

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Czysze i opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych oraz opłaty za świadczenia

W 2007 r. średnie stawki czynszu wzrosły przeciętnie o około 5%. Spośród 22 badanych miast w połowie z nich nastąpiły zmiany w poziomie średnich opłat czynszowych (tab. 47). Średnie stawki czynszu w dalszym ciągu osiągają poziom około 1,2 – 1,3% kosztu odtworzenia liczonego w skali roku (przy przyjęciu średniego kosztu odtworzenia w wysokości 2900 zł.¹).

Tab. 47: Średnia wysokość stawek opłat czynszowych za lokale mieszkalne w zasobach komunalnych 2006 i 2007 r. (w zł na 1 m² p. u. miesięcznie)

Miasto	Średnie stawki czynszu obowiązujące :		Wskaźnik wzrostu (grudzień 2006=100)
	w grudniu 2006 r.	w grudniu 2007 r.	
Kalisz	3,01	3,28	109
Kraków	3,84	3,92	102
Poznań	4,44	4,44	100
Rzeszów	3,45	3,50	101
Toruń	2,76	2,76	100
Warszawa-Praga Płd.	2,38	2,38	100
Zabrze	3,59	3,59	100
Zielona Góra	2,53	2,93	116
Chełm	2,00	2,00	100
Dzierżonów	2,48	2,48	100
Ełk	2,41	2,48	103
Inowrocław	3,00	3,60	120
Lębork	3,13	3,13	100
Piła	2,58	2,58	100
Radomsko	2,15	2,15	100
Sandomierz	3,00	3,32	110
Stargard Szczeciński	3,31	3,85	116
Brzeg Dolny	3,41	3,61	106
Dębno	2,49	2,81	113
Grajewo	1,70	1,77	104
Sierpc	1,55	1,55	100
Strzelce Opolskie	2,21	2,34	100
Średnio	2,79	2,94	105

¹ Średni koszt odtworzenia wynosił : w miastach powyżej 100 tys. – 3500 zł., w miastach 25 – 100 tys. – 2600 zł., w miastach do 25 tys. – 2700 zł.

Z przeprowadzonej analizy stawek czynszu wynika, że w grudniu 2007 r. opłaty czynszowe dla komunalnych lokali mieszkalnych o najniższym standardzie wahały się od 0,81 do 2,89 zł na 1 m² p. u. miesięcznie, przy średniej stawce dla tej kategorii lokali wynoszącej 1,61 zł. (niecałe 0,7% kosztu odtworzenia).

W przypadku stawek czynszu obowiązujących w lokalach o współczesnym standardzie kształtowały się od 2,21 zł do 5,29 zł na 1 m² p. u. miesięcznie, przy średniej stawce dla tej kategorii lokali wynoszącej 3,71 zł. (niewiele ponad 1,5% kosztu) (tab. 48).

Tab. 48: Stawki czynszu za lokale mieszkalne w zasobach komunalnych w badanych miastach na koniec 2007 r. (w zł. na 1 m² p. u. miesięcznie)

Miasto	Stawki czynszu obowiązujące w grudniu 2007 r.			
	najniższe	średnie	najwyższe	socjalne
Ogółem	1,61	2,94	3,71	0,76
Kalisz	2,89	3,28	3,86	0,45
Kraków	1,16	3,92	4,44	0,58
Poznań	2,00	4,44	5,10	1,00
Rzeszów	1,27	3,50	4,00	0,64
Toruń	1,10	2,76	4,49	0,53
Warszawa	1,60	2,38	2,59	0,63
Zabrze	2,28	3,59	4,63	1,08
Zielona Góra	1,05	2,93	3,50	0,60
w miastach pow. 100 tys. mieszk.	1,67	3,35	4,08	0,69
Chełm	0,81	2,00	2,65	0,40
Dzierżoniów	1,05	2,48	3,29	0,52
Elk	1,82	2,48	3,64	1,30
Inowrocław	1,80	3,60	5,29	0,90
Lębork	2,21	3,13	4,42	0,75
Piła	1,43	2,58	3,35	0,71
Radomsko	1,17	2,15	2,80	0,59
Sandomierz	2,02	3,32	3,49	1,17
Stargard Szczeciński	1,60	3,85	4,98	0,80
w miastach od 25 do 100 tys.	1,55	2,84	3,77	0,79
Brzeg Dolny	2,19	3,61	4,38	1,09
Dębno	2,38	2,81	2,92	1,20
Grajewo	1,08	1,77	2,53	0,53
Sierpc	0,88	1,55	2,21	0,44
Strzelce Opolskie	1,58	2,34	3,10	0,79
w miastach do 25 tys. mieszk.	1,62	2,42	3,03	0,81

Ważnym czynnikiem dla prowadzenia bardziej aktywnej polityki czynszowej (szczególnie w przypadku miast średnich i małych) jest poziom porównywalnych opłat w największych spółdzielniach mieszkaniowych. Opłata ta obejmuje przewidywane koszty eksploatacji (bez świadczeń), odpisy na fundusz konserwacyjno-remontowy oraz obciążenia dodatkowe (m.in. odpisy na fundusz społeczny) i jest odpowiednikiem opłaty czynszowej obowiązującej w komunalnych zasobach mieszkaniowych.

W 2007 r. w badanej grupie spółdzielni mieszkaniowych opłaty eksploatacyjno-remontowe wynosiły przeciętnie 2,59 zł na 1 m² p.u. i wzrosły średnio o około 3%. Spośród 22 analizowanych spółdzielni mieszkaniowych, w 14 z nich podniesiono w omawianym roku opłaty podstawowe, a w pozostałych 8 pozostały one na niezmiennym poziomie (tab. 49).

Tab. 49: Średnia wysokość opłat eksploatacyjno-remontowych w spółdzielczych lokalach mieszkalnych w 2006 i 2007 r. (w zł na 1 m² p. u. miesięcznie) ^{1/}

Miasto	Opłaty eksploatacyjno-remontowe :		Wskaźnik wzrostu (grudzień 2006 =100)
	w grudniu 2006 r.	w grudniu 2007 r.	
Kalisz	2,87	2,87	100
Kraków	2,55	2,55	100
Poznań	3,73	4,00	107
Rzeszów	2,89	2,92	101
Toruń	2,76	2,76	100
Warszawa	3,10	3,10	100
Zabrze	2,07	2,27	110
Zielona Góra	2,81	2,97	106
Chełm	2,32	2,45	106
Dzierżoniów	2,20	2,40	109
Ełk	2,40	2,40	100
Inowrocław	2,60	2,60	100
Lębork	2,77	2,83	102
Piła	2,17	2,24	103
Radomsko	1,72	1,72	100
Sandomierz	2,85	3,12	109
Stargard Szczeciński	2,49	2,60	104
Brzeg Dolny	2,00	2,33	116
Dębno	2,20	2,30	105
Grajewo	1,50	1,60	107
Sierpc	2,15	2,20	102
Strzelce Opolskie	2,83	2,83	100
Średnio	2,52	2,59	103

Tylko w Warszawie spośród 22 badanych miast, stawki czynszu dla lokali o najwyższym standardzie obowiązujące w komunalnych zasobach mieszkaniowych były niższe od stawek opłat podstawowych istniejących w wiodących spółdzielniach mieszkaniowych. W pozostałych 21 miastach czynsze te były wyższe średnio o około 43%. Obowiązujący poziom opłat eksploatacyjno-remontowych w spółdzielniach mieszkaniowych może być jednym z istotnych argumentów przemawiających za prowadzeniem pasywnej polityki czynszowej na terenie poszczególnych miast (tab. 50).

Tab. 50: Relacje stawek czynszu w zasobach komunalnych do opłat eksploatacyjno-remontowych w spółdzielniach mieszkaniowych w grudniu 2007 r.

Miasta	Opłaty podstawowe w mieszkaniach o pełnym wyposażeniu w instalacje (w zł na 1 m ² p. u. miesięcznie)		Relacje czynszów do opłat w sp-niach (w %)
	czynsze w zasobach komunalnych	opłaty eksploatacyjno-remontowe w zasobach spółdzielczych ^{1/}	
Kalisz	3,86	2,87	134
Kraków	4,44	2,55	174
Poznań	5,10	4,00	128
Rzeszów	4,00	2,92	137
Toruń	4,49	2,76	163
Warszawa	2,59	3,10	84
Zabrze	4,63	2,27	204
Zielona Góra	3,50	2,97	118
Chełm	2,65	2,45	108
Dzierżoniów	3,29	2,40	137
Ełk	3,64	2,40	152
Inowrocław	5,29	2,60	203
Lębork	4,42	2,83	156
Piła	3,35	2,24	150
Radomsko	2,80	1,72	163
Sandomierz	3,49	3,12	112
Stargard Szczeciński	4,98	2,60	192
Brzeg Dolny	4,38	2,33	188
Dębno	2,92	2,30	127
Grajewo	2,53	1,60	158
Sierpc	2,21	2,20	101
Strzelce Opolskie	3,10	2,83	110
Średnio	3,71	2,59	143

^{1/} z reguły dotyczy wiodących spółdzielni w badanych miastach

Z uzyskiwanych informacji wynika, że w części monitorowanych miast brak jest jakichkolwiek zasobów zakładów pracy, a w kilku z nich występują one w minimalnej ilości i są z reguły własnością PKP, wojska lub służby zdrowia. Przeważnie poziom obowiązujących czynszów jest bardzo zbliżony do istniejącego w zasobach komunalnych w danym mieście.

Ponieważ blisko 30% ogółu mieszkań zakładowych położonych jest na terenie województwa śląskiego, badanie wysokości czynszów za lokale mieszkalne (podobnie jak w poprzednich latach) przeprowadzono w wybranej grupie zakładów pracy położonych na terenie następujących miast : Bytom, Katowice, Sosnowiec i Zabrze.

Z tabeli 51 wynika, że w 2007 r. średnie stawki czynszu w zasobach zakładów pracy wynosiły 3,12 zł za 1 m² p.u. miesięcznie i były wyższe niż w 2006 r. o około 3%. W tym samym roku najniższe stawki czynszu wynosiły przeciętnie 1,70 zł i wzrosły średnio o około 2%, natomiast stawki najwyższe kształtowały się na poziomie 4,18 zł i wzrosły średnio o około 3%.

Tab. 51: Stawki czynszu za lokale mieszkalne w zasobach zakładów pracy w 2006 i 2007 r.
(w zł na 1 m² p.u. miesięcznie)

Wyszczególnienie	Stawki czynszu :		
	najniższe	średnie	najwyższe
2006	1,66	3,03	4,05
2007	1,70	3,12	4,18
% wzrostu (2006=100)	102	103	103
Bytom	1,62	2,75	3,70
Katowice	1,80	3,60	4,85
Sosnowiec	1,67	2,92	3,88
Zabrze	1,73	3,10	4,70

Zasoby prywatne czynszowe znajdują się tylko w części monitorowanych miast. Dlatego wysokość czynszów obowiązujących w tej formie zasobów mieszkaniowych w 2006 roku przedstawiono z miast, z których zrzeszenia właścicieli i zarządców domów znajdują się w Polskiej Unii Właścicieli Nieruchomości. W grupie badanych znalazło się 7 miast monitorowanych (Kalisz, Kraków, Poznań, Rzeszów, Toruń, Warszawa i Inowrocław) oraz 18 innych miast.

W większości zrzeczeń opłaty czynszowe osiągnęły poziom 3% wartości odtworzenia liczonej w skali roku, a w niektórych nawet go przekroczyły (zgodnie z możliwościami ustawowymi). Dotyczyło to w pierwszej kolejności mieszkań o stosunkowo wysokim standardzie. W przypadku mieszkań o niskim standardzie, w których z reguły zamieszkują rodziny o bardzo ograniczonych możliwościach finansowych, stawki czynszu kształtowały się na poziomie 1,7 – 1,8% kosztu odtworzenia.

