

GŁÓWNY URZĄD STATYSTYCZNY
CENTRAL STATISTICAL OFFICE

GOSPODARKA
MIESZKANIOWA
W 2006 R.

HOUSING
ECONOMY
IN 2006

Warszawa październik 2007 r.

OBJAŚNIENIA ZNAKÓW UMOWNYCH
SYMBOLS

Kreska (-)	-	zjawisko nie wystąpiło <i>magnitude zero</i>
Kropka(.)	-	zupełny brak informacji albo brak informacji wiarygodnych <i>data not available or not reliable</i>
Znak x	-	wypełnienie pozycji jest niemożliwe lub niecelowe <i>not applicable</i>
Zero: (0)	-	zjawisko istniało w wielkości mniejszej od 0,5; <i>magnitude not zero, but less than 0,5 of a unit;</i>
(0,0)	-	zjawisko istniało w wielkości mniejszej od 0,05. <i>magnitude not zero, but less than 0,05 of a unit.</i>
“W tym”	-	oznacza, że nie podaje się wszystkich składników sumy <i>indicates that not all elements of the sum are given</i>

Opracowanie publikacji:

Publication prepared by:

Departament Handlu i Usług

Trade and Services Division

Autorzy opracowania:

The authors of the work:

Ewa Machowina

Elżbieta Knyszewska

pod kierunkiem:

under the guidance of:

Ewy Adach - Stankiewicz – Zastępcy Dyrektora Departamentu

Deputy Director of Division

Magdaleny Przybylskiej – Naczelnika Wydziału Gospodarki

Komunalnej i Mieszkaniowej

Head of Section of Municipal Economy and

Dwelling Statistics

Graficzne wykonanie map:

Graphical design of maps:

COIS - Zakład w Łodzi

COIS – Establishment in Łódź

PRZEDMOWA

Prezentujemy Państwu roczną publikację z zakresu gospodarki mieszkaniowej, w której przedstawiamy wyniki badań i opracowań prowadzonych w tym obszarze w 2006 r.

Zawarte w niej informacje dotyczą ogólnego stanu zasobów mieszkaniowych i podstawowych wskaźników warunków mieszkaniowych ludności, według form własności mieszkań tj.: osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowych, gmin, zakładów pracy i pozostałych podmiotów. Powyższe dane przedstawiono na podstawie tzw. bilansu zasobów mieszkaniowych za 2006 r., opracowanego na bazie wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań przeprowadzonego w 2002 r.

Uwzględniono w niej również wyniki badań z zakresu gospodarki zasobami lokalowymi w aspekcie ekonomiczno – finansowym, ze szczególnym zwróceniem uwagi na zróżnicowanie kosztów utrzymania tych zasobów (eksploatacyjnych i świadczonych usług) przyjętych do obserwacji grup własności.

Niniejsze opracowanie zawiera opis metodologiczny badania, część analityczną, natomiast dane statystyczne (w przekrojach wojewódzkich) przedstawiono w formie tabelarycznej.

Autorzy publikacji będą wdzięczni za przekazanie uwag oraz wniosków, które będą rozważane i wykorzystane w kolejnym cyklu opracowania statystycznego.

*Zastępca Dyrektora
Departamentu Handlu i Usług
mgr Ewa Adach - Stankiewicz*

SPIS TREŚCI

Tabl.

Przedmowa.....	x
Wprowadzenie.....	x
Zasoby mieszkaniowe w 2006 r.....	x
Koszty utrzymania zasobów lokalowych w 2006 r.....	x

TABLICE

Dane zbiorcze o zasobach mieszkaniowych i warunkach mieszkaniowych ludności.....	I
--	---

A. BILANS ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Zasoby mieszkaniowe w 2006 r.	1
Mieszkania wyposażone w podstawowe instalacje sanitarno – techniczne	2
Zasoby mieszkaniowe w miastach liczących 20 tys. i więcej mieszkańców.....	3
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność gmin w 2006 r.....	4
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność gmin w miastach liczących 20 tys. i więcej mieszkańców	5
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność spółdzielni mieszkaniowych w 2006 r.....	6
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność spółdzielni mieszkaniowych w miastach liczących 20 tys. i więcej mieszkańców	7
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność zakładów pracy w 2006 r.....	8
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność zakładów pracy w miastach liczących 20 tys. i więcej mieszkańców	9
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność osób fizycznych w 2006 r.....	10
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność osób fizycznych w miastach liczących 20 tys. i więcej mieszkańców	11
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność товариств будownицтва społecznego (TBS) w 2006 r.....	12

Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność towarzystw budownictwa społecznego w miastach liczących 20 tys. i więcej mieszkańców	13
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność innych (pozostałych) podmiotów w 2006 r.....	14
Zasoby mieszkaniowe stanowiące własność innych (pozostałych) podmiotów w miastach liczących 20 tys. i więcej mieszkańców	15

B. BIEŻĄCA SPRAWOZDAWCZOŚĆ

Grunty przekazane inwestorom oraz znajdujące się w zasobie pod budownictwo mieszkaniowe w 2006 r.....	16
Dodatki mieszkaniowe wypłacone w 2006 r.....	17

KOSZTY UTRZYMANIA ZASOBÓW LOKALOWYCH

Koszty utrzymania zasobów lokalowych znajdujących się w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych ...	1(18)
Koszty utrzymania zasobów lokalowych w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych	2(19)
Przychody na utrzymanie lokali znajdujących się w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych.....	3(20)
Stawki podstawowych składników za lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych.....	4(21)
Koszty utrzymania zasobów lokalowych znajdujących się w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność gmin	5(22)
Koszty utrzymania zasobów lokalowych w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność gmin	6(23)
Przychody na utrzymanie lokali znajdujących się w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność gmin	7(24)
Stawki podstawowych składników za lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność gmin	8(25)
Koszty utrzymania zasobów lokalowych znajdujących się w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność zakładów pracy.....	9(26)
Koszty utrzymania zasobów lokalowych w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność zakładów pracy.....	10(27)
Przychody na utrzymanie lokali znajdujących się w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność zakładów pracy.....	11(28)

Stawki podstawowych składników za lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność zakładów pracy.....	12(29)
Koszty utrzymania zasobów lokalowych znajdujących się w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność Skarbu Państwa.....	13(30)
Koszty utrzymania zasobów lokalowych w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność Skarbu Państwa.....	14(31)
Przychody na utrzymanie lokali znajdujących się w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność Skarbu Państwa.....	15(32)
Stawki podstawowych składników za lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa.....	16(33)
Koszty utrzymania zasobów lokalowych znajdujących się w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność товариств будownицтва społecznego.....	17(34)
Koszty utrzymania zasobów lokalowych w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność товариств будownицтва społecznego.....	18(35)
Przychody na utrzymanie lokali znajdujących się w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność товариств будownицтва społecznego.....	19(36)
Stawki podstawowych składników za lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność товариств будownицтва społecznego.....	20(37)
Koszty utrzymania zasobów lokalowych znajdujących się w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych.....	21(38)
Koszty utrzymania zasobów lokalowych w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych	22(39)
Przychody na utrzymanie lokali znajdujących się w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych	23(40)
Stawki podstawowych składników za lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych.....	24(41)
Koszty utrzymania zasobów lokalowych znajdujących się w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność innych podmiotów	25(42)
Koszty utrzymania zasobów lokalowych w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność innych podmiotów	26(43)
Przychody na utrzymanie lokali znajdujących się w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność innych podmiotów	27(44)
Stawki podstawowych składników za lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność innych podmiotów	28(45)

WPROWADZENIE

BILANS ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Ogólny stan zasobów mieszkaniowych kraju oraz podstawowe wskaźniki warunków mieszkaniowych w odniesieniu do podmiotów będących właścicielami mieszkań, opracowano na podstawie danych pochodzących ze spisu powszechnego, aktualizując je o wyniki badań i opracowania statystyczne.

W *części A* przedstawiono sytuację mieszkaniową - stan zasobów mieszkaniowych i niektóre informacje charakteryzujące warunki mieszkaniowe na podstawie wtórnego opracowania statystycznego tzw. bilansu zasobów mieszkaniowych za 2006 r. (według stanu w dniu 31 grudnia).

Coroczne bilanse zasobów mieszkaniowych opracowywane są na bazie wyników ostatniego spisu powszechnego mieszkań. Stan zasobów mieszkaniowych ustalony w Narodowym Spisie Powszechnym Ludności i Mieszkań 2002 r na dzień 20 V 2002 r. i doszacowany na 31 XII 2002 r. stał się stanem otwarcia pierwszego bilansu opartego o ten spis, tj. bilansu za 2003 r.

Stan początkowy bilansu na dzień 01.01, skorygowany zmianami wynikającymi z podziału administracyjnego kraju ogłoszonymi w „Komunikacie Głównego Urzędu Statystycznego o zmianach w podziale terytorialnym kraju”, co roku jest z jednej strony powiększony o przyrost mieszkań z nowego budownictwa, a z drugiej strony pomniejszony o ubytki zasobów mieszkaniowych. Natomiast co dwa lata dokonuje się weryfikacji w ramach własności mieszkań na podstawie informacji pochodzących z bieżącej sprawozdawczości w zakresie mieszkań sprywatyzowanych. Ustalony w wyniku tych zmian stan zasobów na koniec roku sprawozdawczego jest automatycznie stanem otwarcia bilansu dla roku następnego.

W bilansie zasobów mieszkaniowych w 2006 roku ujęto fizyczne ubytki zasobów mieszkaniowych zaistniałe w wyniku rozbiórek, pożarów, powodzi, łączenia małych mieszkań w jedno duże mieszkanie oraz ubytki spowodowane oficjalnie zgłoszonym przekwalifikowaniem mieszkań na cele niemieszkalne. Nie są natomiast ujęte niektóre kategorie ubytków, pomniejszających stan ilościowy mieszkań, lecz nie powodujących ubytków fizycznych istniejących obiektów tj. ubytki związane z przeprowadzaniem się mieszkańców do nowych domów i przeznaczeniem starych domów do różnych celów gospodarczych, bądź pozostawieniem ich pustymi (niezamieszkanymi).

Informacje o zasobach mieszkaniowych zamieszczone w niniejszej publikacji obejmują mieszkania znajdujące się w budynkach mieszkalnych oraz niemieszkalnych i dotyczą mieszkań zamieszkanymi (stale i czasowo) i niezamieszkanymi, które w każdej chwili mogą stać się mieszkaniami zamieszkanymi. Do 2001 r. informacje o zasobach mieszkaniowych uwzględniały jedynie mieszkania zamieszkane, dlatego też od 2003 r. prezentowane dane są nieporównywalne z danymi z poprzednich edycji „Gospodarki mieszkaniowej”.

Za mieszkania zamieszkane stale uznaje się takie, w których przebywa jedna lub więcej osób i co najmniej jedną z tych osób uznaje się za faktycznie zamieszkałą.

Za mieszkania zamieszkane czasowo uznaje się takie, w których przebywa jedna lub więcej osób, ale żadną z tych osób nie uznaje się za mieszkańca faktycznie stale zamieszkałego.

