



Urząd Statystyczny w Lublinie



Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych

w województwie lubelskim w latach 2003- 2012



informacje
i opracowania
statystyczne



Lublin 2013

ZESPÓŁ REDAKCYJNY

PRZEWODNICZĄCY

Krzysztof Markowski

Członkowie	– Waldemar Dymek, – Jerzy Greszta, – Zofia Kurlej, – Elżbieta Łoś, – Andrzej Matacz, – Kazimierz Tucki, – Paweł Wroński,
Sekretarz	– Aneta Olszewska-Welman.

Autor opracowania

Artur Myna

Współpraca: Beata Murzacz i Agnieszka Pawłowicz

*Prace edytorskie
pracownicy Ośrodka Statystyki Gospodarki
Mieszkaniowej i Komunalnej*

*Projekt okładki
Wiesław Typiak*

Przy publikowaniu danych urzędu statystycznego prosimy o podanie źródła

ISBN - 978-83-7402-218-7

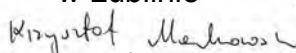
PRZEDMOWA

W warunkach transformacji gospodarczej i wyraźnych dysproporcji w dochodach gospodarstw domowych występuje niedobór lokali mieszkalnych o niskich czynszach, szczególnie komunalnych i socjalnych. Dawne komunalne zasoby mieszkaniowe, które często wymagają remontów kapitalnych, podlegają ponadto dekapitalizacji, gdyż prywatni właściciele lokali mieszkalnych nie są w stanie pokryć kosztów remontów budynków. Do wykonania remontów często nie poczuwają się również władze lokalne jako właściciel lub współwłaściciel danego budynku.

Rozpoznanie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych stanowi podstawę w podejmowaniu racjonalnych decyzji dotyczących kupna lub sprzedaży mieszkania czy domu oraz zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi. Wychodząc naprzeciw potrzebom odbiorców poszukujących rzetelnych informacji odnoszących się do wyżej wspomnianych kosztów, pracownicy Urzędu Statystycznego w Lublinie przygotowali publikację „**Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w województwie lubelskim w latach 2003-2012**”. W publikacji wykorzystano wyniki badań statystyki publicznej, przy czym analizy i dane liczbowe przedstawiono dla województwa lubelskiego na tle pozostałych województw Polski.

Jestem przekonany, że publikacja będzie dla Państwa interesującym źródłem wiedzy i informacji statystycznych w zakresie prezentowanego tematu. Mam również nadzieję, iż kompleksowy charakter naszego opracowania zachęci Państwa do samodzielnego zgłębiania przedstawionych w nim zagadnień przy wykorzystaniu danych dostępnych w Naszym Urzędzie w Lublinie, na naszych stronach internetowych (<http://www.stat.gov.pl/lublin>) oraz na stronach Głównego Urzędu Statystycznego.

Dyrektor
Urzędu Statystycznego
w Lublinie


dr Krzysztof Markowski

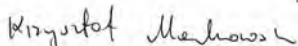
Lublin, listopad 2013 r.

FOREWORD

In the conditions of the economic transformation and profound differences in the households incomes, there is a shortage of dwellings with a relatively low rent, especially communal and social. The former communal dwelling stock, that is frequently in need of major renovation, has deteriorated, because private owners of dwellings are often unable to cover renovation costs of buildings. The local authorities as the owner or co-owner of the building often don't carry out renovation too.

Recognition of dwelling maintenance costs is the base in taking rational decisions concerning purchase or sale of a dwelling or a house and managing housing condominiums. In order to meet the needs of users looking for reliable information concerning above-mentioned costs, the employees of Statistical Office in Lublin have prepared a publication "Dwelling maintenance costs in the Lubelskie voivodship in the years 2003-2012". In the publication the results of public statistical survey have been used, and analysis of data presented for the Lubelskie voivodship against the background of other voivodships in Poland.

I am convinced that this publication will be an interesting source of knowledge and statistical information in the field of presented topic. I hope that complex character of our survey will encourage users in self-exploration of presented problems with using data available in our office in Lublin, on our web pages (<http://www.stat.gov.pl/lublin>) and web pages of Central Statistical Office.

Director
of the Statistical Office
in Lublin

Krzysztof Markowski, PhD

Lublin, November 2013

SPIS TREŚCI / CONTENTS

Przedmowa.....	3
<i>Foreword</i>	
Wstęp	8
<i>Preface</i>	
1. Zasoby mieszkaniowe	10
<i>Dwelling stock</i>	
1.1. Pojęcie i formy własności zasobów mieszkaniowych	10
<i>The concept and types of dwelling stock ownership</i>	
1.2. Zmiany wielkości i struktury zasobów mieszkaniowych.....	11
<i>Changes in the size and structure of dwelling stock.</i>	
1.3. Średnia powierzchnia mieszkania według form własności zasobów ..	14
<i>Average dwelling floor space by type of stock ownership</i>	
1.4. Wyposażenie mieszkań w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę.....	16
<i>Availability central heating and hot water in dwellings</i>	
2. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych.....	19
<i>Costs of dwelling stock maintenance</i>	
2.1. Zmiany struktury kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych według form własności budynków.....	19
<i>Changes in the structure of dwelling stock maintenance costs by ownership type of buildings</i>	
2.2. Przestrzenne zróżnicowanie struktury kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych	27
<i>Spatial diversity in the structure of dwelling stock maintenance casts</i>	
2.3. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu.....	28
<i>Dwelling maintenance costs per square metre of usable floor space</i>	
2.4. Stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne.....	33
<i>Rate of basic components of payments for dwellings</i>	

	<u>Str.</u>
Zakończenie	36
<i>Conclusions</i>	
Akty prawne	39
<i>Legal acts</i>	
Literatura	39
<i>References</i>	
Aneks. Tablice statystyczne w wersji elektronicznej (format XLS)	
<i>Annex. Statistical tables in the electronic version (XLS format)</i>	

