

**Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI/1272/2008
Rady m.st. Warszawy
z dnia 2 października 2008 r.
w sprawie uchwalenia wieloletniego programu
gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta
stołecznego Warszawy na lata 2008-2012**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA ST. WARSZAWY
NA LATA 2008-2012**

SPIS TREŚCI

Rozdział I. Cele i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta st. Warszawy	3
Rozdział II. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta st. Warszawy w latach 2008-2012 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne	4
1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta st. Warszawy.....	4
2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta st. Warszawy na lata 2008-2012.....	7
3. Stan techniczny zasobu Miasta st. Warszawy	12
3.1. Stan techniczny budynków mieszkalnych.....	12
3.2. Stan techniczny lokali mieszkalnych.....	16
4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta st. Warszawy na lata 2008-2012	19
Rozdział III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2008-2012.....	23
Rozdział IV. Komunalne budownictwo mieszkaniowe	30
Rozdział V. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.....	31
Rozdział VI. Analiza zasad i sposobu zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta st. Warszawy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie.	33
Rozdział VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta st. Warszawy oraz wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta	35
Rozdział VIII. Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta st. Warszawy	39

Rozdział I.

Cele i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta st. Warszawy

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Miasta Warszawy jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r, Nr 31, poz. 266 ze zm.).

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy należy do podstawowych zadań własnych gminy zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r.

1. Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta uregulowane są w odrębnej uchwale Rady m. st. Warszawy. W szczególności mieszkaniowy zasób Miasta służy zaspokajaniu potrzeb osób:

- 1) o niskich dochodach,
- 2) bezdomnych lub pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych a także zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego,
- 3) zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie,
- 4) którym miasto jest zobowiązane dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu,
- 5) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru, powodzi, trzęsienia ziemi i innych zdarzeń losowych,
- 6) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie,

2. Celem Programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:

- 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w szczególności oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych,
- 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata,
- 3) wprowadzenia jednolitych zasad polityki czynszowej,
- 4) pełnej prywatyzacji nieruchomości, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta,
- 5) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta,
- 6) zwiększenia zasobu mieszkaniowego o nowo wybudowane lokale komunalne.

Rozdział II.

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta st. Warszawy w latach 2008-2012 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

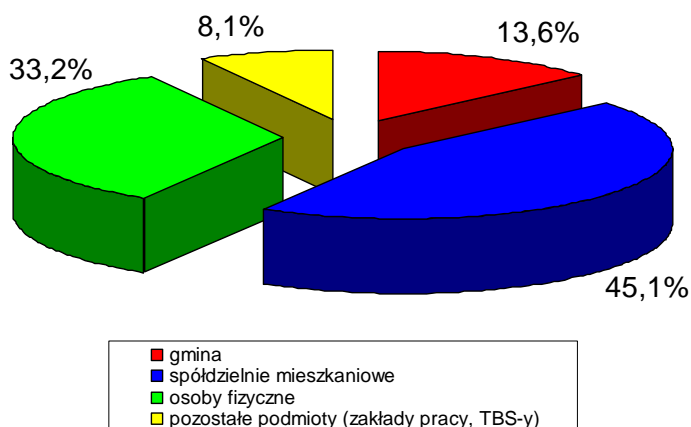
Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu miasta opracowana została na podstawie:

- 1) wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta na koniec 2006 i 2007 roku,
- 2) liczby wniosków o wynajęcie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego miasta oraz liczby gospodarstw domowych spełniających warunki umożliwiające ubieganie się o wynajęcie lokalu z tego zasobu, w tym liczby gospodarstw domowych spełniających warunki umożliwiające wynajęcie im przez Miasto lokali socjalnych,
- 3) zobowiązań miasta do dostarczenia lokali socjalnych z mocy wyroków sądu,
- 4) przewidywanych potrzeb w zakresie wynajęcia przez Miasto lokali zamiennych,
- 5) celów, o których mowa w rozdziale I. Programu.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta st. Warszawy.

W strukturze zasobów mieszkaniowych na terenie m. st. Warszawy, własność gminy stanowi ok. 14%.

Wykres Nr 1: Udział mieszkań gminnych w zasobie mieszkaniowym m. st. Warszawy



Źródło: dane WUS za 2006r.

- 1) Według danych na koniec 2007 roku Miasto dysponowało łącznie liczbą **99 299** lokali mieszkalnych o różnym standardzie, wielkości oraz statusie. Ogólna powierzchnia użytkowa komunalnych lokali mieszkalnych wynosi **4 063 254 m²**.
- 2) Aktualny gminny zasób mieszkaniowy kształtuje się następująco:
 - a) w budynkach stanowiących własność Miasta liczba lokali mieszkalnych wynosi 28 657, co stanowi 29% ogólnej liczby lokali,
 - b) w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta liczba lokali mieszkalnych wynosi 68 511, co stanowi 69% ogólnej liczby lokali,
 - c) w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym lub zleconych do zarządzania decyzją administracyjną wydaną przed dniem 12.11.1994r. liczba lokali mieszkalnych wynosi 2 131, co stanowi 2 % ogólnej liczby lokali.
- 3) Stan komunalnych zasobów mieszkaniowych m. st. Warszawy z podziałem na 18 dzielnic ilustruje Tabela 1.

Tabela 1. Zasoby mieszkaniowe miasta z podziałem na dzielnice, wg stanu na dzień 31.12.2007r.

Dzielnica	Liczba lokali mieszkalnych (szt)	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)	Udział mieszkaniowego zasobu dzielnicy w stosunku do zasobu Miasta (%)
Bemowo	198	7 944	0,2
Białołęka	373	15 116	0,4
Bielany	6 516	260 192	6,4
Mokotów	14 974	616 693	15,2
Ochota	6 475	269 514	6,6
Praga Południe	12 566	489 549	12,0
Praga Północ	13 841	561 318	13,8
Rembertów	329	10 909	0,3
Śródmieście	15 530	727 312	17,9
Targówek	4 321	166 620	4,1
Ursus	962	37 270	0,9
Ursynów	232	9 554	0,2
Wawer	1 685	69 725	1,7
Wesoła	116	4 219	0,1
Wilanów	39	1 836	0,05
Włochy	2 505	91 080	2,2
Wola	16 842	639 188	15,7
Żoliborz	1 795	85 215	2,1
Razem	99 299	4 063 254	100,0

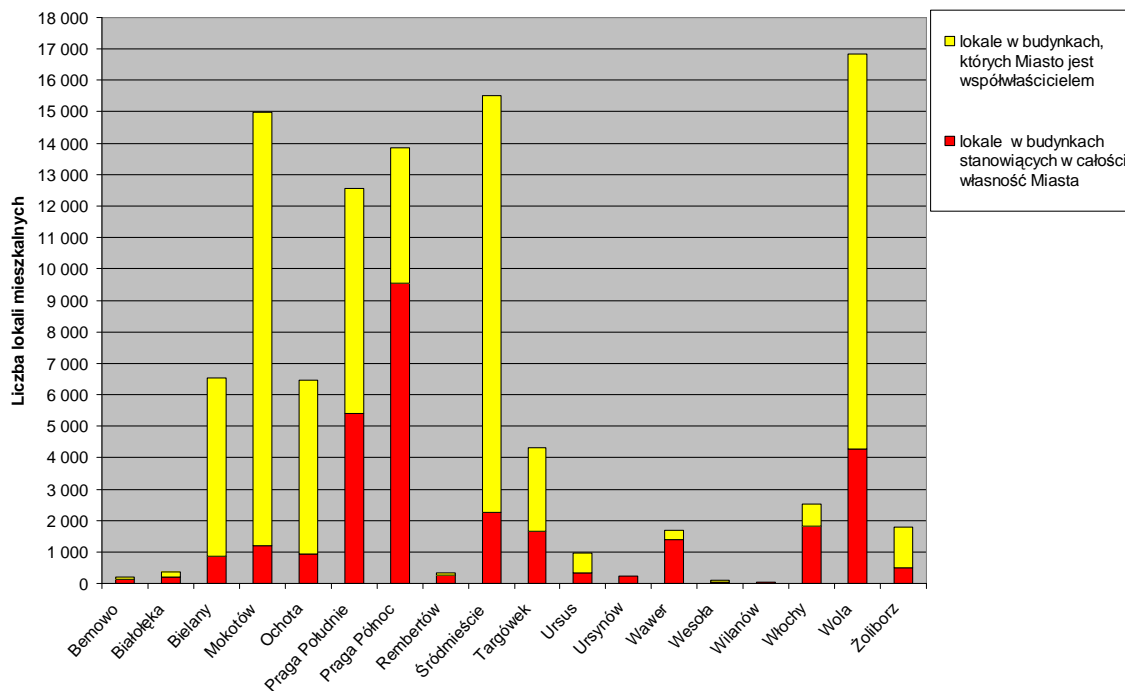
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Największa liczba lokali usytuowana jest w dzielnicach centralnych: Wola (16 842), Śródmieście (15 530), Mokotów (14 974), Praga Północ (13 841) oraz Praga Południe (12 566).

Niewielki zasób lokali komunalnych występuje w dzielnicach zewnętrznych: Bemowo, Białołęka, Rembertów, Ursus, Ursynów, Wesoła i Wilanów.

Wielkość i struktura własności lokali w poszczególnych dzielnicach przedstawiona zastała na Wykresach 2 i 3.

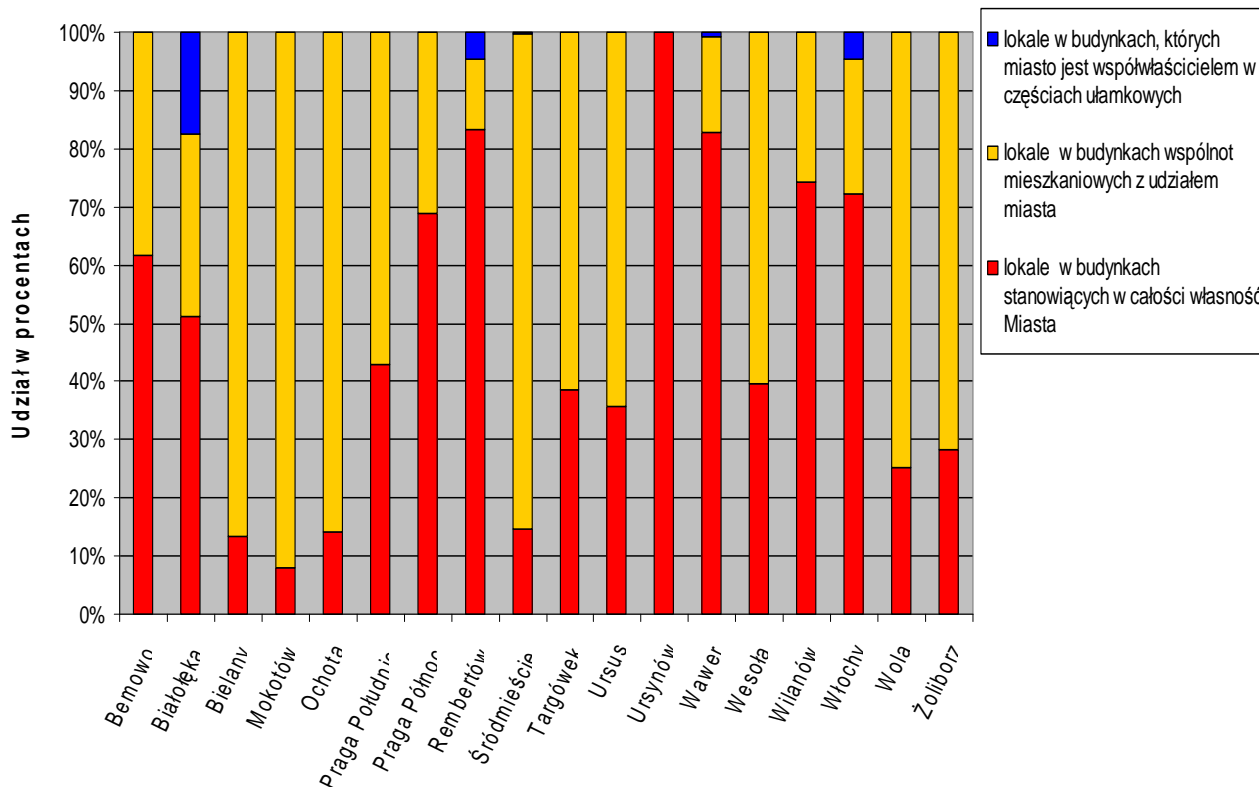
Wykres 2. Wielkość zasobu mieszkaniowego miasta z podziałem na dzielnice



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Największy zasób lokali położonych w budynkach będących własnością Miasta w 100% znajduje się w dzielnicach: Praga Północ (9.593), Praga Południe (5.475), Wola (4.673) i Śródmieście (2.259). Poniżej przedstawiono strukturę lokali w zależności od położenia (budynki w 100% komunalne, wspólnoty mieszkaniowe i współwłasność w częściach ułamkowych), niezależnie od liczby lokali w poszczególnych dzielnicach.

Wykres 3. Struktura własności zasobu mieszkaniowego Miasta z podziałem na dzielnice



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

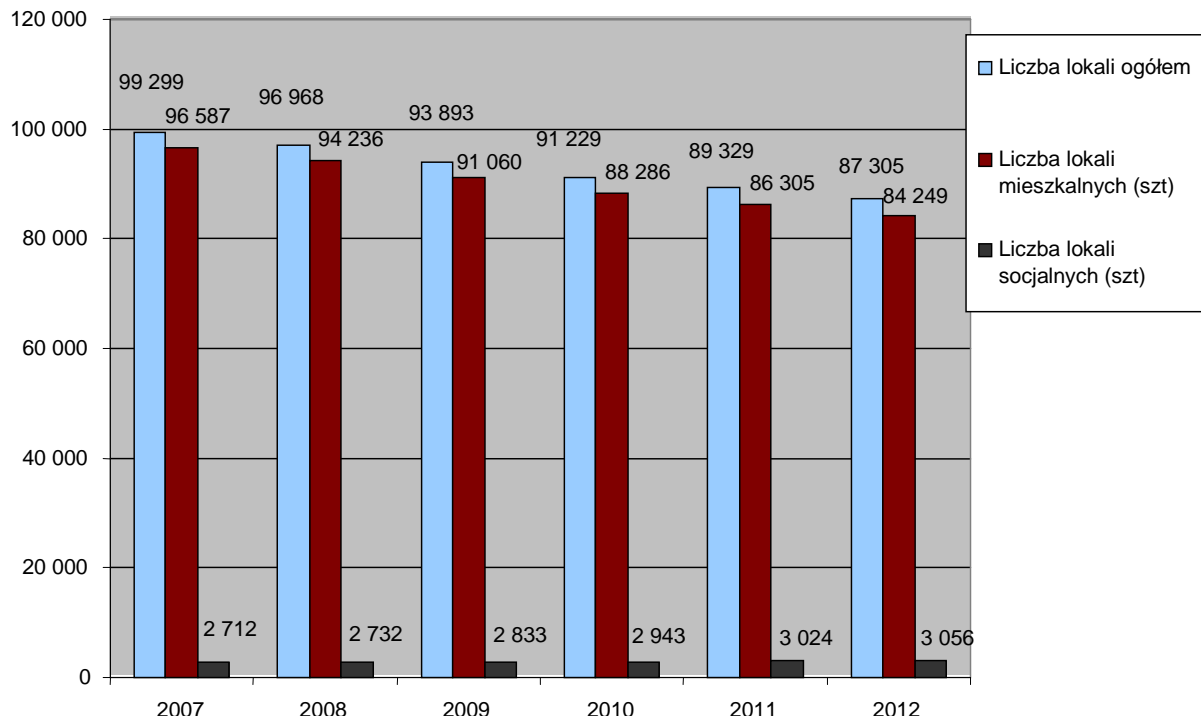
2. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta st. Warszawy na lata 2008-2012

Liczba komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2008-2012 ulegać będzie ciągłym zmianom. Z jednej strony będzie następowało zmniejszenie obecnego zasobu mieszkaniowego w związku z kontynuacją sprzedaży lokali, systematycznym usamodzielnianiem lokali mieszkalnych, w których pomieszczenia są używane wspólnie przez kilku najemców (scalenie wcześniej podzielonych lokali po zwolnieniu lokalu przez jednego z użytkowników) oraz systematyczną rozbiórką budynków, głównie ze względu na ich zły stan techniczny. Przewiduje się dokonanie likwidacji ponad 100 budynków ze względu na niewłaściwy stan techniczny i nieopłacalność prowadzenia remontów.