Za mieszkania niezamieszkane uznaje się takie, w którym nie zamieszkuje na stałe ani nie przebywa czasowo żadna osoba. Mieszkania te niezamieszkane są z różnych przyczyn i dlatego sklasyfikowano je jako:

- przeznaczone do stałego zamieszkania, tzn. mieszkania:
 - przeznaczone na sprzedaż bądź na wynajem, stanowiące lokale funkcyjne, niezamieszkane z powodu postępowania sądowego, z powodu załatwiania formalności administracyjno-prawnych, a także stanowiące rezerwę mieszkaniową gmin,
 - nowe, jeszcze nie zasiedlone, znajdujące się w budynkach nowozbudowanych i rozbudowanych,
 - będące w remoncie lub oczekujące na remont,
 - wynajęte placówkom dyplomatycznym innych państw;
- tzw. drugie mieszkania, które wykorzystywane są przez swoich właścicieli (lokatorów) do czasowego lub sezonowego przebywania;
- wykorzystywane wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej (jedynie te, które nie zostały na trwale przystosowane do takiej działalności).

Dane o zasobach nie obejmują lokali zbiorowego zakwaterowania (internatów, domów studenckich, hoteli pracowniczych, domów pomocy społecznej, domów małego dziecka, klasztorów itp.) oraz zamieszkanymi czasowo pomieszczeń prowizorycznych i obiektów ruchomych (pomieszczeń inwentarskich, barakowozów, statków itp.).

Stan zasobów mieszkaniowych określono liczbą mieszkań, liczbą izb, wielkością powierzchni użytkowej mieszkań wyrażoną w m², wyposażeniem w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne i sklasyfikowano według poszczególnych form własności, tj. mieszkania gmin, spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy (łącznie z mieszkaniami Skarbu Państwa), osób fizycznych, towarzystw budownictwa społecznego i innych (pozostałych) podmiotów.

Część B publikacji (prezentowana co dwa lata) dotyczy kosztów utrzymania zasobów lokalowych oraz przychodów z tytułu czynszów (opłat eksploatacyjnych – w spółdzielniach mieszkaniowych), wpłat użytkowników na poczet przyszłych remontów, konserwacji i innych

przychodów. Dane te zostały przedstawione w odniesieniu do następujących rodzajów jednostek organizacyjnych władających zasobami mieszkaniowymi (lokalowymi):

- ♦ spółdzielni mieszkaniowych,
- ♦ gmin,
- ♦ zakładów pracy,
- ♦ Skarbu Państwa,
- ♦ towarzystw budownictwa społecznego,
- ♦ wspólnot mieszkaniowych,
- ♦ innych podmiotów.

Obserwacją zostały objęte te jednostki sprawozdawcze (z wyjątkiem wspólnot mieszkaniowych), które w badaniu dotyczącym zasobów mieszkaniowych (za 2005 rok) dla danego województwa w danym powiecie wykazały liczbę mieszkań powyżej 20. W przypadku jednostek gminnych, zakładów pracy, Skarbu Państwa, innych podmiotów badane były lokale z pominięciem mieszkań stanowiących własność tych jednostek w budynkach wspólnot mieszkaniowych

W odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych (objęte zostały te wspólnoty, które w w/w badaniu dla danego województwa w danym powiecie wykazały liczbę mieszkań powyżej 7) zastosowano metodę reprezentacyjną wykorzystując próbę z badania przeprowadzonego wcześniej w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

Próba ta została zaprojektowana według schematu losowania warstwowego, przyjmując jako warstwy powiaty. Losowanie tych warstw odbyło się niezależnie, metodą losowania prostego bez zwracania. W celu uogólnienia wyników dla całej populacji wspólnot mieszkaniowych, konieczne było skorygowanie wag wyznaczonych wcześniej do uogólnień w badaniu dotyczącym gospodarki mieszkaniowej.

Uogólnienie wartości globalnych wybranej cechy w danej klasie polegało na przemnożeniu wartości cechy przez odpowiadający jej mnożnik WAGA (przypisany każdemu rekordowi danych) i jej wysumowaniu po wszystkich rekordach danej klasy. W przypadku konieczności wyznaczenia wartości przeciętnej wybranej cechy w danej klasie, sumę ważoną podzielono na końcu przez sumę wartości użytych wag.

POJĘCIA I DEFINICJE

• Zasoby mieszkaniowe

Pod pojęciem zasobów mieszkaniowych rozumiemy ogół mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych.

Do zasobów mieszkaniowych nie zalicza się obiektów zbiorowego zamieszkania (tj. hoteli pracowniczych, domów studenckich, burs i internatów, domów pomocy społecznej), pomieszczeń prowizorycznych oraz obiektów ruchomych (tzn. barakowozów, wagonów kolejowych, barek i statków).

W skład zasobu lokalowego wchodzi:

- **mieszkanie** - lokal składający się z jednej lub kilku izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, wybudowany lub przebudowany dla celów mieszkalnych, konstrukcyjnie wydzielony (trwałymi ścianami) w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź bezpośrednio z ulicy, podwórza lub ogrodu.

Przez pomieszczenia pomocnicze należy rozumieć: przedpokój, hol, łazienkę, ustęp, garderobę, spiżarnię, schowek i inne pomieszczenia znajdujące się w obrębie mieszkania, służące mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom mieszkańców.

- **lokal użytkowy** - lokal wykorzystywany wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej, zajmowany na podstawie umowy najmu, a w budynkach ze wspólnotami mieszkaniowymi zajmowany również na podstawie prawa własności, z wynajmowania (posiadania) którego właściciel lokalu osiąga dochód.
- **Rodzaj podmiotu będącego właścicielem mieszkania**

W publikacji mieszkania (lokale) sklasyfikowano według następujących form własności:

- *gminy (komunalne)* – mieszkania stanowiące własność gminy lub powiatu (lokalnej wspólnoty samorządowej), a także mieszkania przekazane gminie, ale pozostające w dyspozycji jednostek użyteczności publicznej, takich jak: zakłady opieki zdrowotnej, ośrodki pomocy społecznej, jednostki systemu oświaty, instytucje kultury;
- *spółdzielni mieszkaniowych* – mieszkania własnościowe (zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) lub lokatorskie (zajmowane na podstawie stosunku najmu);
- *zakładów pracy* – sektora publicznego i prywatnego,

- *Skarbu Państwa* – mieszkania pozostające w zasobie Agencji Nieruchomości Rolnych (dawniej Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa), Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, w zarządzie jednostek podległych ministrom: Obrony Narodowej, Spraw Wewnętrznych i Administracji, Sprawiedliwości, w zarządzie organów władzy państwowej, administracji państwowej, kontroli państwowej itp.;
- *osób fizycznych* – mieszkania, do których prawo własności posiada osoba fizyczna (jedna lub więcej), przy czym osoba ta:
 - może być właścicielem całej nieruchomości, np. indywidualny dom jednorodzinny,
 - może posiadać udział w nieruchomości wspólnej, jako właściciel lokalu mieszkalnego np. znajdującego się w budynku wielomieszkaniowym objętym wspólnotą mieszkaniową. Zaliczono tu również mieszkania w budynkach spółdzielni mieszkaniowych, dla których na mocy ww. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostało ustanowione odrębne prawo własności na rzecz osoby fizycznej (osób fizycznych) ujawnione w księdze wieczystej.
- *towarzystw budownictwa społecznego (tbs)*;
- *wspólnot mieszkaniowych* – pojęcie to odnosi się do budynku (lub kilku budynków) wielomieszkaniowego, w którym część lub wszystkie lokale stanowią wyodrębnione własności osób fizycznych, potwierdzone wpisem do księgi wieczystej. Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli lokali (mieszkalnych i użytkowych) w danym badaniu).
- *innych (pozostałych) podmiotów* – mieszkania stanowiące własność instytucji budujących dla zysku – przeznaczone na sprzedaż (ale jeszcze nie sprzedane osobom fizycznym) lub na wynajem, mieszkania stanowiące własność instytucji wyznaniowych, stowarzyszeń, fundacji, partii politycznych, związków zawodowych, samorządów zawodowych i gospodarczych itp.
- **Izba**

Izba jest to pomieszczenie w mieszkaniu oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu, z bezpośrednim oświetleniem dziennym i o powierzchni nie mniejszej niż 4 m².

Za izbę uważa się zarówno pokoje jak i kuchnię spełniające powyższe kryteria. Nie uznaje się za izbę - bez względu na wielkość powierzchni i sposób oświetlenia - przedpokoju, holu, łazienki, ubikacji, spiżarni, obudowanej werandy, ganku, garderoby, alkowy, schowku itp.

- **Powierzchnia użytkowa mieszkań**

Powierzchnia użytkowa mieszkania jest to suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie mieszkania, a w szczególności: pokoi, kuchni (z oknem i bez okna), spiżarni, przedpokoi, alkowy, holi, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy, ganku, garderoby oraz

innych pomieszczeń służących mieszkalnym lub gospodarczym potrzebom mieszkańców bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

Powierzchnię sieni z reguły zalicza się do powierzchni mieszkania. Nie wlicza się jej powierzchni do powierzchni użytkowej mieszkania tylko wówczas, gdy:

- sień łączy część mieszkalną budynku z częścią inwentarską lub gospodarską,
- w budynku znajduje się więcej niż jedno mieszkanie, a sień użytkowana jest wspólnie jako ogólnodostępny korytarz.

Do powierzchni użytkowej mieszkania nie zalicza się powierzchni: balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału, a także garaży, hydroforni i kotłowni.

• **Budynek mieszkalny**

Budynek mieszkalny jest to obiekt budowlany, którego co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem.

• **Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne**

Obejmuje mieszkania, w których występuje co najmniej jedno z niżej wymienionych urządzeń sanitarno-technicznych: wodociąg, ustęp spłukiwany, łazienkę, centralne ogrzewanie lub gaz z sieci.

Za mieszkanie wyposażone w:

- wodociąg - uznaje się mieszkanie, w obrębie, którego znajduje się kran z wodą bieżącą. Przez wodociąg należy rozumieć instalacje wodociągowe (wraz z urządzeniami odbioru znajdującymi się w mieszkaniu) doprowadzające wodę z sieci (za pomocą czynnych połączeń) od przewodu ulicznego lub z urządzeń lokalnych (własne ujęcia wody);
- ustęp spłukiwany – uznaje się mieszkanie, w obrębie, którego znajduje się urządzenie sanitarne podłączone do instalacji wodociągowej i odprowadzającej ścieki do sieci kanalizacyjnej lub do urządzeń lokalnych (zbiorniki bezodpływowe);
- łazienkę (urządzenie kąpielowe, prysznic – z odpływem wody) – należy tu rozumieć pomieszczenie, w którym zainstalowana jest wanna lub prysznic, bądź oba te urządzenia oraz urządzenia odprowadzające ścieki do sieci kanalizacyjnej lub do urządzeń lokalnych (zbiorniki bezodpływowe);

- gaz z sieci - uznaje się mieszkanie, w którym znajdują się instalacje (wraz z urządzeniami odbioru znajdującymi się w mieszkaniu) doprowadzające gaz z czynnych przyłączy;
- centralne ogrzewanie – uznaje się mieszkanie, w którym znajduje się instalacja doprowadzająca ciepło z centralnego źródła wytwarzania, tj. elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni osiedlowych, pieca do c.o. zainstalowanego we własnej kotłowni lub w innym pomieszczeniu. Do c.o. zalicza się również elektryczne ogrzewanie podłogowe.

• **Dodatki mieszkaniowe**

Dodatek mieszkaniowy jest powszechnym i okresowym świadczeniem pieniężnym, wynikającym z przepisów ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 z późniejszymi zmianami).

