



GŁÓWNY URZĄD STATYSTYCZNY

**GOSPODARKA  
MIESZKANIOWA  
W 2014 R.**

**Informacje  
i opracowania  
statystyczne**

Warszawa październik 2015 r.

## OBJAŚNIENIA ZNAKÓW UMOWNYCH

Kreska (-)	-	zjawisko nie wystąpiło
Kropka (.)	-	zupełny brak informacji albo brak informacji wiarygodnych
Znak x	-	wypełnienie pozycji jest niemożliwe lub niecelowe
Zero: (0)	-	zjawisko istniało w wielkości mniejszej od 0,5;
(0,0)	-	zjawisko istniało w wielkości mniejszej od 0,05.
“W tym”	-	oznacza, że nie podaje się wszystkich składników sumy

### **Uwaga:**

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

**Opracowanie publikacji: Główny Urząd Statystyczny  
Departament Handlu i Usług**

**Autorzy: Izabella Adamczyk  
Elżbieta Knyszewska  
Magdalena Przybylska**

**pod kierunkiem: Agnieszki Matulskiej-Bachury  
Zastępcy Dyrektora Departamentu  
Handlu i Usług**

**Graficzne wykonanie map: Zakład Wydawnictw Statystycznych**

Publikacja dostępna na: <http://www.stat.gov.pl>  
Przy publikowaniu danych GUS prosimy o podanie źródła.

## PRZEDMOWA

*Prezentujemy Państwu kolejną edycję publikacji z zakresu gospodarki mieszkaniowej. Zawarte w niej informacje dotyczą ogólnego stanu zasobów mieszkaniowych i podstawowych wskaźników warunków mieszkaniowych ludności. Powyższe dane opracowano na podstawie bilansu zasobów mieszkaniowych za 2014 r.*

*W opracowaniu uwzględniono również wyniki bieżących badań z zakresu gospodarki zasobami lokalowymi - informacje o kosztach utrzymania tych zasobów oraz o dodatkach mieszkaniowych wypłaconych w 2014 r. przez gminy użytkownikom lokali mieszkalnych, a także o gruntach i lokalach socjalnych znajdujących się w zasobie gminy.*

*Przedstawiona w opracowaniu charakterystyka kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych została dokonana w podziale na poszczególne formy własności (tj.: spółdzielnie mieszkaniowe, gminy, zakłady pracy, Skarb Państwa, wspólnoty mieszkaniowe, Towarzystwa Budownictwa Społecznego i inne podmioty.*

*Zakres tematyczny zaprezentowano w przekrojach wojewódzkich. Informacje na niższych poziomach agregacji tj.: powiatu, gmin oraz w podziale miasto-wieś zostały również udostępnione w Banku Danych Lokalnych na stronie internetowej Głównego Urzędu Statystycznego ([www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)).*

*Autorzy publikacji będą wdzięczni za przekazanie uwag oraz wniosków, które będą w miarę możliwości wykorzystane w kolejnej edycji opracowania.*

*Dyrektor  
Departamentu Handlu i Usług  
Ewa Adach-Stankiewicz*

## **SPIS TREŚCI**

	<b>Str.</b>
Przedmowa .....	<b>4</b>
Uwagi metodyczne .....	<b>6</b>
Pojęcia i definicje .....	<b>8</b>
Zasoby mieszkaniowe w 2014 r. część A .....	<b>15</b>
Koszty utrzymania zasobów lokalowych w 2014 r. część B .....	<b>23</b>

## **SPIS TABLIC ZAMIESZCZONYCH W ODDZIELNYM PLIKU W FORMACIE EXCEL – CZĘŚCI TABELARYCZNEJ**

## UWAGI METODYCZNE

W *części A* — przedstawiono sytuację mieszkaniową - stan zasobów mieszkaniowych jak i niektóre informacje charakteryzujące warunki mieszkaniowe na podstawie wtórnego opracowania statystycznego: Bilansu Zasobów Mieszkaniowych za 2014 r. (według stanu w dniu 31 grudnia).

Stan początkowy bilansu na dzień 01 stycznia, 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. Ustalony w wyniku tych zmian stan zasobów na koniec roku sprawozdawczego jest automatycznie stanem otwarcia bilansu dla roku następnego.

W bilansie zasobów mieszkaniowych w 2014 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 zamieszkałych (stałe i czasowo) i niezamieszkałych, które w każdej chwili mogą stać się mieszkaniami zamieszkanymi.

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

Stan zasobów mieszkaniowych określono przez liczbę mieszkań, liczbę izb, wielkość powierzchni użytkowej mieszkań wyrażoną w m<sup>2</sup>, wyposażenie w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne.

**Część B** publikacji (prezentowana co dwa lata, na podstawie cyklicznego badania M-03 – Sprawozdanie o kosztach utrzymania zasobów lokalowych, oraz stawkach opłat w budynkach z lokalami mieszkalnymi) dotyczy kosztów utrzymania zasobów lokalowych oraz rocznego sprawozdania SG-01 Statystyka gminy: gospodarka mieszkaniowa i komunalna cz. 3 i zostały przedstawione w odniesieniu do jednostek organizacyjnych władających zasobami mieszkaniowymi.

**Zakres podmiotowy** badania obejmuje osoby prawne, jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne, których działalnością podstawową jest władanie lub zarządzanie zasobami mieszkaniowymi znajdującymi się w budynkach będących własnością:

- ◆ gminy,
- ◆ spółdzielni mieszkaniowych,
- ◆ Skarbu Państwa,
- ◆ zakładów pracy,
- ◆ towarzystw budownictwa społecznego,
- ◆ innych podmiotów,

oraz w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi.

W badaniu kosztów utrzymania zasobów lokalowych brało udział ponad 31 tys. jednostek sprawozdawczych, co stanowiło ok. 95,7% jednostek objętych tym badaniem. Obserwacją zostały objęte te jednostki sprawozdawcze (z wyjątkiem wspólnot mieszkaniowych), które w badaniu dotyczącym zasobów mieszkaniowych (za 2013 rok) dla danego województwa w danym powiecie wykazały liczbę mieszkań powyżej 20. W przypadku jednostek gminnych, spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy, Skarbu Państwa, innych podmiotów badane były lokale z pominięciem mieszkań stanowiących własność tych jednostek w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi. W przypadku wspólnot mieszkaniowych, objęte zostały te, które w w/w badaniu dla danego województwa w danym powiecie wykazały liczbę mieszkań powyżej 7.

W odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych zastosowano metodę reprezentacyjną wykorzystując próbę z badania przeprowadzonego rok wcześniej w zakresie gospodarki mieszkaniowej. Próba ta została zaprojektowana według schematu losowania warstwowego, przyjmując jako warstwy powiaty. Losowanie z 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 zamieszkanym i niezamieszkanym znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych.

Do zasobów mieszkaniowych nie zalicza się lokali w obiektach zbiorowego zakwaterowania (tj. hoteli pracowniczych, domów studenckich, burs i internatów, domów pomocy społecznej) z wyjątkiem znajdujących się tam mieszkań; pomieszczeń prowizorycznych oraz obiektów ruchomych (tzn. barakowozów, wagonów kolejowych, barek i statków).

## Mieszkanie

Mieszkanie jest to 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 gospodarczym potrzebom mieszkańców.

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

## Mieszkania niezamieszkałe

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

- ◆ przeznaczone do stałego zamieszkania, tzn. mieszkania:
  - przeznaczone na sprzedaż bądź na wynajem, stanowiące lokale funkcyjne, niezamieszkałe 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).

## **Rodzaj podmiotu będącego właścicielem mieszkania**

W publikacji mieszkania sklasyfikowano według następujących form własności:

- ◆ *gminy (komunalne)* – mieszkania stanowiące własność gminy lub powiatu (lokalnej wspólnoty samorządowej), będące własnością gminy, ale znajdujące się w budynkach stanowiących nieruchomości wspólne, tj. mieszkania, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ogółu mieszkańców gminy, a także mieszkania przekazane gminie, ale pozostające w dyspozycji jednostek użyteczności publicznej, takich jak: zakłady opieki zdrowotnej, ośrodki pomocy społecznej, jednostki systemu oświaty, nauki, instytucje kultury, służące głównie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pracowników tych jednostek;
- ◆ *spółdzielni mieszkaniowych* – mieszkania własnościowe (zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) lub lokatorskie (zajmowane na podstawie stosunku najmu), znajdujące się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowych, z wyjątkiem tych mieszkań, dla których na mocy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.) zostało ustanowione prawo odrębnej własności na rzecz jednej lub kilku osób fizycznych;
- ◆ *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.;
- ◆ *zakładów pracy* – mieszkania, które są własnością przedsiębiorstw państwowych, w tym Lasów Państwowych oraz państwowych jednostek organizacyjnych np. instytutów badawczych, państwowych wyższych uczelni (bez uczelni katolickich), instytucji artystycznych, Spółdzielni Kółek Rolniczych; przedsiębiorstw komunalnych, z wyjątkiem przedsiębiorstw gospodarki mieszkaniowej; przedsiębiorstw prywatnych i innych prywatnych jednostek organizacyjnych;
- ◆ *towarzystw budownictwa społecznego (tbs)* – mieszkania społeczno-czynszowe znajdujące się w budynkach będących własnością podmiotu prawnego, który w swojej nazwie ma wyrazy „towarzystwo budownictwa społecznego” lub skrót „TBS”, bez względu na fakt partycypowania w kosztach budowy budynku innego podmiotu (gminy, spółdzielni mieszkaniowej, zakładu pracy) w zamian za uzyskanie mieszkań (na zasadzie najmu) dla wskazanych przez te podmioty osób trzecich;

- ◆ *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).
- ◆ *innych podmiotów* – mieszkania stanowiące własność instytucji budujących dla zysku – przeznaczone na sprzedaż (ale jeszcze nie sprzedane osobom fizycznym) lub na wynajem, np. developerów; mieszkania stanowiące własność stowarzyszeń, fundacji, partii politycznych, związków zawodowych, samorządów zawodowych i gospodarczych; Kościoła katolickiego i innych kościołów, związków wyznaniowych, uczelni katolickich i instytutów kościelnych, 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, alkow, 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.