Z drugiej strony będzie zwiększał się mieszkaniowy zasób Miasta. Wynikać to będzie z planowanych inwestycji budownictwa komunalnego.

- 1) Według danych na koniec 2007 roku Miasto dysponowało liczbą **99 299** lokali mieszkalnych, w tym **2 712** lokali socjalnych.

Wykres 4. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta na lata 2008-2012 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne



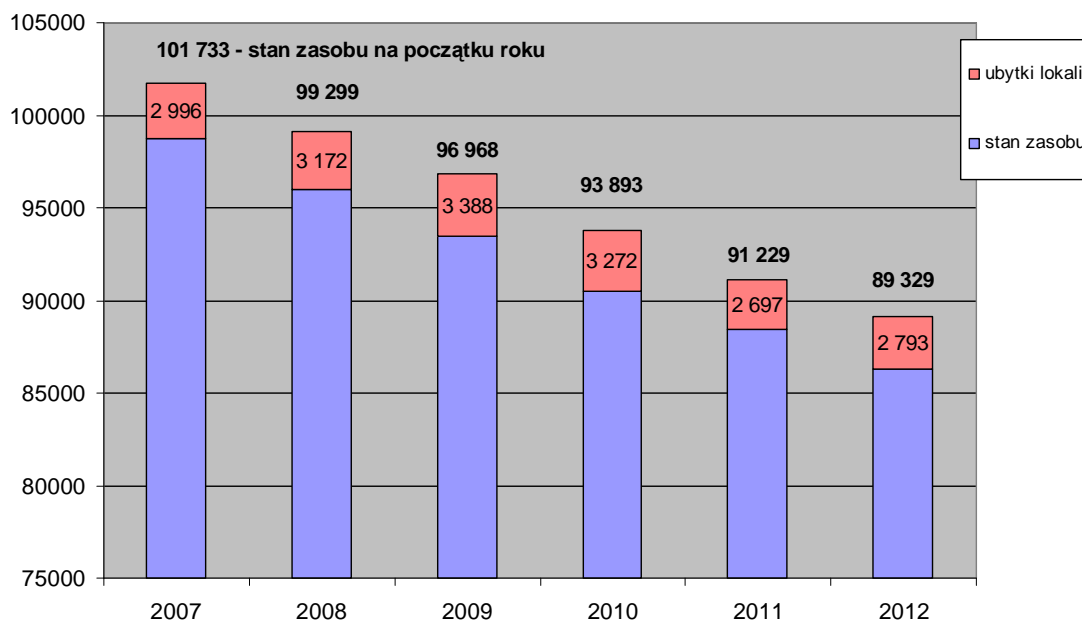
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta wskazuje, iż do roku 2012 zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu o 12%. Przewiduje się spadek liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych na najem na czas nieoznaczony o 13% oraz wzrost liczby lokali socjalnych. Pozyskiwanie lokali socjalnych nastąpi w drodze

przekształcenia, z istniejącego zasobu Miasta lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie technicznym. Prognoza dotycząca liczby lokali socjalnych, którą oszacowały dzielnice, jest na poziomie dwukrotnie niższym, niż szacowane potrzeby miasta w tym zakresie. Do końca funkcjonowania programu liczba lokali socjalnych powinna wynosić 5.000 – 6.000. Oczekuje się, że proces przekwalifikowywania lokali na lokale socjalne, w ramach obecnego zasobu, zostanie zintensyfikowany. Będzie to możliwe dzięki równoległym działaniom w zakresie komunalnego budownictwa mieszkaniowego.

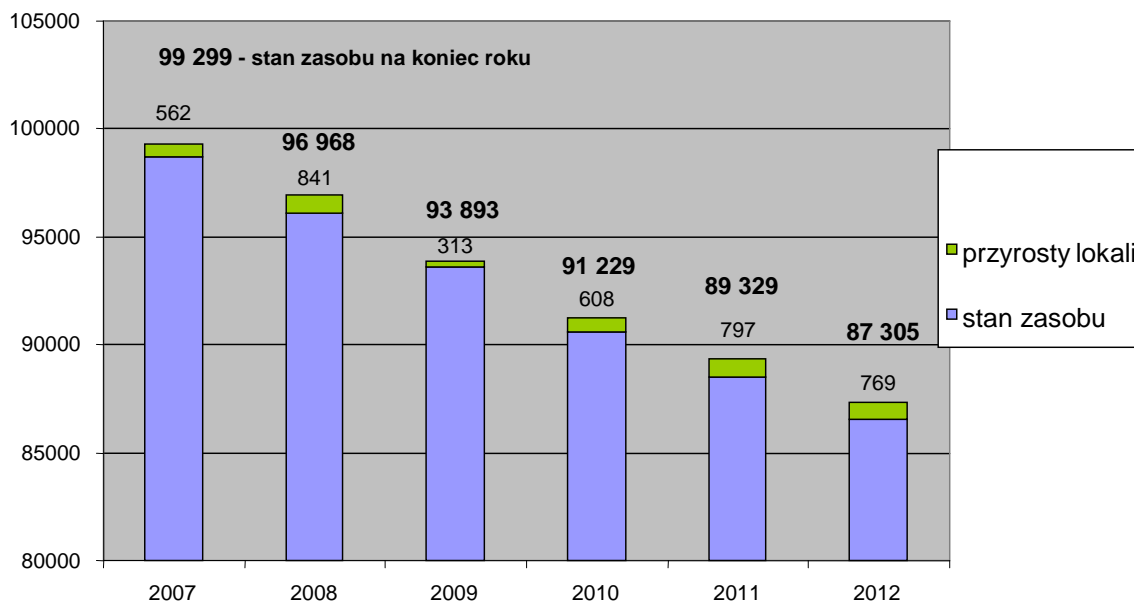
- 2) Prognoza na lata 2008-2012 zakłada, iż Miasto w celu realizacji potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących planuje przyrost poprzez zwolnienie istniejących lokali w wyniku naturalnego ruchu ludności, powiększenie zasobu w drodze realizacji inwestycji budownictwa komunalnego oraz pozyskanie w inny sposób m. in. poprzez przebudowę i nadbudowę istniejącego zasobu, zakup, zamianę, zrzeczenie się lub nabycie w drodze komunalizacji lub przekazania przez przedsiębiorstwa. Dane liczbowe przedstawia Tabela 2.

Wykres 5. Prognoza wielkości zasobu Miasta z uwzględnieniem ubytków w latach 2008- 2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Wykres 6. Prognoza wielkości zasobu Miasta z uwzględnieniem przyrostów w latach 2008-2012



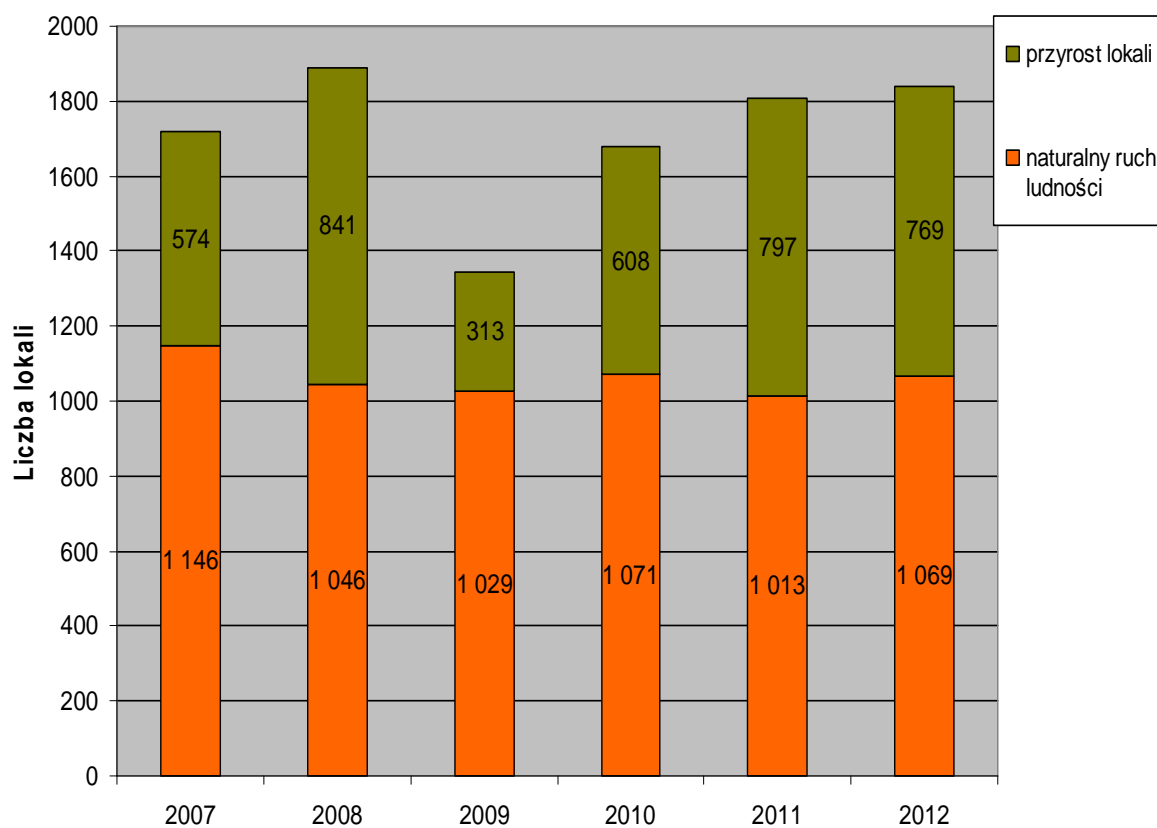
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta została przedstawiona w Tabeli 6 na podstawie prognoz poszczególnych Dzielnic.

Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta na lata 2008-2012 opracowano na podstawie danych dotyczących wielkości zasobu mieszkaniowego na koniec roku 2007, zmian wielkości zasobu z uwzględnieniem planowanych inwestycji budownictwa komunalnego, zmian związanych z dynamiką sprzedaży lokali komunalnych oraz naturalnym ruchem ludności.

Liczba rodzin oczekujących na mieszkanie komunalne z zasobu mieszkaniowego Miasta Warszawy, (stan na koniec 2007r.) wynosi 5.278. W odniesieniu do lat poprzednich liczba spraw oczekujących na realizację na listach w dzielnicach wzrasta o ok. 9,5%. (w tym wzrost zapotrzebowania na najem lokalu socjalnego niemal dwukrotnie większy). Prognoza ta przesądza o potrzebie budowy nowych mieszkań komunalnych.

Wykres 7. Wielkość pozyskanego zasobu mieszkaniowego Miasta - zależność pomiędzy prognozowaną liczbą lokali opróżnionych w wyniku naturalnego ruchu ludności a przyrostem lokali.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Tab. 2	Stan zasobu i prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2008-2012									
	Specyfikacja	Jednostka	Stan zasobu			Prognoza wielkości zasobu				
			2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1	Ilość lokali wchodzących (prognoza) w skład mieszkaniowego zasobu na koniec roku:	szt.	104 806	101 733	99 299	96 968	93 893	91 229	89 329	87 305
1.1	w tym powierzchnia użytkowa lokali	m2	4 312 242	4 182 027	4 063 254	3 968 683	3 829 609	3 712 526	3 628 376	3 549 443
1.1.1	ubytki lokali w danym roku (rozbiórki, sprzedaż i inne)	szt.	2 597	3 489	2 996	3 172	3 388	3 272	2 697	2 793
		m2	116 985	146 752	126 909	133 152	148 484	139 354	116 815	101 009
1.1.2	zakładany przyrost liczby lokali	szt.	29	416	562	841	313	608	797	769
		m2	515	16 537	8 135	38 581	9 410	22 271	32 665	22 077
2	Ilość lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, które zostały/zostaną opróżnione (naturalny ruch ludności)	szt.	898	1 029	1 163	1 046	1 029	1 071	1 013	1 069
		m2	27 473	33 097	35 568	33 192	33 267	33 801	33 377	32 542
3	Udział mieszkaniowego zasobu Miasta w stosunku do roku bazowego 2007.	% (dane z poz.1)	106	102	100	98	95	92	90	88
		% (dane z poz.1.1)	106	103	100	98	94	91	89	87

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

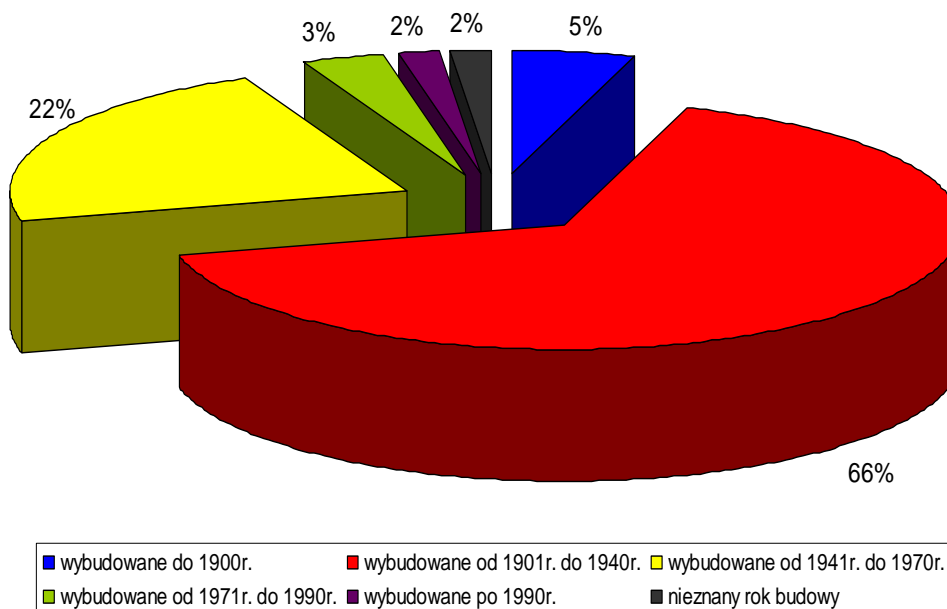
3. Stan techniczny zasobu Miasta st. Warszawy

3.1. Stan techniczny budynków mieszkalnych

Zasób m.st. Warszawy w większości składa się z budynków wybudowanych:

- do 1900r. w ilości 148
- 1900 ÷ 1940 w ilości 1980
- 1940 ÷ 1970 w ilości 667
- 1970 ÷ 1990 w ilości 102
- po 1990r. w ilości 45 oraz
- budynków o nieznanym roku budowy w ilości 51.