WYKAZ RYSUNKÓW

LIST OF FIGURES

Zasoby mieszkaniowe	12
<i>Dwelling stock</i>	
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w 2012 r.....	15
<i>Average usable floor space of a dwelling in 2012</i>	
Mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie zbiorowe w 2012 r.....	17
<i>Dwellings with central heating in 2012</i>	
Mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie zbiorowe według powiatów w 2012 r.....	18
<i>Dwellings with central heating by powiat in 2012</i>	
Struktura kosztów utrzymania budynków mieszkalnych w 2012 r.....	21
<i>Structure maintenance costs of residential buildings in 2012</i>	
Struktura kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych w 2012 r.	22
<i>The structure of operating costs of residential buildings in 2012</i>	
Struktura kosztów świadczonych usług w budynkach mieszkalnych w 2012 r.	25
<i>The cost structure of services in residential buildings in 2012</i>	
Koszty ogółem utrzymania budynków mieszkalnych na 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu w Polsce według formy własności budynków w 2012 r.	29
<i>Total costs of maintaining residential buildings on 1 m² of usable floor space in Poland, according to the ownership of buildings in 2012.</i>	

Wybrane składniki kosztów w budynkach mieszkalnych na 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu w Polsce według formy własności budynków w 2012 r.	30
<i>Selected components of the cost of residential buildings on 1 m² of usable flat in Poland, according to the ownership of the buildings in 2012</i>	
Koszt ogółem utrzymania zasobów lokalowych w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu w województwie lubelskim według formy własności budynków w 2012 r.	31
<i>Total cost of maintaining the resources dwelling on 1 m² of usable floor space in Lubelskie voivodship according to the ownership of buildings in 2012</i>	
Wybrane składniki kosztów w budynkach mieszkalnych na 1 m ² powierzchni użytkowej lokalu w województwie lubelskim według formy własności budynków w 2012 r.	32
<i>Selected components of the cost of residential buildings 1 m² of usable flat in Lubelskie voivodship, according to the ownership of the buildings in 2012</i>	
Średnie stawki dostarczenia zimnej wody i odprowadzonych ścieków w 2012 r.	33
<i>Average rate supply of cold water, discharged waste water in 2012</i>	
Średnie stawki za wywóz odpadów komunalnych w 2012 r.	35
<i>Average rates for the export of municipal waste in 2012</i>	

Wstęp

W okresie transformacji gospodarczej w Polsce miał miejsce żywiłowy rozwój budownictwa mieszkaniowego na obszarach suburbanizacji, określane mianem „urban sprawl” (Gutry-Korycka 2005), podczas gdy w centralnych obszarach miast, stare, komunalne zasoby mieszkaniowe ulegały dekapitalizacji (Markowski 2011). Ograniczenia w ustalaniu wysokości czynszów za najem mieszkań komunalnych, czy zakładowych powodowały, iż opłaty za utrzymanie tego typu lokali mieszkalnych nie wykazywały zarówno związku z kosztami ich eksploatacji, jak i kosztami remontów i modernizacji, przy czym w początkowym okresie transformacji remonty gminnych zasobów mieszkaniowych finansowano z dotacji z budżetu państwa. Według Jędraszko (2005) stare komunalne, zakładowe i państwowe zasoby mieszkaniowe zostały niejako wyłączone z gospodarki rynkowej.

Słodczyk (2001) i Węclawowicz (2003) wskazują na procesy segregacji społecznej w miastach w warunkach pogarszania się struktury zasobów mieszkaniowych gmin i zakładów pracy pod względem okresu budowy budynków, ich stanu technicznego i wyposażenia w instalacje. Podczas prywatyzacji zasobów mieszkaniowych osoby fizyczne nabywały najchętniej mieszkania komunalne i zakładowe w budynkach znajdujących się we względnie dobrym stanie technicznym, o korzystnej lokalizacji i dobrze wyposażonych w instalacje techniczne (Myna 2011). Uzyskane w ten sposób dochody gmin na ogół przeznaczano na inne cele niż remonty i modernizacje mieszkań, co pogłębiało dekapitalizację starych zasobów mieszkaniowych (Informacja o wynikach kontroli utrzymania i remontów komunalnych budynków mieszkalnych... 2005). Wskutek prywatyzacji mieszkań, dawne budynki komunalne i zakładowe odznaczają się obecnie zróżnicowaniem własności lokali mieszkalnych, co utrudnia gromadzenie środków na remonty i modernizację budynków. Na ogół właściciele lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach komunalnych nie są w stanie pokryć kosztów niezbędnych remontów kapitałowych (Billert 2004), do których wykonania nie poczuwają się także władze lokalne.

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie zróżnicowania kosztów utrzymania mieszkań oraz stawek podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne według form własności zasobów mieszkaniowych i jedno-

stek terytorialnych. Analizie poddano wielorodzinne zasoby mieszkaniowe gmin, zakładów pracy, товариств budownictwa społecznego oraz budynki objęte wspólnotami mieszkaniowymi. Badanie dotyczyło także budynków stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowych, którymi one zarządzają. Analizą nie objęto natomiast zasobów mieszkaniowych stanowiących własność Skarbu Państwa oraz innych jednostek: deweloperów, związków zawodowych, stowarzyszeń, fundacji, partii politycznych, samorządów zawodowych i gospodarczych, kościołów, związków wyznaniowych, uczelni katolickich i instytutów kościelnych. Tego rodzaju zasoby mieszkaniowe w poszczególnych jednostkach terytorialnych stanowią często własność jednego podmiotu bądź nielicznych (dwóch, trzech) podmiotów. Na obszarze danego powiatu ich udział w liczbie mieszkań określonej kategorii własności przekracza 75%, a zatem zasoby te są objęte tajemnicą statystyczną.

Koszty utrzymania mieszkań ukazano na tle zmian zasobów mieszkaniowych w województwie lubelskim i Polsce. Sformułowano hipotezę, że w województwie lubelskim i w Polsce w strukturze utrzymania budynków komunalnych, budynków mieszkalnych zakładów pracy i budynków товариств budownictwa społecznego przeważający udział miały koszty eksploatacji. Druga hipoteza zakłada, że w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi i budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe główną pozycję kosztów stanowiły świadczone usługi.