## **Izba**

Pomieszczenie w mieszkaniu, oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu, o powierzchni nie mniejszej niż 4 m kw., z bezpośrednim oświetleniem dziennym, tj. oknem lub oszklonymi drzwiami w ścianie zewnętrznej budynku; za izbę uważa się nie tylko pokoje, ale również kuchnie spełniające powyższe kryteria.

Nie uznaje się za izby - bez względu na wielkość powierzchni i sposób oświetlenia - przedpokojów, holi, łazienek, ubikacji, spiżarni, werand, ganków, schowków itp.

## Lokale socjalne

Lokal socjalny to lokal **nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny**, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy – tj. jedną osobę w przypadku zamieszkiwania co najmniej dwóch osób - nie może być mniejsza niż **5 m<sup>2</sup>**, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego **10 m<sup>2</sup>**, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Oznacza to możliwość ograniczania dostępu do pewnych pomieszczeń czy urządzeń np. poprzez umiejscowienie jednej wspólnej łazienki lub WC na korytarzu dla kilku wyodrębnionych lokali w ramach nieruchomości, gazu czy braku centralnego ogrzewania. Przysługuje on osobom, które uzyskały prawo do lokalu socjalnego na podstawie **wyroku eksmisyjnego** lub znajdują się **w trudnej sytuacji materialnej**, w której ich potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone.

Są to lokale wynajęte przez gminę na podstawie umowy o najem lokalu socjalnego, zawartej zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 Nr 31, poz. 266, z późn. zm.).

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na **czas oznaczony**. Czas trwania umowy pozostaje w gestii władz gminy i będzie wynikał z przyznanej jej swobody prowadzenia polityki mieszkaniowej. Przy określaniu czasu, na jaki zostanie zawarta umowa, gmina powinna wziąć pod uwagę cele przyznawania lokali socjalnych, które wynikają z ustawy. Najważniejszymi celami przyznawania lokali socjalnych jest wsparcie rodzin ubogich oraz przeciwdziałanie bezdomności.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać **połowy stawki najniższego czynszu** obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Przy najmie lokalu socjalnego **nie pobiera się kaucji**.

## Wyposażenie mieszkań w instalacje sanitarno-techniczne

Obejmuje mieszkania, w których występuje co najmniej jedno z niżej wymienionych urządzeń sanitarno-technicznych: wodociąg, ustęp spłukiwany, łazienka, 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 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych ( Dz. U. Nr 71, poz. 734, z późniejszymi zmianami) mającym na celu dofinansowanie do wydatków mieszkaniowych ponoszonych w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego lub domów jednorodzinnych.

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 określony okres z możliwością ponownego przyznania w razie dalszego spełnienia ustawowych warunków.

Kryteriami uprawniającymi do otrzymania dodatku mieszkaniowego są:

- tytuł prawny do lokalu – dodatek może być przyznany najemcom oraz podnajemcom lokali mieszkalnych, osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych, do których przysługuje im spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, w lokalach mieszkalnych w budynkach stanowiących ich własność i właścicielom lokali mieszkalnych oraz innym osobom mających tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego (np. umowa użyczenia) i ponoszącym wydatki związane z ich utrzymaniem, jak również osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekującym na przysługujący im lokal zamienny lub socjalny;
- wysokość dochodu rodziny;
- wielkość mieszkania – powierzchnia użytkowa mieszkania. Ustawa posługuje się pojęciem „powierzchni normatywnej”- dodatek przysługuje na ściśle określonej liczbie metrów mieszkania.

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 wywóz nieczystości ciekłych. 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.

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 2014 r., niezależnie od daty decyzji przyznanego dodatku.

## **Koszty**

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. 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 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 ciepłej (z centralnego ogrzewania), ciepłej i zimnej wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości ciekłych i odbiór odpadów komunalnych; utrzymaniem wind (jeżeli nie są księgowane w ciężar kosztów konserwacji, remontów).

**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: podatek od nieruchomości, koszty administrowania i zarządzania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, utrzymania zieleni, utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku oraz opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą.

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

## **CZEŚĆ A**

### **ZASOBY MIESZKANIOWE W 2014 R.**

Zasoby mieszkaniowe kraju liczyły na koniec grudnia 2014 r. **14,0 mln mieszkań** o łącznej **powierzchni użytkowej 1025,7 mln m<sup>2</sup>**, w których znajdowało się **53,4 mln izb**. W miastach zlokalizowanych było 9,4 mln mieszkań o powierzchni 605,2 mln m<sup>2</sup> oraz 33,7 mln izb. Na terenach wiejskich znajdowało się 4,6 mln mieszkań o powierzchni 420,5 mln m<sup>2</sup> oraz 19,7 mln izb.

W 2014 r. w porównaniu z poprzednim rokiem przybyło 130,1 tys. mieszkań (wzrost o 0,9%) o łącznej powierzchni użytkowej 12843,5 tys. m<sup>2</sup> (wzrost o 1,3%) i 531,5 tys. izb (wzrost o 1,0%). W miastach liczba mieszkań wzrosła o 88,6 tys. (wzrost o 0,9%), natomiast na terenach wiejskich przybyło ich 41,6 tys. (% wzrost analogiczny jak w miastach)

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

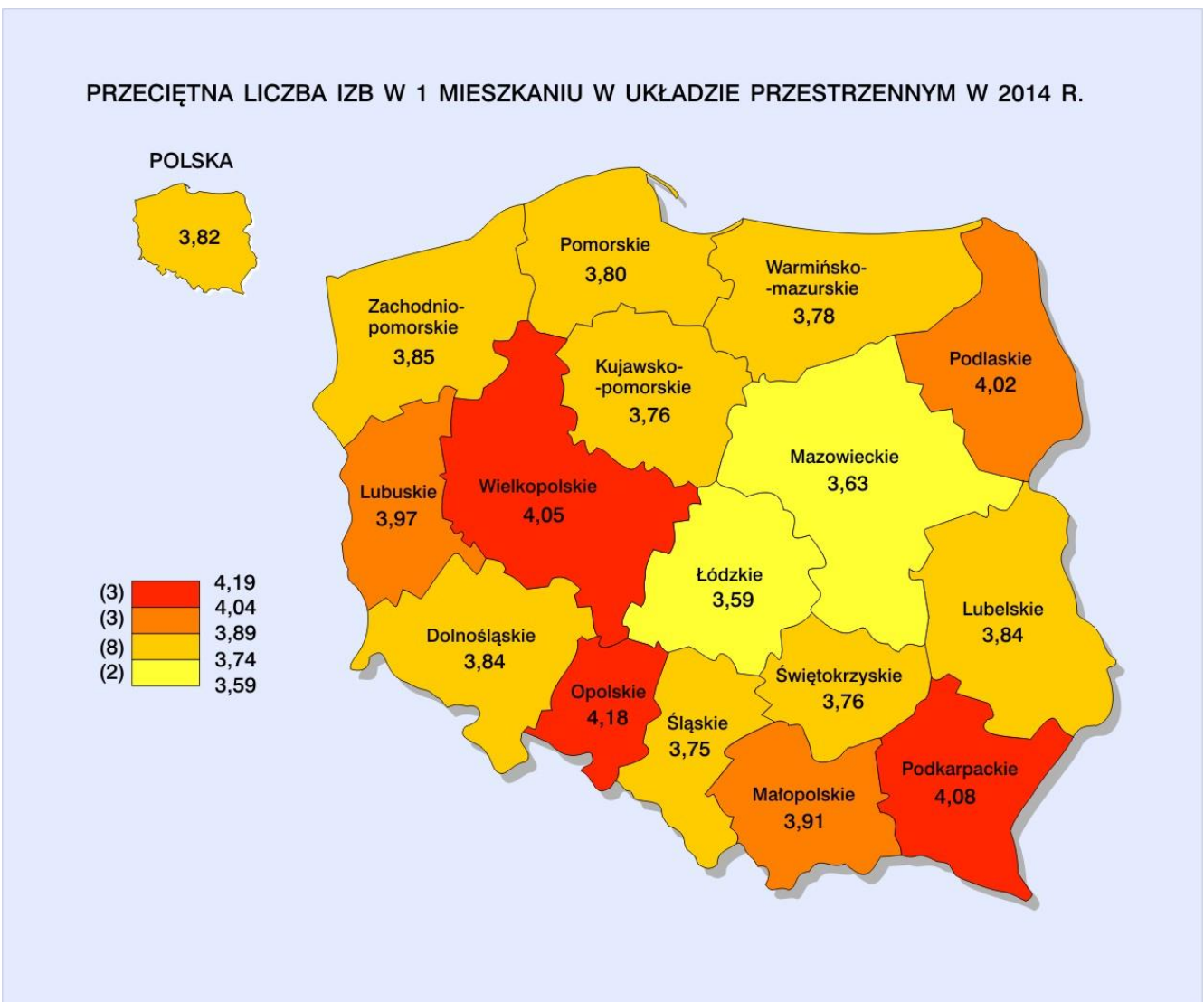
Z ogólnej puli zasobów mieszkaniowych ponad 67% lokali mieszkalnych zlokalizowanych było na terenach miast. W pięciu największych miastach tj.: Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu i Poznaniu (gdzie mieszka ok. 18,9% ludności miejskiej), skupionych było 22,8% mieszkań spośród wszystkich zasobów miejskich (o 0,02 p.proc. więcej niż przed rokiem).

W porównaniu z 2013 r. największy wzrost liczby mieszkań odnotowano w województwie mazowieckim (o 1,3%, co stanowi ok. 21,5% przyrostu zasobów mieszkaniowych całego kraju). Najmniejszy natomiast przyrost liczby mieszkań odnotowano w województwach: łódzkim, opolskim i śląskim (po ok. 0,5%).

W 2014 r. warunki mieszkaniowe w Polsce uległy nieznacznej poprawie w porównaniu do poprzednich lat, co znajduje odzwierciedlenie w wartościach wskaźników ilustrujących przeciętną: liczbę izb w mieszkaniu, liczbę osób przypadającą na mieszkanie i na izbę oraz powierzchnię użytkową mieszkania.