Wyróżnia się charakterystycznymi dlań cechami: jest świadczeniem *obligatoryjnym*, przyznawanym na wniosek osoby uprawnionej w tym sensie, że osobom spełniającym ustawowe warunki przysługuje prawo żądania jego wypłaty i *powszechnym* (tj. przysługuje niezależnie od tego, jaki tytuł prawny do lokalu przysługuje osobie uprawnionej, poza wyjątkami przewidzianymi w ustawie), a także *okresowym*, przyznaje się go, bowiem na okres 6 miesięcy z możliwością ponownego przyznania w razie dalszego spełnienia ustawowych warunków.

Dodatek mieszkaniowy stanowi różnicę pomiędzy wydatkami mieszkaniowymi przypadającymi na normatywną powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu mieszkalnego a częścią wydatków ponoszoną przez osobę, której przyznany jest dodatek. Przy obliczaniu wysokości dodatku brane są pod uwagę wydatki (ponoszone przez gospodarstwo domowe) związane z czynszem, kosztami eksploatacji, jak również opłatami za energię cieplną, wodę i odbiór nieczystości ciekłych.

Od 2004 r. wypłata dodatków mieszkaniowych stanowi – zgodnie z art. 10 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 71, poz. 734, ze zm.) – zadanie własne gminy.

Zgodnie z ustawą z dnia 13 listopada 2003 r. (Dz.U. Nr 203, poz.1966, art. 6) o dochodach jednostek samorządu terytorialnego, wysokość dodatku mieszkaniowego nie może przekraczać 70% faktycznych wydatków ponoszonych za lokal mieszkalny. Rada gminy, w drodze uchwały, może podwyższyć lub obniżyć, nie więcej niż o 20 punktów procentowych, wysokość wskaźników procentowych. Oznacza to, że maksymalna wysokość wypłacanego dodatku może kształtować się w przedziale od 50% do 90% ponoszonych wydatków mieszkaniowych.

Przedstawione w publikacji informacje dotyczą wyłącznie dodatków mieszkaniowych fizycznie wypłaconych w 2006 r., niezależnie od daty decyzji przyznanego dodatku.

Koszty - wyrażone wartościowo celowe zużycie rzeczowego majątku trwałego i obrotowego, usług obcych, wynagrodzenia pracowników oraz niektórych płatności np. podatki, związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych oraz użytkowych w danym okresie sprawozdawczym.

Podstawowym kryterium klasyfikacji kosztów jest ich podział według rodzajów:

- Koszty eksploatacji, na które składają się:

- koszty utrzymania zarządu i administracyjno - biurowe, tj.: wynagrodzenia pracowników zarządu i administracji wraz ze świadczeniami (bez wynagrodzenia dozorców); koszty biurowe, pocztowe, łączności, opłaty bankowe i sądowe; zakup materiałów, utrzymanie sprzętu, koszty związane z zakupem materiałów biurowych; koszty utrzymania lokali zarządu i administracji; inne koszty związane z funkcjonowaniem administracji,
- koszty konserwacji i remontów, tj.: wydatki związane z remontami bieżącymi i kapitalnymi; usuwaniem awarii; dozorem technicznym; bieżącymi przeglądami, konserwacją instalacji i urządzeń; kosztami renowacji zieleni; naprawami nawierzchni między budynkami; kosztami zakupu usług obcych związanych z konserwacją i remontami bieżącymi zasobów mieszkaniowych i pomieszczeń wspólnych,
- podatki na rzecz gminy, tj.: podatki od nieruchomości; opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów i inne opłaty publicznoprawne. Dane z tego zakresu nie dotyczą wspólnot mieszkaniowych, a także jednostek komunalnych władających zasobami mieszkaniowymi w gminach, w których rada gminy podjęła uchwałę o nieobciążaniu podatkiem od nieruchomości najemców lokali komunalnych,
- inne koszty poniesione na utrzymanie lokali (łącznie z naliczonym podatkiem VAT) takie jak: pobierane ryczałtem opłaty za gaz dostarczany do mieszkań, w których nie ma zainstalowanych liczników; opłaty za anteny zbiorcze; koszty utrzymania czystości łącznie z zakupem usług obcych (łącznie z wynagrodzeniem dozorców, sprzątaczy, ogrodników); koszty zakupu środków utrzymania czystości, narzędzi pracy i innych materiałów; koszty dezynfekcji i deratyzacji; koszty utrzymania zieleni (bez kosztów renowacji zieleni, jeśli zaliczane są do kosztów konserwacji i remontów); koszty utrzymania zieleni (bez kosztów renowacji jeśli zaliczone są do kosztów konserwacji i remontów); koszty zużytej w pomieszczeniach wspólnych: energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania, gazu oraz koszty wywozu nieczystości z tych pomieszczeń.

- Koszty związane ze świadczeniem usług, tj.: dostawa energii cieplnej (z centralnego ogrzewania), ciepłej i zimnej wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości ciekłych i odpadów stałych; utrzymaniem dźwigów (jeżeli nie są księgowane w ciężar kosztów konserwacji, remontów).

Informacje o **przychodach** obejmują opłaty pobierane przez jednostki zarządzające/administrujące zasobami mieszkaniowymi od najemców lub użytkowników tych lokali ustalone zgodnie z decyzjami i umowami.

Analogicznie, jak w danych o kosztach utrzymania zasobów mieszkaniowych, informacje o wpływach za lokale uwzględniają przychody za świadczenie usług, a ponadto przychody z tytułu:

- wpłat użytkowników lokali na poczet przyszłych inwestycji i remontów i konserwacji,
- gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, np.: z udostępniania sal na imprezy, z zamieszczania na budynku reklam, oprocentowania kont bankowych, z wygospodarowanych środków z roku poprzedniego przeznaczonych na pokrycie kosztów w bieżącym roku itp.,
- dotacji jednostek sprawozdawczych z przeznaczeniem m.in. na remonty budynków oraz dopłaty do świadczonych usług.

Czynsz jest świadczeniem pieniężnym uiszczanym przez najemcę wynajmującemu w zamian za oddanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego do eksploatacji. Opłaty za te lokale związane są z kosztami utrzymania budynku tj. obejmują: koszty utrzymania technicznego, koszty konserwacji wszystkich elementów i urządzeń budynku, koszty administrowania, koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, podatek od nieruchomości, utrzymanie czystości itp.

Do czynszu nie zalicza się opłat mieszkaniowych za zajmowany lokal, takich jak np.: za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, gaz, odbiór nieczystości itp.

Zaliczka właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną uiszczana jest przez właścicieli wyodrębnionych lokali w formie bieżących miesięcznych opłat. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się :

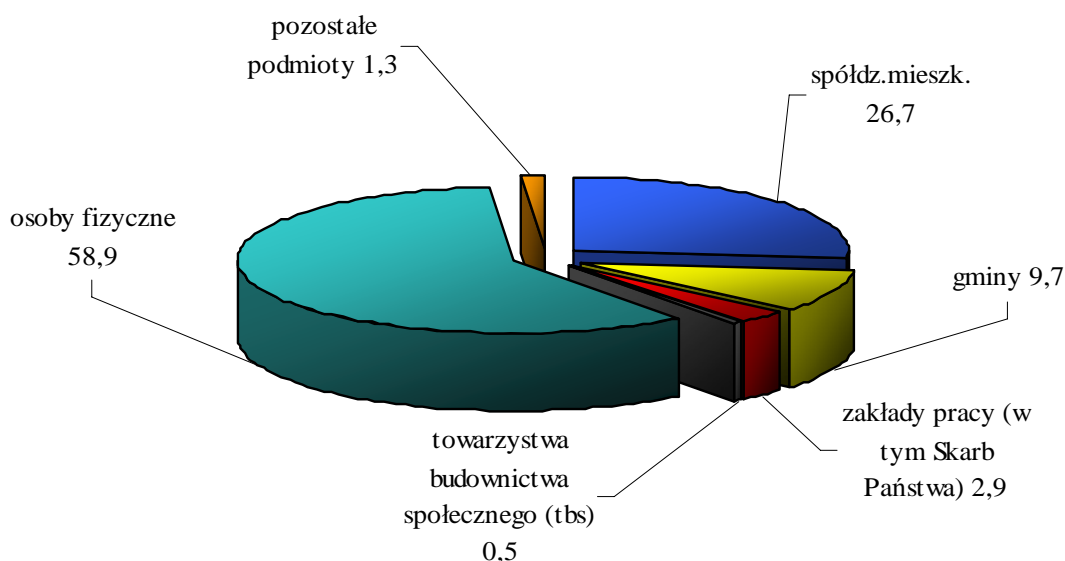
- wydatki na bieżące remonty i konserwacje,
- opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej jest zobowiązany rokrocznie rozliczać pobierane zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

ZASOBY MIESZKANIOWE W 2006 R.¹

Zasoby mieszkaniowe kraju będące w posiadaniu: spółdzielni mieszkaniowych, gmin, zakładów pracy, товариств будownictwa społecznego, osób fizycznych i innych (pozostałych) podmiotów stanowiły na koniec grudnia 2006 r. **12,9 mln mieszkań**, w których znajdowało się **47,5 mln izb** o **powierzchni użytkowej 895,1 mln m²**.

STRUKTURA WŁASNOŚCI MIESZKAŃ W 2006 R. (w %)



W 2006 r. w porównaniu z ubiegłym rokiem przybyło 100,5 tys. mieszkań (tj. o 0,8%), 10017,2 tys. m² (o 1,1%) powierzchni użytkowej i 417,2 tys. (o 0,9%) izb.

Przyrost mieszkań był m.in. efektem inwestycji w budownictwie, rozbudowy i przebudowy budynków istniejących, jak również zmiany charakteru przeznaczenia powierzchni niemieszkalnych.

Z ogólnej puli zasobów mieszkaniowych, ponad 67% lokali mieszkalnych zlokalizowanych było na terenach miast.

W 2006 r. w wyniku zmian w podziale administracyjnym kraju, 3,8 tys. mieszkań zostało przeklasyfikowanych z zasobów wiejskich do miast.

Dynamika przyrostu mieszkań była zróżnicowana zarówno w miastach jak i na terenach wiejskich. W miastach liczba mieszkań wzrosła o 0,9% (co stanowi wzrost o 75,7 tys.), natomiast na terenach wiejskich przybyło ich o 24,8 tys. tj. 0,6%.

¹ Opracowano na podstawie „Bilansu zasobów mieszkaniowych” – patrz Uwagi metodyczne

W pięciu największych miastach tj.: Warszawie, Łodzi, Krakowie, Wrocławiu i Poznaniu, gdzie mieszka ok. 18,9% ludności miejskiej, skupionych było 21,6% mieszkań spośród wszystkich zasobów miejskich (co stanowi o 0,1% więcej niż przed rokiem).