Źródła informacji, które wykorzystano podczas analizy, obejmowały wyniki badań statystyki publicznej w zakresie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych (sprawozdanie M-03). Badania kosztów utrzymania lokali mieszkalnych i podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne w zasobach gmin, zakładów pracy, товариств budownictwa społecznego oraz budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, przeprowadzono dla jednostek, które w danym powiecie posiadały powyżej 20 mieszkań w budynkach będących własnością danego podmiotu. Koszty utrzymania lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi badano natomiast metodą reprezentacyjną. Wykorzystując technikę losowania warstwowego bez zwracania elementów (warstwy stanowiły kategorie powiatów), uzyskano próbę losową, w której znalazły się wspólnoty mieszkaniowe skupiające w danym powiecie więcej niż 7 mieszkań.

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych rozliczane są nieruchomościami, a zatem w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej mieszkania obliczono je przy uwzględnieniu powierzchni lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych. Zgromadzone materiały źródłowe poddano analizie statystycznej, a przestrzenne zróżnicowanie badanych zjawisk zilustrowano graficznie w formie diagramów i kartogramów.

1. Zasoby mieszkaniowe

1.1. Pojęcie i formy własności zasobów mieszkaniowych

Mieszkanie, niezbędne człowiekowi do życia, stanowi materialną podstawę jego funkcjonowania, zabezpieczając go przed oddziaływaniem negatywnych zjawisk przyrodniczych. Chroni go również w pewnym stopniu przed efektami zewnętrznymi (hałasem, zanieczyszczeniami, patologiami społecznymi), które powstają lokalnie w otoczeniu i stanowią skutek oddziaływania podmiotów gospodarczych bądź innych osób (Jewtuchowicz, Markowski 1990). Mieszkanie określa się jako lokal przeznaczony na stały pobyt osób, a zatem wybudowany lub przebudowany do celów mieszkalnych. Lokal mieszkalny, który stanowi całość składającą się z jednej lub kilku izb i pomieszczeń pomocniczych, jest wydzielony w obrębie budynku trwałymi ścianami i ma niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni, ulicy, podwórza lub ogrodu (Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, z późn. zmianami).

Przez zasoby mieszkaniowe rozumie się ogół mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych, które znajdują się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych (Gospodarka mieszkaniowa 2012). Do tego typu zasobów nie zalicza się jednakże obiektów zbiorowego zakwaterowania (hotelu pracowniczych, domów studenckich, burs i internatów, domów pomocy społecznej), pomieszczeń prowizorycznych oraz obiektów ruchomych (barakowozów, wagonów kolejowych, barek i statków).

Zasoby mieszkaniowe zostały sklasyfikowane dla potrzeb niniejszego opracowania na: komunalne, zakładowe, towarzystw budownictwa społecznego, spółdzielni mieszkaniowych oraz wspólnot mieszkaniowych. Komunalne zasoby mieszkaniowe obejmują lokale mieszkalne, które znajdują się w budyn-

kach stanowiących w całości własność gminy lub powiatu bądź przekazanych gminie, lecz pozostających w dyspozycji jednostek użyteczności publicznej (zakładów opieki zdrowotnej, jednostek oświaty, nauki, kultury) i zaspokajających głównie potrzeby mieszkaniowe ich pracowników (Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266).

Do zakładowych zasobów mieszkaniowych należą zaś lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach przedsiębiorstw państwowych i innych państwowych jednostek organizacyjnych (instytutów badawczych, wyższych uczelni, instytucji artystycznych), przedsiębiorstw komunalnych z wyjątkiem gospodarki mieszkaniowej oraz prywatnych przedsiębiorstw i jednostek organizacyjnych (Instrukcja metodologiczna do Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2001). Zasoby товариств budownictwa społecznego obejmują z kolei mieszkania społeczne czynszowe, które znajdują się w budynkach stanowiących własność tego typu podmiotów. Udział gminy, spółdzielni mieszkaniowej czy zakładu pracy w kosztach budowy budynku товариства w zamian za uzyskanie mieszkań na zasadzie najmu dla wskazanych osób, nie oznacza zaliczenia danego budynku do innej formy własności niż товариство budownictwa społecznego (Instrukcja metodologiczna... 2001).