Przeciętna liczba izb przypadająca na 1 mieszkanie wyniosła 3,82, w tym w miastach 3,57 a na wsi 4,32. Najniższe wartości tego wskaźnika wystąpiły w województwach centralnych: mazowieckim 3,63 i łódzkim 3,59, a najwyższe w województwach: podlaskim 4,02, wielkopolskim 4,05, podkarpackim 4,08 i opolskim 4,18.

W miastach mieszkania o największej przeciętnej liczbie izb występowały w województwie podkarpackim 3,85 i podlaskim 3,84, a najmniejsze w łódzkim 3,35 i mazowieckim 3,42. Najwięcej izb miały przeciętnie mieszkania wiejskie w woj. opolskim 4,86 i śląskim 4,68 a najmniej w województwach lubelskim 3,95 i świętokrzyskim 3,99.

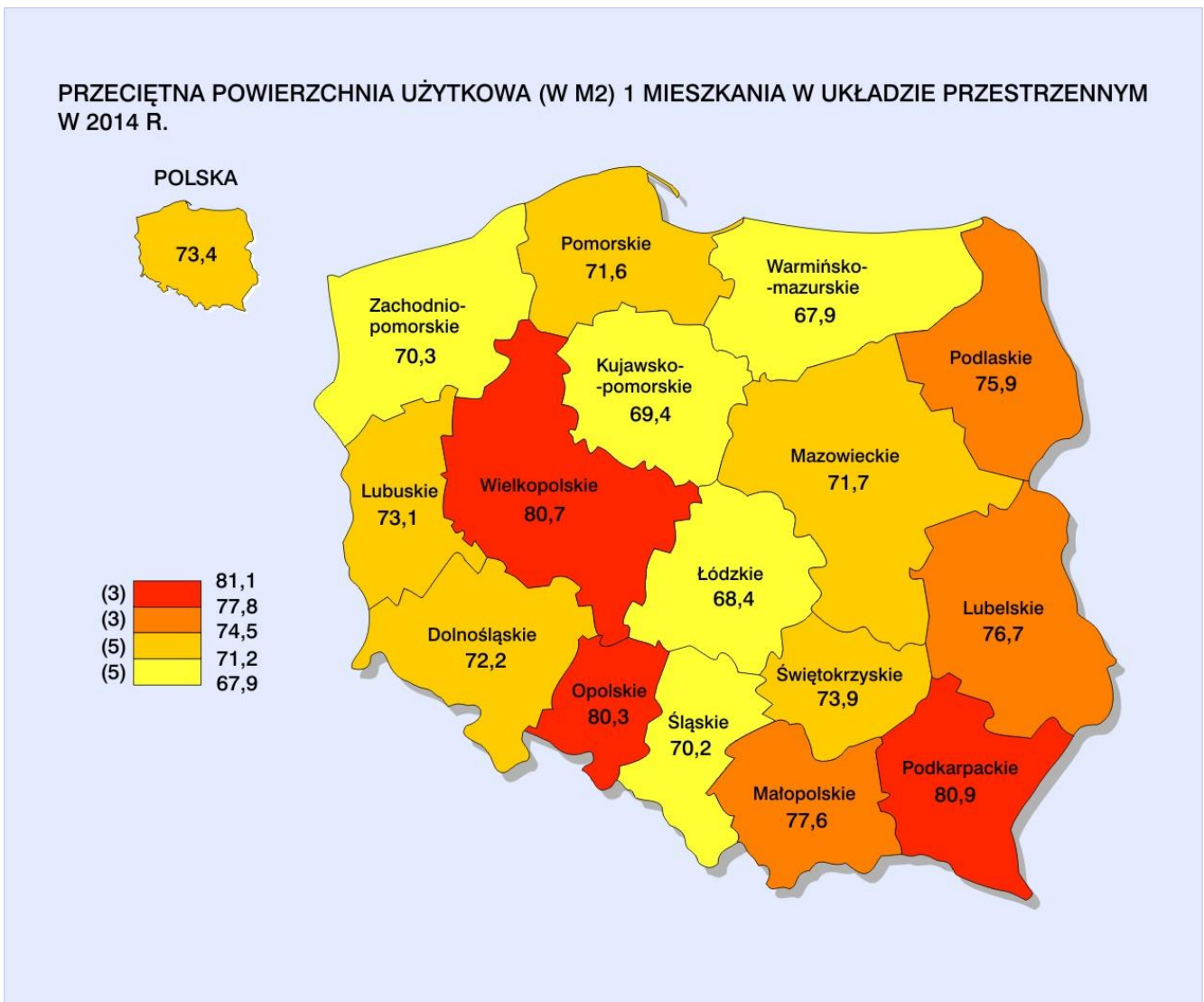




Średnia wielkość mieszkania w Polsce wynosiła w grudniu 2014 r. 73,4 m<sup>2</sup> i wzrosła o 0,3 m<sup>2</sup> w porównaniu z rokiem poprzednim. Mieszkania na wsi były średnio o 28,1 m<sup>2</sup> większe niż na terenach miast (odpowiednie wskaźniki wynoszą dla wsi 92,3 m<sup>2</sup> a dla miast 64,2 m<sup>2</sup>).

Największe różnice w wielkości mieszkań pomiędzy miastem a wsią zaobserwowano w województwach śląskim o ok. 35 m<sup>2</sup> i opolskim o ok. 33 m<sup>2</sup>, a najmniejsze - w województwie warmińsko-mazurskim o ok. 20 m<sup>2</sup>.

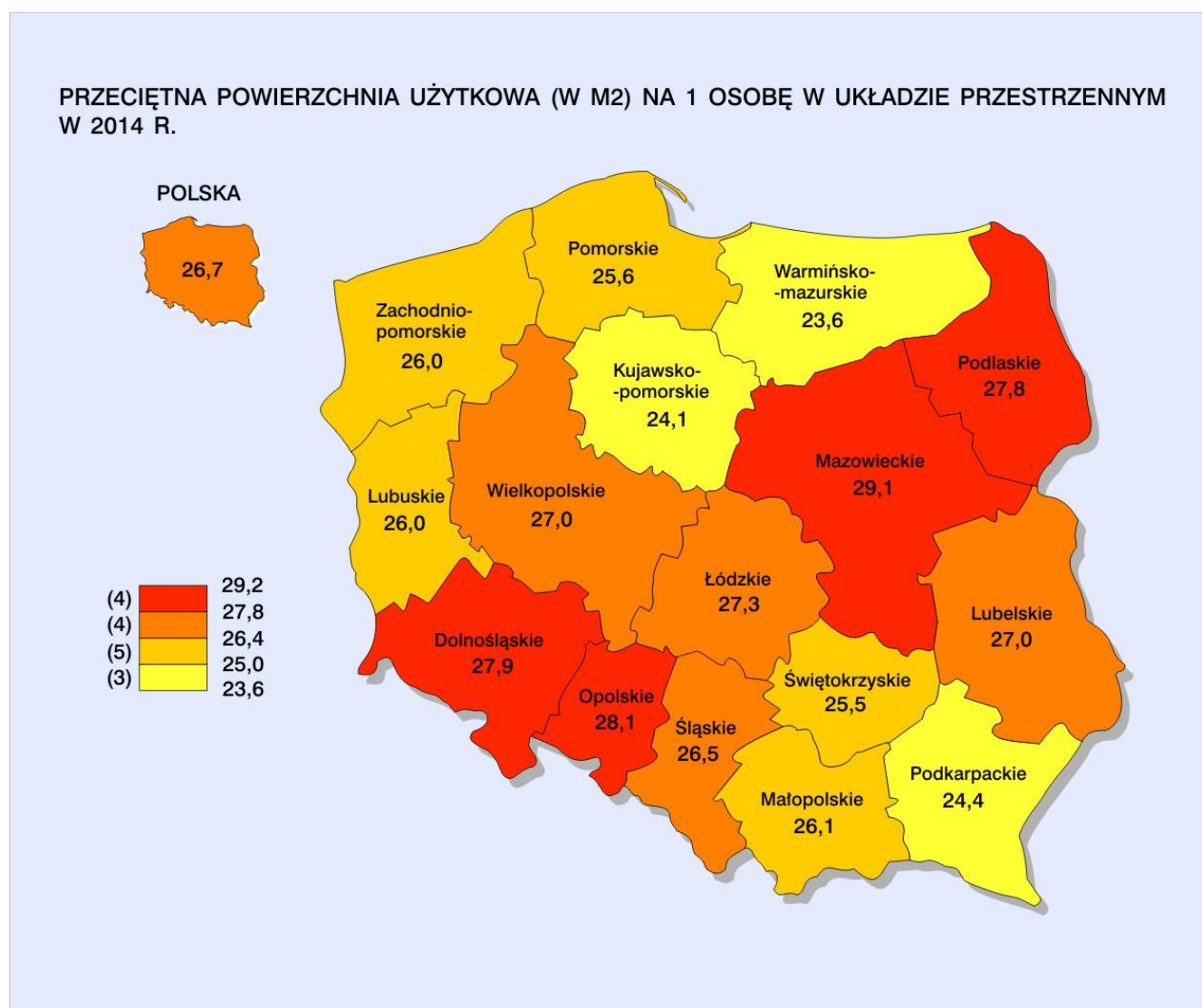
Największe mieszkania znajdowały się w województwach: podkarpackim (80,9 m<sup>2</sup>), wielkopolskim (80,7 m<sup>2</sup>) i opolskim (80,3 m<sup>2</sup>), a najmniejsze w województwach: łódzkim (68,4 m<sup>2</sup>) i warmińsko-mazurskim (67,9 m<sup>2</sup>). W trzech województwach: kujawsko-pomorskim, łódzkim, warmińsko-mazurskim, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań nie przekroczyła 70 m<sup>2</sup>.



Przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim o 0,4 m<sup>2</sup> i wyniosła 26,7 m<sup>2</sup> (w miastach wzrosła z 25,7 m<sup>2</sup> do 26,1 m<sup>2</sup>, a na wsi z 27,2 m<sup>2</sup> do 27,6 m<sup>2</sup>). Wskaźnik ten w układzie regionalnym wahał się od 23,6 m<sup>2</sup> w województwie warmińsko-mazurskim do 29,1 m<sup>2</sup> w województwie mazowieckim.