W 2007 r. w badanej grupie domów prywatnych czynszowych przeciętne średnie stawki czynszu osiągnęły wysokość 5,90 zł, co przy przyjęciu średniego kosztu odtworzenia w wysokości 2900 zł. stanowiło to blisko 2,4%. W przypadku przeciętnych najwyższych stawek, kształtujących się w wysokości 8,30 za 1 m² p.u. miesięcznie, stanowiło to ponad 3,4% średniego kosztu odtworzenia (tab. 52).

Tab. 52: Stawki czynszu za lokale mieszkalne w budynkach prywatnych w 2007 r.

(w zł na 1 m² p.u. miesięcznie)

Miasto	Stawki czynszu na koniec 2007 r.		
	najniższe	średnie	najwyższe
Ogółem	4,30	5,90	8,30
Bydgoszcz	5,00	5,80	6,50
Częstochowa	4,00	4,50	6,00
Gdynia	4,50	7,50	14,00
Grudziądz	3,00	4,00	8,00
Inowrocław	4,00	4,50	5,50
Kalisz	4,20	5,40	7,00
Katowice	4,00	5,50	6,30
Kielce	5,00	5,50	6,30
Kraków	7,00	10,00	20,00
Lublin	6,00	9,50	13,00
Łódź	3,50	5,00	8,00
Mińsk Mazowiecki	3,50	4,15	5,00
Nowy Sącz	4,00	6,00	7,00
Ostrów Wielkopolski	4,00	5,40	10,00
Piotrków Trybunalski	4,00	5,00	6,50
Płock	6,50	7,00	9,00
Poznań	5,00	8,00	12,00
Przemyśl	3,60	5,80	6,10
Radom	3,00	4,50	6,00
Rembertów	3,00	3,50	4,00
Rzeszów	4,70	6,00	7,00
Siedlce	4,50	7,20	9,70
Szubin	3,15	3,50	4,55
Toruń	3,00	5,50	7,90
Warszawa	6,00	9,00	12,00

Wyższy poziom inflacji w 2007 r. miał wpływ na wzrost stawek opłat za świadczenia (zimna woda, odprowadzenie ścieków, wywóz śmieci). Wysokość tych opłat ustalana jest przez poszczególne przedsiębiorstwa komunalne, które z reguły posiadają pozycję monopolisty. W porównaniu do roku poprzedniego, w komunalnych jednostkach mieszkaniowych stawki opłat za zimną wodę i odprowadzenie ścieków za wzrosły średnio o około 6%, natomiast za wywóz śmieci wzrosły średnio o blisko 10% (tab. 53).

Tab. 53: Stawki opłat za świadczenia w badanych komunalnych jednostkach mieszkaniowych w 2006 i 2007 r.

Miasta	Stawki opłat (w zł za 1 m ³) za :				Stawka opłat za wywóz śmieci (w zł na 1 osobę miesięcznie)	
	zimną wodę		odprowadzenie ścieków		2006	2007
	2006	2007	2006	2007		
Ogółem	2,29	2,42	2,94	3,13	3,97	4,35
Kalisz	2,14	2,14	3,98	3,98	5,00	5,00
Kraków	2,56	2,62	2,44	2,48	2,70	2,80
Poznań	2,93	2,76	4,01	3,75	5,00	5,00
Rzeszów	2,33	2,38	2,33	2,51	2,94	3,05
Toruń	2,06	2,35	2,56	2,99	4,30	6,30
Warszawa	2,16	2,55	2,65	3,16	4,20	5,84
Zabrze	3,42	3,42	3,19	3,19	4,75	4,75
Zielona Góra	2,82	2,93	2,79	2,90	4,31	4,40
miasta powyżej 100 tys. mieszkańców	2,55	2,64	2,99	3,12	4,15	4,65
Chelm	2,02	2,16	3,15	3,15	5,35	5,35
Dzierżoniów	2,61	2,82	2,12	2,31	2,65	2,95
Ełk	2,17	2,17	3,85	3,85	3,40	4,09
Inowrocław	2,34	2,44	2,44	2,62	5,80	5,80
Lębork	1,33	1,39	3,04	3,19	3,91	3,91
Piła	2,44	2,78	3,05	3,14	2,90	2,90
Radomsko	1,55	1,85	3,00	3,19	3,30	3,30
Sandomierz	2,51	2,77	2,89	3,10	3,65	3,85
Stargard Szczeciński	1,71	1,89	3,21	3,76	4,06	4,06
miasta 25-100 tys. mieszkańców	2,07	2,25	2,97	3,14	3,89	4,00
Brzeg Dolny	2,95	2,95	2,66	3,00	2,88	2,88
Dębno	1,96	2,00	3,28	3,28	3,91	3,91
Grajewo	1,84	1,90	2,89	3,00	2,30	2,40
Sierpc	2,39	2,49	2,80	3,00	5,67	6,40
Strzelce Opolskie	2,14	2,59	2,46	3,33	4,39	7,34
miasta poniżej 25 tys. mieszkańców	2,26	2,38	2,82	3,12	3,83	4,55

Dokonując porównania wysokości średnich opłat za świadczenia (w przeliczeniu na 1 osobę) występujących w zasobach komunalnych jednostek mieszkaniowych oraz spółdzielni mieszkaniowych należy podkreślić, że z reguły w komunalnych jednostkach wyższe były opłaty za wywóz śmieci, natomiast w spółdzielniach wyższe opłaty za zimną wodę oraz za odprowadzenie ścieków (tab. 54).

Tab. 54: Średnie opłaty za świadczenia w zasobach komunalnych jednostkach mieszkaniowych i spółdzielniach mieszkaniowych w 2006 i 2007 r. (w zł na 1 osobę miesięcznie)

Wyszczególnienie	Zasoby komunalnych jednostek mieszkaniowych ^{1/}				Zasoby spółdzielni mieszkaniowych			
	Ogółem	z tego w miastach :			Ogółem	z tego w miastach :		
		powyżej 100 tys.	25-100 tys.	poniżej 25 tys.		powyżej 100 tys.	25-100 tys.	poniżej 25 tys.
<u>Zimna woda</u>								
2006	10,11	10,60	9,83	9,66	12,23	12,11	12,80	11,27
2007	10,75	11,10	10,70	10,15	12,75	12,60	13,50	11,70
% wzrostu (2006=100)	106	105	109	105	104	104	105	104
<u>Odprowadzenie ścieków</u>								
2006	12,39	11,25	13,88	11,60	14,33	13,72	15,54	13,19
2007	13,00	11,80	14,30	12,30	14,90	14,30	16,00	13,80
% wzrostu (2006=100)	105	105	103	106	104	104	103	105
<u>Wywóz śmieci</u>								
2006	3,97	4,15	3,89	3,83	3,58	4,07	3,15	3,60
2007	4,35	4,65	4,00	4,55	3,90	4,40	3,30	4,10
% wzrostu (2006=100)	110	112	103	119	109	108	105	114

^{1/} dotyczą także opłat obowiązujących w zasobach zakładów pracy i prywatnych czynszowych

2. Stawki opłat za c.o. i c.c.w.

W zasobach mieszkaniowych obok opłat związanymi z eksploatacją oraz technicznym utrzymaniem, występują również opłaty za centralne ogrzewanie (c.o.) i centralną ciepłą wodę (c.c.w.). W zasobach administrowanych przez gminne jednostki mieszkaniowe instalacje c.o. posiada około 50% mieszkań, w zasobach zakładów pracy około 60-65%, w zasobach prywatnych czynszowych tylko około 10-15%, natomiast w zasobach spółdzielczych prawie 100 % mieszkań.

Stawki opłat za c.o. i c.c.w. ustalane są na szczeblu lokalnym, a ich wysokość jest zróżnicowana w zależności od źródła wytwarzania ciepła. Szacuje się, że w stosunku do 2006 roku średnie stawki opłat za centralne ogrzewanie obowiązujące w 2007 r. w komunalnych jednostkach mieszkaniowych (z reguły ich poziom można odnieść także do zasobów zakładów pracy) zwiększyły się o zaledwie 1 punkt procentowy, natomiast w spółdzielniach mieszkaniowych obniżyły się o około 4 punkty procentowe. Oznacza to, że w zasobach spółdzielni mieszkaniowych stawki opłat za centralne ogrzewanie są średnio niższe o około 30%. Jest to w dużym stopniu efektem wykonania w dużej części tych zasobów robót termo-modernizacyjnych oraz powszechnie stosowany pomiar zużycia energii cieplnej (tab. 55).

Tab. 55: Średnie opłaty za centralne ogrzewanie w badanych zasobach mieszkaniowych w 2006 i 2007 r. (w zł na 1 m² p. u. miesięcznie)

Wyszczególnienie	Zasoby komunalnych jednostek mieszkaniowych ^{1/}			Zasoby spółdzielni mieszkaniowych		
	2006	2007	% wzrostu (2006 =100)	2006	2007	% wzrostu (2006 =100)
Ogółem	3,08	3,10	101	2,30	2,20	96
Miasta :						
pow. 100 tys. mieszk.	3,09	3,15	102	2,14	2,08	97
25 – 100 tys. mieszk.	3,05	3,05	100	2,23	2,13	94
do 25 tys. mieszk.	3,12	3,12	100	2,67	2,50	94

^{1/} dotyczą także opłat występujących w zasobach zakładów pracy

Tab. 56: Średnie opłaty za centralną ciepłą wodę w badanych zasobach mieszkaniowych w 2006 i 2007 r. (w zł na 1 osobę miesięcznie)

Wyszczególnienie	Zasoby komunalnych jednostek mieszkaniowych ^{1/}			Zasoby spółdzielni mieszkaniowych		
	2006	2007	% wzrostu (2006 = 100)	2006	2007	% wzrostu (2006 =100)
Ogółem	33,35	33,47	100	33,03	33,56	102
Miasta:						
pow. 100 tys. mieszk.	34,52	34,60	100	40,05	40,05	100
25-100 tys. mieszk.	32,01	32,25	101	28,97	29,60	102
do 25 tys. mieszk.	33,33	33,33	100	29,12	30,30	104

^{1/} dotyczą także opłat występujących w zasobach zakładów pracy

W 2007 r. wzrost opłat za centralną ciepłą wodę dotyczył zasobów spółdzielni mieszkaniowych (średnio o około 2 punkty procentowe), natomiast w zasobach komunalnych pozostał w zasadzie na tym samym poziomie. W obu badanych formach wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych przeciętne stawki opłat za centralną ciepłą jeszcze bardziej zbliżyły się do siebie (tab. 56).

3. Opłaty całkowite za lokale mieszkalne

Opłata całkowita za lokal mieszkalny obejmuje opłatę podstawową (czynsz lub opłatę eksploatacyjno-remontową) oraz opłaty za świadczenia (zimna woda i kanalizacja, wywóz śmieci oraz opłaty za centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę).

Dla prawidłowego porównania wysokości opłat obowiązujących w zasobach komunalnych i zasobach spółdzielczych, skoncentrowano się wyłącznie na lokalach z pełnym wyposażeniem w instalacje. Równocześnie przyjęto założenie, że opłaty odnoszą się do lokalu mieszkalnego o powierzchni 50 m² p. u. zamieszkałego przez trzy osoby.