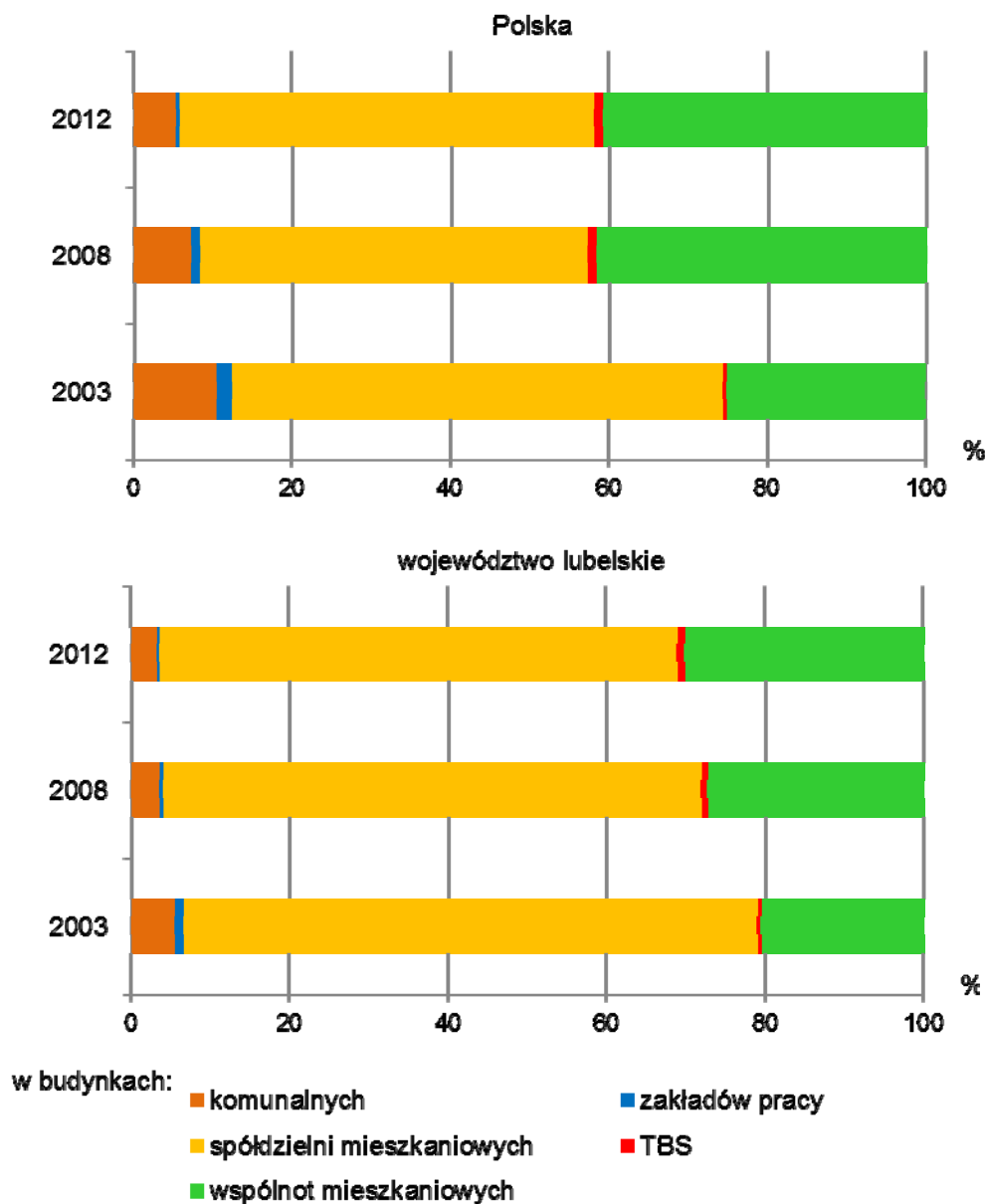
Do zasobów w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowych należą mieszkania zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego i lokatorskiego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu. Zasoby w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi tworzą z kolei lokale osób fizycznych oraz innych podmiotów będących właścicielami mieszkań (gmina, zakład pracy) w budynkach, w których wyodrębniono własnościowo, co najmniej jeden lokal.

1.2. Zmiany wielkości i struktury zasobów mieszkaniowych

W latach 2003 - 2012, w Polsce zmieniła się zarówno wielkość, jak i struktura zasobów mieszkaniowych. Zmiany strukturalne stanowiły rezultat prywatyzacji istniejących lokali mieszkalnych oraz oddawania do użytku nowych mieszkań. W 2012 r. w Polsce wielorodzinne zasoby mieszkaniowe, które obejmowały 6,6 mln lokali, zwiększyły się w stosunku do 2003 r. o 17,9%. W ich strukturze współdominowały mieszkania znajdujące się w budynkach

zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (z udziałem 52,2%) oraz budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi (z udziałem 40,7% - rys. 1). W 2012 r. w województwach: podlaskim, podkarpackim, lubelskim, świętokrzyskim, kujawsko-pomorskim, łódzkim, wielkopolskim i śląskim udział mieszkań w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe wyraźnie przewyższał udział mieszkań w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, podczas gdy w województwach: lubuskim, małopolskim, mazowieckim, opolskim, pomorskim, warmińsko-mazurskim, zachodniopomorskim oraz dolnośląskim udział obu kategorii własności lokali mieszkalnych w wielorodzinnych zasobach mieszkaniowych kształtował się na zbliżonym poziomie.

Rys. 1. Zasoby mieszkaniowe



W badanych latach, w zasobach wielorodzinnych zwiększył się udział mieszkań znajdujących się w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi (o prawie 16 punktów procentowych), a udział zasobów mieszkaniowych towarzystw budownictwa społecznego wzrósł o 0,7 punktu procentowego. Dla porównania, w strukturze wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych zmniejszył się udział mieszkań znajdujących się w budynkach komunalnych (o 5,1 punktu) i zakładowych o 1,4 punktu (rys. 1). W okresie transformacji gospodarczej Polski prywatyzacją objęto zasoby mieszkaniowe, które stanowiły własność komunalną, zakładów pracy i spółdzielni mieszkaniowych. Mieszkania komunalne i zakładowe sprzedawano osobom fizycznym zwłaszcza w województwach południowej i zachodniej Polski: lubuskim, śląskim, pomorskim, warmińsko-mazurskim, dolnośląskim, wielkopolskim, zachodniopomorskim i opolskim, w których znajdowało się ich więcej niż w województwach wschodnich. Gminy i zakłady pracy sprzedawały swoje lokale mieszkalne na ogół z wysoką bonifikatą, często sięgającą 90%, pozbywając się kosztownych składników mienia (Korniłowicz 2009).

W warunkach prywatyzacji istniejących komunalnych, zakładowych i spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz dominacji budownictwa mieszkaniowego na rzecz osób fizycznych, w tym budownictwa spółdzielni mieszkaniowych sprzedających im mieszkania na zasadach rynkowych, w Polsce liczba mieszkań w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi zwiększyła się ponad dwukrotnie, do 2,7 mln. Osoby fizyczne najchętniej nabywały mieszkania w budynkach komunalnych, które charakteryzowały się stosunkowo dobrym stanem technicznym, zlokalizowane w atrakcyjnych dzielnicach dużych miast. W budynkach komunalnych i zakładowych nie prywatyzowano jednak wszystkich mieszkań. Zróżnicowanie własności lokali mieszkalnych w tego typu budynkach utrudniało zarządzanie zasobami mieszkaniowymi i gromadzenie środków na fundusz remontowy.