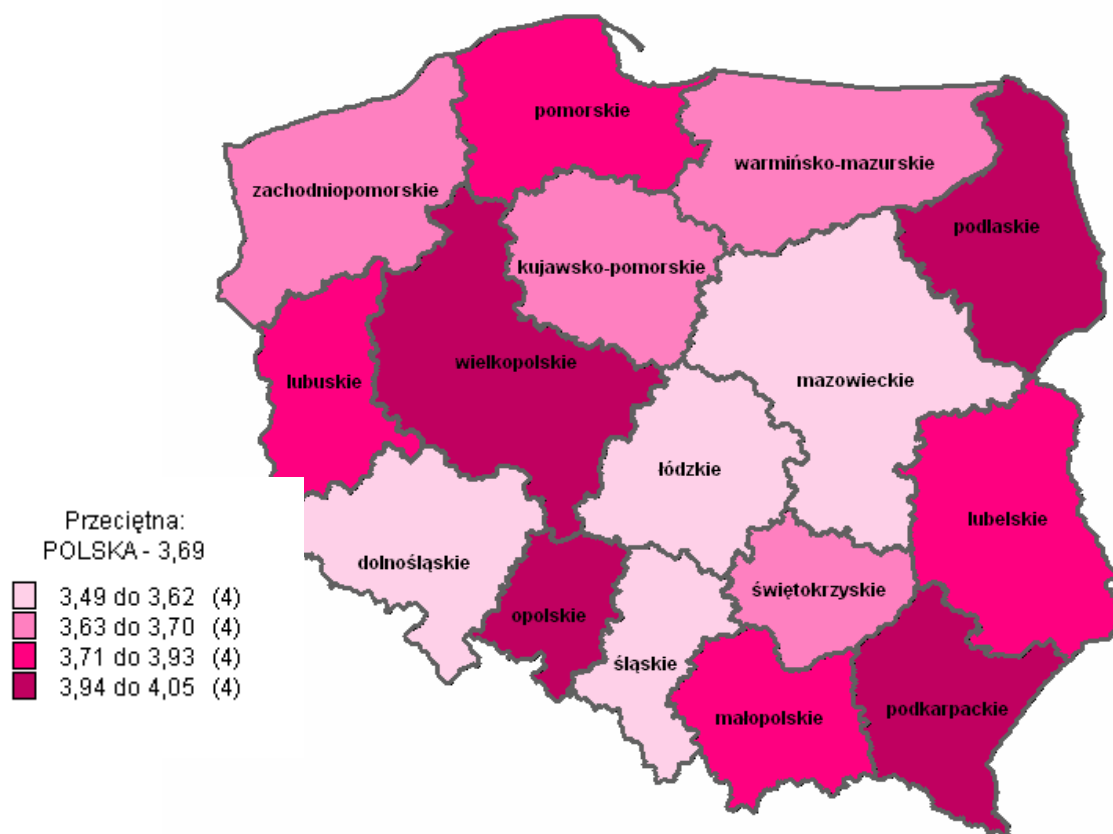
Największy rozwój budownictwa mieszkaniowego wystąpił na obszarze centralnej i północnej Polski. Województwami dominującymi są województwa mazowieckie i pomorskie (wzrost o 1,3% w stosunku do 2005 r.). Najmniejszy przyrost mieszkań odnotowano natomiast w województwie świętokrzyskim (0,3%).

Podstawowymi wskaźnikami pozwalającymi określić warunki mieszkaniowe w Polsce są wskaźniki ilustrujące przeciętną: liczbę izb w mieszkaniu, liczbę osób przypadającą na mieszkanie i na izbę oraz powierzchnię użytkową mieszkania.

Przeciętna liczba izb przypadająca na 1 mieszkanie² wyniosła 3,69, w tym w miastach wynosiła ona 3,50 a na wsi 4,09.

Podobnie jak w ubiegłym roku zaobserwowano, że im większe miasto, tym mniejsza liczba izb w mieszkaniu, np. w miastach poniżej 10 tys. ludności przeciętnie w mieszkaniu znajdowało się 3,85 izb, a w miastach powyżej 200 tys. ludności - 3,28.

PRZECIĘTNA LICZBA IZB W 1 MIESZKANIU W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2006 R.

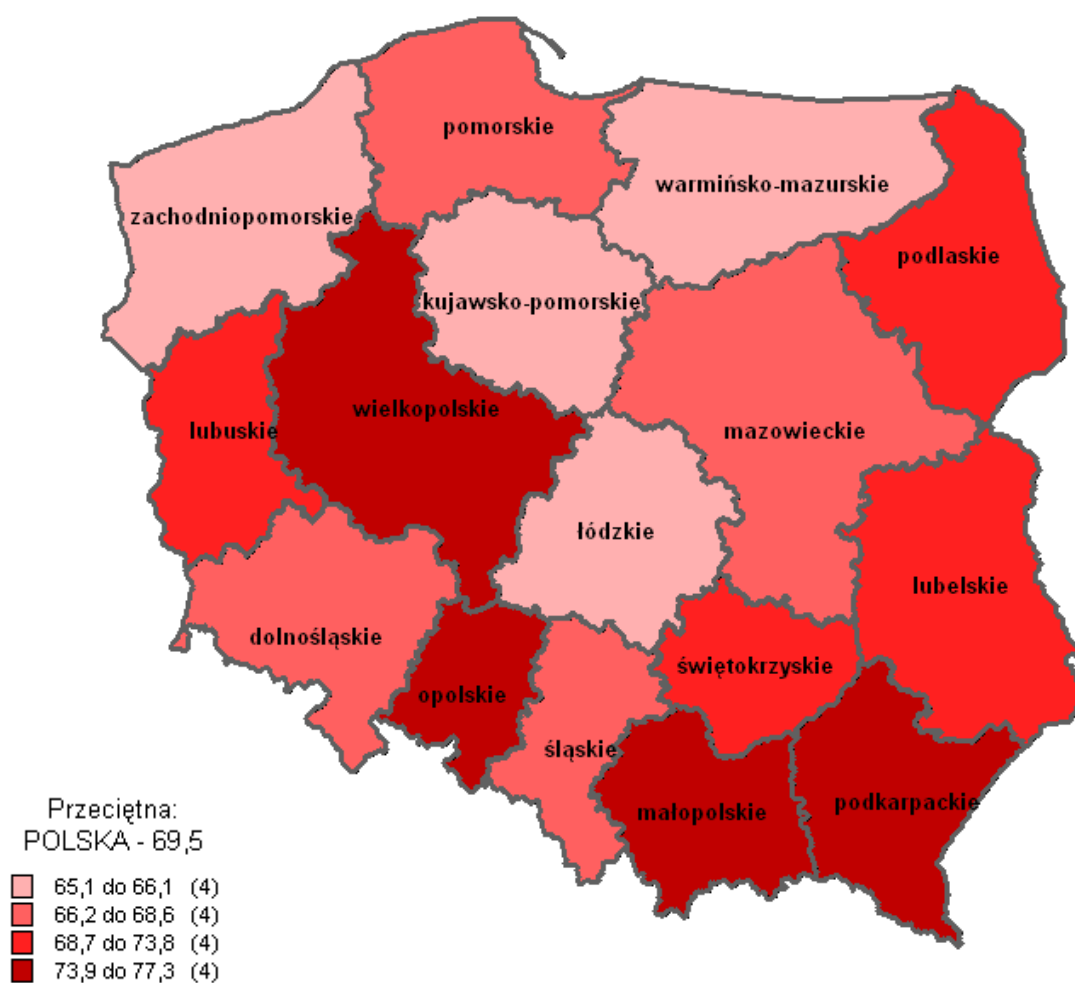


² Patrz Mapa „Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu w układzie przestrzennym w 2006 r.”

Średnia wielkość mieszkania w Polsce wynosiła w grudniu 2006 r. 69,5 m² i wzrosła o 0,2 m² w porównaniu do roku poprzedniego. Mieszkania na wsi były średnio o 23,9 m² większe niż na terenach miast (odpowiednie wskaźniki wynoszą dla wsi 85,6 m² oraz dla miast 61,7 m²).

W dziewięciu województwach powierzchnia użytkowa mieszkań nie przekroczyła 70 m². Największe mieszkania znajdowały się w województwach³: podkarpackim (77,3 m²), opolskim i wielkopolskim (po 76,8m²).

**PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (W M²) 1 MIESZKANIA
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2006 R.**

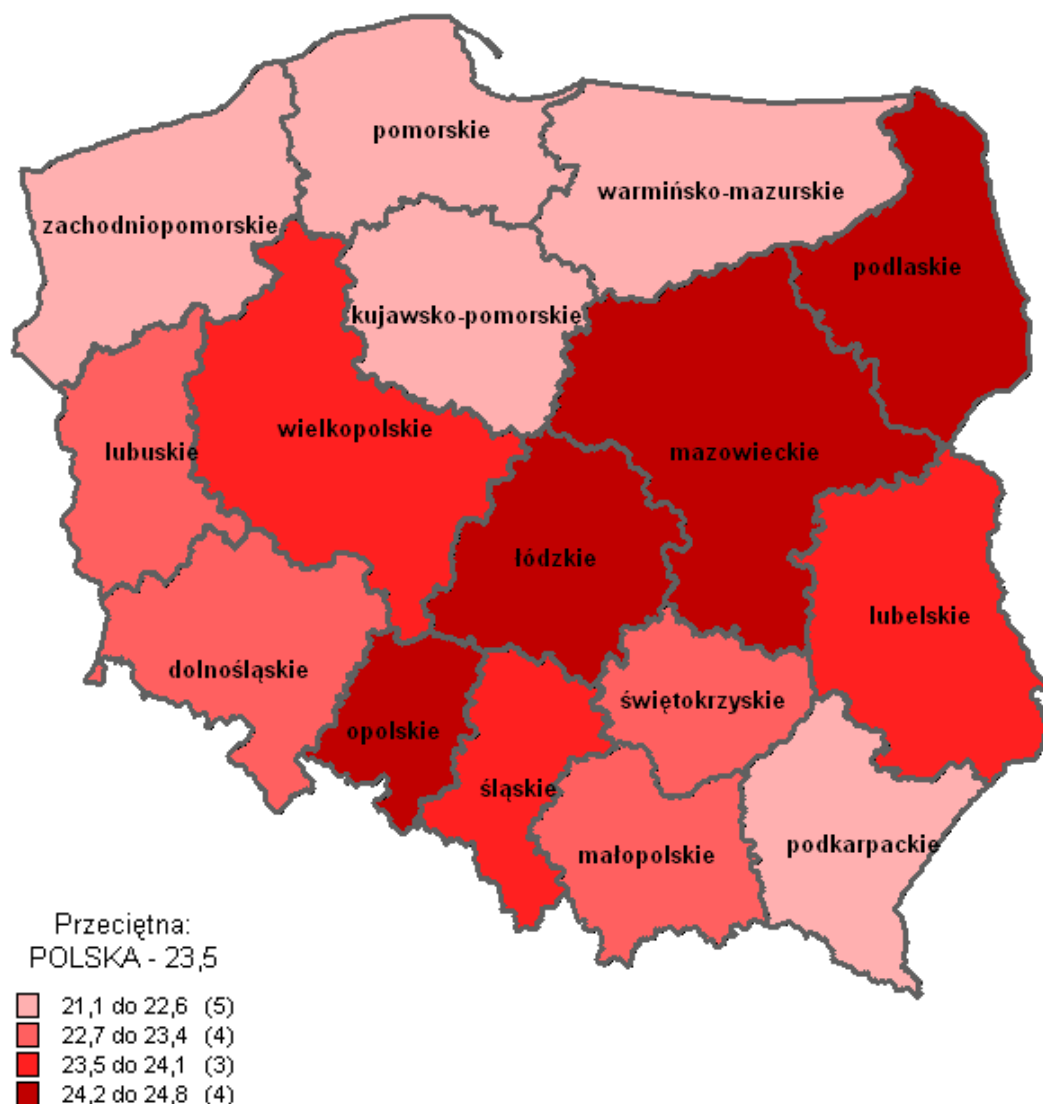


Natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę⁴ wzrosła w porównaniu z rokiem ubiegłym o 0,3 m² i wyniosła 23,5 m² (w miastach z 22,5 m² do 22,8 m², na wsi z 24,3 m² do 24,5 m²). Wskaźnik ten w układzie regionalnym wahał się od 21,1 m² w województwie warmińsko-mazurskim do 24,8 m² w mazowieckim.