Tab. 57: Opłaty całkowite (w zł) w komunalnych lokalach mieszkalnych w 2006 i 2007 r.^{a/}

Wyszczególnienie	Opłaty razem	z tego :		
		czynsz	za wodę, ścieki i wywóz śmieci	za c.o. i c.c.w.
2006	511	177	80	254
2007	525	185	84	256
% wzrostu (2006=100)	103	104	105	101
Miasta :				
pow.100 tys. mieszk.	549	204	83	262
25-100 tys. mieszk.	525	188	87	250
do 25 tys. mieszk.	489	152	81	256

^{a/} opłaty miesięczne za lokal o powierzchni 50 m² p.u. z pełnym wyposażeniem w instalacje, zamieszkały przez 3 osoby

Z tabeli 57 wynika, że w stosunku do 2006 r. w zasobach komunalnych opłata całkowita za lokal mieszkalny z pełnym wyposażeniem w instalacje, użytkowany na zasadach najmu wzrosła o około 3%. Z tego czynsz wzrósł o około 4%, łączne opłaty za zimną wodę, kanalizację i wywóz śmieci o około 5%, natomiast łączne opłaty za c.o. i c.c.w. wzrosły o niecały 1%.

W tym samym okresie w spółdzielczych lokalach mieszkalnych opłata całkowita wzrosła średnio o około 1%. Na ten wzrost złożyły się wyższe o około 3% opłaty eksploatacyjno-remontowe oraz wyższe o 4% opłaty za zimną wodę, odprowadzenie ścieków i wywóz śmieci, natomiast opłaty za co i c.c.w. obniżyły się średnio o 1%. (tab. 58).

Tab. 58: Opłaty całkowite (w zł) w spółdzielczych lokalach mieszkalnych w 2006 i 2007 r.^{a/}

Wyszczególnienie	Opłaty razem ^{b/}	z tego :		
		eksploatacyjno-remontowa	za wodę, ścieki i wywóz śmieci	za c.o. i c.c.w.
2006	431	126	91	214
2007	436	130	95	211
% wzrostu (2006=100)	101	103	104	99
Miasta :				
pow.100 tys. mieszk.	465	147	94	224
25-100 tys. mieszk.	419	125	98	196
do 25 tys. mieszk.	418	113	89	216

^{a/} opłaty miesięczne za lokal 50 m² p. u., zamieszkały przez 3 osoby

^{b/} bez spłaty kredytów inwestycyjnych

Szacunkowe opłaty całkowite obowiązujące w 2007 r. w wybranych formach wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych w lokalach o najwyższym standardzie zostały przedstawione w tabeli 59.

Tab. 59: Szacunkowe opłaty całkowite w lokalach o najwyższym standardzie w 2007 r.^{a/}

Forma zasobów	Opłaty razem (w zł)	Z tego :		
		opłata podstawowa	za wodę, ścieki i wywóz śmieci	za co i ccw
Komunalne	525	185	84	256
Spółdzielcze	436	130	95	211
Zakładowe	543	209	84	250
Prywatne czynszowe	734	415	89	230
TBS	558	368	67	123

^{a/} opłaty miesięczne za lokal 50 m² p.u. zamieszkały przez 3 osoby

W 2007 r. najwyższą miesięczną opłatę całkowitą za lokal 50 m² p.u. o współczesnym standardzie należało zapłacić za mieszkanie znajdujące się w budynkach prywatnych czynszowych (średnio 734 zł). Na tym tle nieźle wypadły mieszkania TBS (średnio 558 zł),

mieszkania zakładowe (średnio 543 zł) i mieszkania komunalne (średnio 525 zł). Najniższe opłaty występowały w mieszkaniach spółdzielczych (średnio tylko 436 zł).

4. Gospodarka zasobami komunalnymi i spółdzielczymi w miastach monitorowanych

Badanie objęło 22 jednostki administrujące gminnymi zasobami (komunalnymi i wspólnot) o łącznej powierzchni około 8,5 mln m², co stanowi około 8% ogółu tych zasobów w kraju, oraz 22 spółdzielni mieszkaniowych gospodarujących zasobami o powierzchni prawie 7,1 mln m², stanowiącej ponad 4% ogólnej powierzchni zasobów spółdzielczych.

Dokonując analizy wyników badania komunalnych zasobów mieszkaniowych oraz budynków wspólnot mieszkaniowych (zarządzanych przez jednostki gminne) ustalono, że w 2007 r. przeciętny jednostkowy koszt utrzymania w tej grupie zasobów (bez kosztów c.o. i c.c.w.) kształtował się w wysokości 5,50 zł na 1 m² p.u. miesięcznie. Z tego 3,38 zł stanowiły koszty eksploatacji, a 2,12 zł koszty technicznego utrzymania.

Podobnie jak w poprzednich latach, w poszczególnych jednostkach zarządzających występowały duże różnice w poziomie kosztów eksploatacji. W zależności od struktury jakościowej zasobów oraz przyjętych rozwiązań organizacyjnych kształtowały się one od 1,59 zł do 6,80 zł na 1 m² p. u. miesięcznie. Również znaczne różnice występowały w kosztach technicznego utrzymania, które wahały się od 0,43 zł do 3,47 zł na 1m² p. u. miesięcznie (ponad 8-krotna różnica).

Poziom wydatków na utrzymanie zasobów komunalnych uzależniony jest głównie od wysokości wpływów za lokale mieszkalne, a także od wpływów za lokale użytkowe i dodatków mieszkaniowych, w coraz mniejszym stopniu od dotacji z gminy. Wpływy w poszczególnych jednostkach zarządzających wahały się od 3,04 zł do 9,41 zł na 1 m² p. u. miesięcznie. Najwyższe wpływy występowały w grupie miast największych, co było wynikiem relatywnie wysokich wpływów jednostkowych nie tylko z lokali mieszkalnych i z lokali użytkowych, ale również dotacji z budżetów gmin (tab. 60).

W tym samym okresie przeciętny koszt utrzymania zasobów spółdzielczych wynosił 4,58 zł na 1 m² p. u. miesięcznie i był średnio niższy niż w zasobach komunalnych o 0,92 zł. Z tego koszty eksploatacji były niższe o 0,27 zł, natomiast koszty technicznego utrzymania niższe o 0,65 zł. Pomędzy poszczególnymi spółdzielniami występowały spore różnice zarówno w jednostkowych kosztach eksploatacji (od 2,12 zł do 4,66 zł), jak i w kosztach technicznego utrzymania (od 0,64 zł do 1,84 zł).

Średnie wpływy w spółdzielniach mieszkaniowych w przeliczeniu na 1m² p. u. były niższe niż w zasobach komunalnych również o 0,92 zł na 1 m² p. u. miesięcznie. Złożyły się

na to przede wszystkim dużo niższe jednostkowe wpływy z lokali użytkowych oraz z innych źródeł. Natomiast średnie wpływy z lokali mieszkalnych były wyższe niż w zasobach komunalnych (tab. 61).

Tab. 60: Koszty utrzymania i źródła wpływu środków w badanych komunalnych jednostkach zarządzających zasobami w 2007 r. (w zł na 1 m² p. u. mies.)^{a/}

Wyszczególnienie	Koszty utrzymania			Źródła wpływu środków			
	ogółem	eksplo- atacja	techniczne utrzymanie	ogółem	z lokali miesz- kalnych	z lokali użytko- wych	dodatki mieszk. i dotacje
Ogółem w miastach	5,50	3,38	2,12	5,71	3,30	1,16	1,25
Kalisz	5,33	3,87	1,46	6,09	4,29	1,05	0,75
Kraków Nowa-Huta	5,62	3,97	1,65	5,74	3,32	1,82	0,60
Poznań	6,09	2,62	3,47	6,71	3,09	1,77	1,85
Rzeszów	5,87	3,35	2,52	5,89	3,88	1,27	0,64
Toruń	6,62	3,18	3,44	6,62	3,74	0,86	2,02
Warszawa Praga-Płd.	9,43	6,80	2,63	9,41	3,93	1,57	3,91
Zabrze	5,16	4,05	1,11	5,43	4,18	0,73	0,52
Zielona Góra	4,11	2,59	1,52	3,91	2,69	0,43	0,79
Razem w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców	6,04	3,65	2,39	6,28	3,49	1,37	1,42
Chełm	3,62	1,84	1,78	3,57	2,74	0,14	0,79
Dzierżoniów	3,00	2,09	0,91	3,04	2,48	0,27	0,29
Elk	3,94	2,77	1,17	4,10	3,43	0,12	0,55
Inowrocław	4,64	2,42	2,22	4,56	2,80	0,45	1,31
Lębork	4,06	2,50	1,56	4,12	2,97	0,52	0,63
Piła	3,51	2,63	0,88	3,83	2,48	0,90	0,45
Radomsko	4,10	3,67	0,43	4,16	2,58	1,00	0,58
Sandomierz	4,26	2,60	1,66	4,65	3,06	1,23	0,36
Stargard Szczeciński	3,37	2,19	1,18	3,27	2,15	0,23	0,89
Razem w miastach od 25 do 100 tys. mieszkańców	3,69	2,43	1,26	3,79	2,60	0,49	0,70
Brzeg Dolny	3,43	2,53	0,90	3,62	2,44	0,53	0,65
Dębno	3,34	2,71	0,63	3,41	2,66	0,45	0,30
Grajewo	3,85	1,59	2,26	3,77	2,87	0,32	0,58
Sierpc	4,87	3,45	1,42	4,79	2,78	0,13	1,88
Strzelce Opolskie	4,35	2,90	1,45	4,38	2,79	0,88	0,71
Razem w miastach do 25 tys. mieszkańców	3,89	2,66	1,23	3,92	2,73	0,52	0,67

^{a/} bez kosztów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody

Tab. 61: Koszty utrzymania i źródła wpływu środków w badanych spółdzielniach mieszkaniowych w 2007 r. (w zł na 1 m² p. u. miesięcznie) ^{a/}

Wyszczególnienie	Koszty utrzymania			Źródła wpływu środków			
	ogółem	eksplo- atacja	techniczne utrzymanie	ogółem	z lokali miesz- kalnych	z lokali użytko- wych	inne ^{b/}
Ogółem w miastach	4,58	3,11	1,47	4,79	3,83	0,63	0,33
Kalisz	3,89	2,82	1,07	4,31	3,55	0,46	0,30
Kraków	4,72	3,62	1,10	4,70	3,90	0,39	0,41
Poznań	5,72	4,09	1,63	6,15	4,79	1,04	0,32
Rzeszów	4,56	2,72	1,84	4,96	3,91	0,78	0,37
Toruń	5,20	3,60	1,60	5,22	3,96	0,82	0,44
Warszawa	5,42	4,66	0,76	5,45	3,20	1,96	0,30
Zabrze	4,17	3,31	0,86	4,35	3,62	0,63	0,10
Zielona Góra	4,40	2,61	1,79	4,60	3,74	0,50	0,36
Razem w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców	5,04	3,48	1,56	5,34	4,21	0,79	0,34
Chełm	3,13	2,49	0,64	3,33	2,88	0,22	0,23
Dzierżoniów	4,49	3,08	1,41	3,92	3,25	0,30	0,37
Ełk	3,85	2,83	1,02	4,04	3,15	0,47	0,42
Inowrocław	3,98	2,52	1,46	4,08	3,61	0,33	0,14
Lębork	4,10	3,32	0,78	4,12	3,67	0,15	0,30
Piła	4,42	2,69	1,73	4,47	3,10	1,16	0,21
Radomsko	3,24	2,20	1,04	3,33	2,77	0,37	0,19
Sandomierz	4,36	3,46	0,90	4,49	3,28	0,67	0,54
Stargard Szczeciński	3,72	2,30	1,42	3,76	3,29	0,15	0,32
Razem w miastach od 25 do 100 tys. mieszkańców	3,94	2,58	1,36	3,97	3,26	0,44	0,27
Brzeg Dolny	3,33	2,12	1,21	3,83	3,53	0,14	0,16
Dębno	4,06	2,84	1,22	4,14	2,85	0,64	0,65
Grajewo	4,28	3,17	1,11	4,32	3,07	0,98	0,27
Sierpc	3,45	2,30	1,15	3,48	3,00	0,20	0,28
Strzelce Opolskie	4,50	3,01	1,49	4,59	4,17	0,17	0,25
Razem w miastach do 25 tys. mieszkańców	4,02	2,69	1,33	4,37	3,59	0,24	0,54

^{a/} bez kosztów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody

^{b/} z dodatków mieszkaniowych, a także środki z tytułu przekształceń własnościowych, wpływy z reklam i z TV kablowej, odsetki z lokat bankowych, itp.