W badanych latach w województwie lubelskim w strukturze zasobów mieszkaniowych zmniejszył się udział mieszkań znajdujących się w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (o 7 punktów procentowych) oraz komunalnych i zakładowych. Udziały lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi oraz będących własnością towarzystw budownictwa społecznego (w zasobach wielorodzinnych ogółem),

zwiększyły się zaś odpowiednio o 9,7 punktu procentowego i o 0,4 punktu procentowego (rys. 1). Zmniejszenie się udziału zarówno mieszkań komunalnych, jak i zakładowych, odnotowano zwłaszcza w powiatach: chełmskim, zamojskim i bialskim, a komunalnych w radzyńskim, opolskim, puławskim i parczewskim. W miastach na prawach powiatu oraz powiatach: łukowskim, janowskim i krańickim prywatyzowano z kolei mieszkania spółdzielcze.

W 2012 r. w wielorodzinnych zasobach mieszkaniowych zlokalizowanych na obszarze województwa lubelskiego przeważały mieszkania znajdujące się w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe z udziałem towarzyszącym lokali mieszkalnych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, podczas gdy pozostałe formy własności posiadały udziały drugorzędne, wynoszące od 0,3% do 3,3%. Struktura własnościowa wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych pozostała zróżnicowana przestrzennie. W większości powiatów najwyższym udziałem w wielorodzinnych zasobach mieszkaniowych odznaczały się lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Wyjątek stanowiły powiaty rycki i chełmski, w których najwyższym udziałem w strukturze wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych odznaczały się mieszkania znajdujące się w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi.

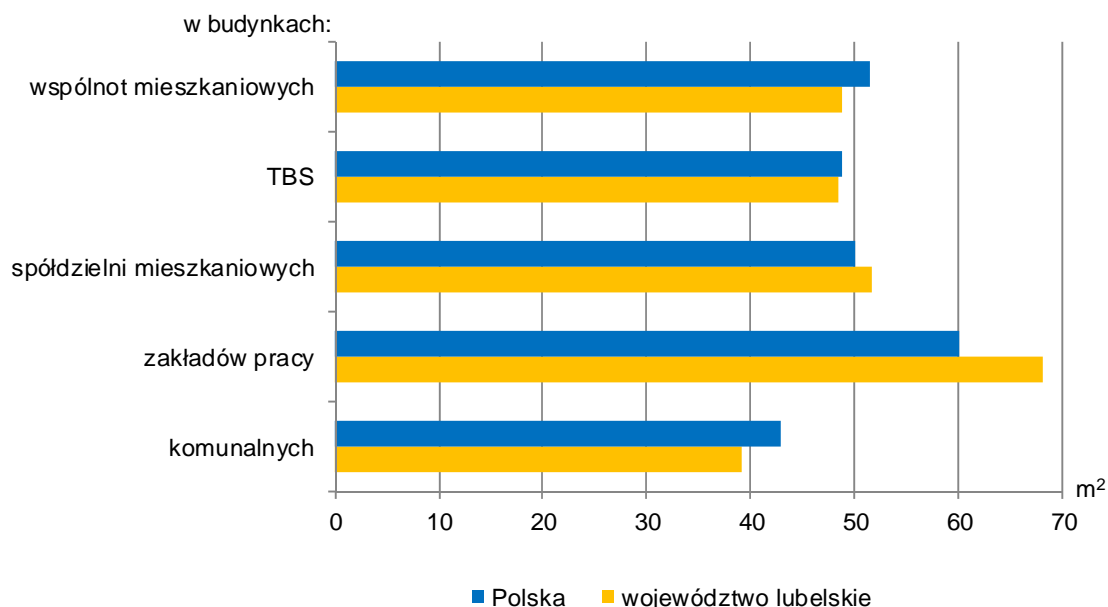
1.3. Średnia powierzchnia mieszkania według formy własności zasobów

Powierzchnia użytkowa mieszkania stanowi sumę znajdujących się w jego obrębie powierzchni pokoi, kuchni, alków, spiżarni, przedpokoi, holi, łazienek, ubikacji, obudowanych werand lub ganków oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym lub gospodarczym potrzebom mieszkańców, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Nie zalicza się do niej natomiast powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic oraz garażów (Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266).

W 2012 r. przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w Polsce (bez uwzględnienia zasobów mieszkaniowych Skarbu Państwa i innych podmiotów) wynosiła 50,2 m². Powierzchnia mieszkań odznaczała się zróżnicowaniem według form własności zasobów (rys. 2). W 2012 r. w Polsce

największą przeciętną powierzchnię sięgającą 60 m² odnotowano w budynkach zakładów pracy, na które składały się na przykład stosunkowo duże lokale mieszkalne Lasów Państwowych. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi oraz budynkach towarzystw budownictwa społecznego sięgała (bądź przekraczała) 50,0 m². W Polsce najniższą przeciętną powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego charakteryzowały się budynki komunalne, przy czym przeciętna dla tej kategorii własności wyraźnie zmniejszała się i w 2012 r. nie przekraczała 43 m². Mieszkania w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi oraz komunalnych pozostawały znacznie większe w województwach zachodnich niż wschodnich, podczas gdy mieszkania w budynkach zakładów pracy odznaczały się większą przeciętną powierzchnią użytkową w województwach wschodniej i środkowej Polski. Mieszkania w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe odznaczały się zaś najmniejszym przestrzennym zróżnicowaniem przeciętnej powierzchni użytkowej.

Rys. 2. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w 2012 r.