Spośród mieszkań miejskich przeciętnie największej powierzchni użytkowej na 1 osobę przypadało w województwach: mazowieckim (28,7 m<sup>2</sup>), dolnośląskim (27,3 m<sup>2</sup>) oraz wielkopolskim (26,9 m<sup>2</sup>), a najmniej w województwach warmińsko-mazurskim (23,2 m<sup>2</sup>) i kujawsko-pomorskim (23,6 m<sup>2</sup>).

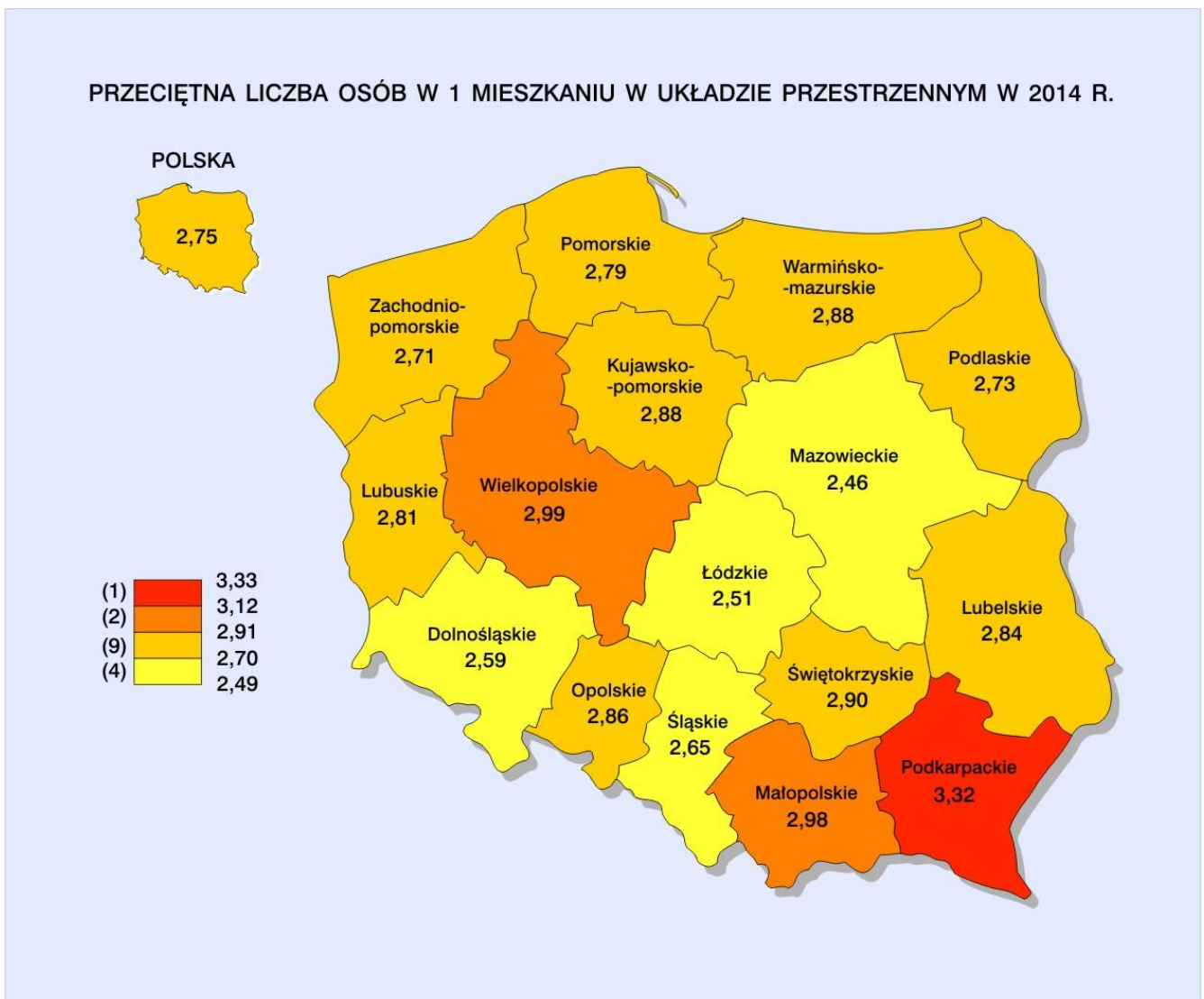
Największa przeciętna powierzchnia użytkowa (w m<sup>2</sup>) na 1 osobę ma terenach wiejskich była w województwach: podlaskim – 31,5 i opolskim - 30,4 m<sup>2</sup>, a najniższa – 24,2 m<sup>2</sup> na 1 osobę w województwie warmińsko-mazurskim.



Dysproporcje pomiędzy miastem a wsią dotyczyły również stopnia zaludnienia mieszkań. Mieszkania wiejskie były bardziej zaludnione od mieszkań miejskich. Na 1 mieszkanie w miastach przypadało przeciętnie 2,46 osoby, zaś na wsi 3,35 przy przeciętnej dla Polski 2,75.

Najwięcej osób na 1 mieszkanie przypadało w województwach: podkarpackim - 3,32 oraz wielkopolskim – 2,99 i małopolskim – 2,98, najmniej natomiast w województwach centralnych: łódzkim - 2,51 i mazowieckim - 2,46 osoby na 1 mieszkanie.

W miastach najbardziej zaludnione były mieszkania w województwie podkarpackim - 2,87, a najmniej w mazowieckim - 2,21 i łódzkim - 2,27 osoby w 1 mieszkaniu. Na wsiach wskaźnik ten wahał się od 2,94 w województwie podlaskim i 3,06 w łódzkim do 3,70 w województwach pomorskim i 3,73 w województwie podkarpackim.

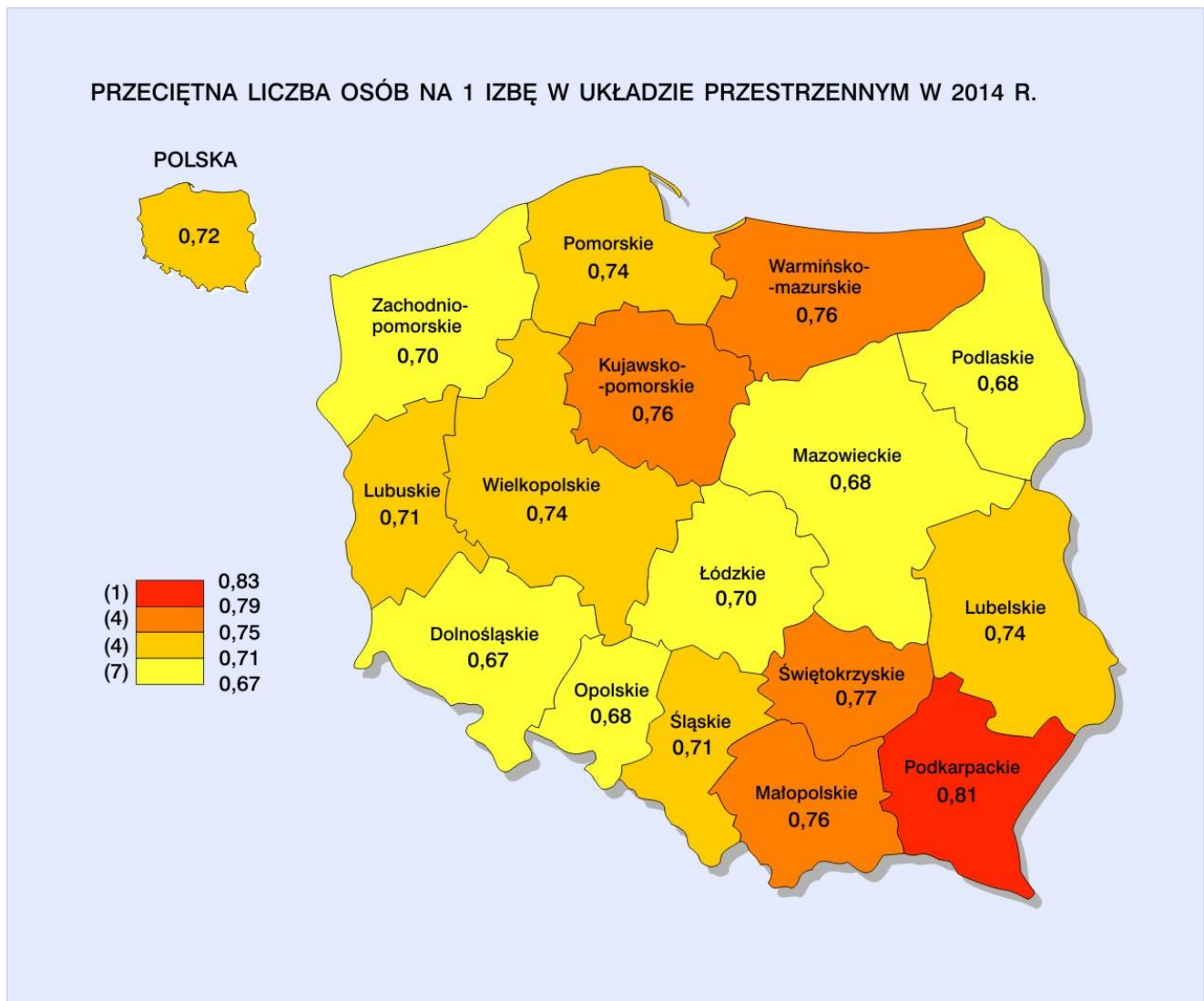


Kolejnym wskaźnikiem przedstawiającym gęstość zaludnienia mieszkań jest przeciętna liczba osób na 1 izbę. Wskaźnik ten dla Polski kształtował się na poziomie 0,72 osoby na 1 izbę, przy czym na wsi był wyższy i wyniósł 0,77, a w mieście 0,69 osoby na 1 izbę.

Najniższe wartości zaobserwowano w województwach: dolnośląskim 0,67 i mazowieckim, podlaskim, opolskim po 0,68, a najwyższe w województwach: świętokrzyskim 0,77 oraz podkarpackim 0,81.

Najwięcej osób na 1 izbę, zarówno w miastach, jak i na wsi przypadało w województwie podkarpackim - odpowiednio 0,75 i 0,87, a najmniej w województwie podlaskim odpowiednio po 0,68.