5. Nakłady remontowe w budynkach mieszkalnych

Z prowadzonych od wielu lat badań własnych IRM jak i z informacji GUS wynika, że kompleksowe remonty gruntowne realizowane są w bardzo niewielkiej części zasobów mieszkaniowych i obejmują mniej niż 1% ogółu budynków wielorodzinnych w kraju. Dotyczy to zarówno budynków komunalnych oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem własności gminy, jak również budynków prywatnych czynszowych i zakładów pracy.

W 2007 r. w grupie badanych miast średnie nakłady na techniczne utrzymanie komunalnych zasobów mieszkaniowych kształtowały się na poziomie 2,12 zł. na 1 m² p.u. miesięcznie. Z tego nakłady na konserwacje i remonty bieżące (1,11 zł.) wydatkowano około 48% środków, a na remonty gruntowne (1,11 zł.) prawie 52%. Pociągającym jest fakt relatywnie wysokich nakładów na remonty gruntowne (szczególnie w miastach dużych i średnich) (tab. 62).

Tab. 62: Nakłady na techniczne utrzymanie komunalnych zasobów mieszkaniowych w 2006 i 2007 r.

Wyszczególnienie	Nakłady na techniczne utrzymanie (w zł / m ² p.u. miesięcznie)		
	ogółem	konserwacja i remonty bieżące	remonty gruntowne
2006	1,76	0,79	0,97
2007	2,12	1,01	1,11
% wzrostu (2006 = 100)	120	128	114
Miasta :			
powyżej 100 tys. mieszk.	2,39	1,16	1,23
25 – 100 tys. mieszk.	1,26	0,44	0,82
poniżej 25 tys. mieszk.	1,23	0,89	0,34

Podobnie jak w latach poprzednich, w budynkach komunalnych oraz w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta w pierwszej kolejności realizuje się następujący rzeczowy zakres robót :

- remonty dachów i rynien oraz przewodów kominowych,
- wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- naprawy i wymiany instalacji centralnego ogrzewania,
- naprawy elewacji i roboty termo-modernizacyjne budynków,
- wymianę instalacji elektrycznej oraz instalacji gazowej,
- stolarkę okien i drzwi.

Kategorią ekonomiczną pozwalającą na określenie niezbędnych nakładów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych jest wskaźnik stopy remontowej. Zaletą tego wskaźnika jest jego prostota stosowania oraz możliwość ustalenia poziomu nakładów na remonty w różnych okresach czasu. Wynika to z tego, że istnieje możliwość pokazania relacji procentowej między wartością odtworzeniową danego obiektu, a potrzebnymi nakładami na jego utrzymanie. Należy podkreślić, że wzrastający koszt odtworzenia w 2007 r. był skutkiem wyższych cen na materiały i usługi budowlano-instalacyjne.

Średni wskaźnik stopy remontowej jest jednak ściśle uzależniony od jakości zasobów mieszkaniowych w mieście, co wiąże się w podstawowej mierze z wiekiem posiadanych budynków. Zastosowanie powyższej metody pokazującej rozbieżności pomiędzy nakładami faktycznie ponoszonymi a niezbędnymi jest w stanie określić wysokość istniejącej luki remontowej w odniesieniu do poszczególnych zasobów mieszkaniowych.

W przypadku zasobów komunalnych wskaźnik ten powinien się kształtować w wysokości co najmniej 1,5% kosztu odtworzenia liczonego w skali roku. Przyjmując średni koszt odtworzenia w wysokości 2550 zł. dla 2006 r. i 2900 zł. dla 2007 r. dokonano wyliczenia minimalnie niezbędnych nakładów na techniczne utrzymanie komunalnych zasobów mieszkaniowych oraz porównano je z faktycznie wydatkowanymi na ten cel środkami. Wynika z nich, że w 2007 r. wysokość luki remontowej wynosiła około 42% i była niższa o 3% niż rok wcześniej. Główną przyczyną takiej sytuacji jest obowiązujący w wielu miastach bardzo niski poziom opłat czynszowych za lokale mieszkalne. Remonty finansowane są przede wszystkim środkami pochodzącymi z lokali użytkowych, a w miastach największych dodatkowo środkami dotacji z budżetów gmin.

W ostatnich kilku latach przeciętne nakłady na techniczne utrzymanie spółdzielczych zasobów mieszkaniowych w co najmniej 80-90% pokrywały istniejące w tym zakresie potrzeby. Oznacza to, że skala występującej w nich luki remontowej jest stosunkowo niewielka. Obok wpływów z lokali mieszkalnych i użytkowych, dodatkowym źródłem finansowania remontów są środki pochodzące z przekształceń własnościowych lokali. Niższe nakłady w 2007 r. oraz wyższy koszt odtworzenia spowodował, że luka remontowa w zasobach spółdzielczych wzrosła w stosunku do roku poprzedniego o około 14%.

W zasobach zakładów pracy, z uwagi na nieco lepszą strukturę wieku budynków niż w przypadku zasobów komunalnych, średni wskaźnik stopy remontowej można przyjąć w wysokości 1,2%. Ponieważ przeciętne nakłady na techniczne utrzymanie tych zasobów są z reguły niższe niż w zasobach komunalnych o około 25-30%, wysokość występującej luki remontowej jest zbliżona do zasobów komunalnych. Podstawowym źródłem finansowania

nakładów na techniczne utrzymanie są wpływy z lokali mieszkalnych, a niewielkim uzupełnieniem są wpływy z lokali użytkowych oraz dotacje z zakładów pracy.

Od bardzo wielu lat najtrudniejsza sytuacja w zakresie technicznego utrzymania występuje w budynkach prywatnych czynszowych. Wynika to zarówno ze struktury wiekowej tych zasobów, przekładającej się na relatywnie bardzo wysoki wskaźnik stopy remontowej (około 2,5% w skali roku), jak również z wieloletniej polityki państwa skutkującej brakiem jakichkolwiek możliwości sfinansowania niezbędnych nakładów na ich konserwację i remonty.

Z wykonanych obliczeń wynika, że pomimo znaczącego wzrostu nakładów techniczne utrzymanie w latach 2006 – 2007 potrzeby remontowe występujące w budynkach prywatnych czynszowych były pokryte średnio zaledwie w około 32 – 34%. Oznacza to, że istniejąca w tej formie zasobów luka remontowa kształtuje się na poziomie około 66 – 68% (tab. 63).

Tab. 63: Wysokość luki remontowej w poszczególnych form wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych w 2006 i 2007 r.

Forma zasobów mieszkaniowych	Rok	Nakłady (w zł na 1 m ² p.u. miesięcznie)		Wysokość luki remontowej (w %)
		Faktyczne	Niezbędne ^{1/}	
Komunalne	2006	1,76	3,20	45
	2007	2,12	3,63	42
Spółdzielcze	2006	1,51	1,70	10
	2007	1,47	1,93	24
Zakładów pracy	2006	1,23	2,50	50
	2007	1,45	2,90	50
Prywatne czynszowe	2006	1,77	5,30	66
	2007	1,95	6,04	68

^{1/} nie obejmują zaległości remontowych z lat poprzednich, wyliczone przy koszcie odtworzenia dla 2006 r. - 2550 zł, a dla 2007 r. - 2900 zł.

6. Zmiany w wysokości kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych

W 2007 r. w stosunku do roku poprzedniego jednostkowe koszty utrzymania zasobów komunalnych wzrosły średnio o około 10%, przy czym koszty eksploatacji zwiększyły o około 4%, natomiast koszty technicznego utrzymania wzrosły o około 20%. W tym samym okresie koszty utrzymania zasobów spółdzielczych wzrosły średnio o około 4%, z czego koszty eksploatacji wzrosły o około 7%, a koszty technicznego utrzymania zmniejszyły się o około 3% (tab. 64).

Tab. 64: Koszty utrzymania komunalnych i spółdzielczych zasobów mieszkaniowych w 2006 i 2007 r.

Wyszczególnienie	Koszty utrzymania w zł na 1 m ² p. u. miesięcznie ^{a/}					
	zasoby komunalne			zasoby spółdzielcze		
	ogółem	eksploatacja	techniczne utrzymanie	ogółem	eksploatacja	techniczne utrzymanie
2006	5,01	3,25	1,76	4,42	2,91	1,51
2007	5,50	3,38	2,12	4,58	3,11	1,47
% wzrostu (2006=100)	110	104	120	104	107	97
miasta :						
powyżej 100 tys. mieszk.	6,04	3,65	2,39	5,04	3,48	1,56
25 – 100 tys. mieszk.	3,69	2,43	1,26	3,94	2,58	1,36
do 25 tys. mieszk.	3,89	2,66	1,23	4,02	2,69	1,33

^{a/} bez c.o. i c.c.w.

W przypadku kosztów eksploatacji w zasobach komunalnych najbardziej wzrosły koszty wywozu nieczystości (średnio o około 13%) oraz koszty utrzymania czystości i pozostałe koszty eksploatacji (po około 6%). Pomędzy jednostkami zarządzającymi zasobami w poszczególnych grupach wielkości miast utrzymują się różnice w wysokości niektórych elementów kosztów eksploatacji, przy czym największe rozpiętości (podobnie jak w 2006 r.) występowały w zakresie pozostałych kosztów eksploatacji (m.in. energia elektryczna w pomieszczenia wspólnych, usługi kominiarskie i deratyzacyjne, utrzymanie zieleni, koszty dźwigów i domofonów itp.) (tab. 65).

Tab. 65: Koszty eksploatacji w zasobach komunalnych w 2006 i 2007 r.
(w zł na 1 m² p. u. miesięcznie)

Wyszczególnienie	Elementy kosztów eksploatacji						
	ogółem	woda i odprow. ścieków	wywóz nieczystości	utrzymanie czystości	administracja i ogólne	podatki dla gminy	pozostałe
2006	3,25	0,89	0,23	0,31	1,01	0,11	0,70
2007	3,38	0,90	0,26	0,33	1,04	0,11	0,74
% wzrostu (2006=100)	104	101	113	106	103	100	106
Miasta:							
pow. 100 tys. mieszk.	3,65	0,97	0,26	0,36	1,05	0,13	0,88
25-100 tys. mieszk.	2,43	0,66	0,22	0,22	0,97	0,08	0,28
do 25 tys. mieszk.	2,66	0,68	0,27	0,24	1,14	0,10	0,23

W zasobach spółdzielczych najbardziej wzrosły pozostałe koszty eksploatacji (średnio aż o około 29%) oraz koszty wywozu śmieci (średnio o około 9%).

W dalszym ciągu utrzymują się spore różnice (sięgająca średnio około 30-35%) między wysokością jednostkowych kosztów eksploatacji w spółdzielniach z miast dużych, a spółdzielniami z miast średnich i małych. Wpływ na ten stan mają prawie wszystkie elementy kosztów eksploatacji (tab. 66).