W 2012 r. w województwie lubelskim największą przeciętną powierzchnią użytkową odznaczały się mieszkania w budynkach zakładów pracy (68,1 m²), zaś najmniejszą w budynkach komunalnych (39,1 m²). Przyjmując rok 2003

jako bazę, można stwierdzić, że różnica pomiędzy obiema średnimi wyraźnie zwiększyła się, gdyż budowano coraz większe mieszkania zakładowe i coraz mniejsze komunalne. Średnia powierzchnia mieszkania w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i budynkach zakładów pracy w województwie lubelskim przekraczała wartość przeciętną dla Polski, podczas gdy w pozostałych kategoriach własności pozostawała niższa od średniej krajowej (rys. 2). W województwie lubelskim wysoką średnią, przekraczającą 70 m², charakteryzowały się zwłaszcza mieszkania w budynkach zakładów pracy w słabo zurbanizowanych powiatach: łukowskim, tomaszowskim, lubartowskim, janowskim, włodawskim i zamojskim (tabela 3). Na ogół stanowiły je leśniczówki będące własnością Lasów Państwowych. Niską średnią powierzchnię użytkową (nie przekraczającą 35 m²) odznaczały się natomiast mieszkania w budynkach komunalnych w miastach na prawach powiatu, Białej Podlaskiej i Chełmie, oraz w powiatach: ryckim, łukowskim, włodawskim, zamojskim, świdnickim i puławskim (tabela 1). W powiatach: chełmskim i łęczyńskim występowały z kolei stosunkowo duże mieszkania w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (o średniej powierzchni sięgającej 58 m²).

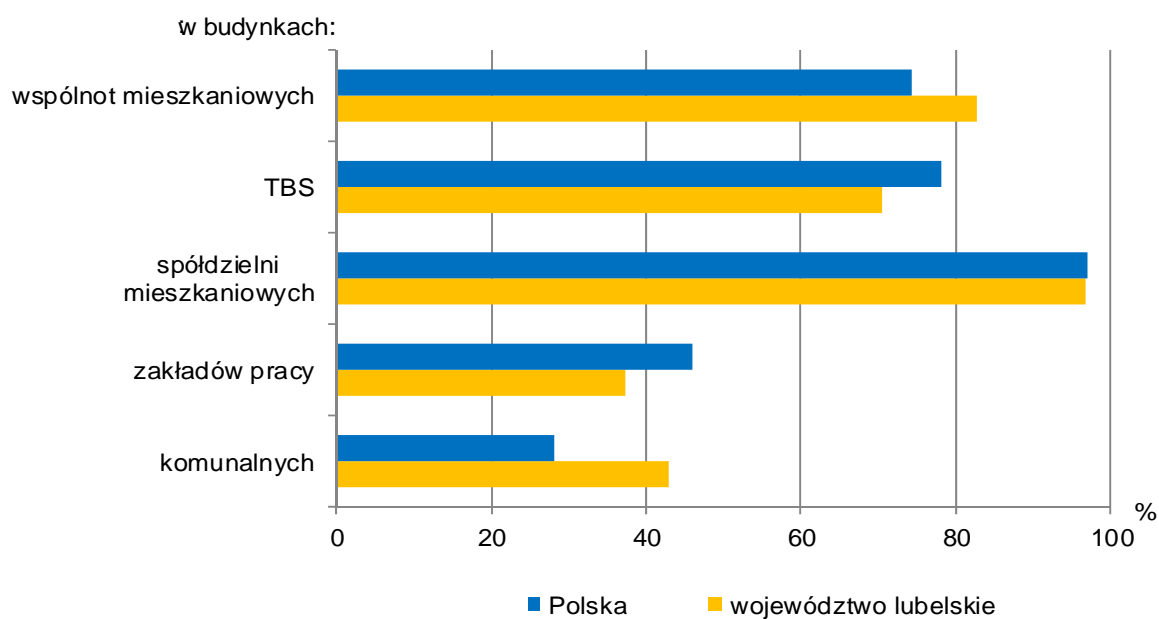
1.4. Wyposażenie mieszkań w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę

W warunkach niedorozwoju lokalnej infrastruktury technicznej wyposażenie mieszkań w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie może stanowić miarę oceny warunków mieszkaniowych. Przez centralne ogrzewanie rozumie się podłączenie mieszkania do instalacji doprowadzającej ciepło z centralnego źródła (elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni osiedlowej lub lokalnej), zaopatrywanie się w ciepło z własnej kotłowni w danym budynku bądź instalację „etażową”, czyli dwufunkcyjny piec w mieszkaniu (Gospodarka mieszkaniowa 2012).

W 2012 r. pod względem wyposażenia mieszkań w zbiorowe centralne ogrzewanie i ciepłą wodę wyróżniały się budynki zarządzane przez spółdzielnie mieszkaniowe. W Polsce centralne ogrzewanie i ciepła woda docierały w nich odpowiednio do ponad 97% i blisko 69% mieszkań, przy czym w większości stanowiły je lokale opomiarowane, w których zamontowano liczniki zużycia obu

mediów infrastruktury. Wysokimi udziałami mieszkań z centralnym ogrzewaniem i ciepłą wodą, które sięgały 78,1% i 72,9%, odznaczały się także stosunkowo nowe, a więc na ogół opomiarowane zasoby towarzystw budownictwa społecznego. W 2012 r. w województwach: podlaskim, świętokrzyskim, wielkopolskim i łódzkim w towarzystwach budownictwa społecznego udział mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie przekraczał 90%. Mieszkania w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi przeważnie posiadały instalację centralnego ogrzewania, przy czym udział mieszkań z ciepłą wodą w tej kategorii zasobów nie przekraczał 44%. Budynki, w których funkcjonowały wspólnoty mieszkaniowe na ogół nie były jednak wyposażone w urządzenia mierzące zużycie ciepłej wody.