Wykres 8. Struktura wiekowa budynków stanowiących własność m. st. Warszawy



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Z przedstawionych danych wynika, iż zasób m. st. Warszawy w 71% stanowią budynki wybudowane przed II wojną światową. Usytuowane są przede wszystkim w dzielnicach Praga Południe, Praga Północ, Wawer, Wola, Targówek, Śródmieście i Mokotów.

Dane na koniec roku 2007, wskazują, iż budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta są w lepszym stanie technicznym niż budynki stanowiące 100% własność miasta - 27% substancji budynkowej wspólnot mieszkaniowych wymaga doposażenia bądź wymiany instalacji, natomiast w odniesieniu do zasobu w 100% komunalnego wskaźnik ten kształtuje się na poziomie ponad 80%.

Z uwagi na duży stopień zużycia budynków Miasta, biorąc pod uwagę fakt, iż ponad 70% zasobu stanowią budynki wybudowane przed 1940 r., (wiek budynków 70 i więcej lat), należy:

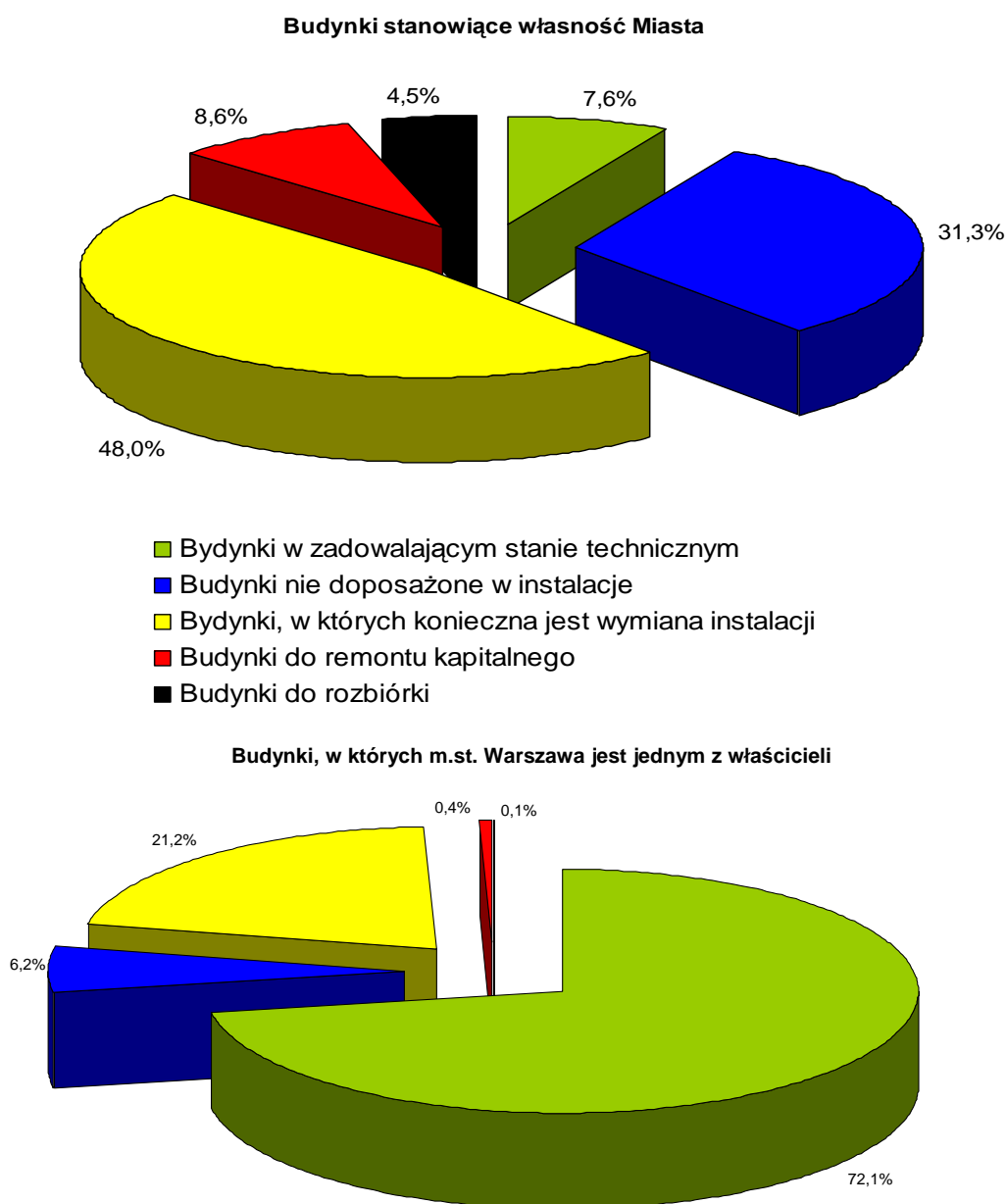
- 702 budynki doposażyć w instalacje,
- w 1078 dokonać wymiany instalacji,
- w 194 przeprowadzić remont kapitalny.

Stan techniczny budynków stanowiących własność Miasta i ich postępująca dekapitalizacja stanowi jeden z najważniejszych i najpilniejszych problemów do rozwiązania w sektorze gospodarki mieszkaniowej.

Większość z nich wymaga niemal w 80% poprawy stanu sanitarnego poprzez doposażenie i wymianę instalacji oraz przeprowadzenia remontu kapitalnego, tj. kompleksowego równoczesnego wykonania szeregu prac budowlanych, w wyniku których budynek zostanie doprowadzony do właściwego stanu technicznego i użytkowego (np. remont dachu, kanałów kominowych, elementów konstrukcyjnych budynku, instalacji, a także odnowienie elewacji i klatek schodowych).

Porównanie stanu technicznego budynków stanowiących własność Miasta oraz budynków, których Miasto jest jednym z właścicieli przedstawiono na Wykresie 9.

Wykres 9. Stan techniczny budynków stanowiących własność Miasta oraz budynków, w których Miasto jest jednym z właścicieli



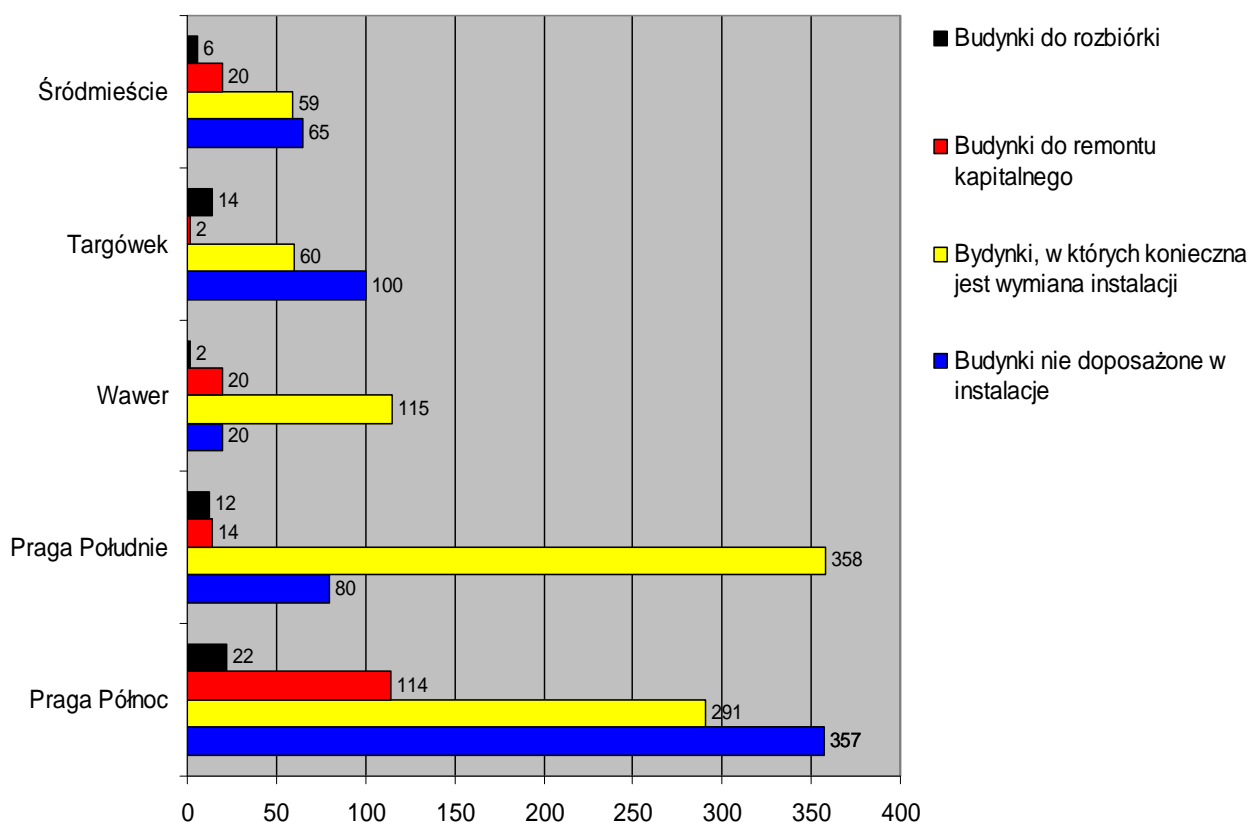
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

W ogólnej liczbie budynków Miasta:

- 8% budynków pozbawionych jest kanalizacji,
- 77% centralnego ogrzewania,
- 75% instalacji ciepłej wody,
- 48% gazu.

Najwyższy stopień degradacji tkanki mieszkaniowej, gdzie stopień zużycia podstawowych elementów jest wyższy niż 80% (budynków kwalifikujących się do rozbiórki) oraz najwyższa liczba budynków wymagających remontu i doposażenia bądź wymiany instalacji występuje w dzielnicach: Praga Północ, Praga Południe, Targówek, Wawer i Śródmieście. Budynki mieszkalne stanowiące w 100% własność Miasta usytuowane w tych dzielnicach stanowią ok. 70% ogólnej liczby budynków miasta.

Wykres 10. Stan techniczny zasobu komunalnego Miasta na przykładzie wybranych 5 dzielnic



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Z powyższych danych wynika, iż zdecydowanie gorszy jest stan techniczny budynków usytuowanych w dzielnicach położonych po prawej stronie Wisły.

Szczegółowe dane dotyczące ogólnego stanu technicznego budynków mieszkalnych przedstawia Tabela 3.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta na dzień 31.12.2007 r - BUDYNKI						
Tab. 3		Liczba budynków mieszkalnych (szt)	Liczba budynków, gdzie planowane jest doposażenie w instalację (szt)	Liczba budynków, gdzie konieczna jest wymiana instalacji (szt)	Liczba budynków, gdzie konieczny jest remont kapitalny (szt)	Liczba budynków, gdzie konieczna jest rozbiórka (szt)
1	Budynki mieszkalne ogółem	6 988	997	2 083	211	107
1.1	Budynki mieszkalne stanowiące w całości własność miasta i miejskich jednostek organizacyjnych	2 246	702	1 078	194	101
1.1.1	w tym pozbawione:					
	1) kanalizacji	180	47	791	38	29
	udział procentowy	8	7	73	20	29
	2) c.o.	1 732	573	135	181	88
	udział procentowy	77	82	13	93	87
	3) c.w.	1 693	517	82	177	88
	udział procentowy	75	74	8	91	87
	4) gazu	1 068	218	230	92	75
	udział procentowy	48	31	21	47	74
	5) łazienek w lokalach	880	296	39	128	68
	udział procentowy	39	42	4	66	67
	6) wc w lokalach	467	166	34	94	42
	udział procentowy	21	24	3	48	42
	7) innych elementów niezbędnych dla bezpieczeństwa	156	36	331	16	7
	udział procentowy	7	5	31	8	7
1.2	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta	4 695	291	1 002	11	1
1.3	Budynki mieszkalne, w których miasto jest współwłaścicielem w częściach ułamkowych	47	4	3	6	5

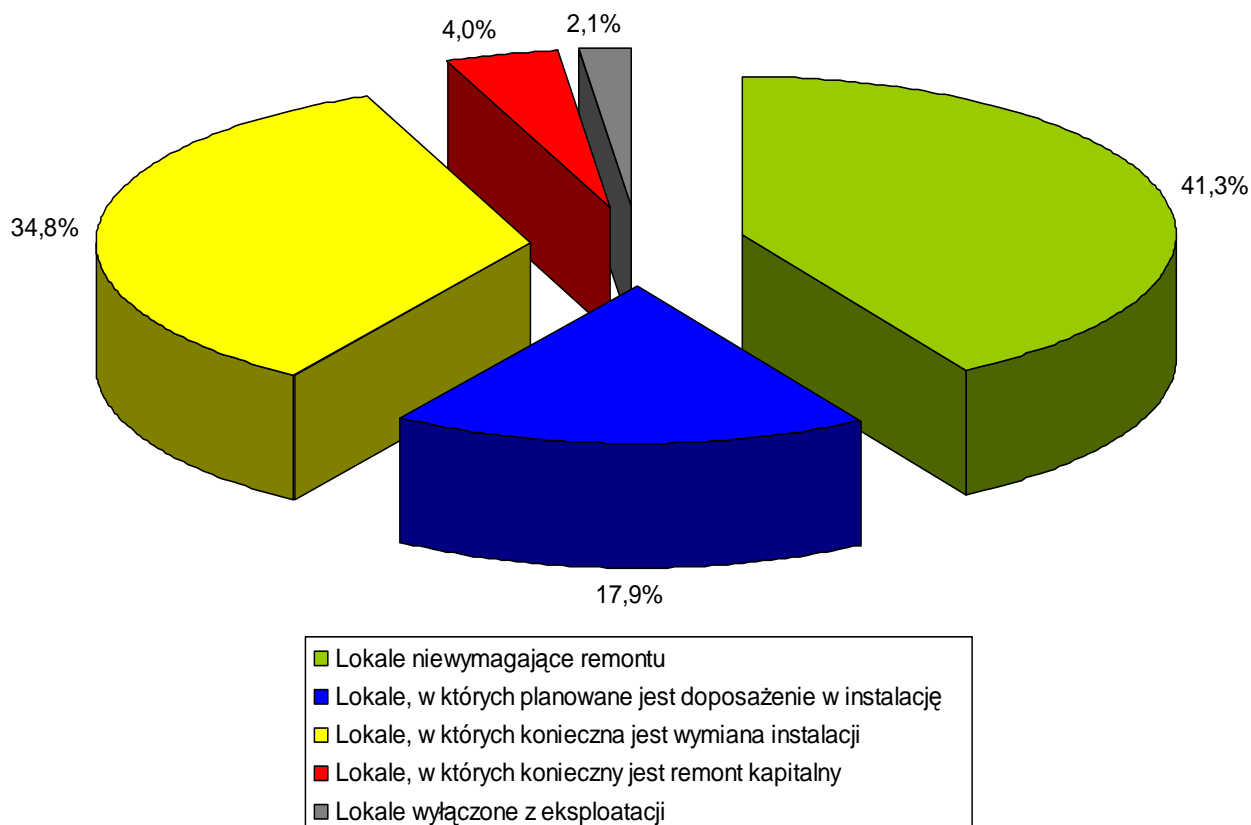
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

3. 2. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Według danych na koniec 2007 roku 41% lokali mieszkalnych stanowiących ogólny zasób miasta znajduje się we właściwym stanie technicznym, 18 % wymaga doposażenia w instalacje oraz 35% zasobu mieszkaniowego wymaga wymiany instalacji.