Tab. 66: Koszty eksploatacji w zasobach spółdzielczych w 2006 i 2007 r.
(w zł. na 1 m² p. u. miesięcznie)

Wyszczególnienie	Elementy kosztów eksploatacji						
	ogółem	woda i odprow. ścieków	wywóz śmieci	utrzymanie czystości	administracja i ogólne	podatki dla gminy	pozostałe
2006	2,91	0,83	0,22	0,29	0,77	0,21	0,59
2007	3,11	0,83	0,24	0,30	0,77	0,21	0,76
% wzrostu (2006=100)	107	100	109	103	100	100	129
Miasta:							
pow. 100 tys. mieszk.	3,48	0,89	0,28	0,34	0,80	0,25	0,92
25 – 100 tys. mieszk.	2,58	0,73	0,18	0,25	0,70	0,16	0,56
do 25 tys. mieszk.	2,69	0,81	0,21	0,20	0,85	0,16	0,46

7. Zmiany w źródłach wpływu środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych

W 2007 r. w zasobach komunalnych łączne wpływy z opłat za lokale mieszkalne (obejmujące czynsz i świadczenia, bez co i ccw) wynosiły średnio 3,76 zł za 1 m² p. u. miesięcznie i były średnio wyższe od wpływów z 2006 r. zaledwie o 1%. W tym samym okresie zwiększyły się wpływy z opłat za lokale użytkowe średnio o około 10%.

W zasobach spółdzielczych stawki opłat za lokale mieszkalne wynosiły średnio 4,04 zł za 1 m² p.u. miesięcznie i były wyższe w stosunku do roku poprzedniego średnio o około 4%. W tych zasobach nastąpił również wzrost średnich stawek opłat za lokale użytkowe (średnio o około 7%) (tab. 67).

Tab. 67: Średnie wpływy z opłat za lokale w zasobach komunalnych i spółdzielczych w 2006 i 2007 r. (w zł na 1 m² p. u. miesięcznie) ^{a/}

Wyszczególnienie	Zasoby komunalne ^{b/}		Zasoby spółdzielcze ^{c/}	
	lokale mieszkalne	lokale użytkowe	lokale mieszkalne	lokale użytkowe
2006	3,72	9,02	3,89	10,55
2007	3,76	9,90	4,04	11,27
% wzrostu (2006=100)	101	110	104	107
Miasta :				
powyżej 100 tys. mieszkańców	4,15	11,10	4,40	12,90
25-100 tys. mieszkańców	2,95	5,60	3,30	8,40
do 25 tys. mieszkańców	2,96	7,90	3,49	8,25

^{a/} wpływy rzeczywiste

^{b/} łącznie z opłatami za świadczenia, bez co i ccw

^{c/} j. w. oraz bez spłaty kredytów inwestycyjnych

W zasobach komunalnych w stosunku do roku poprzedniego, środki jednostkowe na ich utrzymanie w 2007 r. zwiększyły się średnio o około 10%. Było to efektem nie tylko wzrostu wpływów pochodzących z lokalach użytkowych, ale przede wszystkim znacznie wyższych dotacji z budżetów gmin w miastach największych.

W zasobach spółdzielni mieszkaniowych średni wzrost wpływów o około 2% wiązał się przede wszystkim ze wzrostem jednostkowych wpływów pochodzących z lokali użytkowych oraz niewielkim wzrostem wpływów z lokali mieszkalnych. Znacznie zmniejszyły się natomiast środki pochodzące z przekształceń własnościowych lokali (tab. 68).

Tab. 68: Źródła środków na utrzymanie zasobów komunalnych i spółdzielczych w 2006 i 2007 r. (w zł na 1 m² p. u. miesięcznie)

Wyszczególnienie	Środki na utrzymanie ^{a/}							
	zasobów komunalnych				zasobów spółdzielczych			
	ogółem	z opłat za lokale mieszkal.	z opłat za lokale użytkowe	dotatki mieszk. i dotacje	ogółem	z opłat za lokale mieszkalne	z opłat za lokale użytkowe	dotatki mieszk. i inne źródła ^{b/}
2006	5,20	3,29	1,05	0,86	4,70	3,68	0,59	0,43
2007	5,71	3,32	1,16	1,23	4,79	3,83	0,63	0,33
% wzrostu (2006=100)	110	101	110	143	102	104	107	77
Miasta:								
powyż. 100 tys.	6,28	3,49	1,37	1,42	5,34	4,21	0,79	0,34
25-100 tys.	3,79	2,60	0,49	0,70	3,97	3,26	0,44	0,27
do 25 tys.	3,92	2,73	0,52	0,67	4,37	3,59	0,24	0,54

^{a/} bez opłat za co i ccw

^{b/} wpływy z reklam i z TV kablowej, środki z przekształceń własnościowych lokali itp.

Szacuje się, że w 2007 r. w komunalnych zasobach mieszkaniowych opłaty czynszowe pokrywały średnio około 68% kosztów ich utrzymania (bez kosztów świadczeń tj. zimnej wody, kanalizacji i wywozu nieczystości). Oznaczało to obniżenie udziału opłat czynszowych o około 3 punkty procentowe w stosunku do poprzedniego roku. W tym samym roku w zasobach spółdzielczych opłaty eksploatacyjno-remontowe pokrywały średnio około 74% kosztów utrzymania (bez kosztów świadczeń), co stanowiło zmniejszenie udziału w stosunku do 2006 r. o 1 punkt procentowy.

8. Dopłaty do gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Od ponad 10 lat źródłem finansowania części kosztów utrzymania, zarówno zasobów komunalnych, jak i zasobów spółdzielczych są dotatki mieszkaniowe. Także środki dotacji budżetu gmin (do utrzymania zasobów komunalnych) oraz środki przekształceń własnościowych (do utrzymania zasobów spółdzielczych).

W zasobach komunalnych jednostkowe dopłaty do gospodarki mieszkaniowej w 2007 r. w stosunku do roku poprzedniego zwiększyły się średnio o około 43%. Złożyły się na to wyłącznie dużo wyższe dotacje z budżetów gmin, gdyż środki pochodzące z dodatków mieszkaniowych uległy zmniejszeniu.

W przypadku zasobów spółdzielczych nieco wyższe wpływy z dodatków mieszkaniowych oraz dużo niższe środki pochodzące z innych źródeł (głównie z tytułu przekształceń własnościowych lokali) spowodowały, że w 2007 r. dopłaty obniżyły się średnio aż o około 23% (tab. 69).

Tab. 69: Dopłaty do zasobów komunalnych i spółdzielczych w 2006 i 2007 r.
(w zł na 1 m² p. u. miesięcznie)

Rok	Zasoby komunalne			Zasoby spółdzielcze		
	ogółem	dodatki mieszkaniowe	dotacje	ogółem	dodatki mieszkaniowe	inne źródła ^{a/}
2006	0,86	0,57	0,29	0,43	0,18	0,25
2007	1,23	0,48	0,75	0,33	0,20	0,13
% wzrostu (2006=100)	143	84	259	77	111	52
Miasta :						
pow. 100 tys. mieszk.	1,42	0,50	0,92	0,34	0,20	0,14
25-100 tys. mieszk.	0,70	0,44	0,26	0,27	0,18	0,09
do 25 tys. mieszk.	0,67	0,47	0,20	0,54	0,27	0,27

^{a/} wpływy z reklam i z TV kablowej, z tytułu przekształceń własnościowych lokali, odsetki z lokat bankowych itp.

9. Zaległości w opłatach, eksmisje oraz mieszkania z odzysku i socjalne

Wyniki badań przeprowadzonych w 2007 r. pokazują, że mieliśmy do czynienia z pewną stabilizacją przyrostu zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i lokale użytkowe. W zasobach komunalnych nastąpiło obniżenie średnich zaległości w opłatach o 1 punkt procentowy do poziomu około 7% należnych wpływów rocznych. W zasobach spółdzielczych średnie zaległości utrzymały wcześniejszy poziom i wynosiły średnio około 5% (tab. 70).

W zasobach komunalnych około 14% zamieszkujących w nich rodzin zalegało z opłatami ponad trzy miesiące (zmniejszenie o około 2%). Biorąc pod uwagę występującą skalę zaległości (około 8%), oznacza to, że zaległości te w dużej mierze odnoszą się do lokali o stosunkowo niskim standardzie i niskim poziomie opłat. W zasobach badanych spółdzielni udział gospodarstw domowych zalegających z opłatami ponad trzy miesiące wynosił około 6% i był niższy o 2 punkty procentowe niż przed rokiem.

Tab. 70: Przyrost zaległości w opłatach w zasobach komunalnych i spółdzielczych w 2006 i 2007 r. w stosunku do wpływów należnych ^{a/}

Wyszczególnienie	Zaległości (w %) :					
	w zasobach komunalnych			w zasobach spółdzielczych		
	razem	za lokale mieszkalne	za lokale użytkowe	razem	za lokale mieszkalne	za lokale użytkowe
2006	8	9	5	5	5	4
2007	7	8	4	5	5	5
Miasta :						
powyżej 100 tys. mieszkańców	7	9	4	4	4	3
25-100 tys. mieszkańców	6	7	2	6	5	8
do 25 tys. mieszkańców	6	7	3	9	10	4

^{a/} nie obejmuje zaległości z okresu poprzedniego

Od wielu lat problem zalegania z opłatami za mieszkania w większym stopniu dotyczy zasobów znajdujących się w zarządzie komunalnych jednostek mieszkaniowych. Z reguły poziom istniejących zaległości nie jest uzależniony wyłącznie od zamożności najemców lokali, lecz w znacznym stopniu od sprawnej windykacji opłat prowadzonej przez poszczególne administracje mieszkaniowe. Świadczą o tym znaczne różnice istniejące między poszczególnymi miastami w udziale procentowym najemców lokali zalegających z opłatami ponad trzy miesiące (tab. 71).

Tab. 71: Udział procentowy najemców lokali mieszkalnych w zasobach gminy zalegających z opłatami ponad trzy miesiące w 2006 i 2007 r.

Rok	Miasta badane ogółem		z tego z udziałem procentowym zalegających najemców :				
			do 5 %	6 - 10 %	11 - 15 %	16 - 20 %	ponad 20 %
2006	liczba	22	-	2	5	7	8
	%	100	-	9	23	32	36
2007	liczba	22	2	3	6	4	7
	%	100	9	14	27	18	32

Nie wywiązywanie się najemców lokali ze swoich zobowiązań finansowych w stosunku do zarządców zasobów komunalnych spowodowało, że w odniesieniu do blisko 1,2 tys.

przypadków skierowano pozwy sądowe o eksmisję. Było to aż o połowę wniosków mniej niż w 2006 r. Zdecydowanie większy (aż o 37%) udział orzeczeń sądowych o eksmisji nie zwiększył liczby przeprowadzonych eksmisji, z uwagi na brak lokali socjalnych. W stosunku do złożonej liczby pozwów, udział przeprowadzonych eksmisji zwiększył się jednak blisko dwukrotnie (z 8 do 14%) (tab. 72).

Bardzo podobna sytuacja występowała w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy i prywatnych czynszowych. Wysokie koszty opłat sądowych, w warunkach ograniczonych możliwości wykonania prawomocnych wyroków sądowych, wynikających przede wszystkim z braku lokali zamiennych spowodowało, że liczba składanych pozwów w żadnym stopniu nie odzwierciedla skali istniejącego problemu.

Tab. 72: Ocena egzekucji sądowych w stosunku do najemców lokali zalegających z opłatami ponad trzy miesiące w zasobach komunalnych w 2006 i 2007 r.

Rok	pozwy o eksmisję		orzeczenia sądowe o eksmisji		przeprowadzone eksmisje do lokalu socjalnego	
	liczba	%	liczba	% ^{a/}	liczba	% ^{a/}
2006	2308	100	873	38	174	8
2007	1186	100	887	75	170	14

^{a/} w stosunku do złożonych pozwów

Wzrost przeprowadzonych eksmisji zależy m.in. od liczby uzyskanych mieszkań z tzw. odzysku w zasobach mieszkaniowych gminy. Z przeprowadzonych badań wynika, że w 2007 r. odzyskano około 2,2% ogółu lokali należących do gmin. W około 30-35% dotyczyło to mieszkań z pełnym wyposażeniem w instalacje, pozostałe były to lokale o niższym standardzie.