³ Patrz Mapa „Przeciętna powierzchnia użytkowa (w m²) 1 mieszkania w układzie przestrzennym w 2006 r.”

⁴ Patrz Mapa „Przeciętna powierzchnia użytkowa (w m²) na 1 osobę w układzie przestrzennym w 2006 r.”

**PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (W M²) NA 1 OSOBĘ
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2006 R.**

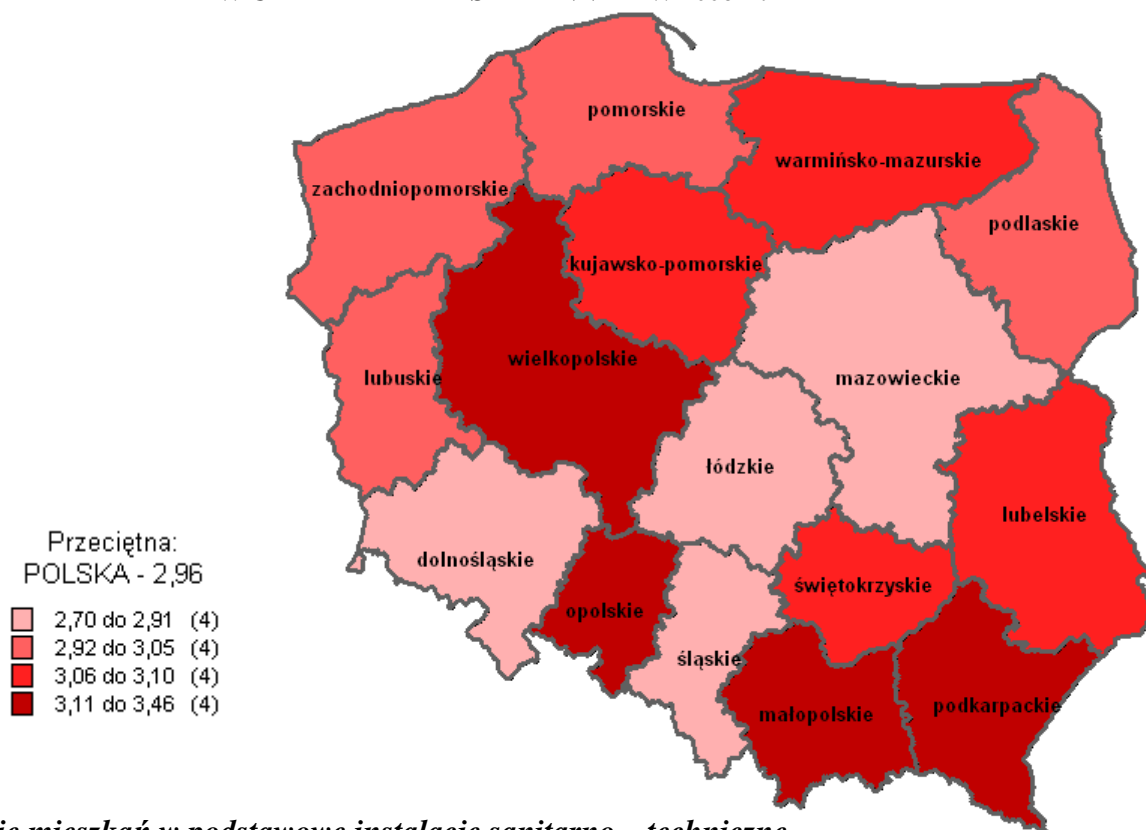


Dysproporcje pomiędzy miastem a wsią dotyczą również stopnia zaludnienia mieszkań. Mieszkania wiejskie są bardziej zaludnione od mieszkań miejskich, i tak np. na 1 mieszkanie w miastach przypadało przeciętnie 2,70 osoby, zaś na wsi – 3,50.

Najwięcej osób w 1 mieszkaniu⁵ występuje w rejonie północno-zachodnim – średnio ok. 3,84 osoby w mieszkaniu i waha się od 3,94 w województwie wielkopolskim do 3,69 w zachodniopomorskim, najmniej zaś w rejonie centralnym – 2,71 (w łódzkim 2,70, a w mazowieckim 2,72).

⁵ Patrz Mapa „Przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu w układzie przestrzennym w 2006 r.”

**PRZECIĘTNA LICZBA OSÓB W 1 MIESZKANIU
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2006 R.**



Wyposażenie mieszkań w podstawowe instalacje sanitarno – techniczne

Najwięcej mieszkań wyposażonych było w wodociąg (95,1%), w mniejszym stopniu w ustęp i łazienkę. Natomiast instalacja gazowa podłączona była w co drugie mieszkanie. Mieszkania na terenach wiejskich były zdecydowanie gorzej wyposażone w w/w urządzenia niż w miastach.

Sytuację w zakresie wyposażenia mieszkań przedstawia poniższa tablica:

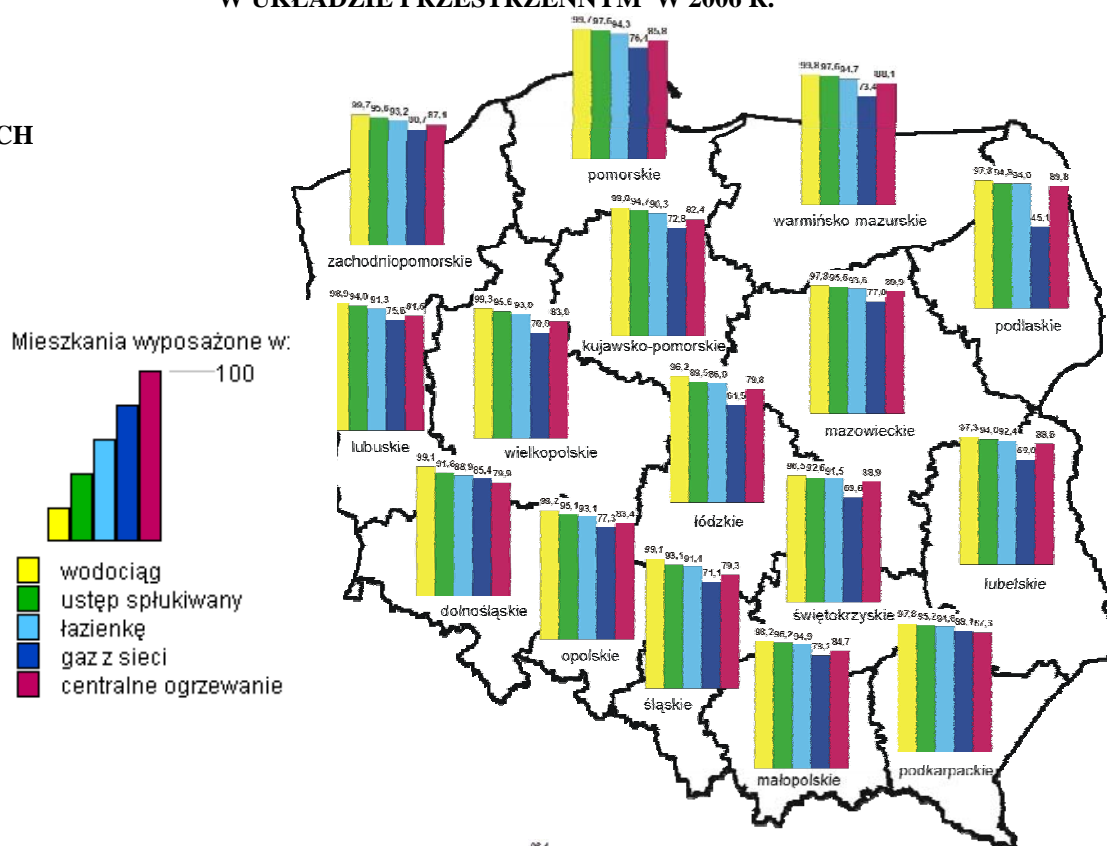
Mieszkania wyposażone w podstawowe instalacje w 2006 r.

Wyszczególnienie	Mieszkania ogółem	w tym wyposażone w:				
		wodociąg	ustęp	łazienkę	gaz z sieci	centralne ogrzewanie
- Polska liczba mieszkań w tys.	12 876,7	12 250,1	11 276,9	11 134,1	7 153,9	9 984,3
w % ogółu mieszkań	100,0	95,1	87,6	86,5	55,6	77,5
- Miasta liczba mieszkań w tys.	8 656,0	8 524,0	8 167,0	7 966,9	6 396,6	7 294,6
w % ogółu mieszkań	100,0	98,5	94,4	92,0	73,9	84,3
- Wieś liczba mieszkań w tys.	4 220,7	3 726,1	3 109,9	3 167,2	757,2	2 689,6
w % ogółu mieszkań	100,0	88,3	73,7	75,0	17,9	63,7

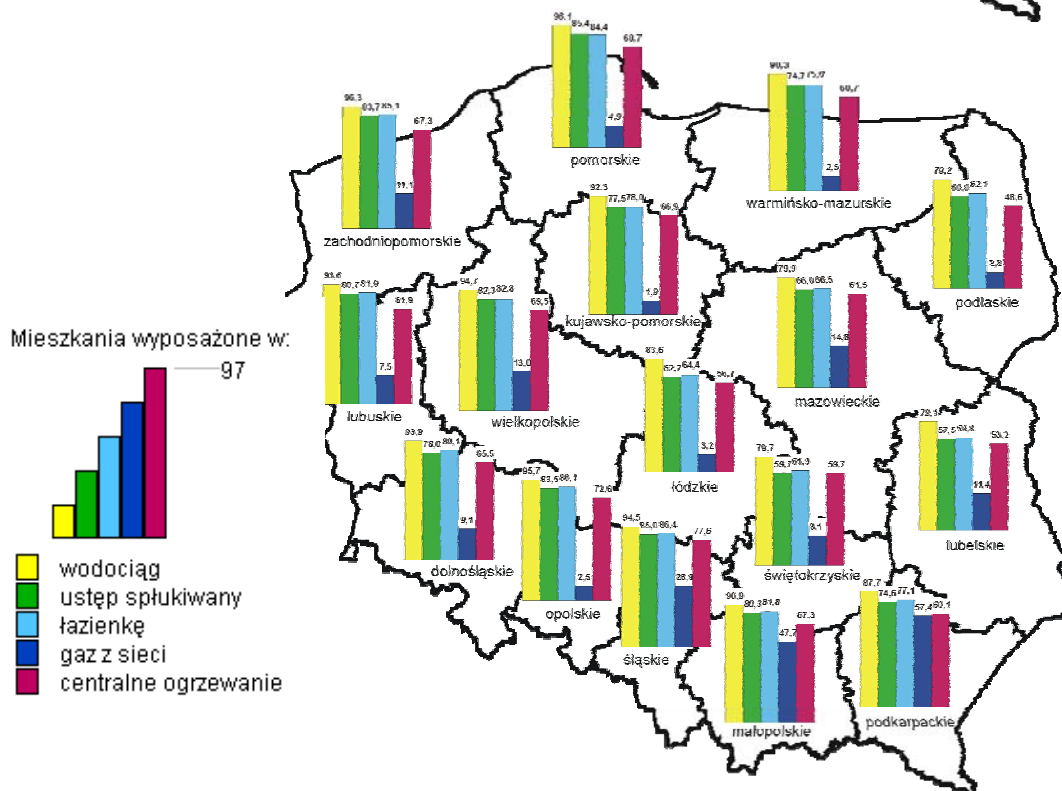
Poziom wyposażenia mieszkań w poszczególne instalacje w układzie regionalnym ilustrują mapki.⁶