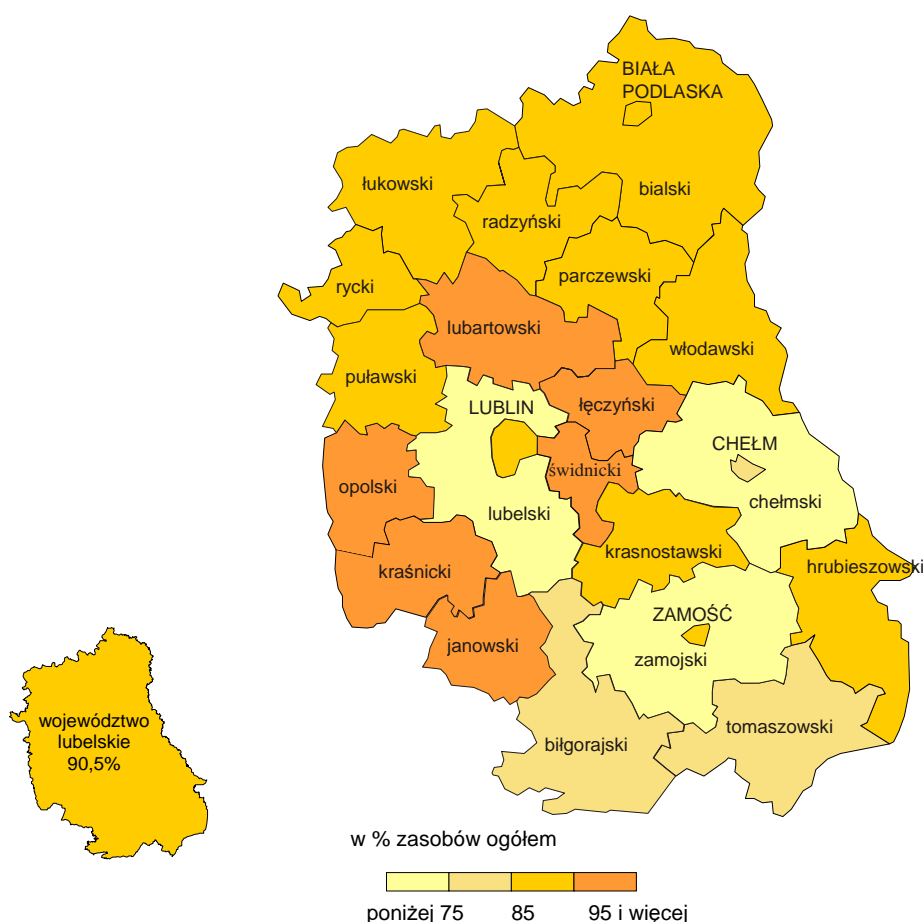
Rys. 3. Mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie zbiorowe w 2012 r.



Słabo wyposażone w centralne ogrzewanie pozostały lokale mieszkalne w budynkach komunalnych i zakładów pracy. W Polsce instalacja zbiorowego centralnego ogrzewania występowała w zaledwie 28,1% mieszkań w budynkach komunalnych oraz 46% mieszkań w budynkach zakładowych (rys. 3), na ogół pozbawionych liczników zużycia ciepła. Mieszkania w budynkach

komunalnych i zakładowych odznaczały się również słabym wyposażeniem w ciepłą wodę, przy czym lokale mieszkalne posiadające tę instalację w większości nie były wyposażone w liczniki mierzące pobór ciepłej wody. W województwach: lubuskim, opolskim, zachodniopomorskim i łódzkim, w których wśród komunalnych zasobów mieszkaniowych przeważają stare, zdekapitalizowane budynki, udział mieszkań komunalnych wyposażonych w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę nie przekraczał odpowiednio: 20% i 10%.

Rys. 4. Mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie zbiorowe według powiatów w 2012 r.



W województwie lubelskim, podobnie jak w Polsce, lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe pozostały najlepiej wyposażone w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie. W tego typu budynkach niemal każde mieszkanie posiadało centralne ogrzewanie, w przeważającej części z urządzeniem pomiaru zużycia ciepła, przy czym w ponad dwóch trzecich mieszkań występowała również ciepła woda na ogół

z urządzeniem mierzącym jej zużycie. Mieszkania w budynkach zakładowych i komunalnych odznaczały się zaś słabym uzbrojeniem w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody. W obu kategoriach własności mieszkań ciepła woda występowała rzadziej niż centralne ogrzewanie. W Chełmie, Białej Podlaskiej, Lublinie i Zamościu oraz powiatach: łączyńskim i lubelskim, a także łukowskim i włodawskim, w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe na ogół ponad 90% lokali mieszkalnych posiadało instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody z licznikami zużycia obu mediów (tabela 5). Podobnie wysokim udziałem mieszkań wyposażonych w tego typu instalacje odznaczały się budynki wielorodzinne objęte wspólnotami mieszkaniowymi, w powiatach: radzyńskim, janowskim czy kraśnickim. Stosunkowo dobrym wyposażeniem w oba media wyróżniały się także budynki komunalne w Lublinie i powiatach: świdnickim i włodawskim oraz zakładowe w Lublinie i powiecie puławskim, a więc położone głównie w miastach (rys. 4).

2. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych

2.1. Zmiany struktury kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych według form własności budynków

Z utrzymaniem i inwestycjami w rozwój zasobów mieszkaniowych wiążą się dwie zasadnicze grupy kosztów: eksploatacji oraz świadczonych usług. Pierwsza z wyżej wymienionych obejmuje cztery podgrupy: koszty zarządu i administracyjno-biurowe, koszty konserwacji i remontów, podatki na rzecz gminy oraz pozostałe koszty eksploatacji. Na koszty zarządu i administracyjno-biurowe składają się: wynagrodzenia pracowników zarządu i administracji ze świadczeniami na ich rzecz (bez wynagrodzenia dozorców), koszty utrzymania lokali zarządu, koszty biurowe, łączności telefonicznej i pocztowej, opłaty bankowe i sądowe, zakup materiałów biurowych i pozostałych oraz inne koszty związane z funkcjonowaniem administracji mieszkaniowej. Koszty konserwacji i remontów stanowią natomiast wydatki związane z remontami bieżącymi i kapitalnymi budynków, mieszkań i pomieszczeń wspólnych, dozorem technicznym, przeglądami, konserwacją instalacji i urządzeń, usuwaniem awarii, naprawami nawierzchni między budynkami i renowacją zieleni oraz