Tab. 73: Udział mieszkań uzyskanych z odzysku oraz udział lokali socjalnych w komunalnych zasobach mieszkaniowych w 2007 r.^{1/}

Wyszczególnienie	Ogółem (w %)	z tego w grupach miastach :		
		do 25 tys.	25 – 100 tys.	ponad 100 tys.
Mieszkania z odzysku	2,0	1,4	1,7	2,2
Mieszkania socjalne	6,6	10,9	5,9	6,7

^{1/} w % w stosunku do ogółu lokali mieszkalnych gmin zamieszkiwanych na zasadach najmu

W pierwszym przypadku lokale te były przeważnie zasiedlane na zasadach najmu, w drugim przypadku powiększały liczbę lokali socjalnych, będących w dyspozycji poszczególnych gmin. W badanej grupie miast średni udział lokali socjalnych w komunalnych zasobach mieszkaniowych wzrósł do około 6,6% (tab. 73).

Według prowadzonych badań, łączne potrzeby gmin w odniesieniu do mieszkań komunalnych, socjalnych i zamiennych można szacować na co najmniej 120 tys. lokali.

10. Wspólnoty mieszkaniowe

Badanie nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, odnoszące się między innymi do rozmiarów prywatyzacji i współwłasności występującej w zasobach administrowanych przez komunalne jednostki mieszkaniowe pozwoliło ustalić, że w analizowanej grupie miast na koniec 2007 r. osoby fizyczne wykupiły około 51% lokali mieszkalnych, z tego w samym tylko 2007 r. około 5% lokali. Ponadto zostało sprywatyzowanych około 19% ogółu lokali użytkowych, z czego najwięcej w miastach małych (około 40%), a najmniej w miastach dużych (tylko 14%) (tab. 74).

Tab. 74: Sprywatyzowane komunalne lokale mieszkalne i lokale użytkowe w badanych miastach (stan na koniec 2007 r.)

Miasta	Udział sprywatyzowanych lokali (w %) :		
	mieszkalnych		użytkowych
	ogółem	w tym w 2007 r.	ogółem
Razem	51	5	19
powyżej 100 tys. mieszk.	52	6	14
25 – 100 tys. mieszk.	48	4	34
poniżej 25 tys. mieszk.	56	5	40

Przeciętne ceny, po jakich sprzedawano komunalne lokale mieszkalne w 2007 r. zostały przedstawione w tabeli 75. Są to jednak ceny 1 m² p.u. mieszkania wycenione przez biegłego przed bonifikatą. Z reguły bonifikaty dla najemców lokali kształtowały się średnio w wysokości 90% ich wartości rynkowej.

Dokonując oceny postępujących przekształceń własnościowych, niezbędna jest ocena dokonujących się zmian w skali współwłasności występującej w zasobach administrowanych przez gminne jednostki mieszkaniowe, liczby wspólnot o większościowych udziałach osób

fizycznych, a także wspólnot samodzielnie zarządzających swoimi nieruchomościami mieszkaniowymi.

Tab. 75: Ceny sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych w 2007 r.

Wyszczególnienie	Ceny (w zł za 1 m ² p.u.) ^{1/}		
	najwyższe	średnie	najniższe
Ogółem	2900	1700	830
powyżej 100 tys. mieszk.	3200	1850	830
25 – 100 tys. mieszk.	3000	1640	690
poniżej 25 tys. mieszk.	2250	1600	1080

^{1/} ceny bez bonifikat, przeciętnie sprzedawano lokale najemcom za 10% ich wartości rynkowej

Z tabeli 76 wynika, że w stosunku do badań z poprzednich lat współwłasność w budynkach zwiększyła się o 4 punkty procentowe i wynosiła 58%. Oznacza to, że w badanych miastach w dalszym ciągu w 42% komunalnych budynków mieszkalnym nie ma sprzedanego ani jednego lokalu. Są to jednak w większości budynki stare, o niskim standardzie wyposażenia mieszkań oraz znacznych zaległościach remontowych.

Tab. 76: Niektóre dane dotyczące wspólnot mieszkaniowych na koniec 2006 i 2007 r.

Wyszczególnienie	Udział (w %) :		
	budynków stanowiących współwłasność (wspólnot mieszk.) ^{a/}	wspólnot o większościowych udziałach osób fizycznych (kolumna 2 =100 %)	wspólnot samodzielnie administrujących nieruchomością (kolumna 2=100 %)
1	2	3	4
2006	54	45	25
2007	58	48	27
w miastach:			
- powyżej 100 tys. mieszk.	57	48	33
- 25-100 tys. mieszk.	58	47	22
- poniżej 25 tys. mieszk.	62	57	21

^{a/} wartości w kolumnie 2 wyliczono w odniesieniu do ogółu budynków mieszkalnych będących w administracji komunalnych jednostek mieszkaniowych

Efektem postępujących przekształceń własnościowych w komunalnych zasobach mieszkaniowych jest stopniowy wzrost udziału wspólnot o większościowych udziałach osób fizycznych. W ostatnim roku udział ten zwiększył się o kolejne 3 punkty procentowe i wynosił

na koniec 2007 r. około 48%. Oznacza to, że w blisko połowie wspólnot mieszkaniowych osoby fizyczne, bez odwoływania się do szczególnych zapisów ustawy o własności lokali, mogą faktycznie decydować o sposobach rozwiązywania problemów dotyczących nieruchomości i jej bieżącego utrzymania.

Zmiany w strukturze własności w coraz większym stopniu wpływają na zmianę sposobu gospodarowania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych. Na koniec 2007 r. już około 27% wspólnot z badanych miast (w tym 2% w samym 2007 r.) zrezygnowało z administracji komunalnych jednostek mieszkaniowych. Szczególnie zjawisko to można zaobserwować w grupie miast ponad 100 tys. mieszkańców (dotyczy to aż 33% wspólnot).

Tab. 77: Wysokość pobieranych zaliczek mieszkaniowych oraz przyjęte średnie stawki na konserwację i remonty w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych w 2007 r.

Miasto	Zaliczka (w zł na 1 m ² p. u. miesięcznie) :			Średnie stawki przeznaczane na konserwację i remonty ^{a/}
	najniższa	średnia	najwyższa	
Kalisz	1,12	1,41	1,79	1,00
Kraków	1,60	1,90	2,25	1,00
Poznań	1,00	3,81	10,80	2,69
Rzeszów	0,85	1,28	2,21	0,43
Toruń	0,69	1,40	3,70	1,28
Warszawa	1,26	2,08	3,00	1,64
Zabrze	1,46	2,55	8,10	1,30
Zielona Góra	1,13	1,96	4,00	1,00
Chełm	1,00	1,75	2,55	0,50
Dzierżoniów	1,00	1,90	2,15	1,50
Ełk	1,05	1,14	1,82	0,60
Inowrocław	1,00	3,10	6,60	2,80
Lębork	1,60	2,20	2,90	1,00
Piła	1,44	2,75	4,76	1,53
Radomsko	1,70	2,00	2,30	0,77
Sandomierz	1,80	2,30	3,00	0,55
Stargard Szczeciński	0,82	1,31	1,66	0,60
Brzeg Dolny	0,80	1,20	1,50	0,50
Dębno	1,00	1,60	1,85	0,80
Grajewo	1,11	1,26	1,60	0,73
Sierpc	2,50	2,70	2,90	0,80
Strzelce Opolskie	1,40	2,12	2,84	0,50
Średnio	1,24	2,00	3,38	1,07

^{a/} stawki zawarte w pobieranej zaliczce mieszkaniowej

Przeprowadzone badanie pozwoliło również ustalić wysokość pobieranych zaliczek mieszkaniowych w 2007 r. Należy podkreślić istniejące różnice w wysokościach uchwalonych przez poszczególne wspólnoty zaliczek, ale obserwuje się stopniową stabilizację rozpiętości pomiędzy najniższymi i najwyższymi zaliczkami.

W większości badanych wspólnot zaliczki ustalone przez poszczególne zarządy zawierały środki na konserwacje i remonty. Jednak w dalszym ciągu w bardzo wielu przypadkach nie uwzględniały one w dostatecznym stopniu istniejących w tym zakresie potrzeb. Wyjątek nadal stanowiły wspólnoty z Poznania, w których środki na techniczne utrzymanie były relatywnie wysokie. Z reguły, tak jak w poprzednich latach, większe środki na remonty były zbierane w momencie podjęcia stosownej uchwały dotyczącej przeprowadzenia określonego zakresu robót (tab. 77).

Tab. 78: Średnia wysokość zaliczek mieszkaniowych obowiązujących w lokalach wykupionych w 2006 i 2007 r. (w zł na 1 m² p. u. miesięcznie)

Miasto	Średnia wysokość zaliczki		Wskaźnik wzrostu (2006=100)
	2006	2007	
Kalisz	1,12	1,41	126
Kraków	2,05	1,90	93
Poznań	3,49	3,81	109
Rzeszów	1,23	1,28	104
Toruń	1,40	1,40	100
Warszawa	2,05	2,08	101
Zabrze	2,41	2,55	106
Zielona Góra	1,94	1,96	126
Chełm	1,80	1,75	101
Dzierżoniów	1,85	1,90	103
Ełk	1,14	1,14	100
Inowrocław	3,05	3,10	102
Lębork	2,00	2,20	110
Piła	2,55	2,75	108
Radomsko	1,98	2,00	101
Sandomierz	2,00	2,30	115
Stargard Szczeciński	2,04	1,31	64
Brzeg Dolny	1,00	1,20	120
Dębno	1,78	1,60	90
Grajewo	1,20	1,26	105
Sierpc	1,60	2,70	169
Strzelce Opolskie	1,70	2,12	125
Średnio	1,89	2,00	106

Należy podkreślić, że w stosunku do 2006 r., średnia wysokość zaliczki mieszkaniowej wzrosła w 2007 r. o około 6%. Spośród 22 badanych miast, w 17 wzrosły średnie zaliczki (w tym w pięciu miastach w znaczącym stopniu), w 2 pozostały na niezmiennym poziomie, natomiast w 3 przypadkach uległy obniżeniu (tab. 78).

Konsekwencją podejmowanych decyzji o wysokości zaliczek mieszkaniowych są rozmiary nakładów na konserwacje, naprawy bieżące i remonty gruntowne w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych. Z badania wynika, że w większości miast były one dużo niższe od środków wydatkowanych przeciętnie na techniczne utrzymanie w zasobach administrowanych przez komunalne jednostki mieszkaniowe. Średnio stanowiło to w 2007 r. zaledwie około 69% i było to o około 4 punkty procentowe mniej w stosunku do 2006 r. (tab. 79).