Najmniej osób na 1 izbę przypadało w miastach województwa mazowieckiego przeciętnie 0,65, a na terenach wiejskich w województwie opolskim 0,67 i 0,68 w podlaskim.



Stan zasobów mieszkaniowych oprócz zmian w liczbie mieszkań ich powierzchni i liczby izb obrazuje również stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje sanitarno-techniczne. Na podstawie uzyskanych wyników można zaobserwować coraz lepsze wskaźniki wyposażenia mieszkań, a co za tym idzie lepsze warunki mieszkaniowe ludności.

W wodociąg wyposażonych było 96,7% mieszkań, w ustęp 93,5% i łazienkę 91,1%. Instalacja gazowa natomiast podłączona była w co drugim mieszkaniu. Pomiędzy miastem a wsią nadal utrzymywały się dysproporcje w wyposażeniu mieszkań w podstawowe instalacje. W miastach w wodociąg wyposażonych było 99,0% mieszkań, w ustęp – 97,1%, a łazienkę – 95,4%. Na wsi do wodociągu podłączonych było 91,9% mieszkań, ustęp posiadało 85,9%, a łazienkę 82,2%.

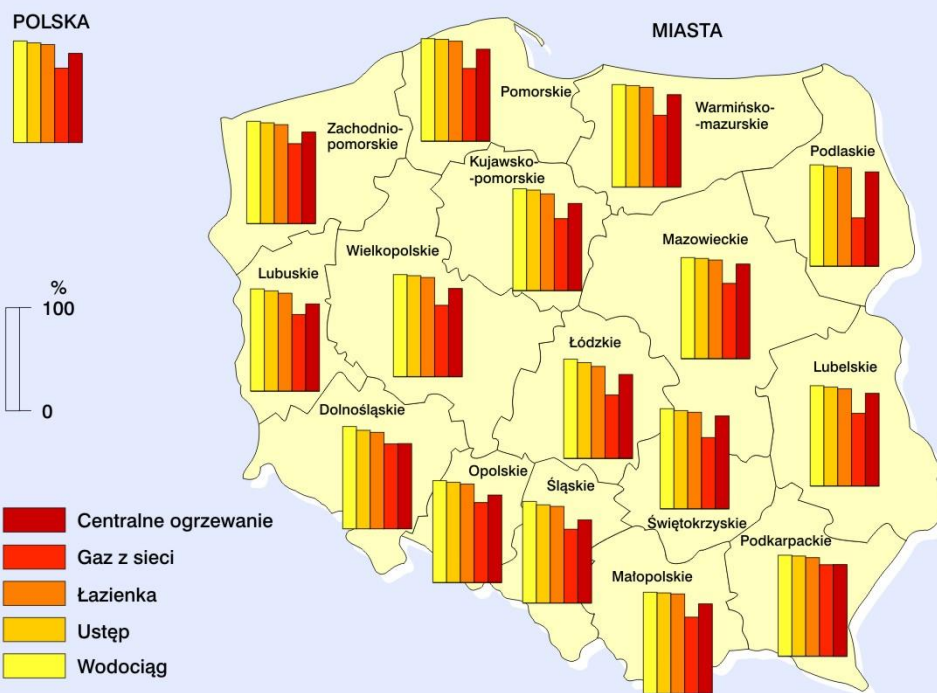
W porównaniu z 2013 r. największy wzrost o 1,2% zaobserwowano w wyposażeniu mieszkań w centralne ogrzewanie. Dla mieszkań zlokalizowanych na wsi wzrost ten wyniósł 1,4%, natomiast w miastach - 1,1%.

Liczba mieszkań wyposażonych w gaz z sieci zwiększyła się w porównaniu z 2013 r. o 0,4%. Na terenach wiejskich zanotowano większy procentowy wzrost (o 2,2%) niż w miastach (o 0,2%).

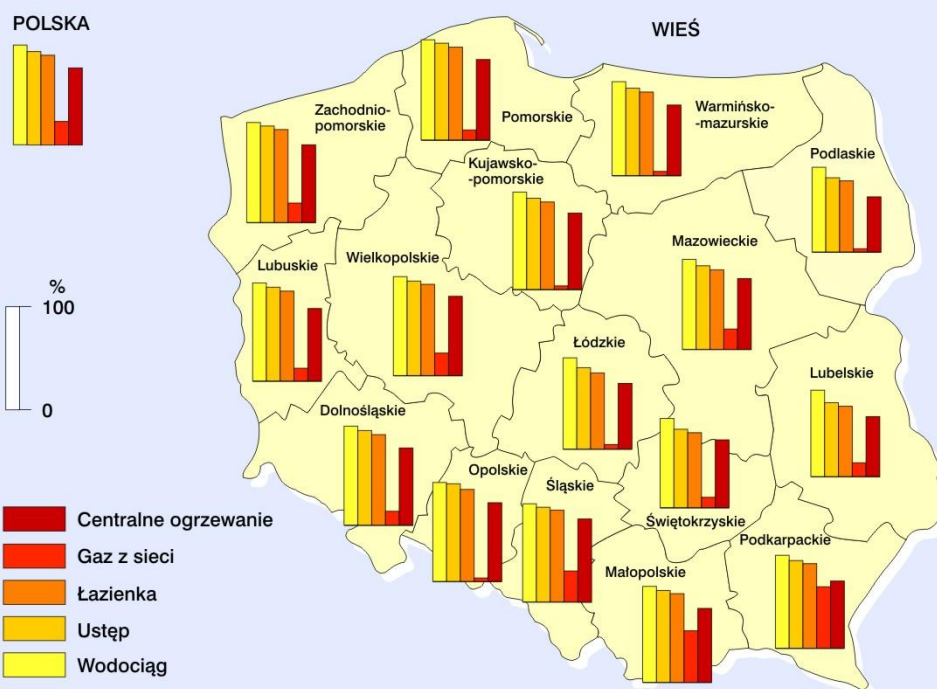
#### Mieszkania wyposażone w podstawowe instalacje w 2014 r.

Wyszczególnienie	Mieszkania ogółem	w tym wyposażone w:				
		wodociąg	ustęp	łazienkę	gaz z sieci	centralne ogrzewanie
<b>- Polska</b> liczba mieszkań w tys.	13 983,0	13 521,8	13 069,7	12 736,2	7 797,7	11 412,3
w % ogółu mieszkań	100,0	96,7	93,5	91,1	55,8	81,6
<b>- Miasta</b> liczba mieszkań w tys.	9 424,3	9 331,1	9 153,6	8 988,2	6 832,0	8 193,1
w % ogółu mieszkań	100,0	99,0	97,1	95,4	72,5	86,9
<b>- Wieś</b> liczba mieszkań w tys.	4 558,8	4 190,7	3 916,1	3 748,0	965,8	3 219,2
w % ogółu mieszkań	100,0	91,9	85,9	82,2	21,2	70,6

UDZIAŁ MIESZKAŃ WYPOSAŻONYCH W INSTALACJE SANITARNO-TECHNICZNE  
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2014 R.



UDZIAŁ MIESZKAŃ WYPOSAŻONYCH W INSTALACJE SANITARNO-TECHNICZNE  
W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM W 2014 R.



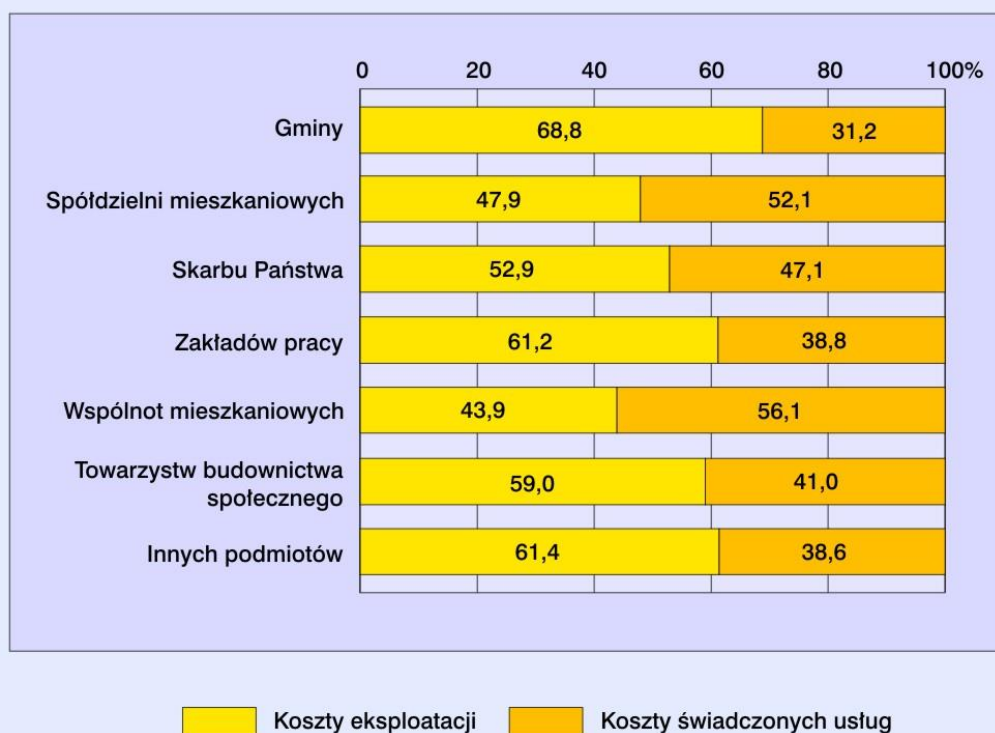
## CZEŚĆ B<sup>1</sup>

### KOSZTY UTRZYMANIA ZASOBÓW LOKALOWYCH

W 2014 r. badaniem kosztów utrzymania zasobów lokalowych zostało objętych ok. 7 mln lokali, w tym 6,8 mln lokali mieszkalnych, które stanowiły 97,6% badanych zasobów.

Roczne koszty utrzymania zasobów lokalowych badanych jednostek<sup>2</sup> wyniosły 32,4 mld zł i były wyższe niż w 2012 r.<sup>3</sup> o 2,9%. Zwiększenie kosztów było głównie wynikiem wzrostu kosztów usług komunalnych świadczonych na rzecz lokali - o 3,5% oraz kosztów związanych z eksploatacją zasobów lokalowych, które w analizowanym okresie wzrosły o 2,3%.