**STRUKTURA WYPOSAŻENIA MIESZKAŃ
W INSTALACJE SANITARNO - TECHNICZNE
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2006 R.**

W MIASTACH



NA WSI



⁶ Patrz Mapki „Struktura wyposażenia mieszkań w instalacje sanitarno – techniczne w układzie przestrzennym w 2006 r. w miastach i na wsi”

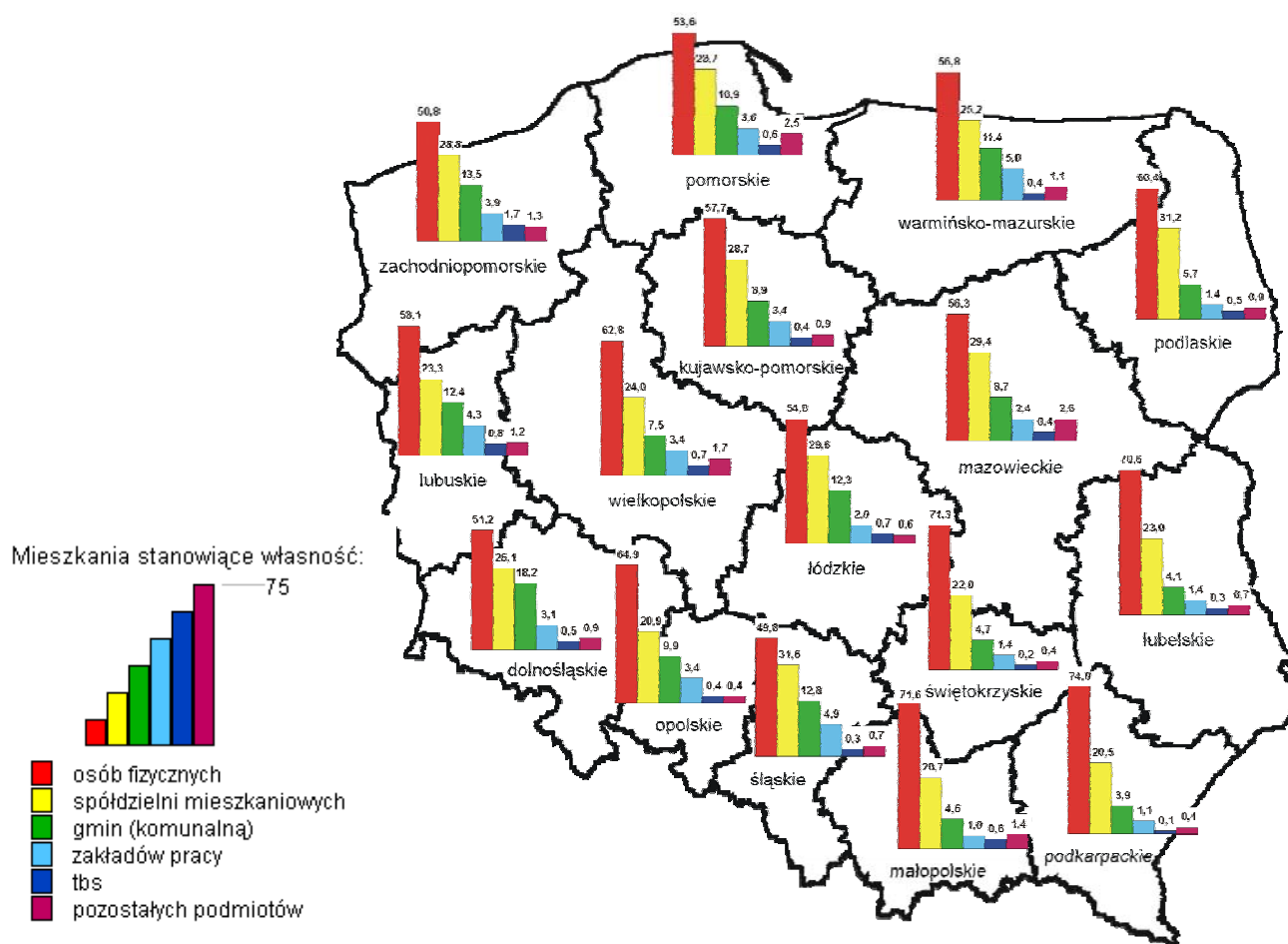
Formy własności zasobów mieszkaniowych⁷

W Polsce w 2006 r. wzrosła o ok. 46 tys. liczba mieszkań będących własnością osób fizycznych, w budynkach stanowiących ich własność oraz w budynkach wielomieszkaniowych, objętych wspólnotą mieszkaniową. Dysponowały one ok. 7,5 mln mieszkań, co stanowi ok. 59% ogółu zasobów mieszkaniowych. Przeciętna powierzchnia jednego lokalu mieszkalnego wynosiła 83,2 m² (przy ogólnej średniej powierzchni 69,5 m²).

Drugą pod względem liczebności grupę zasobów stanowiły mieszkania spółdzielni mieszkaniowych 3,4 mln mieszkań (ok. 26,7% ogółu). W dalszej kolejności mieszkania: gminne – 1,3 mln (9,7%), zakładowe – 373 tys. (2,9%), товариств будownицтва społecznego (tbs) - ok. 68 tys. (0,5%) i innych (pozostałych) podmiotów – 164 tys. (1,3%).

W miastach dominowały mieszkania będące własnością spółdzielni mieszkaniowych, jak i osób fizycznych. Obejmowały one ponad 81% wszystkich zasobów aglomeracji miejskich, zaś na wsi ponad 93% mieszkań było własnością osób prywatnych. Udział pozostałych właścicieli mieszkań w zasobach wiejskich wahał się od 0,03% w tbs do 2,7% w zakładach pracy.

ZASOBY MIESZKANIOWE WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2006 R.



⁷ Patrz Mapa „Zasoby mieszkaniowe według form własności w układzie przestrzennym w 2006 r.”

Struktura zasobów mieszkaniowych w układzie rodzajowym i przestrzennym jest wynikiem m. in. z poziomu rozwoju gospodarczego danego regionu, aktywności budowlanej inwestorów, preferencji na różne formy budownictwa, stanu zamożności ludności kreującego popyt na mieszkania. Z tych też względów wyodrębnić można obszary, na których skoncentrowały się w większym stopniu zasoby osób fizycznych. Obejmowały one tereny południowej i wschodniej Polski, a w szczególności województwo podkarpackie (ok. 74%), małopolskie (72%) i świętokrzyskie (71%).

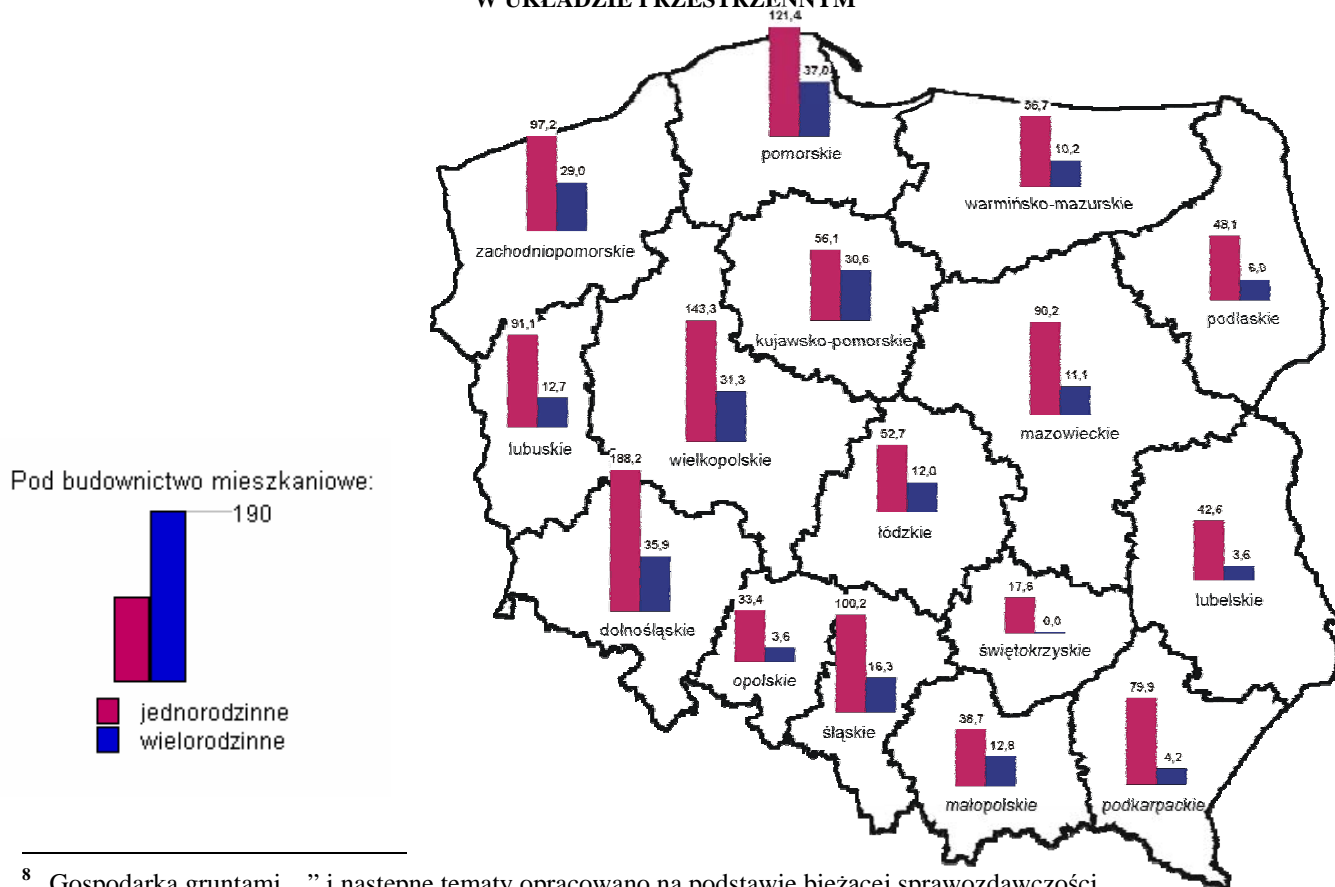
Nadal najmniej mieszkań stanowiących własność prywatną znajdowało się w województwie śląskim (ok. 50%) oraz zachodniopomorskim i dolnośląskim (po 51%).

Najwyższy odsetek mieszkań spółdzielczych odnotowano w województwie śląskim (ok. 32%), podlaskim (31%), łódzkim (30%) i mazowieckim (29%), najmniej natomiast w województwie podkarpackim, małopolskim i opolskim (po 21%).

Udział mieszkań gminnych wahał się od ok. 4% w województwie podkarpackim do 18% w dolnośląskim.