Ogólny zasób Miasta tworzą lokale w budynkach będących własnością miasta, lokale we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem miasta oraz w budynkach, w których miasto jest współwłaścicielem w częściach ułamkowych.

Wykres 11. Stan techniczny lokali mieszkalnych w ogólnym zasobie Miasta

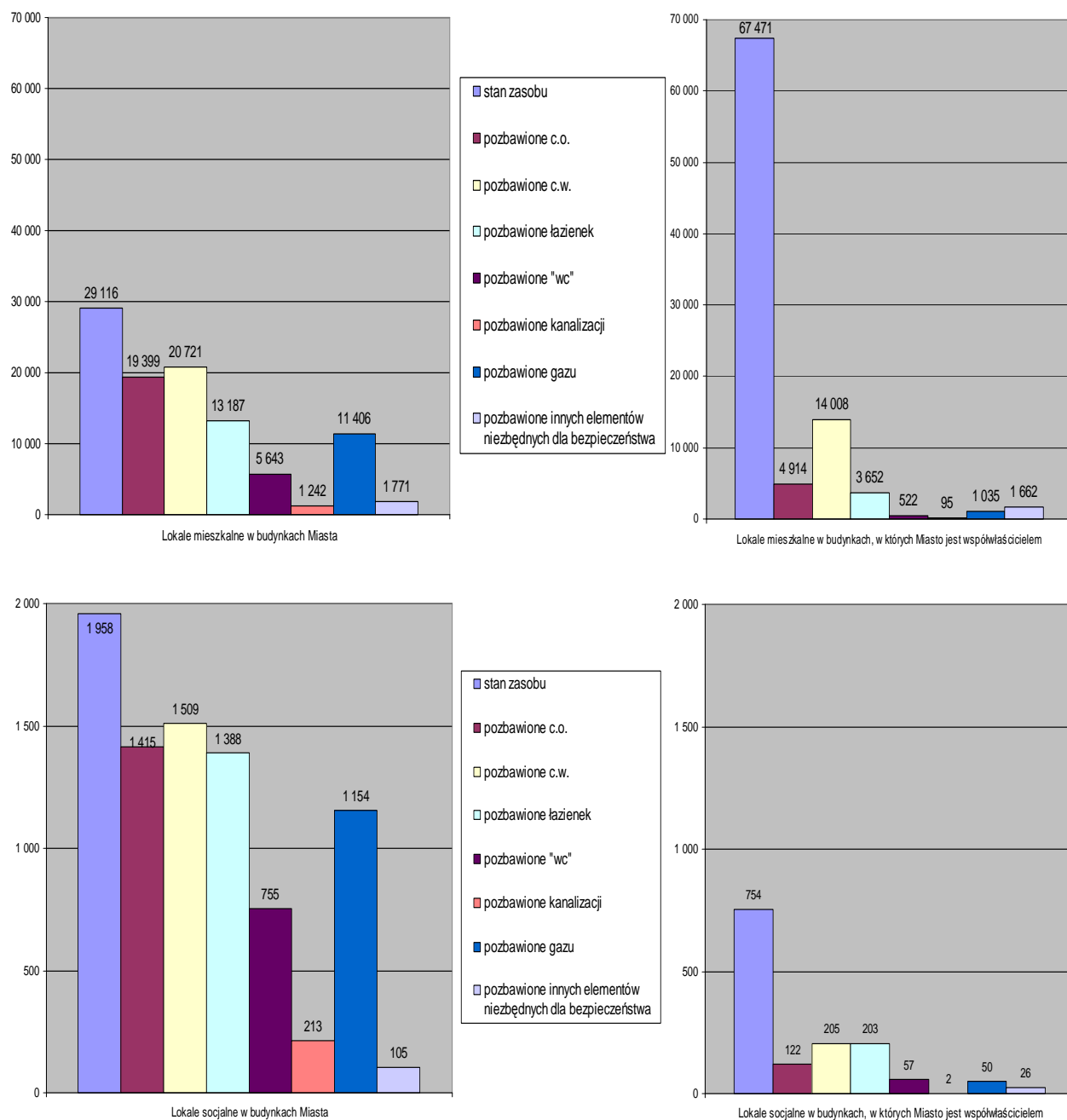


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Biorąc pod uwagę wyposażenie lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony stanowiących własność Miasta, w 25% tych lokali występuje brak centralnego ogrzewania, natomiast 17% nie posiada łazienek. W przypadku lokali socjalnych udział procentowy lokali bez centralnego ogrzewania stanowi 57%, natomiast lokali bez łazienek – 59% i lokali bez „wc” – 30%. Należy jednak zaznaczyć, że lokale Miasta w budynkach, w których Miasto jest jednym z właścicieli są lepiej wyposażone w różnego rodzaju instalacje.

Porównanie stanu technicznego z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Miasta i w budynkach, w których Miasto jest jednym z właścicieli przedstawia Wykres 12.

Wykres 12. Stan techniczny lokali mieszkalnych i socjalnych w budynkach stanowiących własność Miasta oraz w budynkach z udziałem Miasta



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

Stan techniczny lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta jest zdecydowanie gorszy w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta niż w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu miasta na dzień 31.12.2007r. został przedstawiony w Tabeli 4.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta na dzień 31-12-2007r - LOKALE							
Tab. 4		Liczba lokali mieszkalnych bez socjalnych (szt)	Liczba lokali socjalnych (szt)	Liczba lokali, gdzie planowane jest doposażenie w instalację (szt)	Liczba lokali, gdzie konieczna jest wymiana instalacji (szt)	Liczba lokali, gdzie konieczny jest remont kapitalny (szt)	Liczba lokali wyłączonych z eksploatacji ze względu na zły stan techniczny, rozbiórki, inne (szt)
1	Lokale w budynkach mieszkalnych ogółem	96 587	2 712	17 783	34 565	3 928	2 050
1.1	Lokale w budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność miasta i miejskich jednostek organizacyjnych	29 116	1 958	12 502	17 678	3 787	1 889
1.1.1	w tym pozbawione:						
	1) kanalizacji	1 242	213	510	12 712	771	474
	2) c.o.	19 399	1 415	9 414	2 909	3 465	1 607
	3) c.w.	20 721	1 509	10 026	2 664	3 432	1 621
	4) gazu	11 406	1 154	4 101	4 216	1 173	907
	5) łazienek w lokalach	13 187	1 388	6 109	705	2 754	1 061
	6) wc w lokalach	5 643	755	2 454	441	1 061	751
	7) innych elementów niezbędnych dla bezpieczeństwa	1 771	105	342	8 726	177	23
1.2	Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta	67 206	748	5 278	16 825	114	158
1.2.1	w tym pozbawione:						
	1) kanalizacji	19	0	4	4 554	2	2
	2) c.o.	4 680	116	1 032	5 599	53	29
	3) c.w.	13 800	199	2 270	4 174	43	15
	4) gazu	851	44	91	4 340	11	11
	5) łazienek w lokalach	3 477	197	233	2 344	12	17
	6) wc w lokalach	376	52	65	3	6	4
	7) innych elementów niezbędnych dla bezpieczeństwa	1 662	26	10	3 551	2	2
1.3	Lokale mieszkalne, w których Miasto jest współwłaścicielem w częściach ułamkowych	265	6	3	62	27	3
1.3.1	w tym pozbawione:					0	
	1) kanalizacji	76	2	2	6	27	3
	2) c.o.	234	6	2	62	27	3
	3) c.w.	208	6	2	62	27	3
	4) gazu	184	6	3	0	22	3
	5) łazienek w lokalach	175	6	0	62	27	2
	6) wc w lokalach	146	5	0	62	27	2
	7) innych elementów niezbędnych dla bezpieczeństwa	0	0	0	0	0	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

4. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta st. Warszawy na lata 2008-2012

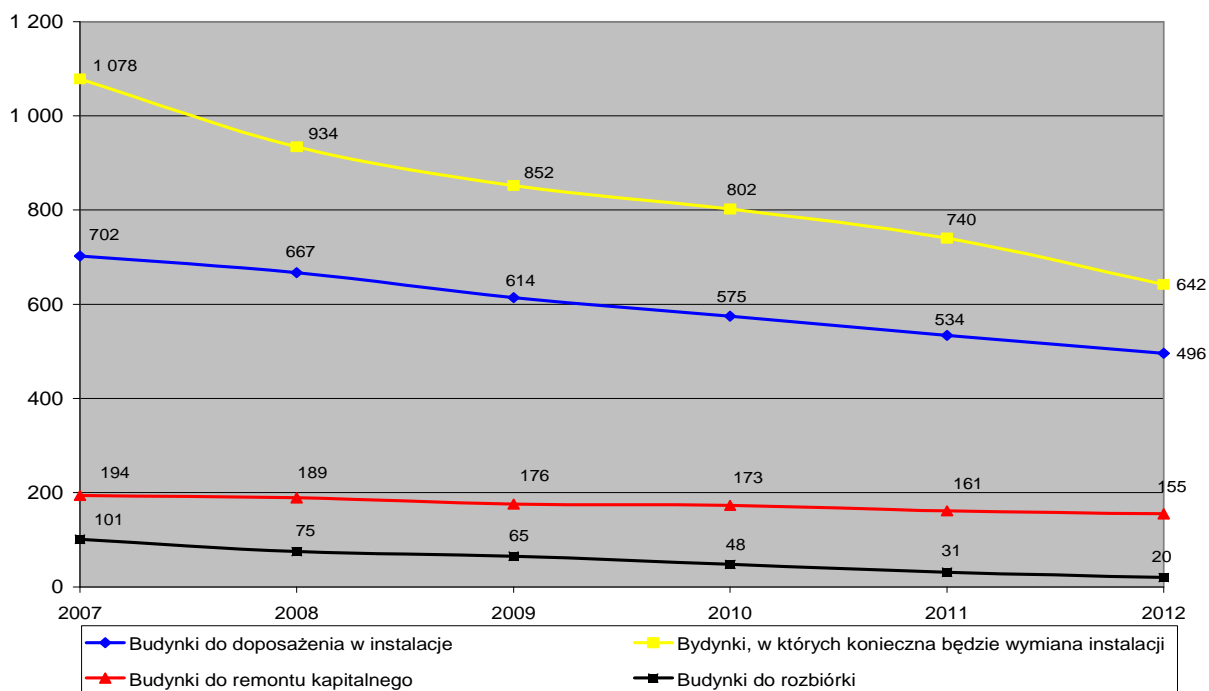
Dane zaprezentowane w Tabeli 3 wykazują, że zdecydowana większość budynków mieszkalnych wymaga remontu poprzez wymianę istniejących instalacji (48% budynków Miasta i 21 % budynków, w których Miasto jest jednym z właścicieli) oraz doposażenia w instalacje (31% budynków Miasta i 6 % budynków, w których Miasto jest jednym z właścicieli), jak również przeprowadzenia remontu kapitalnego

W związku z aktualnym stanem technicznym budynków istnieje konieczność wzmożenia działań mających na celu jego poprawę i zaniechanie dalszej dekapitalizacji. Dane zbiorcze otrzymane z poszczególnych dzielnic, dotyczące prognozy stanu technicznego do 2012 roku, dokonanej na podstawie potrzeb, pokazują, jakie działania należy wykonać w celu poprawy stanu technicznego budynków Miasta. Do roku 2012 w stosunku do roku 2007 stan techniczny powinien ulec poprawie w zakresie:

- 1) w budynkach stanowiących własność Miasta -
 - o 40% spadnie liczba budynków, w których powinna nastąpić wymiana istniejącej instalacji (przynajmniej 1 branży),
 - o 30% spadnie liczba budynków, które należy doposażyć w instalacje (przynajmniej 1 branży),
 - o 20% spadnie liczba budynków przeznaczonych do remontu kapitalnego (39 szt.),
- 2) w budynkach, w których Miasto jest jednym z właścicieli -
 - o 75% spadnie liczba budynków, w których powinna nastąpić wymiana istniejącej instalacji (przynajmniej 1 branży),
 - o 70% spadnie liczba budynków, które należy doposażyć w instalacje (przynajmniej 1 branży),
 - o 45% spadnie liczba budynków przeznaczonych do remontu kapitalnego (11 szt.).

Prognozowane działania Miasta w zakresie poprawy stanu technicznego budynków w latach 2008-2012 przedstawia Wykres 13.