STRUKTURA KOSZTÓW UTRZYMANIA ZASOBÓW LOKALOWYCH WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI



<sup>1</sup> W niniejszej publikacji (w części tabelarycznej) prezentowane są dane dotyczące podstawowych form własności, tj. mieszkań będących własnością gmin (mieszkania komunalne), spółdzielni mieszkaniowych, Skarbu Państwa, zakładów pracy, towarzystw budownictwa społecznego (TBS) oraz mieszkań w budynkach objętych wspólnotą mieszkaniową.

<sup>2</sup> Patrz uwagi metodyczne str.7

<sup>3</sup> Badanie cykliczne przeprowadzane co 2 lata

Wśród całkowitych kosztów utrzymania zasobów lokalowych koszty eksploatacji stanowiły 48% i roczna ich wartość wyniosła 15,6 mld zł. Wysokość kosztów była znacznie zróżnicowana ze względu na formę własności zasobów lokalowych. Najniższymi kosztami eksploatacji w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obciążone były lokale we wspólnotach mieszkaniowych – 33,8 zł i innych podmiotów – 39,5 zł, najwyższymi natomiast lokale znajdujące się w zasobach jednostek komunalnych – 78,3 zł, Skarbu Państwa – 66,6 zł i towarzystw budownictwa społecznego – 61,2 zł.

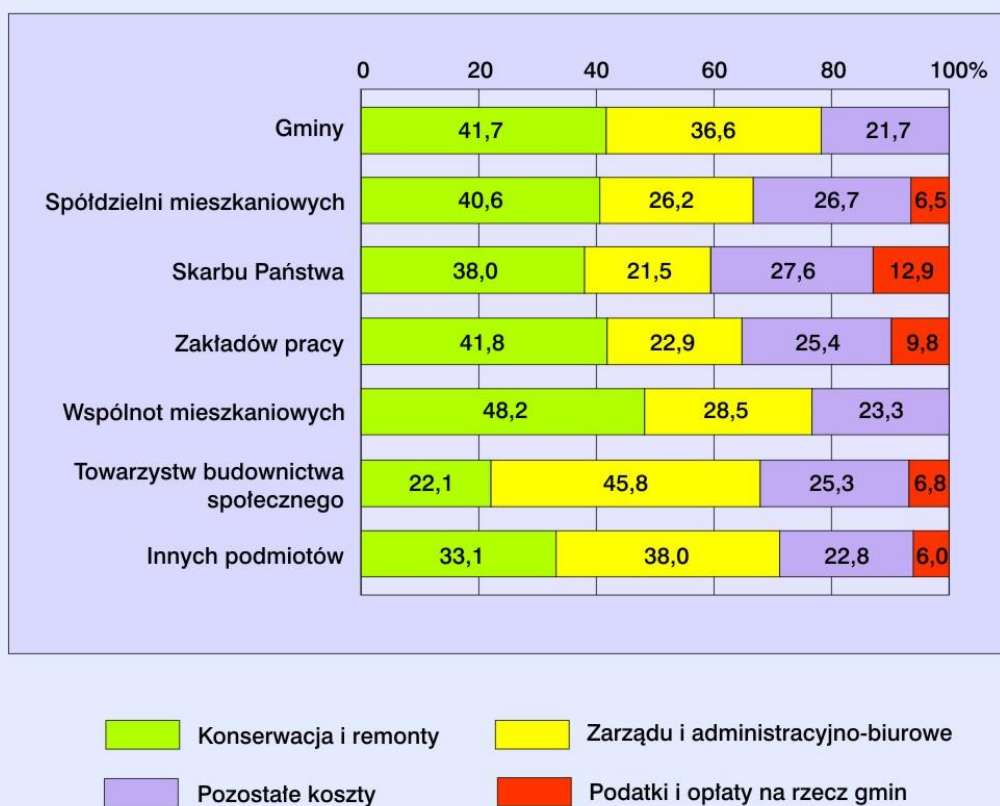
Około 43% kosztów eksploatacyjnych stanowiły wydatki związane z technicznym utrzymaniem budynków i lokali (konserwacja i remonty), 28,2% - wydatki związane z funkcjonowaniem administracji, 25,1% - pozostałe koszty (tj. utrzymania czystości, opłaty za anteny zbiorcze, koszty związane z eksploatacją pomieszczeń wspólnych, itd.) i 3,8% - podatki dla gminy i inne opłaty publiczno – prawne.

#### **Wysokość kosztów eksploatacji w badanych grupach własności:**

Wyszczególnienie	Razem	Elementy kosztów eksploatacji:			
		zarządu i administracyjno-biurowe	konserwacja i remonty	podatki i opłaty na rzecz gminy	pozostałe koszty
		w mln zł			
<b>Ogółem</b>	<b>15 558,9</b>	<b>4 387,5</b>	<b>6 676,3</b>	<b>590,4</b>	<b>3 904,7</b>
z tego:					
Gminy	1 380,6	505,6	576,0	-	299,1
Spółdzielnie mieszkaniowe	8 699,0	2 280,9	3 535,3	561,2	2 321,5
Skarb Państwa	4,9	1,1	1,9	0,6	1,4
Zakłady pracy	100,5	23,0	42,0	9,9	25,6
Wspólnoty mieszkaniowe	5 099,9	1 452,4	2 459,3	-	1 188,2
Towarzystwa budownictwa społecznego	262,6	120,2	58,0	17,9	66,4
Inne podmioty	11,4	4,3	3,8	0,7	2,6



## STRUKTURA KOSZTÓW EKSPLOATACJI WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI



Koszty świadczonych usług komunalnych wyniosły w 2014 r. 16,9 mld zł. Biorąc pod uwagę formę własności lokali, w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej najmniej w skali roku zapłacono za świadczone usługi komunalne w przypadku lokali należących do innych podmiotów – 25,1 zł, najwięcej w przypadku lokali znajdujących się w zasobach Skarbu Państwa – 62,5 zł oraz spółdzielni mieszkaniowych – 54 zł.

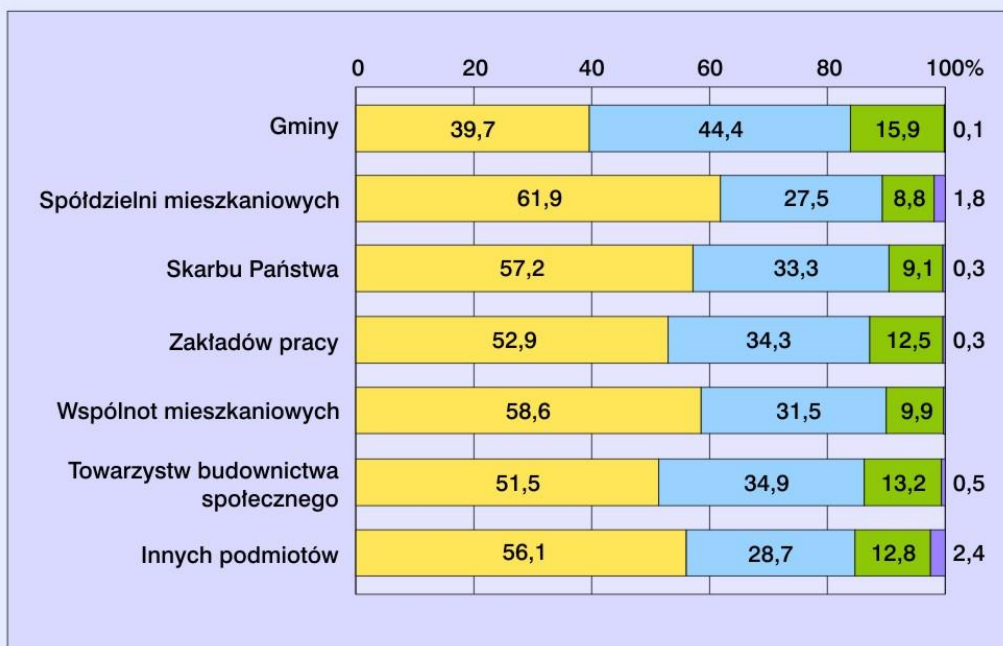
W całkowitych kosztach świadczonych usług komunalnych 59,6% stanowiły opłaty za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę. Pozostałe elementy kosztów świadczonych usług kształtowały się następująco:

- koszty związane z poborem zimnej wody, odprowadzeniem ścieków lub wywozem nieczystości ciekłych – 29,8%,
- koszty związane z odbiorem odpadów komunalnych – 9,6%,
- koszty utrzymania wind – 1% (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:

Wyszczególnienie	Razem	Elementy kosztów świadczonych usług			
		centralne ogrzewanie i ciepła woda	zimna woda i odprowadzanie ścieków	odbiór odpadów komunalnych	utrzymanie wind
		w mln zł			
<b>Ogółem</b>	<b>16 855,7</b>	<b>10 051,4</b>	<b>5 015,7</b>	<b>1 614,0</b>	<b>174,6</b>
z tego:					
Gminy	626,8	248,6	278,1	99,6	0,6
Spółdzielnie mieszkaniowe	9 463,1	5 858,0	2 598,1	834,2	172,8
Skarb Państwa	4,4	2,5	1,5	0,4	0,0
Zakłady pracy	63,8	33,8	21,9	8,0	0,2
Wspólnoty mieszkaniowe	6 508,3	3 810,7	2 050,6	647,0	-
Towarzystwa budownictwa społecznego	182,3	93,8	63,6	24,0	0,9
Inne podmioty	7,2	4,0	2,1	0,9	0,2

### STRUKTURA KOSZTÓW ŚWIADCZONYCH USŁUG WEDŁUG FORM WŁASNOŚCI



W grudniu 2014 r. odnotowano kolejny wzrost **stawek czynszu** w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w stosunku do grudnia 2012 r.