Gospodarka gruntami pod budownictwo mieszkaniowe^{8,9}

GRUNTY PRZEKAZANE INWESTOROM POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W 2006 R. /w ha/ W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM



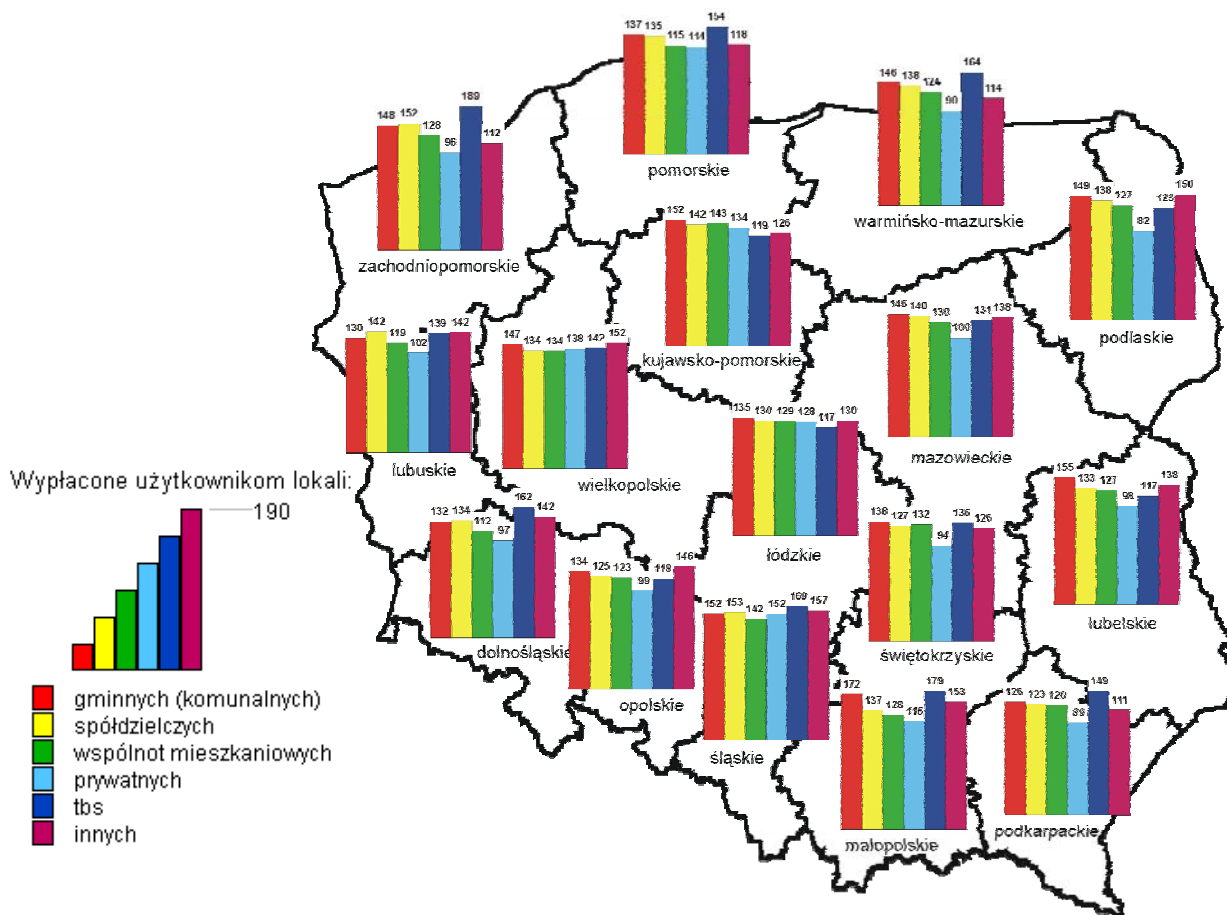
⁸ „Gospodarka gruntami...” i następne tematy opracowano na podstawie bieżącej sprawozdawczości

⁹ Patrz Mapa „Grunty przekazane inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe w 2006 r. /w ha/”

W 2006 r. gminy przekazały inwestorom ok. 1514 ha gruntów, w ok. 80% z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Najmniej gruntów przeznaczono pod budownictwo komunalne (1,5%) i spółdzielcze (1,7%).

*Dodatki mieszkaniowe*¹⁰

PRZECIĘTNA WYSOKOŚĆ DODATKÓW MIESZKANIOWYCH WYPŁACONYCH W 2006 R. WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM



Nadal pomoc socjalna (związana z ponoszonymi przez lokatorów wydatkami z tytułu zajmowanego mieszkania) była jedną z form pomocy realizowanej przez gminy w ramach środków przeznaczonych na pomoc rodzinom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej.

W roku 2006 wypłacono ok. 8,5 mln dodatków mieszkaniowych, co stanowi w porównaniu do 2005 r. spadek o 8%. Łączna kwota wypłat wyniosła ok. 1,2 mld zł, tj. 6% mniej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Przeciętna wysokość dodatku na 1 mieszkanie kształtowała się na poziomie 137,9 zł i była w stosunku do poprzedniego roku większa o 2,8 zł.

Najwięcej wypłaconych dodatków odnotowano dla użytkowników lokali spółdzielczych (37,2% ogółu) i gminnych (36,8%), najmniej zaś w towarzystwach budownictwa społecznego (1,3%).

¹⁰ Patrz Mapa „Przeciętna wysokość dodatków mieszkaniowych wypłaconych w 2006 r. według form własności w układzie przestrzennym

KOSZTY UTRZYMANIA ZASOBÓW LOKALOWYCH¹¹

Spośród 5,7 mln badanych w 2006 roku mieszkań (lokali) 82,2% **wyposażonych było w centralne ogrzewanie**, z czego w 53,2% zamontowane były indywidualne liczniki pomiarowe ciepła. Najwięcej lokali wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania posiadały spółdzielnie mieszkaniowe - 97,3% (w stosunku do monitorowanych mieszkań), wspólnoty mieszkaniowe - 74,3%, товариства будownицтва сполечного (tbs-y) - 73,4%, a najmniej gminy – 21%.

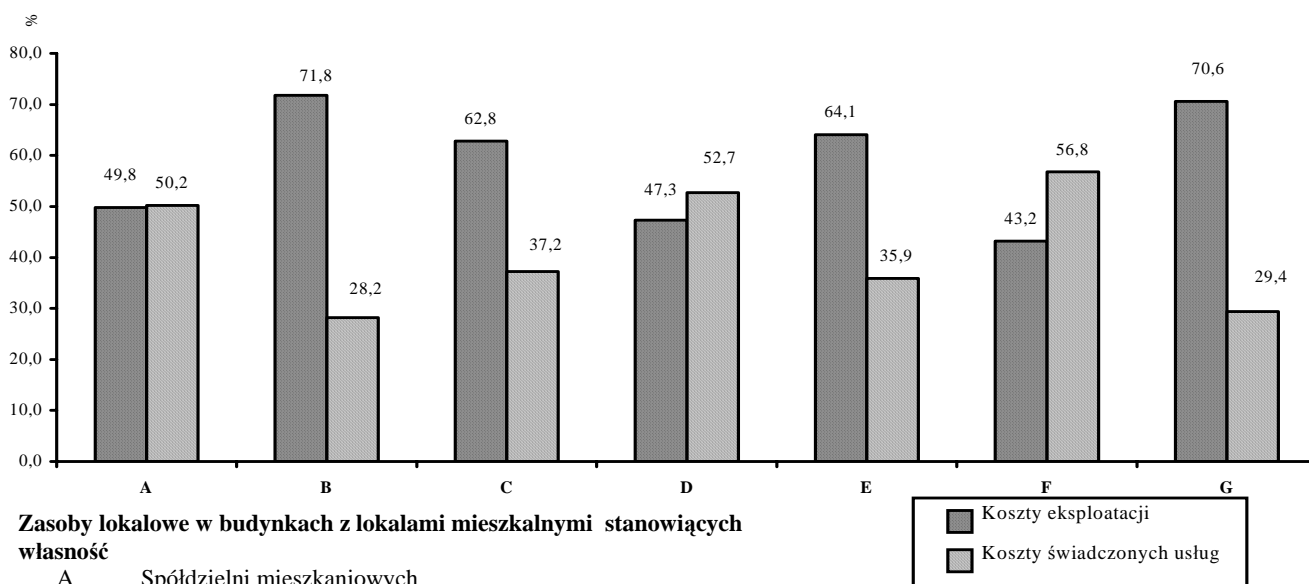
Sytuacja w opomiarowanie tych mieszkań w liczniki przedstawia się następująco:

- tbs-y posiadają 75,1% mieszkań,
- spółdzielnie – 67,1%,
- inne podmioty – 53,6%,
- gminy – 30,6%,
- wspólnoty mieszkaniowe – 27,8%,
- zakłady pracy - 26,9%,
- Skarb Państwa – 17,0%.

Ilość mieszkań (lokali) z **dostawą ciepłej wody** w stosunku do ogólnej liczby badanych mieszkań wyniosła 50,6% (w tym 93,3% posiadało opomiarowanie zużycia). Najwięcej lokali wyposażonych w ciepłą wodę stanowiło własność tbs-ów – 69,8% i spółdzielni mieszkaniowych, a najmniej gmin - 10,9%.

Udział kosztów eksploatacji i świadczonych usług do ogólnej wysokości kosztów ponoszonych przez jednostki przedstawia poniższy wykres

**Struktura kosztów utrzymania zasobów lokalowych
według form własności**



Zasoby lokalowe w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność

- A Spółdzielni mieszkaniowych
- B Gmin
- C Zakładów pracy
- D Skarbu Państwa
- E Towarzystw budownictwa społecznego
- F Wspólnot mieszkaniowych
- G Innych podmiotów

¹¹ Dane naliczane są według lokalizacji jednostek

W 2006 r. w monitorowanych jednostkach zarządzających/administrujących zasobami mieszkaniowymi występowały duże różnice w poziomie **kosztów eksploatacji**. Uzależnione to było zarówno od poziomu standardu zasobów, jak i przyjętych rozwiązań organizacyjnych w jednostce. Koszty te, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, kształtowały się od 27 zł (we wspólnotach mieszkaniowych) do 58 zł (w gminach).

Nieco mniejsze zróżnicowanie odnotowano w zakresie **kosztów świadczonych usług**¹², które wahały się od 19 zł (w innych jednostkach) do 41 zł (w spółdzielniach mieszkaniowych) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

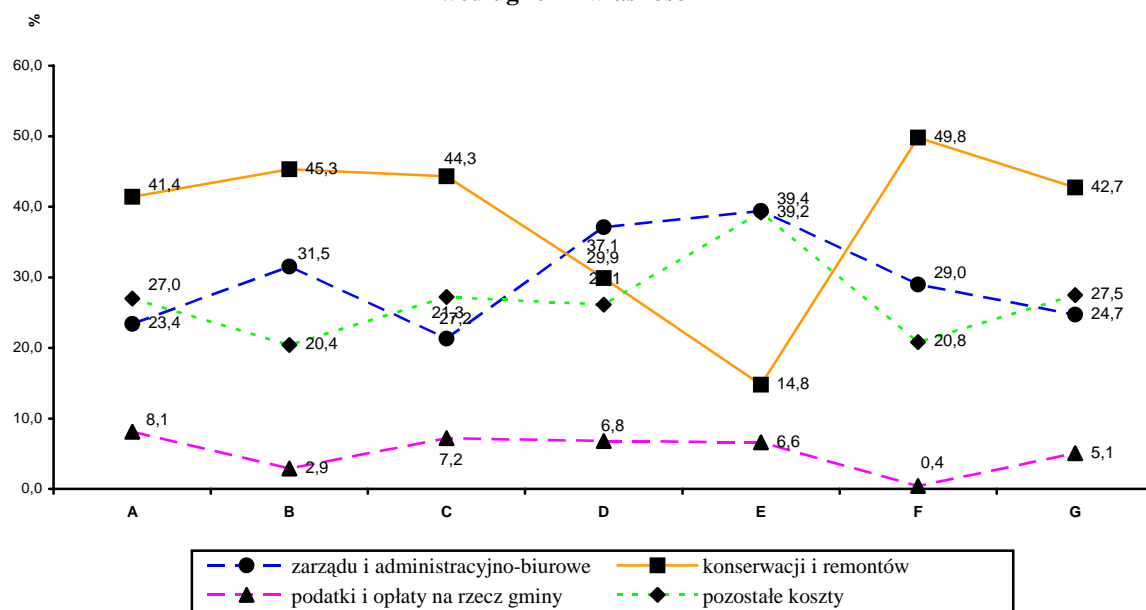
Średni udział kosztów związanych z technicznym utrzymaniem budynków i mieszkań (konserwacja i remonty) w ogólnych **kosztach eksploatacyjnych** był największy i wyniósł ok. 43,8%. Natomiast wydatki związane z funkcjonowaniem administracji stanowiły 25,9%, a pozostałe koszty (tj. utrzymania czystości, opłaty za anteny zbiorcze, koszty związane z eksploatacją pomieszczeń wspólnych, itd.) – 24,8%, podatki dla gminy i inne opłaty publiczno – prawne - 5,5%.