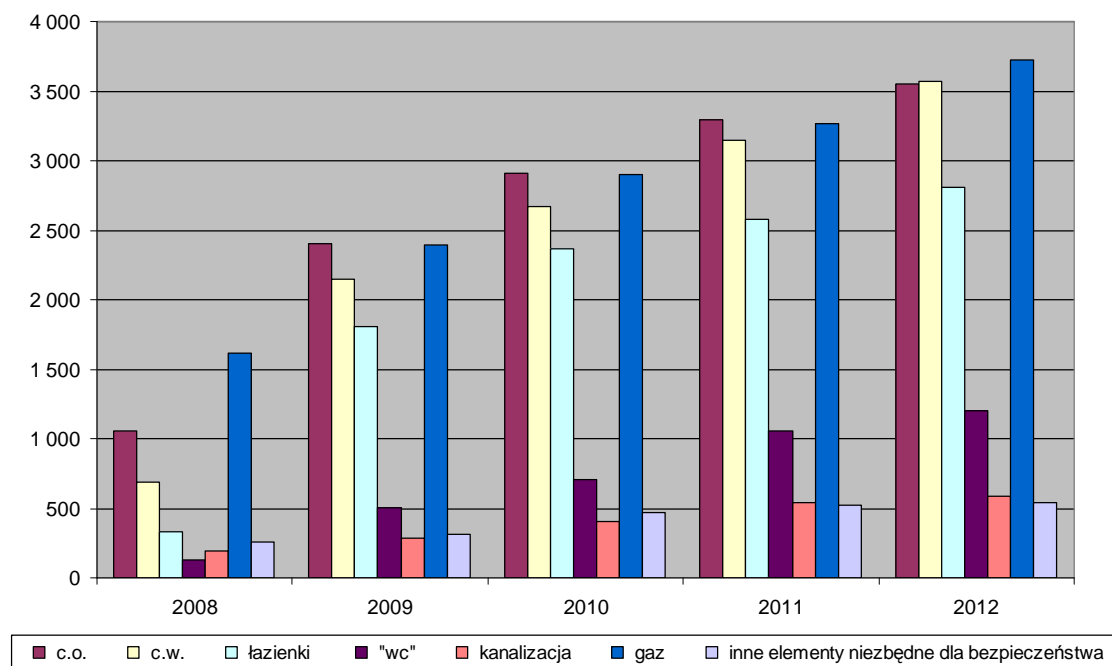
Wykres 13. Prognoza stanu technicznego budynków Miasta na lata 2008-2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic

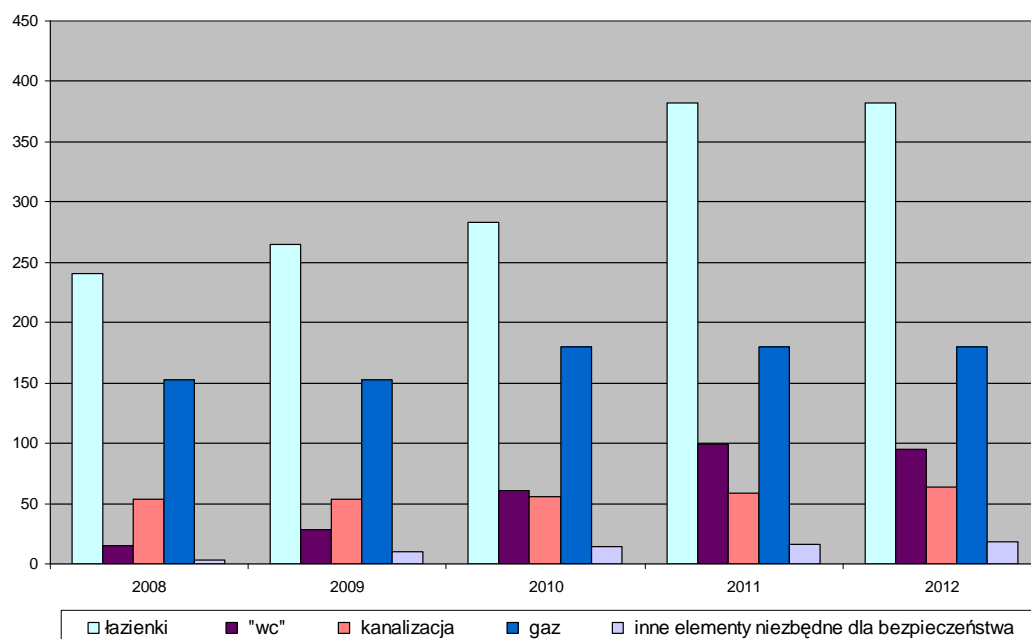
Prognoza wskazuje, iż podejmowane działania przez Dzielnice powinny zapewnić stały spadek nieruchomości wymagających remontów, jak też wymiany i doposażenia w instalacje. Na Wykresach 14 i 15 przedstawiono prognozę wzrostu poprawy stanu technicznego lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta w zakresie wyposażenia technicznego.

Wykres 14. Prognoza wzrostu stanu wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Miasta w latach 2008-2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Wykres 15. Prognoza wzrostu stanu wyposażenia technicznego lokali socjalnych w budynkach stanowiących własność Miasta w latach 2008-2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Prognoza poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta w latach 2008-2012, na podstawie danych zgłoszonych przez Dzielnice m. st. Warszawy, została przedstawiona w Tabeli 5 odnośnie budynków i w Tabeli 6 odnośnie lokali.

Tab. 5		Progniza stanu technicznego, mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2008-2012 - BUDYNKI																													
		Stan techniczny na dzień 31.12.2007r.					Progniza stanu technicznego, mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2008-2012 - BUDYNKI																								
		2007					2008					2009					2010					2011					2012				
Liczba budynków mieszk. (szt)	Liczba budynków, gdzie planowane jest doposażenie w instalacje (szt)	Liczba bud., gdzie konieczna jest wymiana instalacji (szt)	Liczba bud. do remontu kapitalnego (szt.)	Liczba bud. do rozbiórki (szt)	Liczba budynków mieszk. (szt)	Liczba budynków, gdzie planowane jest doposażenie w instalacje (szt)	Liczba bud., gdzie konieczna jest wymiana instalacji (szt)	Liczba budynków do remontu kapitalnego (szt.)	Liczba bud. do rozbiórki (szt)	Liczba budynków mieszk. (szt)	Liczba budynków, gdzie planowane jest doposażenie w instalacje (szt)	Liczba bud., gdzie konieczna jest wymiana instalacji (szt)	Liczba bud. do remontu kapitalnego (szt.)	Liczba bud. do rozbiórki (szt)	Liczba budynków mieszk. (szt)	Liczba budynków, gdzie planowane jest doposażenie w instalacje (szt)	Liczba bud., gdzie konieczna jest wymiana instalacji (szt)	Liczba bud. do remontu kapitalnego (szt.)	Liczba bud. do rozbiórki (szt)	Liczba budynków mieszk. (szt)	Liczba budynków, gdzie planowane jest doposażenie w instalacje (szt)	Liczba bud., gdzie konieczna jest wymiana instalacji (szt)	Liczba budynków do remontu kapitalnego (szt.)	Liczba bud. do rozbiórki (szt)	Liczba budynków mieszk. (szt)	Liczba budynków, gdzie planowane jest doposażenie w instalacje (szt)	Liczba bud., gdzie konieczna jest wymiana instalacji (szt)	Liczba budynków do remontu kapitalnego (szt.)	Liczba bud. do rozbiórki (szt)		
1	Budynki mieszkalne ogółem	6988	997	2083	211	107	6936	909	1698	202	81	6873	805	1537	188	71	6818	748	1397	184	54	6777	696	1246	170	37	6725	585	895	162	25
1.1	Budynki mieszkalne stanowiące w całości własność miasta i miejskich jednostek organizacyjnych	2 246	702	1 078	194	101	2219	667	934	189	75	2196	614	852	176	65	2168	575	802	173	48	2160	534	740	161	31	2141	496	642	155	20
	w tym pozbawione:																														
	1) kanalizacji	180	47	791	38	29	156	86	744	37	25	148	91	706	34	23	131	74	676	31	16	110	55	629	26	13	106	61	358	24	10
	2) c.o.	1 732	573	135	181	88	1675	566	136	174	58	1568	535	122	165	53	1490	509	106	158	41	1423	467	203	151	34	1368	100	179	139	25
	3) c.w.	1 693	517	82	177	88	1664	536	94	170	58	1562	505	80	159	53	1496	481	87	156	41	1428	446	196	148	34	1368	81	172	141	25
	4) gazu	1 068	218	230	92	75	994	210	192	89	52	950	215	187	78	48	888	190	149	59	37	837	166	130	66	31	778	72	118	64	19
	5) łazienek w lokalach	880	296	39	128	68	867	312	53	122	52	797	288	108	124	48	731	270	96	114	31	711	253	90	119	27	686	44	74	114	21
	6) wc w lokalach	467	166	34	94	42	461	184	58	90	20	435	162	50	79	18	427	144	43	76	9	403	120	29	84	8	403	40	23	81	7
	7) innych elementów niezbędnych dla bezpieczeństwa	156	36	331	16	7	130	16	303	14	1	117	11	284	6	0	108	10	271	4	0	104	3	259	0	0	102	1	25	0	0
1.2	Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta	4 695	291	1 002	11	1	4671	226	762	9	1	4631	189	685	9	1	4604	172	593	8	1	4571	160	506	7	1	4538	88	251	6	0
1.3	Budynki mieszkalne, w których Miasto jest współwłaścicielem w częściach ułamkowych	47	4	3	6	5	46	16	2	4	5	46	2	0	3	5	46	1	2	3	5	46	2	0	2	5	46	1	2	1	5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Tab. 6		Stan techniczny na dzień 31.12.2007r.				Prognoza stanu technicznego, mieszkaniowego zasobu Miasta na lata 2008-2012 - LOKALE																			
		2007				2008				2009				2010				2011				2012			
		Liczba lok. mieszk. bez socjalnych (szt)	Liczba lok. socjalnych (szt)	Liczba lok. do remontu kapitałowego (szt)	Liczba lokali wyłączonych z eksploatacji ze wzgl. na zły stan techniczny, rozbiórki, inne (szt)	Liczba lok. mieszk. bez socjalnych (szt)	Liczba lok. socjalnych (szt)	Liczba lok. do remontu kapitałowego (szt)	Liczba lokali wyłączonych z eksploatacji ze wzgl. na zły stan techniczny, rozbiórki, inne (szt)	Liczba lok. mieszk. bez socjalnych (szt)	Liczba lok. socjalnych (szt)	Liczba lok. do remontu kapitałowego (szt)	Liczba lokali wyłączonych z eksploatacji ze wzgl. na zły stan techniczny, rozbiórki, inne (szt)	Liczba lok. mieszk. bez socjalnych (szt)	Liczba lok. socjalnych (szt)	Liczba lok. do remontu kapitałowego (szt)	Liczba lokali wyłączonych z eksploatacji ze wzgl. na zły stan techniczny, rozbiórki, inne (szt)	Liczba lok. mieszk. bez socjalnych (szt)	Liczba lok. socjalnych (szt)	Liczba lok. do remontu kapitałowego (szt)	Liczba lokali wyłączonych z eksploatacji ze wzgl. na zły stan techniczny, rozbiórki, inne (szt)	Liczba lok. mieszk. bez socjalnych (szt)	Liczba lok. socjalnych (szt)	Liczba lok. do remontu kapitałowego (szt)	Liczba lokali wyłączonych z eksploatacji ze wzgl. na zły stan techniczny, rozbiórki, inne (szt)
1	Lokale w budynkach mieszkalnych ogółem	96 587	2 712	3 928	2 050	94 236	2 732	3 877	1 922	91 060	2 833	3 643	1 666	88 286	2 943	3 556	1 203	86 305	3 024	3 381	823	84 249	3 056	3 257	714
1.1	Lokale w budynkach mieszkalnych stanowiących w całości własność miasta i miejskich jednostek organizacyjnych	29 116	1 958	3 787	1 889	28 573	1 900	3 698	1 768	28 281	1 945	3 499	1 534	28 318	2 029	3 423	1 105	29 091	2 086	3 279	761	29 358	2 095	3 203	658
1.1.1	w tym pozbawione:																								
	1) kanalizacji	1 242	213	771	474	1 051	159	768	500	954	163	742	480	839	161	746	386	698	158	740	289	655	153	745	186
	2) c.o.	19 399	1 415	3 465	1 607	18 340	1 426	3 373	1 604	16 994	1 437	3 262	1 379	16 495	1 439	3 193	956	16 110	1 459	3 080	643	15 845	1 463	3 021	490
	3) c.w.	20 721	1 509	3 432	1 621	20 035	1 499	3 335	1 618	18 575	1 499	3 209	1 394	18 055	1 498	3 139	969	17 572	1 516	3 053	632	17 153	1 515	2 995	490
	4) gazu	11 406	1 154	1 173	907	9 789	1 001	1 108	906	9 016	999	1 019	723	8 507	972	973	616	8 136	975	928	338	7 677	973	884	272
	5) łazienek w lokalach	13 187	1 388	2 754	1 061	12 854	1 147	2 756	1 056	11 380	1 123	2 689	844	10 819	1 105	2 674	628	10 611	1 006	2 608	411	10 376	1 023	2 564	268
	6) wc w lokalach	5 643	755	1 061	751	5 511	740	1 084	656	5 137	727	1 050	525	4 941	694	1 051	410	4 591	656	1 031	285	4 437	660	1 008	198
	7) innych elementów niezbędnych dla bezpieczeństwa	1 771	105	177	23	1 510	102	170	16	1 458	95	101	17	1 299	91	84	6	1 251	89	82	4	1 228	87	74	0
1.2	Lokale komunalne w budynkach wspólnot mieszkańczych z udziałem miasta	67 206	748	114	158	65 398	826	152	151	62 514	881	129	129	59 703	907	118	95	56 949	931	89	59	54 626	950	49	53
1.3	Lokale mieszkalne, w których Miasto jest współwłaścicielem w częściach ułamkowych	265	6	27	3	265	6	27	3	265	7	15	3	265	7	15	3	265	7	13	3	265	11	5	3

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Rozdział III.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2008-2012

Stan techniczny zasobu wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji. Przy uwzględnieniu zaległości remontowych spowodowanych brakiem dostatecznych nakładów finansowych w okresie ostatnich kilkudziesięciu lat Dzielnice dokonały oszacowania nakładów odwzorowujących potrzeby remontowe do wykonania.

Ogólna kwota potrzeb w tym zakresie wynosi **1.941.545 tys zł**, z czego na lata 2008-2012 istniejące potrzeby remontowe w ogólnym zasobie kształtują się na poziomie **1.312.229 tys zł**. W powyższej kwocie ujęte są wydatki związane z odprowadzaniem przez Miasto zaliczek na fundusze remontowe do wspólnot mieszkaniowych. W ogólnej kwocie potrzeb jest to kwota 458.762 tys zł, natomiast w okresie funkcjonowania programu kwota ta wynosi 389.239 tys zł.

W zależności od formy własności nieruchomości szacowane nakłady kształtują się następująco:

a) Budynki (w tym lokale) stanowiące własność Miasta

Remonty – naprawy bieżące i główne	– 574.217 tys. zł.
Prace modernizacyjne i inwestycyjne	– 152.767 tys. zł.
Decyzje, opinie, dokumentacje	– 48.896 tys. zł.
Koszt ogółem	– 775,880 tys. zł.

b) Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta (w tym lokale Miasta):

Remonty lokali Miasta	– 128,199 tys. zł.
Dokumentacja techniczna	– 15.491 tys. zł.
Remonty w częściach wspólnych*	– 389.239 tys. zł.
Koszt ogółem	– 532.930 tys. zł.

* Kwoty odprowadzane przez Miasto jako współwłaściciela w formie zaliczek na fundusze remontowe.