Tab. 79: Nakłady na techniczne utrzymanie w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych i zasobach komunalnych w 2006 i 2007 r. (w zł)

Wyszczególnienie	Nakłady na 1 m ² p. u. miesięcznie :		Relacje nakładów wspólnot do średnich w gminnych jednostkach mieszkaniowych
	W nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	W zasobach komunalnych jednostek mieszkaniowych	
2006	1,28	1,76	73
2007	1,47	2,12	69
Miasta			
powyżej 100 tys. mieszk.	1,66	2,39	69
25 – 100 tys. mieszk.	1,02	1,26	81
poniżej 25 tys. mieszk.	0,82	1,23	67

Tab. 80: Relacje przeciętnych zaliczek mieszkaniowych do stawek czynszu w lokalach o współczesnym standardzie w 2006 i 2007 r. (w zł)

Wyszczególnienie	w zł na 1 m ² p.u. miesięcznie :		Relacje zaliczki - czynsze (w %)
	zaliczki	czynsze	
2006	1,89	3,53	54
2007	2,00	3,71	54
Miasta :			
powyżej 100 tys. mieszk.	2,06	4,08	51
25 - 100 tys. mieszk.	2,04	3,77	54
poniżej 25 tys. mieszk.	1,78	3,03	59

W 2007 r. przeciętna wysokość zaliczki w nieruchomościach wspólnot w dalszym ciągu stanowiła średnio zaledwie około 54% wysokości stawki czynszu w mieszkaniach o współczesnym standardzie. Przeważająca większość wykupionych mieszkań w zasobach komunalnych to lokale o relatywnie wysokim stopniu wyposażenia w instalacje oraz dużych potrzebach remontowych. Oznacza to, że w dalszym ciągu możliwość prowadzenia efektywnej gospodarki konserwacyjno-remontowej w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych jest bardzo utrudniona (tab. 80).

11. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)

Informacje przedstawione w niniejszym podrozdziale opierają się na wynikach badania przeprowadzonego w 44 Towarzystwach Budownictwa Społecznego. Należy podkreślić, że analizowane jednostki położone były na terenie 15 województw i reprezentowały poszczególne grupy wielkości miast. Badane jednostki zarządzały łącznie prawie 15 tys. lokali mieszkalnych, co stanowiło niecałe 50 % ogółu lokali tej formy zasobów mieszkaniowych w kraju.



Ryc. 2. Rozmieszczenie TBS monitorowanych w 2007 r.

Z przeprowadzonego badania wynika, że w 2007 r. średnie stawki czynszów wynosiły 7,36 zł za 1 m² miesięcznie i w stosunku do roku poprzedniego wzrosły o 0,25 zł. (tj. o około 2%). Przy średnim koszcie odtworzenia wynoszącym około 2900 zł, stanowiło to w skali roku 3,1% tego kosztu. Stawki czynszu wahały się od 5,38 zł. (najniższa) do 11,35 zł. (najwyższa).

Czynsze były tak skalkulowane, żeby umożliwić pokrycie zarówno kosztów bieżącego utrzymania zasobów (administracja i zarządzanie, utrzymanie czystości oraz odpisy na fundusz konserwacyjno-remontowy), jak również spłatę kredytu inwestycyjnego. Należy podkreślić, że przeciętna spłata kredytu stanowiła ponad 57% średniej stawki czynszu (tab. 81).

Tab. 81: Stawki czynszu za lokale mieszkalne w zasobach TBS w 2006 i 2007 r.
(w zł. na 1 m² p. u. miesięcznie)

Wyszczególnienie	Stawki czynszu ^{a/} :		
	najniższe	średnie ^{b/}	najwyższe
2006	4,85	7,21	10,82
2007	5,38	7,36	11,35
% wzrostu (2006 =100)	110	102	105
Miasta :			
pow. 100 tys. mieszk.	6,44	8,30	11,35
od 25 do 100 tys.	5,50	6,90	9,03
do 25 tys. mieszk.	5,38	6,77	8,57

^{a/} łącznie ze spłatą kredytu

^{b/} średni roczny czynsz kształtował się w zależności od wielkości miast w wysokości od 3,2 do 3,7% w stosunku do kosztu odtworzenia

W zasobach mieszkaniowych TBS bardzo istotny jest poziom opłat za centralne ogrzewanie (c.o.) i centralną ciepłą wodę (c.c.w.). Budynki mieszkalne w tej formie zasobów muszą charakteryzować się bardzo niskimi współczynnikami przenikania ciepła oraz oszczędnym zużyciem energii cieplnej na ich ogrzewanie. Oznacza to między innymi pełne opomiarowanie lokali mieszkalnych, umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów c.o. i c.c.w.

W stosunku do 2006 roku opłaty za c.o. obniżyły się średnio o około 3%, a opłaty za c.c.w. wzrosły średnio o około 4%. Były one w dalszym ciągu dużo niższe niż obowiązujące w zasobach gminnych jednostek mieszkaniowych oraz w spółdzielniach mieszkaniowych (tab. 82).

Tab. 82: Średnie opłaty za centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę w zasobach mieszkaniowych TBS w 2006 i 2007 r.^{1/}

Wyszczególnienie	Centralne ogrzewanie (w zł na 1 m ² p. u. miesięcznie)			Centralna ciepła woda (w zł na 1 osobę miesięcznie)		
	2006	2007	% wzrostu (2005=100)	2006	2007	% wzrostu (2005=100)
Ogółem	1,72	1,66	97	12,85	13,32	104
Miasta :						
pow. 100 tys. mieszk.	1,71	1,69	99	12,80	13,29	104
25 - 100 tys. mieszk.	1,57	1,47	94	12,62	13,12	104
do 25 tys. mieszk.	1,90	1,96	103	13,17	13,61	103

Opłata całkowita za lokal mieszkalny TBS obejmuje opłatę czynszową (łącznie ze spłatą kredytu inwestycyjnego) oraz opłaty za świadczenia (zimna woda i kanalizacja, wywóz śmieci oraz opłaty za centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę). Podobnie jak w zasobach komunalnych i spółdzielczych przyjęto założenie, że opłata odnosi się do lokalu mieszkalnego o powierzchni 50 m² p. u. zamieszkałego przez trzy osoby. Ponadto z uzyskanych informacji wynika, że w 2007 r. średnie opłaty za zimną wodę i kanalizację w zasobach TBS w dalszym ciągu były średnio o około 15% niższe niż w zasobach gminnych jednostek mieszkaniowych.

Z tabeli 83 wynika, że w stosunku do 2006 r. w zasobach TBS opłata całkowita wzrosła średnio o około 1%. Z tego czynsz wzrósł o około 2%, łączne opłaty za c.o. i c.c.w. obniżyły się o około 1%, natomiast łączne opłaty za zimną wodę, odprowadzenie ścieków i wywóz śmieci obniżyły się o około 1%.

Tab. 83: Opłaty całkowite w lokalach mieszkalnych TBS w 2006 i 2007 r. ^{a/}

Wyszczególnienie	Opłaty razem	z tego :		
		czynsz ^{b/}	za wod.-kan. i wywóz śmieci	za c.o. i c.c.w.
2006	554	361	68	125
2007	558	368	67	123
% wzrostu (2006=100)	101	102	99	98
Miasta :				
pow.100 tys. mieszk.	612	415	73	124
25-100 tys. mieszk.	523	345	65	113
do 25 tys. mieszk.	540	338	63	139

^{a/} opłaty miesięczne za lokal o powierzchni 50 m² p.u., zamieszkały przez 3 osoby

^{b/} łącznie ze spłatą kredytu

W wyniki przeprowadzonych badań ustalono, że w 2007 r. w zasobach TBS miesięczna opłata całkowita za lokal 50 m² zamieszkały przez 3 osoby wynosiła średnio około 558 zł. Oznaczało to, że opłata ta była tylko o około 6% wyższa od średniej opłaty w komunalnych lokalach mieszkalnych (z pełnym wyposażeniem w instalacje) i o około 28% wyższa od średniej opłaty całkowitej w spółdzielczych lokalach mieszkalnych.

Wzrost opłat za mieszkanie był odzwierciedleniem wzrostu kosztów utrzymania zasobów TBS. W 2007 r. w stosunku do roku poprzedniego koszty te wzrosły średnio o około 5%. Z czego koszty eksploatacji oraz koszty spłaty kredytu wzrosły średnio o około 6%, natomiast odpisy na techniczne utrzymanie obniżyły się o około 8% (tab. 84).

Tab. 84: Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych TBS w 2006 i 2007 r.

Wyszczególnienie	Koszty utrzymania w zł na 1 m ² p. u. miesięcznie ^{a/}			
	ogółem	eksploatacja bieżąca	odpisy na techniczne utrzymanie	spłata kredytów
2006	8,24	3,31	0,53	4,40
2007	8,63	3,50	0,49	4,64
% wzrostu (2006=100)	105	106	92	106
miasta :				
powyżej 100 tys. mieszk.	9,29	3,83	0,49	4,97
25 – 100 tys. mieszk.	8,45	3,42	0,51	4,52
do 25 tys. mieszk.	7,99	3,17	0,45	4,37

^{a/} bez c.o. i c.c.w. , łącznie ze spłatą kredytu inwestycyjnego

Tab. 85: Koszty eksploatacji w zasobach TBS w 2006 i 2007 r.

(w zł na 1 m² p. u. miesięcznie)

Wyszczególnienie	Elementy kosztów eksploatacji						
	ogółem	woda i odprow. ścieków	wywóz śmieci	utrzymanie czystości	administracja i ogólne	podatki dla gminy	pozostałe
2006	3,31	0,67	0,24	0,31	1,30	0,17	0,62
2007	3,50	0,66	0,26	0,32	1,42	0,18	0,66
% wzrostu (2006=100)	106	97	104	103	109	106	106
Miasta:							
pow. 100 tys. mieszk.	3,83	0,68	0,31	0,35	1,47	0,20	0,82
25-100 tys. mieszk.	3,42	0,64	0,24	0,32	1,43	0,18	0,61
do 25 tys. mieszk.	3,17	0,67	0,26	0,27	1,31	0,17	0,49

W przypadku kosztów eksploatacji w zasobach TBS najbardziej wzrosły koszty administracji i ogólne (średnio o około 9%) oraz pozostałe koszty eksploatacji (średnio o około 6%). Zmniejszeniu natomiast uległy koszty wody i odprowadzenia ścieków (średnio o około 3%). Pomiędzy badanymi jednostkami w dalszym ciągu największe rozpiętości występowały w zakresie pozostałych kosztów eksploatacji (m.in. energia elektryczna w pomieszczenia wspólnych, koszty dźwigów i domofonów itp.) (tab. 85).

Należy podkreślić, że w 2007 r. średnie koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych TBS były wyższe niż w zasobach komunalnych (o blisko 4%) oraz wyższe niż w zasobach spółdzielczych (o około 12%). W TBS w dalszym ciągu szczególnie niskie były koszty zimnej wody i odprowadzenie ścieków, natomiast wysokie koszty administracji i ogólne (tab. 8).

Tab. 86: Koszty eksploatacji w zasobach TBS na tle zasobów komunalnych, spółdzielczych i prywatnych czynszowych w 2007 r.

Wyszczególnienie	Elementy kosztów eksploatacji						
	ogółem	woda i odprow. ścieków	wywóz śmieci	utrzymanie czystości	administracja i ogólne	podatki dla gminy	pozostałe
TBS	3,50	0,66	0,26	0,32	1,42	0,18	0,66
Komunalne	3,38	0,90	0,26	0,33	1,04	0,11	0,74
Spółdzielcze	3,11	0,83	0,24	0,30	0,77	0,21	0,76

Tab. 87: Źródła środków na utrzymanie zasobów TBS w 2006 i 2007 r.
(w zł na 1 m² p. u. miesięcznie)

Wyszczególnienie	Środki na utrzymanie ^{a/}				
	ogółem	z opłat za lokale mieszkalne	w tym :	z opłat za lokale użytkowe	z dodatków mieszkaniowych
			splata kredytu		
2006	8,67	7,80	4,40	0,50	0,37
2007	9,10	8,15	4,64	0,57	0,38
% wzrostu (2006=100)	105	104	106	114	103
Miasta:					
pow.100 tys. mieszk.	9,81	8,95	4,97	0,56	0,30
25-100 tys. mieszk.	8,96	7,93	4,52	0,59	0,44
do 25 tys. mieszk.	8,13	7,29	4,37	0,43	0,41

^{a/} bez opłat za co i ccw

W 2007 r. w zasobach TBS środki jednostkowe na ich utrzymanie wynosiły średnio 9,10 zł za 1 m² p. u. miesięcznie. W stosunku do 2006 r. wzrosły one średnio o około 5%, z tego wpływy z opłat za lokale mieszkalne o około 4%, wpływy z opłat za lokale użytkowe o około 14%, natomiast środki dodatków mieszkaniowych o około 3% (tab. 87).