Stawka ta wzrosła w budynkach z lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność:

- Skarbu Państwa - o 2 zł (o 64%),
- innych podmiotów - o 98 gr (o 24,4%),
- zakładów pracy - o 76 gr (o 20,3%),
- товариств будownицтва społecznego - o 65 gr (o 7,2%),
- gmin - o 53 gr (o 14,2%),
- spółdzielni mieszkaniowych<sup>4</sup> - o 17 gr (o 6,3%).
- wspólnot mieszkaniowych<sup>5</sup> - o 7 gr (o 3,1%).

Średnie stawki czynszu obowiązujące w grudniu 2014 r. wynosiły od 2,34 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania (we wspólnotach mieszkaniowych) do 9,70 zł (w tbs). Oznacza to, że czynsz za mieszkanie o powierzchni użytkowej 53 m<sup>2</sup> kształtował się na poziomie 124 zł (w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi), zaś w budynkach tbs-ów – 514 zł.

Z kolei zwiększenie wydatków ponoszonych z tytułu usług komunalnych skutkowało wzrostem pozostałych składników opłat za lokale mieszkalne, tj. za centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, odprowadzenie ścieków i wywóz nieczystości ciekłych i odbiór odpadów komunalnych.

**W centralne ogrzewanie wyposażonych** było 83,5% mieszkań, z czego w 56,9% zamontowane były w indywidualne urządzenia pomiarowe. Największy udział lokali mieszkalnych wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania posiadały spółdzielnie mieszkaniowe – 97,5% (w stosunku do monitorowanych mieszkań), товариства будownицтва społecznego (tbs-y) – 78,0%, wspólnoty mieszkaniowe - 74,7%, zakłady pracy – 45,8%, a najmniejszy gminy – 25,8%.

Udział mieszkań (w poszczególnych formach własności) wyposażonych w centralne ogrzewanie, w których koszty ogrzewania rozliczane były w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych przedstawia się następująco:

- tbs-y – 90,5% mieszkań,
- spółdzielnie – 66,4%,
- inne podmioty - 58%,
- wspólnoty mieszkaniowe – 41,8%,
- gminy – 39,9%,
- Skarb Państwa – 30,7%,
- zakłady pracy – 25,3%.

---

<sup>4</sup> Opłata eksploatacyjna

<sup>5</sup> Zaliczki właścicieli na koszty zarządu

Udział mieszkań z dostawą ciepłej wody w stosunku do ogólnej liczby badanych mieszkań wyniósł 57,2% (w tym 97,9% posiadało opomiarowanie zużycia). Najwięcej mieszkań wyposażonych w ciepłą wodę stanowiło własność spółdzielni mieszkaniowych – 69,9%, tbs-ów – 68,5% i Skarbu Państwa – 68,4%, a najmniej gmin – 16,1% i zakładów pracy – 26,9%.

Udział mieszkań (w poszczególnych formach własności) z dostawą ciepłej wody, w których zamontowane są indywidualne liczniki zużycia wody przedstawiał się następująco:

- spółdzielnie – 98,9% mieszkań,
- tbs-y – 97,2%,
- wspólnoty mieszkaniowe – 97%,
- inne podmioty – 92,8%,
- gminy – 84,9%,
- zakłady pracy – 74,3%,
- Skarb Państwa – 66,8%.

W badanych jednostkach stawki poszczególnych składników opłat za usługi komunalne kształtowały się następująco:

#### Średnia stawka za centralne ogrzewanie:

- w lokalach mieszkalnych wyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe tzw. podzielniki – 2,45 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, przy czym najwyższa była w mieszkaniach zakładów pracy – 3,57 zł/m<sup>2</sup> p.u. i komunalnych – 3,16 zł/m<sup>2</sup> p.u. (przy znikomych spadkach w stosunku do 2012 r. – odpowiednio o 1,4% i 0,6%).
- w lokalach mieszkalnych bez indywidualnych urządzeń pomiarowych – podzielników wynosiła 3,36 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. Najwyższa była w jednostkach komunalnych – 4,6 zł/m<sup>2</sup> p.u. (wzrost w stosunku do 2012 r. o 3,8%), Skarbu Państwa – 4,24 zł za 1m<sup>2</sup> p.u. (wzrost o 14%) i zakładów pracy – 4,17 zł za 1 m<sup>2</sup> p.u. (wzrost o 9,2%).

#### Średnia stawka za ciepłą wodę:

- w lokalach mieszkalnych z założonymi indywidualnymi licznikami na wodę wynosiła 21,56 zł za m<sup>3</sup>. Najwyższe stawki występowały w mieszkaniach zakładowych – 25,9 zł/m<sup>3</sup>, innych podmiotów – 23,27 zł/m<sup>3</sup> i spółdzielni mieszkaniowych – 21,67 zł/m<sup>3</sup>, przy czym największy wzrost – o 44,3% nastąpił w mieszkaniach będących własnością innych podmiotów oraz jednostek komunalnych – o 15,7%.
- w lokalach mieszkalnych nie wyposażonych w indywidualne liczniki na wodę wynosiła 56 zł na osobę. Najwyższa stawka występowała w mieszkaniach Skarbu Państwa – 90,39 zł/osobę (wzrost o 56,9%) i spółdzielni mieszkaniowych – 69 zł/osobę (wzrost o 16,2%).

#### Średnia stawka za zimną wodę, odprowadzanie ścieków:

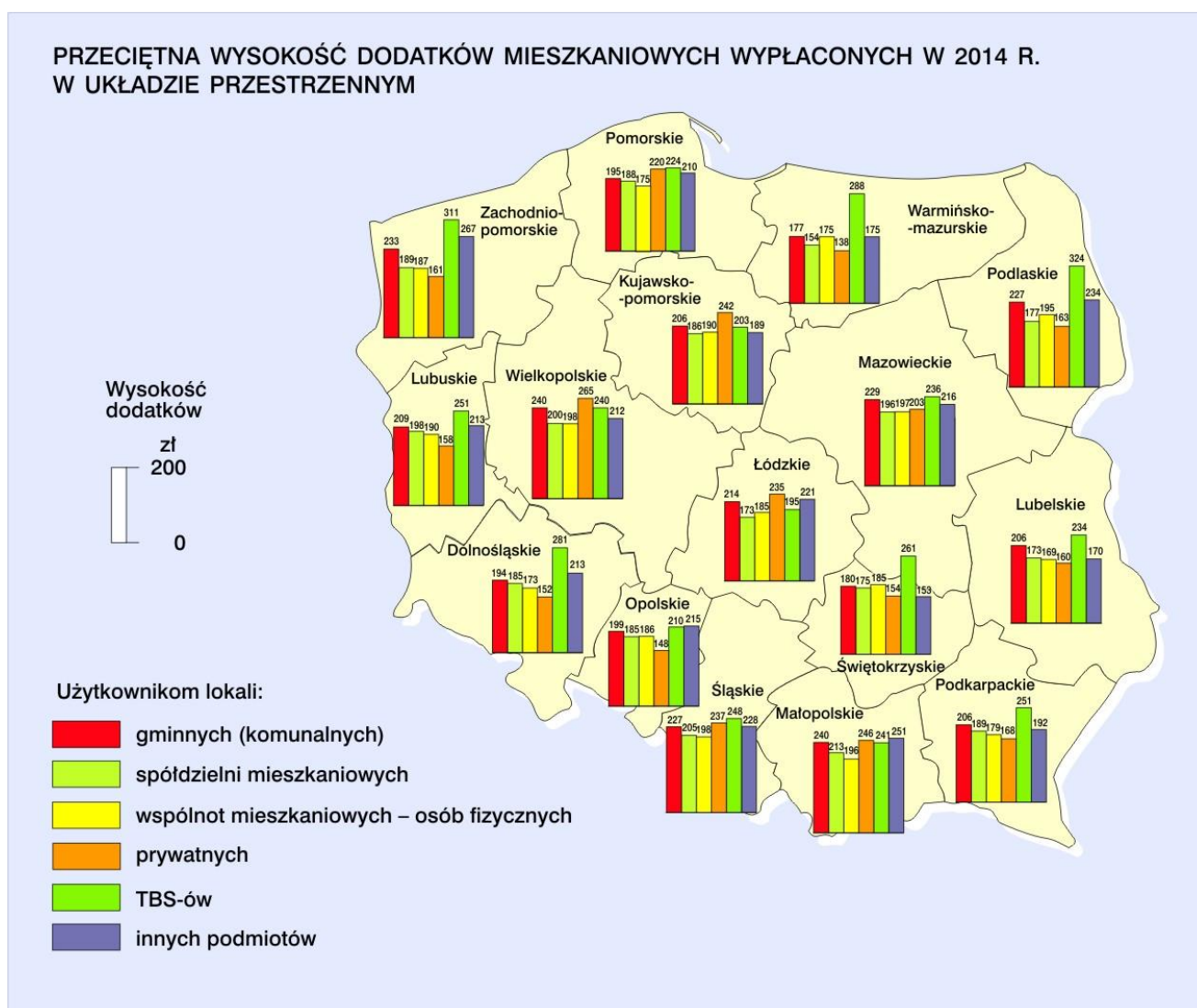
- w lokalach mieszkalnych z założonymi indywidualnymi licznikami na wodę wynosiła 9,7 zł za m<sup>3</sup>.

We wszystkich formach własności mieszkań stawka ta kształtowała się na podobnym poziomie, przy czym najwyższa była w товариствach budownictwa społecznego – 9,8 zł za m<sup>3</sup> (wzrost o 8,3%), najniższa w jednostkach komunalnych – 8,9 zł za m<sup>3</sup> (wzrost o 9,5%).

- w lokalach mieszkalnych nie wyposażonych w indywidualne liczniki na wodę wynosiła 65,65 zł na osobę, przy czym w mieszkaniach spółdzielni mieszkaniowych stawka ta wynosiła 71,34 zł na osobę (wzrost o 8,7%), zakładowych – 55,8 zł na osobę (wzrost o 3,5%), innych podmiotów – 52,66 zł/osobę (wzrost o 54,8%), wspólnot mieszkaniowych – 50,53 zł/os. (wzrost 11,2%), Skarbu Państwa – 50,43 zł/os. (wzrost o 123,2%), a w mieszkaniach товариств budownictwa społecznego – 33,24 zł/os. (wzrost o 5,6%).