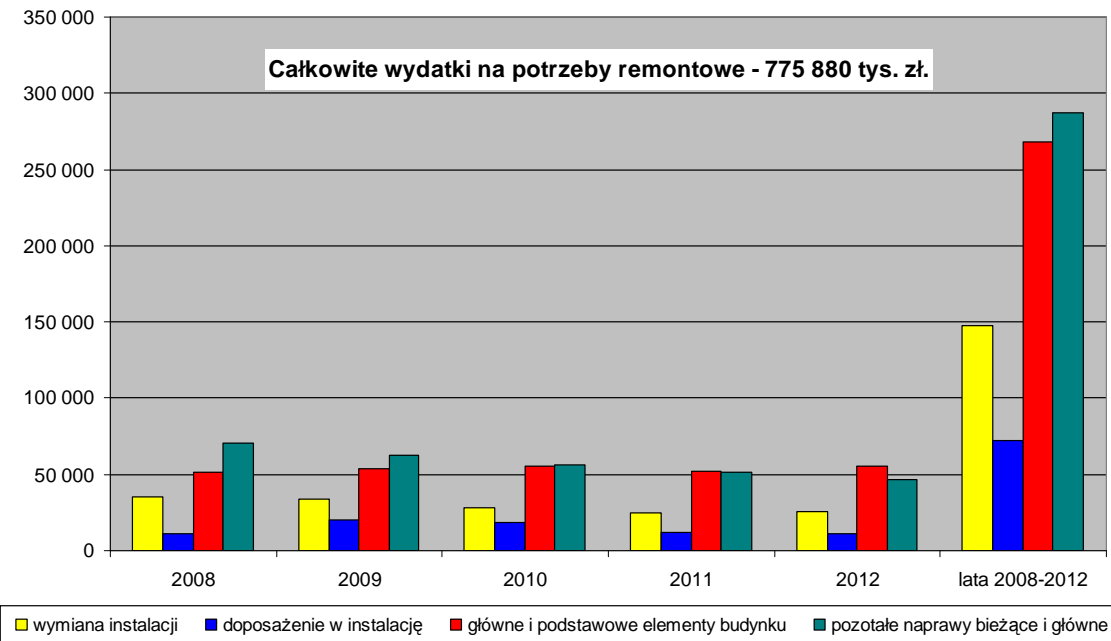
c) Budynki, w których Miasto jest współwłaścicielem w częściach ułamkowych

Remonty lokali/budynków	– 3.419 tys. zł.
-------------------------	------------------

Na Wykresach 16 i 17 przedstawiono plan wydatków na zaspokojenie potrzeb remontowych w latach 2008-2012 w zakresie:

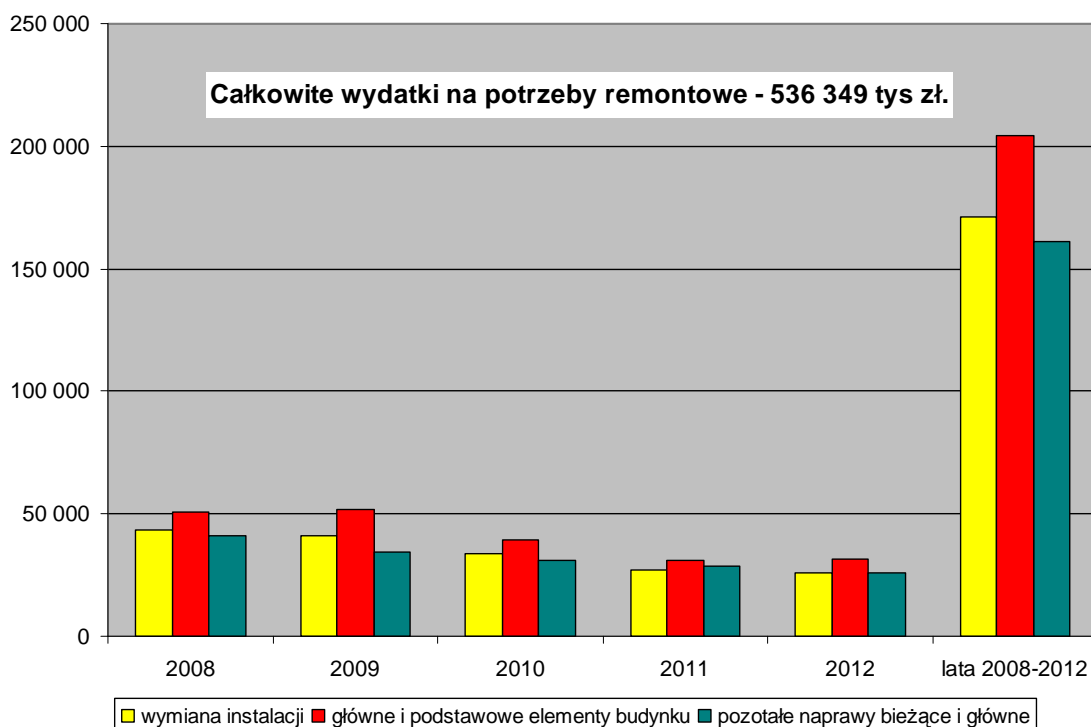
- wymiany instalacji,
- doposażenia w instalację,
- remontów podstawowych i głównych elementów budynku (tj.: elementów konstrukcyjnych, dachu, elewacji, balkonów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, docieplenia budynku) oraz pozostałe naprawy bieżące, główne i inwestycyjne.

Wykres.16. Szacowane wydatki Miasta w budynkach stanowiących własność Miasta w celu zaspokojenia potrzeb remontowych w latach 2008-2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Wykres.17. Szacowane wydatki Miasta w budynkach, w których Miasto jest jednym z właścicieli w celu zaspokojenia potrzeb remontowych w latach 2008-2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Potrzeby remontowe w zakresie remontów budynków i lokali powinny być sukcesywnie aktualizowane w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych, ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz kontroli budynków, dokonywanych przez służby techniczne Dzielnic.

Na podstawie oceny stanu technicznego, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, powinny być sporządzane plany robót. W budynkach, w których miasto jest jednym z właścicieli potrzeby remontowe ustalane są przez wspólnoty mieszkaniowe. Miasto ponosi wydatki na remonty, dokonując wpłat na fundusze remontowe, zgodnie z podejmowanymi uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

Priorytetem w tworzonych planach Miasta będzie uzyskanie poprawy stanu zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia tj.: zabezpieczenie konstrukcji budynków, modernizacja i wymiana instalacji oraz poprawa standardu poprzez doposażenia w brakujące wyposażenia techniczne.

Tam, gdzie istnieją techniczne możliwości, podczas planowania remontów budynków, sukcesywnie będą prowadzone prace uwzględniające potrzeby związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Wysokość szacowanych przez Dzielnicę potrzeb na zaspokojenie potrzeb remontowych w rozbiciu na poszczególne lata przedstawia Tabela 7.

Tabela 7. Szacowane potrzeby remontowe z podziałem na lata 2008-2012.

Tys. zł. \ Lata	2008	2009	2010	2011	2012
Szacowane potrzeby w budynkach stanowiących własność Miasta	168 234	170 015	158 097	140 763	138 772
Szacowane potrzeby na remonty lokali Miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych + dokumentacja	36 722	30 629	27 462	24 603	24 276
Szacowane potrzeby w budynkach, w których Miasto jest współwłaścicielem w częściach ułamkowych	1 088	832	584	495	420
Razem szacowane potrzeby	206 044	201 475	186 143	165 860	163 468
Kwota szacowanych potrzeb na utrzymanie części wspólnej obciążająca Miasto w budynkach wspólnot mieszkaniowych (zaliczki)	97 038	95 899	75 894	61 551	58 857

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Tak wysoka prognoza szacowanych potrzeb na rok 2008 i 2009 wiąże się z powziętym przez Dzielnicę zamiarem realizacji potrzeb bieżących, a także potrzeb wynikających z zaległości powstałych w latach ubiegłych. Wskazane jest jednak, by realizacja oszacowanych potrzeb, a w związku z tym szacowana wysokość nakładów, została rozłożona w miarę równomiernie na kolejne lata Programu. Z powyższego zestawienia wynika, że corocznie wydatki na realizację potrzeb remontowych powinny wynosić ponad 180.000 tys zł w okresie funkcjonowania Programu.

Szacunkowe potrzeby remontowe, zgłoszone przez Dzielnicę, w rozbiciu na lata 2008-2012 oraz z podziałem na formy własności nieruchomości zostały przedstawione Tabelach 8,9 i 10.

Tab. 8	Plan wydatków Miasta na potrzeby napraw bieżących i głównych - plan wydatków na roboty remontowe na lata 2008-2012 nieruchomości stanowiących własność Miasta tys. zł.						
	Plan wydatków na potrzeby napraw bieżących i głównych stanowiących podstawę do sporządzenia planu robót remontowych	ogółem (suma 4+5+6+7+8)	2008	2009	2010	2011	2012
1	2	3	4	5	6	7	8
I+II+III	Plan wydatków na potrzeby napraw bieżących, głównych, inwestycyjnych na realizację decyzji, opinii oraz inne	775 880	168 234	170 015	158 097	140 763	138 772
I.	Plan wydatków na potrzeby napraw bieżących i głównych wg branż:	574 217	128 368	122 008	112 157	105 802	105 881
a.	remont (wymiana) przewodów i kanałów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych	15 002	2 462	3 046	3 059	3 302	3 133
b.	remont (wymiana) instalacji gazowych	7 447	2 343	1 733	1 113	1 079	1 180
c.	remont (wymiana) instalacji elektrycznych	56 982	12 741	12 978	10 293	10 148	10 823
d.	remont (wymiana) instalacji odgromowej	1 684	358	368	345	312	301
e.	remont (wymiana) instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej	50 910	12 729	12 165	10 510	7 395	8 111
f.	remont (wymiana) instalacji centralnego ogrzewania	15 917	4 827	3 337	2 727	2 627	2 399
g.	remont (wymiana) dachu	42 470	10 026	8 538	8 880	7 301	7 726
h.	remont elewacji i balkonów	81 076	15 042	15 849	17 828	16 515	15 842
i.	remont wewnętrznych elementów budynku, fragmentów stropu lub schodów	38 377	7 295	7 415	6 792	7 580	9 294
j.	remont dźwigów	5 771	1 292	1 863	1 069	786	761
k.	remont (wymiana) stolarki okiennej i drzwiowej	65 666	14 481	13 932	11 799	12 636	12 820
l.	remont w lokalach zasiedlonych	14 547	2 368	3 046	3 586	3 514	2 033
m.	remont lokali pustych	77 251	20 501	16 609	14 729	13 652	11 759
n.	malowanie klatek schodowych	19 243	3 820	4 264	3 624	3 644	3 890
o.	remonty obiektów zewnętrznych (altanki, chodniki, place zabaw, drogi osiedlowe i in.)	58 591	12 975	12 342	11 386	10 808	11 081
p.	inne	23 281	5 108	4 524	4 417	4 504	4 728
II	Plan wydatków dla potrzeb inwestycyjnych stanowiących podstawę do sporządzenia planu prac modernizacyjnych i inwestycyjnych. Dopuszczenie budynków w:	152 767	23 651	38 078	37 156	28 050	25 833
a.	przewody i kanały dymowe, spalinowe i wentylacyjne	1 577	255	267	625	165	265
b.	instalacje gazową	10 775	1 844	3 241	2 170	1 960	1 560
c.	instalacje elektryczną	1 930	100	1 290	360	90	90
d.	instalacje wodociągowo-kanalizacyjnej i ciepłej wody użytkowej	18 517	3 016	4 912	5 409	3 105	2 075
e.	instalację centralnego ogrzewania	24 576	3 812	6 121	6 733	4 058	3 853
f.	w pomieszczenia sanitarne (w.c., łazienka)	6 000	80	2 195	1 185	1 015	1 525
g.	docieplenie budynku, termomodernizacje	40 779	4 754	8 260	10 030	8 235	9 500
h.	węzeł cieplny	7 310	890	1 605	1 605	1 630	1 580
i.	kotłownie	893	600	63	60	130	40
j.	hydrofornie	765	315	150	150	150	0
k.	drogi dojazdu	10 709	1 414	3 054	1 714	2 472	2 055
l.	inne roboty budowlane i sanitarne	28 936	6 571	6 920	7 115	5 040	3 290

Tab. 8	Plan wydatków Miasta na potrzeby napraw bieżących i głównych - plan wydatków na roboty remontowe na lata 2008-2012 nieruchomości stanowiących własność Miasta tys. zł.						
	Plan wydatków na potrzeby napraw bieżących i głównych stanowiących podstawę do sporządzenia planu robót remontowych	ogółem (suma 4+5+6+7+8)	2008	2009	2010	2011	2012
1	2	3	4	5	6	7	8
III	Plan wydatków na realizację decyzji, opinii i inne	48 896	16 215	9 929	8 784	6 911	7 057
a.	realizacja decyzji powiatowego inspektoratu nadzoru budowlanego nieuwjęte w punktach I i II	3 360	1 200	920	620	250	370
b.	rozbiórka budynku,	10 342	3 124	2 670	2 245	963	1 340
c.	prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominiarskimi nieuwjęte w punktach I i II	1 389	315	293	262	256	263
d.	sporządzenie dokumentacji, ekspertyzy,	16 407	4 288	3 215	3 056	2 889	2 959
f.	odtworzenie, aktualizacja dokumentacji technicznej	15 684	7 061	2 290	2 260	2 263	1 810
g.	audyt energetyczny	1 021	108	376	176	185	175
h.	inne	694	119	165	165	105	140

naprawa główna - remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku, naprawa bieżąca - okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym, konserwacja - wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Tab. 9	Plan wydatków Miasta na remonty w nieruchomościach wspólnych i na remonty lokali Miasta w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych						
	Plan wydatków Miasta na remonty w nieruchomościach wspólnych i na remonty lokali Miasta w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	ogółem (suma 2+3+4+5+6)	2008	2009	2010	2011	2012
		1	2	3	4	5	6
1	wydatki miasta na roboty w nieruchomościach wspólnych i na remonty lokali miasta w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych - razem	532 930	133 759	126 528	103 356	86 153	83 133
1.1	wydatki na roboty dotyczące nieruchomości wspólnych - ogółem	389 239	97 038	95 899	75 894	61 551	58 857
a	remont (wymiana) przewodów i kanałów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych	5 069	2 044	718	734	734	840
b	remont (wymiana) instalacji gazowych	16 219	4 431	4 257	2 410	2 548	2 573
c	remont (wymiana) instalacji elektrycznych	30 194	6 970	6 946	6 849	4 648	4 780
d	remont (wymiana) instalacji odgromowej	4 150	756	976	935	1 031	452
e	remont (wymiana) instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej	41 020	10 166	10 971	7 712	5 986	6 185
f	remont (wymiana) instalacji centralnego ogrzewania	58 341	13 855	13 175	11 976	10 084	9 251
g	remont (wymiana) dachu	38 796	10 323	8 584	6 989	6 331	6 570
h	remont elewacji i balkonów	37 450	8 885	11 426	8 730	4 472	3 937
i	remont wewnętrznych elementów budynku, fragmentów stropu lub schodów	8 427	2 069	1 822	2 003	1 300	1 233
j	remont dźwigów	18 038	5 543	3 032	3 343	3 226	2 894
k	malowanie klatek schodowych	16 636	3 927	4 415	2 634	3 123	2 536
l	remonty obiektów zewnętrznych (altanki, chodniki, place zabaw, drogi osiedlowe i in.)	8 948	2 255	2 099	2 042	1 283	1 269
m	docieplenie budynku, termomodernizacje	70 374	17 156	19 462	12 678	10 233	10 845
n	węzeł ciepły	3 001	812	610	505	520	554
o	kotłownie	60	60	0	0	0	0
p	hydrofornie	1 156	399	384	121	123	130
r	rozbiórka budynku	350	0	350	0	0	0
s	sporządzenie dokumentacji, ekspertyzy	6 728	1 468	1 412	1 405	1 309	1 134
t	audyt energetyczny	1 375	295	312	313	250	205
u	inne	22 907	5 624	4 948	4 517	4 350	3 468
1.2	Wydatki na roboty dotyczące lokali miasta w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych - ogółem	128 199	32 357	26 647	24 767	22 288	22 141
a	remont (wymiana) przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych	323	185	44	31	32	31
b	remont (wymiana) instalacji elektrycznych	4 032	1 146	680	696	705	805
c	remont (wymiana) instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej	7 000	2 018	2 115	1 960	478	428
d	remont (wymiana) stolarki okiennej i drzwiowej	47 554	11 754	10 250	8 518	8 368	8 664
e	remont (wymiana) podłóg	5 867	2 223	895	936	921	893
f	remont lokali pustych	61 217	14 373	12 258	12 231	11 409	10 946
g	inne	2 207	657	405	395	375	375
1.3	Odtworzenie, aktualizacja dokumentacji technicznej	15 491	4 365	3 981	2 695	2 315	2 135