Podobnie jak w 2006 r., istniejąca w TBS skala zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i lokale użytkowe w minimalnym stopniu utrudniała efektywne gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi. Tylko około 3% zamieszkujących w nich rodzin zalegało z opłatami ponad trzy miesiące. Oznaczało to również, że w tej formie zasobów przyrost średnich zaległości w opłatach kształtował się na poziomie około 3% należnych wpływów rocznych (tab. 88).

Tab. 88: Przyrost zaległości w opłatach w zasobach mieszkaniowych TBS w 2006 i 2007 r. w stosunku do wpływów należnych ^{a/}

Wyszczególnienie	Zaległości (w %) :		
	razem	za lokale mieszkalne	za lokale użytkowe
2006	4	4	3
2007	3	3	2
Miasta :			
powyżej 100 tys. mieszkańców	3	3	2
25-100 tys. mieszkańców	3	3	4
do 25 tys. mieszkańców	4	4	2

^{a/} nie obejmuje zaległości z okresu poprzedniego

12. Gospodarka prywatnymi budynkami czynszowymi

Informacje przedstawione w tym podrozdziale opierają się na wynikach badania przeprowadzonego w 18 Zrzeszenia Właścicieli i Zarządców Domów, administrujących budynkami prywatnymi czynszowymi z następujących miast : Bydgoszczy, Częstochowy, Grudziądza, Inowrocławia, Kalisza, Katowic, Krakowa, Lublina, Mińska Mazowieckiego, Nowego Sącza, Ostrowa Wielkopolskiego, Poznania, Radomia, Przemyśla, Rzeszowa, Siedlec, Szubina i Torunia.

Z analizy uzyskanych informacji wynika, że w 2007 r. średnie stawki czynszu wynosiły 5,90 zł za 1 m² p.u. miesięcznie i w stosunku do roku poprzedniego wzrosły przeciętnie o 0,75 zł (tj. o około 14%). W tym samym roku stawki najniższe osiągnęły poziom 4,30 zł,

a ich przeciętny wzrost wyniósł 0,40 zł (tj. o około 10%). W przypadku najwyższych stawek czynszu ich przeciętna wysokość kształtowała się na poziomie 8,30 zł za 1 m² p.u. miesięcznie, co oznaczało wzrost o 1,50 zł (tj. o około 22%) (tab.89).

Tab. 89: Stawki czynszu za lokale mieszkalne w prywatnych budynkach czynszowych w 2006 i 2007 r. (w zł. za 1 m² p.u. miesięcznie)

Wyszczególnienie	Stawki czynszu :		
	najniższe	średnie	najwyższe ^{1/}
2006	3,90	5,15	6,80
2007	4,30	5,90	8,30
% wzrostu (2006 =100)	110	114	122

^{1/} w lokalach zamieszkiwanych w oparciu o umowy cywilno-prawne

W 2007 r. średnie koszty utrzymania budynków prywatnych czynszowych, obejmujące koszty eksploatacji i koszty remontów (technicznego utrzymania), kształtowały się w wysokości 5,51 zł na 1 m² p.u. miesięcznie. Z czego koszty eksploatacji wynosiły 3,26 zł, a koszty technicznego utrzymania 1,95 zł. Szacuje się, że w stosunku do roku poprzedniego zarówno koszty eksploatacji, jak i koszty remontów wzrosły średnio o około 10% (tab.90).

Tab. 90: Koszty utrzymania prywatnych budynków czynszowych w 2006 i 2007 r.

Wyszczególnienie	Koszty utrzymania w zł na 1 m ² p.u. miesięcznie		
	ogółem	eksploatacja bieżąca	techniczne utrzymanie
2006	4,72	2,95	1,77
2007	5,21	3,26	1,95
% wzrostu (2006=1000)	110	110	110

W 2007 r. w prywatnych budynkach czynszowych w stosunku do roku poprzedniego wzrosły wszystkie elementy kosztów eksploatacji. Najwięcej pozostałe koszty eksploatacji (średnio o około 21%) oraz koszty wywozu nieczystości (średnio o około 17%). Najniżej wzrosły koszty wody i odprowadzania ścieków (średnio o około 3%) oraz koszty utrzymania czystości (średnio o około 7%) (tab. 91).

W budynkach prywatnych czynszowych środki finansowe na pokrycie kosztów utrzymania w 2007 r. wynosiły średnio 6,82 zł na 1 m² p.u. miesięcznie i były wyższe od uzyskiwanych w poprzednim roku o około 7%.

Tab. 91: Koszty eksploatacji w prywatnych budynkach czynszowych w 2006 i 2007 r.

Wyszczególnienie	Koszty eksploatacji (w zł na 1 m ² p.u. miesięcznie)						
	Ogółem	woda i odprow. ścieków	wywóz nieczystości	utrzymanie czystości	administracja i ogólne	podatki dla gminy	pozostałe
2006	2,95	0,69	0,29	0,28	0,84	0,28	0,57
2007	3,26	0,71	0,34	0,30	0,91	0,31	0,69
% wzrostu (2005=100)	110	103	117	107	108	111	121

W budynkach prywatnych czynszowych wyższe były średnie wpływy ze wszystkich źródeł. Z opłat za lokale mieszkalne o około 7%, z opłat za lokale użytkowe o około 8%, natomiast z dodatków mieszkaniowych i innych źródeł o około 4% (tab. 92).

Tab. 92: Źródła środków na utrzymanie prywatnych budynków czynszowych w 2007 r.

Wyszczególnienie	Środki na utrzymanie (w zł na 1 m ² p.u. miesięcznie) ^{a/}			
	Ogółem	z opłat za lokale mieszkalne ^{b/}	z opłat za lokale użytkowe	z dodatków mieszkaniowych i innych
2006	6,36	4,27	1,59	0,50
2007	6,82	4,58	1,72	0,52
% wzrostu (2006=100)	107	107	108	104

^{a/} bez opłat za co i cw

^{b/} czynsze i opłaty za świadczenia

Oceniając wysokość i strukturę środków na utrzymanie budynków w tej formie zasobów mieszkaniowych należy pamiętać, że istnieją ogromne różnice w sytuacji finansowej budynków prywatnych czynszowych posiadających i nie posiadających lokali użytkowych. Także są spore różnice w możliwościach finansowania kosztów, w przypadku zasiedlenia lokali mieszkalnych na podstawie decyzji administracyjnych lub w oparciu o umowy cywilno-prawne. W badanych zasobach około 64% lokali mieszkalnych zasiedlonych było na podstawie decyzji administracyjnych, natomiast około 36% w oparciu o umowy cywilno-prawne (o 2% więcej niż rok wcześniej).

Podobnie jak w przypadku zasobów komunalnych i zasobów spółdzielczych, dokonano szacunkowego wyliczenia wysokości całkowitej opłaty miesięcznej obowiązującej w 2007 r. za lokal mieszkalny o współczesnym standardzie o powierzchni 50 m² p.u. zamieszkały przez trzy osoby. W przypadku budynków prywatnych czynszowych opłat całkowita (obejmująca czynsz oraz opłaty za świadczenia) wynosiła średnio 734 zł. i była wyższa niż rok wcześniej o około 11% (tab. 93).

Tab. 93: Opłaty całkowite za lokale mieszkalne w prywatnych budynkach czynszowych w 2006 i 2007 r.^{a/}

Wyszczególnienie	Opłaty razem	Z tego :		
		czynsz	woda, odprow. ścieków i wywóz nieczystości	za c.o. i c.w.
2006	660	340	84	236
2007	734	415	89	230
% wzrostu (2006=100)	111	122	106	97

^{a/} opłat miesięczna za lokal o powierzchni 50 m² p.u. o współczesnym standardzie, zamieszkały w oparciu o umowę cywilno-prawną przez 3 osoby

Z przeprowadzonego badania wynika, że w 2007 r. rozmiary przyrostu zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i lokale użytkowe w budynkach prywatnych czynszowych wynosiły około 10% należnych wpływów rocznych. Były one niższe niż w 2006 r. o około 3 punkty procentowe (tab. 94).

Tab. 94: Przyrost zaległości w opłatach za lokale w prywatnych budynkach czynszowych w 2006 i 2007 r. w stosunku do wpływów należnych^{a/}

Wyszczególnienie	Zaległości (w %) ;		
	Razem	za lokale mieszkalne	za lokale użytkowe
2006	13	14	8
2007	10	10	7

^{a/} nie obejmuje zaległości z okresu poprzedniego

W 2007 r. w budynkach prywatnych czynszowych ponad 21% zamieszkujących w nich rodzin zalegało z opłatami za mieszkanie ponad trzy miesiące. Było to o około 4 punkty procentowe mniej niż w 2006 r.

Podobnie jak w innych formach zasobów mieszkaniowych, nie wywiązywanie się najemców lokali w budynkach czynszowych ze swoich finansowych zobowiązań skutkowało przygotowaniem wniosków o eksmisję. W 2007 r. w stosunku do 26% zalegających z opłatami ponad trzy miesiące skierowano pozwy sądowe o eksmisję. Było to o 2 punktów procentowych więcej niż rok wcześniej. W stosunku do 54% ogółu złożonych wniosków zapadły wyroki sądowe o eksmisji (było to o 9% mniej niż przed rokiem). Zaledwie w 4% przypadków w stosunku do złożonych pozwów, przeprowadzono eksmisje do lokalu socjalnego (było to prawie dwukrotnie mniej niż przed rokiem).

Jak i w poprzednich latach, jedną z podstawowych barier uniemożliwiających prawidłowe gospodarowanie budynkami prywatnymi czynszowymi jest brak możliwości eksmisji z powodu niedoboru lokali socjalnych. Rodzi to poczucie bezkarności wśród najemców lokali, a właścicieli i zarządców stawia w sytuacji bez wyjścia. Należy podkreślić, że w niektórych przypadkach zrzeczenia właścicieli nieruchomości występują na drogę sądową w stosunku do władz lokalnych, z tytułu utraconych przez właścicieli lokali korzyści finansowych.

Stworzenie warunków efektywnego gospodarowania w warunkach istnienia gospodarki rynkowej oznaczałoby, że stawki czynszu w budynkach prywatnych czynszowych powinny kształtować się na poziomie co najmniej 5% wartości odtworzenia, liczonej w skali roku. Pozwoliłoby to zarówno na wygospodarowanie niezbędnych środków na techniczne utrzymanie, jak również uzyskiwanie odpowiednich środków na amortyzację budynku i zysk właściciela (tab.95).

Tab. 95: Faktyczne i niezbędne czynsze w prywatnych budynkach czynszowych (w stosunku do kosztu odtworzenia w skali roku) w 2006 i 2007 r.

Wyszczególnienie		Czynsz ogółem (w zł/m ² p.u. miesięcznie)	z tego przeznaczony na :		
			administrację i utrzymanie czystości	techniczne utrzymanie	amortyzację i zysk
2006 r.	średni czynsz	5,20	1,10	1,80	2,30
	czynsz ekonomiczny ^{1/}	10,60	1,30	5,30	4,00
2007 r.	średni czynsz	5,90	1,20	2,00	2,70
	czynsz ekonomiczny ^{2/}	12,00	1,40	6,00	4,60

^{1/} przy koszcie odtworzenia 2550 zł.

^{2/} przy koszcie odtworzenia 2900 zł.