## Dodatki mieszkaniowe

W 2014 r. wypłacono 4,7 mln dodatków mieszkaniowych. W porównaniu z rokiem poprzednim nastąpił niewielki spadek ich liczby (o 2,8%). Łączna kwota wypłat wyniosła ok. 971 mln zł i w porównaniu z 2013 r. była niższa o ok. 1,1%.

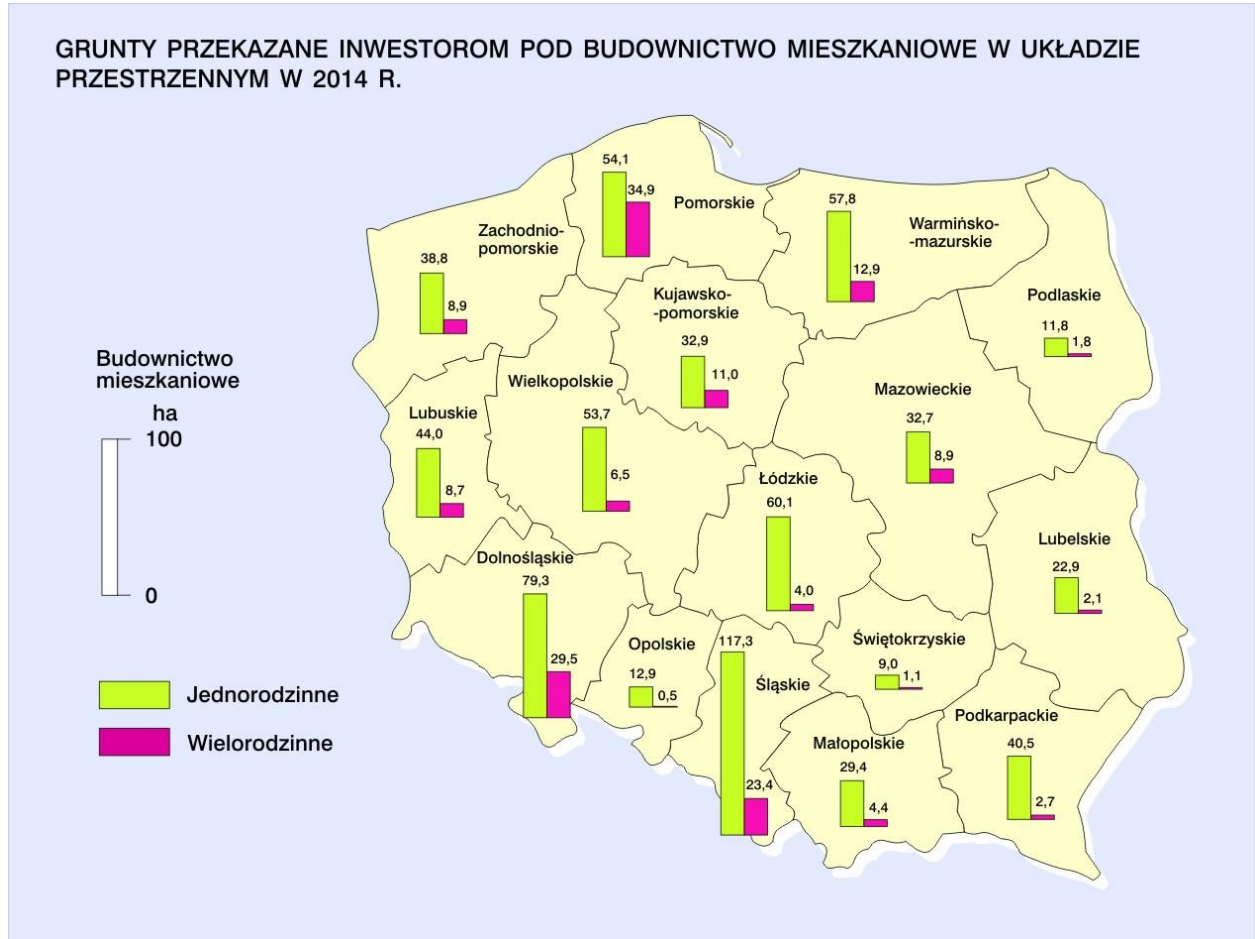


Przeciętna wysokość dodatków mieszkaniowych kształtowała się na podobnym poziomie jak w 2013 roku i wynosiła 204,9 zł (w stosunku do poprzedniego roku wzrosła o 3,3 zł), przy czym w miastach wynosiła 207,7 zł, a na wsi – 180,6 zł. Podobnie także, jak w roku poprzednim, najwyższa kwota została wypłacona użytkownikom lokali pozostających w zasobie towarzystw budownictwa społecznego – 249,9 zł, a najniższa - użytkownikom lokali pozostających w zasobie wspólnot mieszkaniowych – 185,2 zł.

Nadal największą przeciętną wysokość wypłaconych dodatków mieszkaniowych odnotowano w województwach: wielkopolskim – 229,1 zł, małopolskim – 228,5 zł i śląskim – 220 zł, najmniejszą – w województwach: warmińsko-mazurskim (169,2 zł), świętokrzyskim (177,6 zł) i lubelskim (180,3 zł).

Analogicznie do roku poprzedniego, w strukturze liczby wypłaconych dodatków mieszkaniowych największy był udział dodatków wypłaconych użytkownikom lokali gminnych (40,0%) i spółdzielczych (29,3%), najmniejszy zaś w towarzystwach budownictwa społecznego (2,0%) i innych podmiotach (5,3%). Najwyższe udziały przypadły na województwo śląskie – 16,0% (na łączną kwotę ok. 166,4 mln zł), w dalszej kolejności województwo mazowieckie – 9,9% (na łączną kwotę ok. 99,4 mln zł), wielkopolskie – 8,6% (na kwotę ok. 93,2 mln zł) i kujawsko-pomorskie – 8,2% (na kwotę ok. 81 mln zł), najniższe w województwie świętokrzyskim i opolskim – 2,0% (odpowiednio na kwoty: ok. 16,7 mln zł i 18,4 mln zł) i lubuskim – 3,0% (na kwotę ok. 28,8 mln zł).

## Gospodarka gruntami pod budownictwo mieszkaniowe



W 2014 r. gminy przekazały inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe 859 ha gruntów, z których 81,2% przeznaczono pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Z ogólnej powierzchni gruntów przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe 60,1% stanowiły grunty w miastach.

**Udział gruntów przekazanych pod budownictwo mieszkaniowe według województw (w %):**

Województwa	Grunty przekazane pod budownictwo mieszkaniowe		
	ogółem	jednorodzinne	wielorodzinne
<b>POLSKA</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Dolnośląskie	12,7	11,4	18,3
Kujawsko-pomorskie	5,1	4,7	6,8
Lubelskie	2,9	3,3	1,3
Lubuskie	6,1	6,3	5,4
Łódzkie	7,5	8,6	2,5
Małopolskie	3,9	4,2	2,7
Mazowieckie	4,8	4,7	5,5
Opolskie	1,6	1,9	0,3
Podkarpackie	5,0	5,8	1,7
Podlaskie	1,6	1,7	1,1
Pomorskie	10,4	7,8	21,6
Śląskie	16,4	16,8	14,5
Świętokrzyskie	1,2	1,3	0,7
Warmińsko-mazurskie	8,2	8,3	8,0
Wielkopolskie	7,0	7,7	4,0
Zachodniopomorskie	5,6	5,6	5,5

**Udział gruntów przekazanych inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe według form własności i województw (w %):**

Województwa	Grunty pod budownictwo mieszkaniowe	Z budownictwa mieszkaniowego przypada na:				
		spółdzielcze	komunalne	towarzystw budownictwa społecznego	osób fizycznych	spółek i innych
<b>POLSKA</b>	<b>100,0</b>	<b>0,8</b>	<b>2,8</b>	<b>1,5</b>	<b>69,6</b>	<b>25,4</b>
Dolnośląskie	100,0	1,7	4,9	0,8	69,7	22,9
Kujawsko-pomorskie	100,0	-	1,6	-	74,9	23,5
Lubelskie	100,0	-	2,4	-	90,4	7,2
Lubuskie	100,0	-	-	-	81,6	18,4
Łódzkie	100,0	0,3	1,6	0,9	61,8	35,4
Małopolskie	100,0	-	8,9	3,6	74,9	12,7
Mazowieckie	100,0	1,4	2,6	3,4	73,1	19,5
Opolskie	100,0	-	2,2	-	93,3	4,5
Podkarpackie	100,0	-	13,2	4,4	80,6	1,9
Podlaskie	100,0	-	0,7	-	85,3	14,0
Pomorskie	100,0	3,9	1,3	0,2	66,4	28,1
Śląskie	100,0	0,2	1,8	4,1	58,3	35,5
Świętokrzyskie	100,0	-	-	-	93,1	6,9
Warmińsko-mazurskie	100,0	-	0,3	-	42,9	56,9
Wielkopolskie	100,0	0,2	1,8	-	82,2	15,8
Zachodniopomorskie	100,0	0,4	1,9	1,3	81,1	15,3

Najmniej gruntów przekazanych inwestorom pod budownictwo mieszkaniowe przeznaczono pod budownictwo spółdzielcze (0,8%), TBS (1,5%) i komunalne (2,8%), a najczęściej (69,6%) pod budownictwo prywatne (osób fizycznych).

W całkowitej powierzchni gruntów przekazanych w 2014 r. pod budownictwo mieszkaniowe największe udziały miały województwa: śląskie (16,4%), dolnośląskie (12,7%), pomorskie (10,4%) i warmińsko-mazurskie (8,2%), najmniejsze zaś świętokrzyskie (1,2%), podlaskie oraz opolskie (po 1,6%).

W odniesieniu do gruntów znajdujących się w zasobach gmin z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe najczęściej gruntów przeznaczono na ten cel w województwach: łódzkim (6,5%), kujawsko-pomorskim (6,4%) oraz śląskim i warmińsko-mazurskim (po 4,6%), najmniej zaś w opolskim (1,5%), podlaskim (1,8%), zachodniopomorskim (1,9%) i mazowieckim (2,3%).

W ogólnej powierzchni gruntów (26 881 ha) znajdujących się w zasobie gminnym przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, budownictwo jednorodzinne stanowi 79%, z czego w miastach – 66,3%, na wsi – 96,0%.