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Tab. 10	Plan wydatków Miasta na remonty budynków mieszkalnych, w których Miasto jest współwłaścicielem w częściach ułamkowych tys. zł.						
	Rodzaje robót w budynkach, których miasto lub miejska jednostka organizacyjna jest współwłaścicielem	ogółem (suma 2+3+4+5+6)	2008	2009	2010	2011	2012
		1	2	3	4	5	6
wydatki na remonty lokali mieszkalnych, których miasto jest współwłaścicielem w częściach ułamkowych		3 419	1 088	832	584	495	420
1	remont (wymiana) przewodów i kanałów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych	155	41	44	25	20	25
2	remont (wymiana) instalacji gazowych	83	33	20	10	10	10
3	remont (wymiana) instalacji elektrycznych	178	73	40	10	45	10
4	remont (wymiana) instalacji odgromowej	0	0	0	0	0	0
5	remont (wymiana) instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej	342	140	87	30	55	30
6	remont (wymiana) instalacji centralnego ogrzewania	30	0	20	10	0	0
7	remont (wymiana) dachu	307	77	115	40	30	45
8	remont elewacji i balkonów	384	144	210	10	10	10
9	remont wewnętrznych elementów budynku, fragmentów stropu lub schodów	118	38	20	20	20	20
10	remont dźwigów	0	0	0	0	0	0
11	malowanie klatek schodowych	272	106	43	43	40	40
12	remonty obiektów zewnętrznych (altanki, chodniki, place zabaw, drogi osiedlowe i in.)	50	10	10	10	10	10
13	docieplenie budynku, termomodernizacje	539	119	60	210	90	60
14	węzeł cieplny	0	0	0	0	0	0
15	kotłownie	0	0	0	0	0	0
16	hydrofornie	0	0	0	0	0	0
18	remont (wymiana) podłóg	20	20	0	0	0	0
19	remont (wymiana) stolarki okiennej i drzwiowej	215	132	23	20	20	20
21	remont lokali pustych	206	40	40	46	40	40
22	sporządzenie dokumentacji, ekspertyzy	56	16	10	10	10	10
23	odtworzenie, aktualizacja dokumentacji technicznej	0	0	0	0	0	0
24	audyt energetyczny	0	0	0	0	0	0
25	rozbiórka budynku	160	40	30	30	30	30
26	inne	305	60	60	60	65	60

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Rozdział IV.

Komunalne budownictwo mieszkaniowe

Nie zaniedbując wszystkich innych działań zmierzających do zwiększenia zasobu wolnych lokali mieszkalnych, za zasadnicze rozwiązanie problemu niedoboru lokali należy uznać realizację budownictwa komunalnego.

Ze względu na opisany w rozdziale II i III stan techniczny i standard zasobu mieszkaniowego oraz coroczny spadek liczby lokali mieszkalnych związany z rozbiórkami budynków, w latach 2008 – 2012 należy zadbać o odtworzenie zasobu mieszkań pełnowartościowych, a na lokale socjalne wydzielać z istniejącego zasobu lokale o dużym stopniu zużycia technicznego. Odzysk lokali w wyniku naturalnego ruchu ludności w skali miasta jest bowiem proporcjonalnie większy dla lokali o standardzie socjalnym.

Mając na uwadze fakt, że Dzielnice gospodarują i eksploatują zasobem Miasta na terenie Dzielnic oraz podejmują działania w celu zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, właściwe jest, by zadania z zakresu budownictwa komunalnego były również realizowane przez Dzielnice.

Na okres obowiązywania Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Miasta Warszawy na lata 2008-2012 będzie wdrożony dokument pn. **Program Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego na lata 2008-2012**, w którym zostaną zebrane dotychczasowe działania podejmowane przez Dzielnice odnośnie realizacji zadań z zakresu budownictwa komunalnego jak również nowe propozycje Dzielnic w tym zakresie. W dokumencie tym zostaną przedstawione założenia, które powinny doprowadzić do usprawnienia procesu realizacji inwestycji z zakresu budownictwa komunalnego. Zostaną również zebrane lokalizacje pod budownictwo komunalne. Głównymi kryteriami wyboru sposobu realizacji są pilność potrzeb oraz możliwości organizacyjne i finansowe Miasta. Dokument będzie corocznie aktualizowany o konkretne nieruchomości, które Dzielnice przeznaczą pod budownictwo komunalne.

W celu realizacji potrzeb osób oczekujących na pomoc mieszkaniową w skali całego Miasta, zostanie wprowadzona zasada procentowego podziału lokali dla inwestycji zrealizowanych przez Dzielnice w ramach Programu Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego, przyjmując, że do 70% lokali pozostanie do dyspozycji Dzielnicy, na której realizowana jest inwestycja, pozostały zasób przeznaczony będzie na potrzeby pozostałych Dzielnic.

Zabezpieczenie lokali socjalnych będzie realizowane głównie w drodze przekwalifikowania istniejących mieszkań komunalnych o najniższym standardzie. Rozwiązanie tego problemu w oparciu o budowę nowych lokali socjalnych byłoby posunięciem generalnie w skali całego Miasta nieracjonalnym, szczególnie w sytuacji, gdy znaczna część mieszkań komunalnych w istniejącym zasobie nadaje się właśnie do tej funkcji.

Program Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego zakłada pozyskanie do końca 2012 roku ok. 2.500 nowych lokali w inwestycjach realizowanych przez Dzielnice, a także 1.000 – 1.500 lokali mieszkalnych w formule TBS oraz w ramach współpracy z partnerami prywatnymi.

Mając na uwadze, iż zadania Miasta z zakresu budownictwa komunalnego będą realizowane przez Dzielnice w ramach **Programu Komunalnego Budownictwa Mieszkaniowego na lata 2008-2012**, roczny limit środków (na wszystkie zadania inwestycyjne, które zostały ujęte w załączniku dzielnicowym do

budżetu) zostanie powiększony o dodatkowe środki finansowe do wysokości 100% na realizację ww. zadań.

Rozdział V. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1. Założenia ogólne

- 1) Szczegółowe zasady sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych oddanych w najem, w tym długość najmu uprawniająca do uzyskania bonifikaty, określone są w odrębnej uchwale Rady m. st. Warszawy.
- 2) Zarządy Dzielnic m.st. Warszawy, kierując się zasadą racjonalnego gospodarowania przyjmują plany sprzedaży lokali zawierające listę budynków, w których zakłada się prowadzenie sprzedaży lokali w okresie trwania niniejszego programu.
- 3) Zakłada się sprzedaż w drodze przetargu nieoddanych w najem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80m², położonych w budynkach, w których m.st. Warszawa ma mniej niż 100% udziałów.

2. Planowany poziom sprzedaży lokali mieszkalnych

- 1) W latach 2003-2007 sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym kształtowała się średnio na poziomie 2.376 rocznie, przy tendencji spadkowej. W 2005 roku nastąpił skokowy wzrost liczby sprzedanych lokali wynikający z wprowadzenia dogodnych przepisów prawa miejscowego - wysoka bonifikata i przepisy przejściowe. Głównym czynnikiem ograniczającym sprzedaż lokali był również gwałtowny wzrost cen nieruchomości w 2006 roku. Jednocześnie, mimo ograniczenia sprzedaży lokali, towarzyszył jej stały wzrost poziomu dochodów. Wielkość sprzedaży oraz wysokość dochodów ze sprzedaży w ostatnich latach, a także plan na 2008 rok ilustruje poniżej Tabela 11.

Tabela 11. Zestawienie wyników sprzedaży lokali mieszkalnych w latach 2003 – 2007 oraz plan na 2008r.

Rok	Liczba sprzedanych lokali	Dochody ze sprzedaży lokali (bez I opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu)	Wartość z tytułu I opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu	Razem dochody
2003	1 794	40 431 604		40 431 604
2004	2 303	53 578 227		53 578 227
2005	2 842	43 879 801	8 265 894	52 145 695
2006	2 612	43 914 877	8 801 920	52 716 797
2007	2 328	56 540 722	8 195 491	64 736 213
2008 plan	2390	59 743 700	6 370 300	66 114 000

- 2) Zakłada się, że nastąpi stabilizacja poziomu sprzedaży i dochodów w kolejnych latach na poziomie zbliżonym do 2007 roku. Będzie to wynikiem między innymi obserwowanej stabilizacji cen nieruchomości w Warszawie.

3. Zasady przeznaczania lokali do sprzedaży

- 1) Kontynuuje się politykę, zgodnie z którą nie przeznaczają się do sprzedaży lokali:
 - a) znajdujących się w budynkach, które po 1995 roku zostały:
 - oddane do użytkowania,
 - nabyte odpłatnie,
 - b) znajdujących się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki,
 - c) znajdujących się w budynkach położonych na terenie planowanych inwestycji,
 - d) znajdujących się w budynkach użyteczności publicznej, a w szczególności w placówkach administracyjnych, oświatowych, opiekuńczo-wychowawczych, kulturalnych i służby zdrowia,
 - e) oddanych w najem w drodze przetargu publicznego, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu.
- 2) Zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym dąży się do zintensyfikowania działań mających na celu pełną prywatyzację nieruchomości, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta. W szczególności dotyczy to budynków, gdzie m. st. Warszawa posiada udział mniejszy niż 1/5.
- 3) W sytuacjach, gdy Miasto jest jednym z właścicieli nieruchomości i posiada nie więcej niż dwa lokale, a sprzedaż służyć ma wyzbyciu się przez m. st. Warszawa udziału w nieruchomości, natomiast najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w nabyciu lokalu, przewiduje się podjęcie działań w trybie art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Opróżnione w tym trybie lokale będą zbywane w drodze przetargu.
- 4) Przeznaczenie do sprzedaży lokali w budynkach stanowiących 100% własności m. st. Warszawy musi być poprzedzone:
 - a) złożeniem deklaracji woli nabycia przez najemców:
 - co najmniej 70 % lokali w budynkach, w których liczba lokali jest większa niż 7 lokali,
 - wszystkich lokali w budynkach, w których liczba lokali jest nie większa niż 7 lokali,
 - b) analizą przewidywanego stopnia sprzedaży,
 - c) planem zagospodarowania niesprzedanych lokali.

Rozdział VI.

Analiza zasad i sposobu zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta st. Warszawy oraz przewidywane zmiany w tym zakresie.

Analiza ilościowa zasobu lokalowego w nieruchomościach stanowiących własność i współwłasność m.st. Warszawy, według stanu na dzień 31.12.2007r.:

1. Mieszkaniowy zasób objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością m.st. Warszawy położone w budynkach stanowiących własność m.st. Warszawy oraz w budynkach stanowiących współwłasność m.st. Warszawy.
2. Według stanu na dzień 31.12.2007r. mieszkaniowy zasób m.st. Warszawy obejmował 99 299 lokali, a jego wielkość oraz struktura przedstawiały się następująco:
 - 1) liczba nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy - 2 561
 - lokale mieszkalne usytuowane w nieruchomościach stanowiących własność m.st. Warszawy - 28 657
 - 2) liczba nieruchomości wspólnych z udziałem m.st. Warszawy - 4 491
 - lokale mieszkalne stanowiące własność m.st. Warszawy usytuowane w nieruchomościach będących współwłasnością m.st. Warszawy - 68 511
 - 3) liczba lokali położonych w nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym lub zlecone do zarządzania decyzją administracyjną przed dniem 12.11.1994r. - 2 131.

Liczba nieruchomości wspólnych z udziałem m.st. Warszawy, wg stanu na dzień 31.12.2007r. wynosi - 4 491, w tym w administrowaniu Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicach pozostaje – 856 wspólnot mieszkaniowych i kształtuje się następująco:

Tabela 12. Liczba nieruchomości wspólnych z udziałem m.st. Warszawy, administrowanych przez Zakłady Gospodarowania Nieruchomościami

ZGN w Dzielnicy	Nieruchomości z udziałem m.st. Warszawy	w tym, administrowane przez ZGN
Bielany	293	1
Mokotów	971	11
Praga Południe	729	190
Praga Północ	245	81
Śródmieście	1009	560*
Targówek	69	2
Ursus	68	1
Wola	578	9
Żoliborz	102	1
Pozostałe Dzielnice	427	0
Razem	4491	856

*468 wg. stanu na 31 stycznia 2008r.

Pozostałe 3 635 wspólnoty mieszkaniowe administrowane są bezpośrednio przez właścicieli lokali wyodrębnionych lub administrowanie wspólnoty zleciły podmiotom zewnętrznym.

Mając na celu uregulowanie administrowania tego rodzaju zasobem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Burmistrzowie Dzielnic (nadzorujący pracę jednostki budżetowej – ZGN) są zobowiązani do przedstawienia harmonogramów działań dot. przekazania przez ZGN administrowania nieruchomościami wspólnymi z udziałem m.st. Warszawy zarządom wspólnot mieszkaniowych. Z obecnie przedstawionych harmonogramów wynika, że zakończenie tego procesu planowane jest w 2009 roku.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy w kolejnych latach.

