKZL.....	13
Tab. 4.	Liczba i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych.....	14
Tab. 5.	Sprzedaż lokali należących do miasta Poznania w latach 2007-2011.....	14
Tab. 6.	Sprzedaż gruntów będących własnością miasta Poznania w latach 2007 - 2010.....	15
Tab. 7.	Mieszkania oddane do użytkowania na 1000 mieszkańców, w poszczególnych województwach w I-III kwartale 2009-2011.....	18
Tab. 8.	Mieszkania oddane do użytkowania wg powiatów w woj. wielkopolskim w okresie I-IX 2011r.....	19
Tab. 9.	Zestawienie średniej ceny ofertowej mieszkania-rynek pierwotny w 2010-2011r.[zł/m ²].....	21
Tab. 10.	Nowe domy i mieszkania w aglomeracji poznańskiej w latach 2003-2010.....	22
Tab. 11.	Wykaz przykładowych inwestycji deweloperskich w województwie wielkopolskim w 2011r. oraz inwestycje planowane.....	23
Tab. 12.	Zestawienie średniej ceny ofertowej mieszkania na rynku wtórnym w poszczególnych kwartałach 2010 i 2011 r. [zł/m ²].....	24
Tab. 13.	Zasoby mieszkaniowe miasta Poznania w latach 2007-2010.....	27
Tab. 14.	Zasoby mieszkaniowe miasta Poznań oraz lokale użytkowe.....	27
Tab. 15.	Zestawienie placówek noclegowych finansowanych przez miasto Poznań w I półroczu 2011r.....	30
Tab. 16.	Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność PTBS Sp. z o.o. w Poznaniu.....	32
Tab. 17.	Zasoby mieszkaniowe zarządzane przez PTBS Sp. z o.o. w Poznaniu.....	32
Tab. 18.	Maksymalna granica dochodów najemców w PTBS Sp. z o.o.	33
Tab. 19.	Mieszkania oddane do użytkowania w Poznaniu w I-III kwartale 2010 i 2011r.....	34
Tab. 20.	Mieszkania, których budowę rozpoczęto w Poznaniu.....	34

Tab. 21.	Analiza demograficzna w Poznaniu w latach 2008 – 2010.....	36
Tab. 22.	Struktura ludności w Poznaniu w latach 2008 – 2010.....	36
Tab. 23.	Liczba i wartość udzielonych kredytów w programie Rodzina na swoim w największych miastach Polski.....	39
Tab. 24.	Liczba pracujących i osoby bezrobotne w największych miastach Polski w 2010r.....	40
Tab. 25.	Wysokość wynagrodzenia w największych miastach Polski w 2010r.....	40
Tab. 26.	Stopa bezrobocia w największych miastach Polski.....	41
Tab. 27.	Szacunkowe minimalne wynagrodzenie netto dwóch osób kwalifikujące się do wzięcia kredytu na kawalerkę lub mieszkanie 2-pokojowe w największych miastach Polski.....	42
Tab. 28.	Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobie mieszkaniowym Miasta.....	48
Tab. 29.	Zaległości w opłatach za mieszkania w lokalach stanowiących własność PTBS Sp. z o.o. (nienarastająco).....	49
Tab. 30.	Zaległości w opłatach w lokalach stanowiących własność SM Osiedle Młodych.....	49
Tab. 31.	Zaległości w opłatach w lokalach zarządzanych przez SM Osiedle Młodych.....	49
Tab. 32.	Sposoby realizacji potrzeb mieszkaniowych w zasobie mieszkaniowym miasta Poznań..	50
Tab. 33.	Wydatki na remonty zasobów miasta Poznań [zł].....	71

Spis rysunków

Rys. 1.	Budynki oddane do użytkowania w poszczególnych województwach w 2010 roku.....	17
Rys. 2.	Liczba mieszkań oddanych do użytkowania na 1000 mieszkańców w miastach wojewódzkich w I-III kwartale 2010 i 2011 r.....	20
Rys. 3.	Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w wybranych miastach [zł/m ²].....	25
Rys. 4.	Liczba udzielonych kredytów w programie RnS w podziale na województwa w latach 2007 – 30.09.2011.....	38
Rys. 5.	Stopa bezrobocia w Poznaniu [%].....	41