Wysokość kosztów eksploatacji w badanych grupach własności, przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Razem	Elementy kosztów eksploatacji:			
		zarządu i administracyjno-biurowe	konserwacja i remonty	podatki i opłaty na rzecz gminy	pozostałe koszty
		w mln zł			
Ogółem	10 747,0	2 792,0	4 705,7	588,8	2 660,1
z tego:					
Spółdzielnie mieszkaniowe	6 393,5	1 496,6	2 648,7	520,3	1 727,8
Gminy	1 313,8	413,4	595,0	37,9	267,5
Zakłady pracy	151,5	32,3,2	67,0	10,9	41,3
Skarb Państwa	16,7	6,2	5,0	1,1	4,4
Towarzystwa budownictwa społecznego	114,4	45,1	16,9	7,6	44,9
Wspólnoty mieszkaniowe	2 751,3	798,0	1 370,0	10,7	572,6
Inne podmioty	5,8	1,4	2,5	0,3	1,6

¹² Łącznie z opłatami za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę

**Struktura udziału poszczególnych kosztów eksploatacji
według form własności**



Zasoby lokalowe w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| A Spółdzielni mieszkaniowych | B Gmin |
| C Zakładów pracy | D Skarbu Państwa |
| E Towarzystw budownictwa społecznego | F Wspólnot mieszkaniowych |
| G Innych podmiotów | |

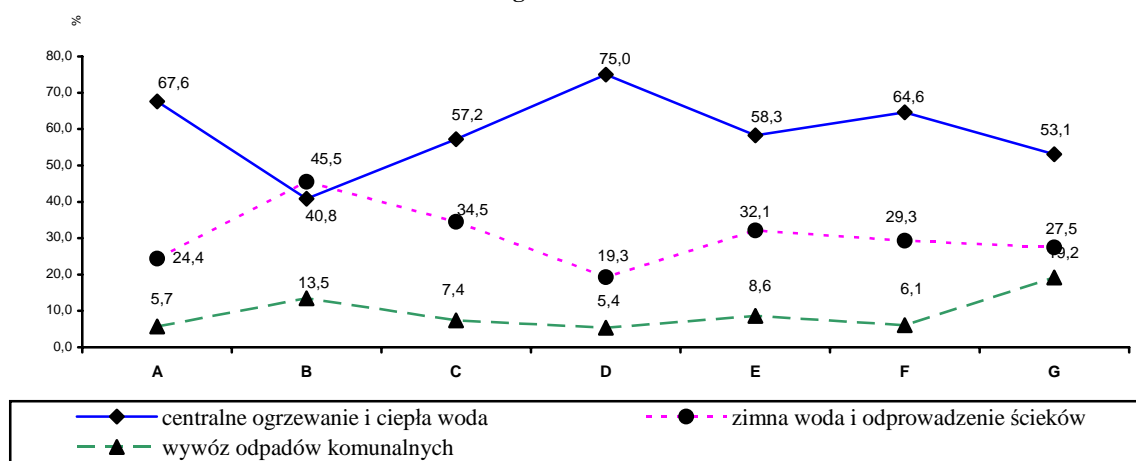
Natomiast średni udział kosztów związanych z wyposażeniem mieszkań w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłą wodę w całokształcie **kosztów świadczonych usług** był największy i wyniósł 65,2%, przy czym najniższy – 40,8% był on w jednostkach gminnych a najwyższy – 75% w jednostkach Skarbu Państwa. Pozostałe elementy kosztów świadczonych usług kształtowały się następująco:

- koszty związane z poborem zimnej wody, odprowadzeniem ścieków lub wywozem nieczystości płynnych – 27,2%,
- koszty związane z wywozem odpadów stałych – 6,3%,
- koszty utrzymania wind – 1,4% (w niektórych jednostkach pozycja ta jest częścią składową kosztów związanych z konserwacją i remontami np. dotyczy to wspólnot mieszkaniowych).

Wysokość kosztów świadczonych usług w badanych grupach własności, przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Razem	Elementy kosztów świadczonych usług			
		centralne ogrzewanie i ciepła woda	zimna woda i odprowadzenie ścieków	wywóz odpadów stałych	utrzymanie wind
		w mln zł			
Ogółem	10 744,3	7 000,5	2 922,1	671,8	149,7
z tego:					
Spółdzielnie mieszkaniowe	6 432,6	4 343,4	1 572,3	366,7	147,3
Gminy	514,8	210,0	234,2	69,7	1,0
Zakłady pracy	89,6	51,3	30,9	6,7	0,7
Skarb Państwa	18,6	14,0	3,6	1,0	0,006
Towarzystwa budownictwa społecznego	63,9	37,2	20,5	5,5	0,7
Wspólnoty mieszkaniowe	3 623,3	2 340,4	1 060,0	221,8	.
Inne podmioty	2,4	1,3	0,7	0,5	.

Struktura udziału poszczególnych kosztów świadczonych usług według form własności



Zasoby lokalowe w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność

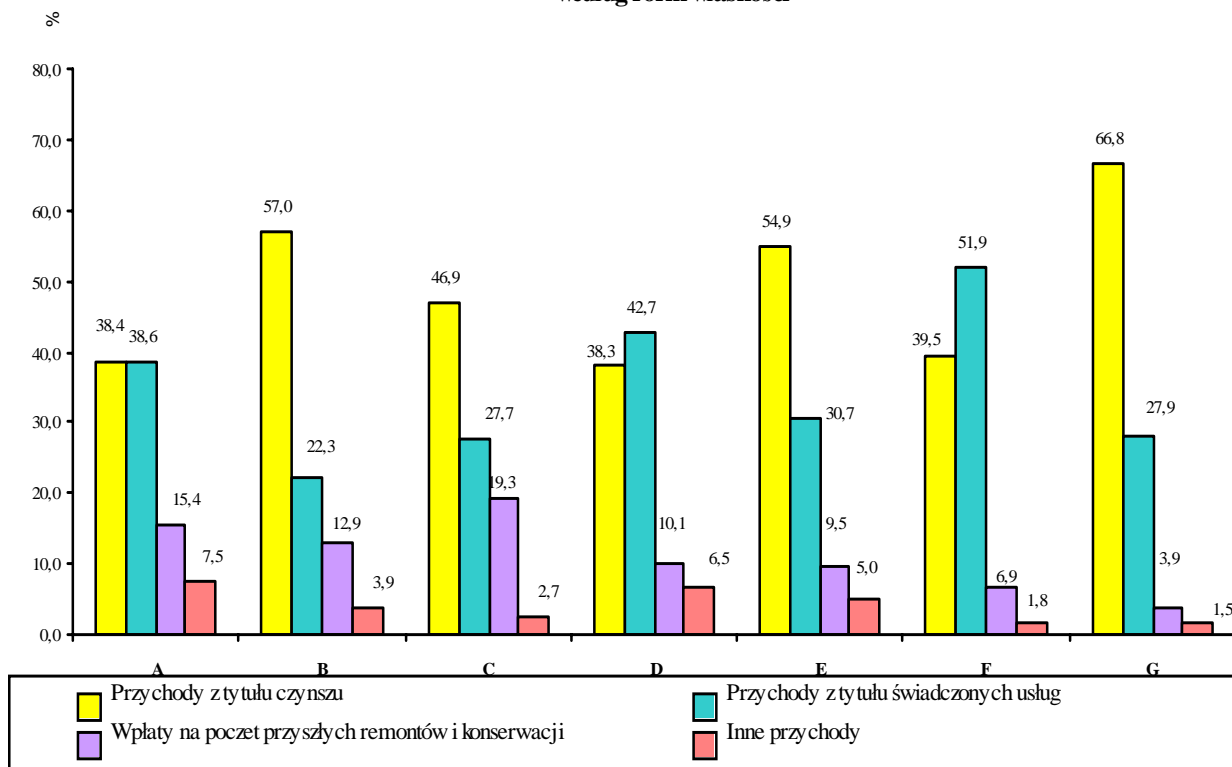
- | | | | |
|---|------------------------------------|---|-------------------------|
| A | Spółdzielni mieszkaniowych | B | Gmin |
| C | Zakładów pracy | D | Skarbu Państwa |
| E | Towarzystw budownictwa społecznego | F | Wspólnot mieszkaniowych |
| G | Innych podmiotów | | |

W 2006 roku koszty związane z eksploatacją kształtowały się na zbliżonym poziomie jak koszty poniesione za świadczenie usług.

Poziom wydatków na utrzymanie zasobów lokalowych uzależniony był od **wysokości przychodów**, głównie z czynszów¹³, świadczeń za zajmowane lokale, wpłaty na poczet przyszłych remontów i konserwacji i stanowiły w 2006 r. średnio ok. 94% wszystkich przychodów. Wpływy z innych źródeł np. z reklam, z udostępniania pomieszczeń na imprezy, z oprocentowania kont bankowych itp. – stanowiły 5,6% a dotacji – 0,4%.

Badane przychody są kwotami (należnościami), które powinny wpłynąć do kas zarządców/administratorów zasobami lokalowymi, a więc przychody (należne) z tytułu czynszów i świadczonych usług są równoważne z kosztami naliczonymi przez jednostki sprawozdawcze za eksploatację i usługi. Udział poszczególnych źródeł przychodów na utrzymanie zasobów lokalowych w poszczególnych grupach podmiotów przedstawia wykres.

**Struktura przychodów na utrzymanie zasobów lokalowych
według form własności**



Zasoby lokalowe w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiących własność

- A Spółdzielni mieszkaniowych
- B Gmin
- C Zakładów pracy
- D Skarbu Państwa
- E Towarzystw budownictwa społecznego
- F Wspólnot mieszkaniowych
- G Innych podmiotów

¹³ dla spółdzielni mieszkaniowych – opłat eksploatacyjnych, dla wspólnot mieszkaniowych –zaliczek właścicieli na koszty zarządu

W 2006 r. przychody z tytułu gospodarowania zasobami lokalowymi były o ok. 23% wyższe od kosztów przypadających na ich utrzymanie.

Średnie stawki czynszu obowiązujące w grudniu 2006 r. wynosiły od 1,72 zł na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania (we wspólnotach mieszkaniowych) do 6,97 zł (w tbs). Oznacza to, że czynsz za mieszkanie o powierzchni użytkowej 53 m² kształtował się na poziomie 91 zł (w budynkach Skarbu Państwa), zaś w budynkach tbs-ów – 369 zł.

Uwaga:]

Ze względu na zaokrąglenia, w niektórych przypadkach sumy składników mogą różnić się od podanych wielkości „ogółem”.