1. Zarządzanie komunalnym zasobem lokalowym i budynkami stanowiącymi własność i współwłasność m.st. Warszawy, które nie pozostają w zarządzie lub administrowaniu innych komórek organizacyjnych Urzędu m.st. Warszawy oraz innych jednostek organizacyjnych m.st. Warszawy, opiera się na:
 - 1) jednostkach budżetowych, których zadaniem jest gospodarowanie lokalowym zasobem m.st. Warszawy oraz powierzonym zasobem nieruchomości m.st. Warszawy (15 Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami);
 - 2) spółkach prawa handlowego;
 - 3) właściwym wydziale Urzędu Dzielnicy (WZL) zarządzającym bezpośrednio zasobem lub nadzorującym umowy o zarządzanie;
 - 4) podmiotach zewnętrznych;
2. Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy zmierzać będą do:
 - 1) skuteczniejszego zabezpieczenia interesów Miasta we wspólnotach mieszkaniowych, poprzez całkowite przejęcie przez jednostki budżetowe funkcji reprezentowania miasta, jako właściciela lokali komunalnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i zaprzestanie przez te jednostki administrowania nieruchomościami wspólnymi;
 - 2) występowania do sądu o wyznaczenie zarządcy przymusowego, w przypadku gdy wspólnota nie dokona wyboru zarządu lub wybrany zarząd nie przejmie obowiązków od dotychczasowego zarządcy - jednostki budżetowej;
 - 3) stałego podnoszenia standardu usług wykonywanych przez zarządców na rzecz najemców lokali komunalnych usytuowanych w budynkach stanowiących własność m.st. Warszawy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
 - 4) występowania pełnomocników do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podjęcie działań mających na celu nabycie przez właścicieli przyległych nieruchomości gruntowych, w przypadku, gdy grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, umożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych;
 - 5) dopuszcza się zlecenie, w drodze przetargu, podmiotom zewnętrznym określonego zakresu spraw związanych z zarządzaniem komunalnym zasobem lokalowym.

Rozdział VII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta st. Warszawy oraz wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta

1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

- 1) Dochody z czynszów za lokale mieszkalne – kształtowanie wysokości stawek czynszowych na poziomie pozwalającym na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobu.
- 2) Dochody z czynszów za lokale użytkowe – przeznaczenie dochodów na dofinansowanie zadań związanych z remontami zasobów mieszkaniowych.
- 3) Dochody z pożytków – pozyskiwanie dochodów w wyniku zagospodarowania wolnych przestrzeni możliwych do wynajęcia tj. powierzchnie reklamowe, szyldy, pomieszczenia gospodarcze, itp.
- 4) Lokalny Program Rewitalizacji
- 5) Intensyfikacja działań windykacyjnych w stosunku do najemców, którzy posiadają zaległości
- 6) Dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych.
- 7) Oszczędności w kosztach zarządzania zasobem przy jednoczesnym podnoszeniu jakości świadczonych usług – wprowadzenie ekonomicznych kryteriów oceny efektywności funkcjonowania jednostek zarządzających zasobem gminy, renegocjacje dotychczas zawartych umów związanych z funkcjonowaniem zasobu.

2. Koszty utrzymania i zarządzania zasobem obejmują:

1) Wydatki eksploatacyjne (administracji i zarządu):

- Wydatki związane z bieżącym administrowaniem, wydatki na wyposażenie, utrzymanie biur i zakup materiałów biurowych, wynagrodzenia pracowników i pochodne od wynagrodzeń,
- wydatki na bieżącą obsługę techniczną budynków i lokali (przeglądy techniczne, drobne naprawy, stała konserwacja i przeglądy urządzeń i instalacji, stała konserwacja ogólnobudowlana)
- utrzymanie porządku i czystości w zarządzanych nieruchomościach,
- pozostałe wydatki ponoszone w związku z bieżącą eksploatacją zasobu (ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, konwój i ochrona mienia, usługi drukarskie, dezynfekcja i inne)

2) Wydatki na remonty i modernizacje:

- wydatki związane z remontami lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego, w tym: remonty bieżące, remonty kapitalne i modernizacje - rozbudowa, nadbudowa i doposażenia w instalacje.

3) Wydatki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnych, w których Miasto posiada udziały, wynikające z uchwalonych zaliczek:

- udział gminy w wydatkach związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości wspólnych, w tym udział w kosztach utrzymania porządku i czystości,

- wydatki związane z partycypacją w kosztach remontów nieruchomości wspólnych – zaliczka remontowa na rzecz wspólnot mieszkaniowych.
- 4) Wydatki niezależne od właściciela:**
- wydatki na usługi (media) dostarczane do lokali w nieruchomościach będących w 100% własnością gminy i do lokali komunalnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (pozycje te są rozliczane i pokrywane przez najemców lokali).
- 5) Pozostałe wydatki (koszty operacyjne – koszty sądowe, regresy, kary i inne)**

Wysokość kosztów wymienionych **w pozycji 1) i 2)**, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, jest podstawowym czynnikiem wpływającym na kształtowanie polityki w zakresie wysokości stawek czynszowych.

3. Wysokość wydatków w latach 2005-2007 oraz prognoza na lata 2008-2012

Wysokość wydatków w latach 2005-2007 została przedstawiona w Tabeli 13 natomiast prognoza wydatków na lata 2008-2012 w Tabeli 14.

Średni koszt utrzymania zasobu mieszkaniowego miesięcznie wyliczony w oparciu o pozycje II i IV Tabeli 13 wyniósł w latach 2005-2007 kolejno: 3,96 zł/m², 4,42 zł/m² i 4,88 zł/m².

Relacja średniej stawki czynszu dla lokali mieszkalnych w stosunku do średniej stawki kosztów utrzymania w tych latach kształtowała się na poziomie 47%-50%.

Na przestrzeni lat 2005-2007 na remonty i modernizacje przeznaczano sukcesywnie coraz wyższe środki, co spowodowało, że procentowy udział tej pozycji w kosztach ogółem wzrastał i w kolejnych latach wynosił odpowiednio: 16,21%, 17,72% i 19,69%.

W Tabeli 14, gdzie przedstawiona została prognoza wydatków na lata 2008-2012, zakłada się, że koszty utrzymania zasobu miesięcznie będą kształtowały się od 5,33 zł/m² w 2008r. do 6,10 zł/m² w 2012r.

Z uwagi na utrzymującą się tendencję zmniejszania się komunalnego zasobu mieszkaniowego oraz duże potrzeby remontowe, do prognozy kosztów przyjęto sukcesywny spadek udziału kosztów administracji i zarządu w kosztach ogółem na rzecz kosztów remontów i modernizacji.

Dąży się do takiej zmiany struktury kosztów, w której udział wydatków na remonty i utrzymanie stanu technicznego będzie wzrastał. W efekcie powinno przyczynić się to do zahamowania tempa dekapitalizacji stanu technicznego budynków, i w konsekwencji spowodować obniżenie kosztów utrzymania technicznego.

Tabela 13. Wysokość wydatków w latach 2005-2007

Wysokość wydatków	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
I. Wydatki za usługi (koszty dostawy mediów)	271 271 490	262 365 417	263 748 192
w zł/m ² m-cznie	4,03	4,00	4,11
II. Wydatki administracji i zarządu	150 669 425	160 447 151	166 534 495
w zł/m ² m-cznie	2,24	2,45	2,59
III. Zobowiązania Miasta wobec Wspólnot Mieszk. z tytułu udziału we współwłasności	172 682 801	169 399 851	164 398 248
w zł/m ² m-cznie	2,57	2,59	2,56
IV. Remonty (w tym pustostany), konserwacje, awarie, ulepszenia i modernizacje	115 587 081	128 818 152	147 360 759
w zł/m ² m-cznie	1,72	1,97	2,29
V. Pozostałe koszty (koszty operacyjne, regresy, kary)	2 865 785	5 813 650	6 500 192
w zł/m ² m-cznie	0,04	0,09	0,10
Ogółem wydatki	713 076 582	726 844 221	748 541 886
w zł/m ² m-cznie	10,59	11,09	11,66

Struktura wydatków	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
I. Wydatki za usługi (koszty dostawy mediów)	38,04%	36,10%	35,23%
II. Wydatki administracji i zarządu	21,13%	22,07%	22,25%
III. Zobowiązania Miasta wobec Wspólnot Mieszk. z tytułu udziału we współwłasności	24,22%	23,31%	21,96%
IV. Remonty (w tym pustostany), konserwacje, awarie, ulepszenia i modernizacje	16,21%	17,72%	19,69%
V. Pozostałe koszty (koszty operacyjne, regresy, kary)	0,40%	0,80%	0,87%
Ogółem wydatki	100,00%	100,00%	100,00%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Tabela 14. Prognoza wydatków na lata 2008-2012

Wysokość wydatków	plan	prognoza			
	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
I. Wydatki za usługi (koszty dostawy mediów)	277 408 885	276 873 664	271 336 191	267 017 482	261 677 133
w zł/m ² m-cznie	4,39	4,47	4,46	4,45	4,47
II. Wydatki administracji i zarządu	179 394 747	183 224 992	178 172 421	175 391 660	168 139 660
w zł/m ² m-cznie	2,84	2,96	2,93	2,92	2,87
III. Zobowiązania Miasta wobec Wspólnot Mieszk. z tytułu udziału we współwłasności	169 196 025	164 835 130	163 195 567	159 931 656	155 945 705
w zł/m ² m-cznie	2,68	2,66	2,68	2,66	2,66
IV. Remonty (w tym pustostany), konserwacje, awarie, ulepszenia i modernizacje	157 451 970	166 675 074	172 440 351	180 689 800	188 932 063
w zł/m ² m-cznie	2,49	2,69	2,83	3,01	3,23
V. Pozostałe koszty (koszty operacyjne, regresy, kary)	6 177 600	5 868 720	5 281 848	4 489 571	3 591 657
w zł/m ² m-cznie	0,10	0,09	0,09	0,07	0,06
Ogółem wydatki	789 629 227	797 477 579	790 426 377	787 520 169	778 286 217
w zł/m ² m-cznie	12,50	12,88	12,98	13,12	13,29

Struktura wydatków	plan	prognoza			
	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
I. Wydatki za usługi (koszty dostawy mediów)	35,13%	34,72%	34,33%	33,91%	33,62%
II. Wydatki administracji i zarządu	22,72%	22,98%	22,54%	22,27%	21,60%
III. Zobowiązania Miasta wobec Wspólnot Mieszk. z tytułu udziału we współwłasności	21,43%	20,67%	20,65%	20,31%	20,04%
IV. Remonty (w tym pustostany), konserwacje, awarie, ulepszenia i modernizacje	19,94%	20,90%	21,82%	22,94%	24,28%
V. Pozostałe koszty (koszty operacyjne, regresy, kary)	0,78%	0,74%	0,67%	0,57%	0,46%
Ogółem wydatki	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z dzielnic.

Rozdział VIII.

Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta st. Warszawy

Miasto st. Warszawa podejmuje działania w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej poprzez poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.

1. Tendencja zmian zapotrzebowania na pomoc mieszkaniową miasta

- 1) Obserwuje się systematyczny wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne, szczególnie na realizację wyroków eksmisyjnych. Wypłata odszkodowań dla właścicieli lokali, którzy uzyskali prawomocne wyroki eksmisyjne z prawem do lokalu socjalnego, będzie z każdym rokiem coraz wyższą pozycją w budżecie Miasta. W tej sytuacji należy dążyć do zwiększenia zasobu lokali socjalnych.
- 2) W związku z postępującym zwrotem budynków właścicielom, przewidywany jest wzrost wystąpień rodzin uzyskujących niskie dochody o wynajęcie lokalu z zasobu m. st. Warszawy.
- 3) Z uwagi na planowane inwestycje miejskie i związaną z tym konieczność rozbiórek istniejących budynków mieszkalnych nastąpi znaczne zwiększenie potrzeb w zakresie dostarczania lokali zamiennych.
- 4) Planuje się objęcie rodzin wielodzietnych pomocą w zakresie ułatwienia wynajmu lokali mieszkalnych o powierzchni dostosowanej do wielkości rodziny.

2. Działania na rzecz poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta

W celu racjonalnego gospodarowania zasobem należy przyjąć m.in. następujące zasady:

- 1) Wykonanie przez dzielnice inwentaryzacji zasobu pod kątem określenia docelowego zasobu lokali na terenie dzielnicy, które będą wynajmowane na czas nieoznaczony i lokali socjalnych.
- 2) Wytypowanie budynków stanowiących w całości własność miasta m.in. do przebudowy, rozbudowy, kapitalnego remontu, do rozbiórki, sprzedaży nieruchomości z budynkiem do rozbiórki, sprzedaży na rzecz najemców bądź wykwaterowania i sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu.
- 3) Prowadzenie remontów budynków i lokali w celu utrzymania posiadanej substancji mieszkaniowej w niepogorszonym stanie, a także poprawa ich stanu technicznego. Opróżnianie i rozbiórka budynków nienadających się do remontu.
- 4) Podejmowanie działań związanych z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 5) Przeznaczanie nowo wybudowanych lokali mieszkalnych dla lokatorów wywiązujących się z obowiązków najemcy. Umożliwi to pozyskiwanie lokali mieszkalnych o obniżonej wartości w celu przekwalifikowania ich na lokale socjalne.

- 6) Podejmowanie działań mających na celu likwidację sytuacji, w których lokal mieszkalny wynajmowany jest więcej niż jednemu najemcy.
- 7) Podejmowanie działań mających na celu likwidację sytuacji, w których lokal mieszkalny wynajmowany był więcej niż jednemu najemcy a obecnie w takim lokalu pozostał jeden najemca i struktura jego rodziny uniemożliwia wynajęcie całego lokalu. Jeśli w takich przypadkach nie osiągnięto porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy najmu, przewiduje się podjęcie działań w trybie art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów... .
- 8) Kontrola sposobu użytkowania lokali należących do zasobu m st. Warszawy, w szczególności poprzez:
 - a) ustalenie, czy najemcy wynajęli, podnajęli albo oddali do bezpłatnego używania lokale lub ich części za wymaganą pisemną zgodą wynajmującego;
 - b) monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach, do których posiadają tytuł prawny;
 - c) ustalenie, czy najemca nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.
- 9) Egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podjęcie działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku.
- 10) Wynajem lokali mieszkalnych na czas oznaczony od innych właścicieli i podnajmowanie tych lokali z przeznaczeniem na lokale:
 - a) zamienne na czas koniecznej naprawy,
 - b) socjalne w przypadku konieczności wypłaty wysokiego odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego.
- 11) Współpraca z miejskimi spółkami TBS w ramach zawartych umów partycypacyjnych oraz wynajem lokali od TBS.
- 12) Rozwijanie oraz aktualizacja elektronicznej bazy danych o zasobie mieszkaniowym m. st. Warszawy.
- 13) Wskazywanie lokali zamiennych na podstawie art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów... dla najemców zamieszkujących w budynkach, w których m. st. Warszawa nie jest wyłącznym właścicielem i posiada nie więcej jak dwa lokale.