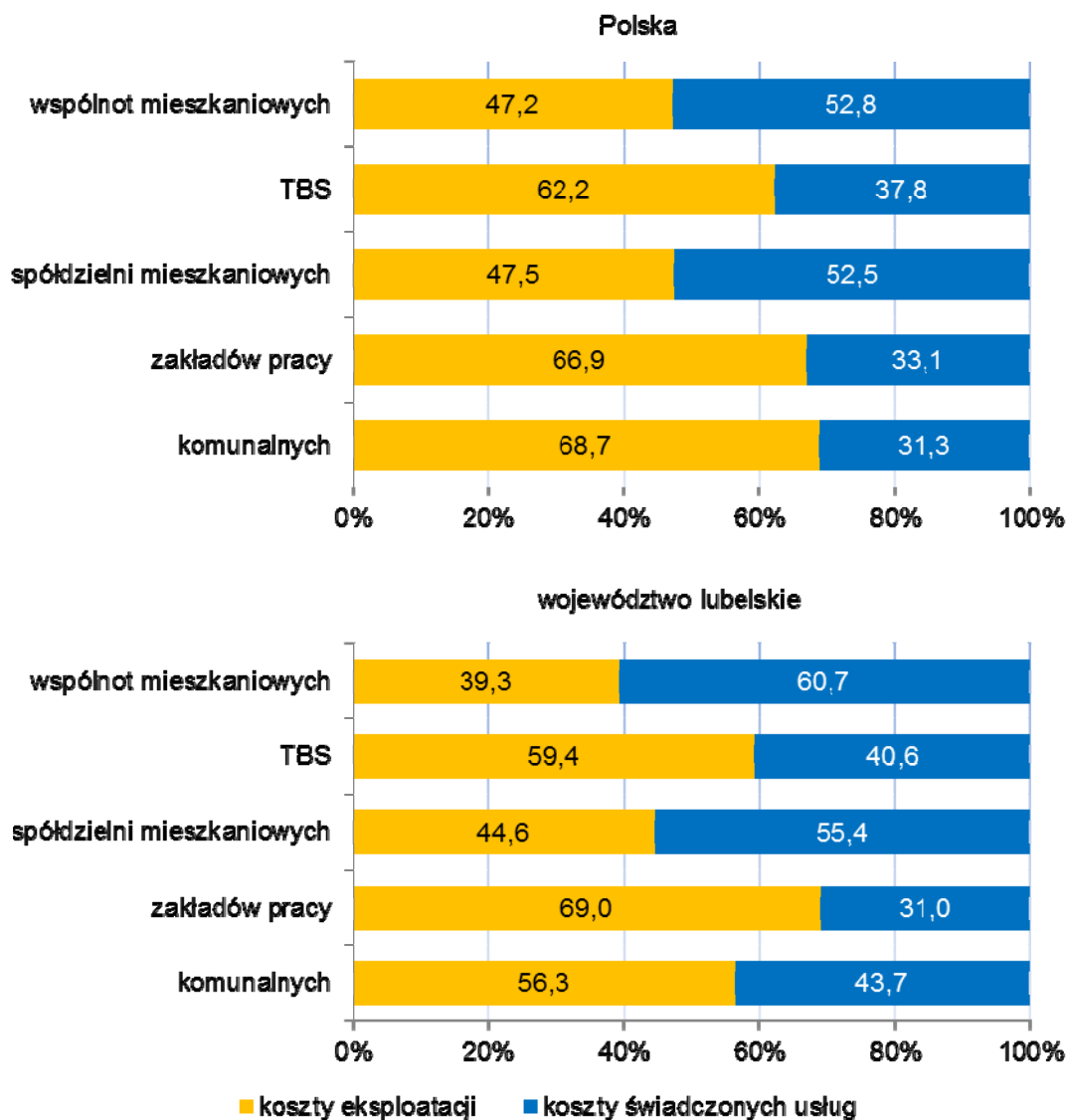
zakupem usług obcych w zakresie konserwacji i remontów zasobów mieszkaniowych (Gospodarka mieszkaniowa 2012). Do kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych zalicza się także podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów. Tego typu koszty nie wystąpiły jednakże w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, w których właściciele lokali mieszkalnych sami rozliczali się z urzędem skarbowym w zakresie podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów. Podatek od nieruchomości nie stanowił składnika kosztów utrzymania komunalnych budynków mieszkalnych także w gminach, w których rada podjęła uchwałę o nieobciążaniu nim najemców lokali komunalnych.

Pozostałe koszty eksploatacji, z naliczonym podatkiem VAT, obejmują: ryczałtowe opłaty za gaz dostarczany do mieszkań bez liczników gazowych, opłaty za konserwację anten zbiorczych, koszty utrzymania zieleni (bez kosztów jej renowacji, jeśli zostały zaliczone do konserwacji i remontów), koszty utrzymania czystości, w tym zakupu środków utrzymania czystości, narzędzi pracy i innych materiałów oraz zakupu usług obcych (z wynagrodzeniem dozorców, sprzątaczy i ogrodników), koszty dezynfekcji i deratyzacji oraz utrzymania wspólnych pomieszczeń (energii elektrycznej, zimnej wody, centralnego ogrzewania i gazu oraz wywozu nieczystości). Wspólne pomieszczenia tworzą klatki schodowe, bramy, hole, strychy oraz piwnice, pralnie, suszarnie, warsztaty, wózkownie, świetlice i kluby, pod warunkiem, że nie są wynajmowane i służą całej społeczności domu bądź osiedla, przy czym koszty ich utrzymania ponoszą wszyscy użytkownicy lokali (Gospodarka mieszkaniowa 2012).

Drugą zasadniczą grupę kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych stanowią opłaty za usługi: dostawę energii cieplnej, zimnej i ciepłej wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości płynnych i odpadów stałych oraz utrzymanie dźwigów, pod warunkiem, że związanych z nimi opłat nie zaliczono do kosztów konserwacji i remontów. W statystyce publicznej koszty świadczonych usług dotyczą łącznie lokali mieszkalnych i usługowych, przy czym struktura tego typu kosztów według kategorii własności zasobów mieszkaniowych nie jest w pełni porównywalna. Najemcy mieszkań znajdujących się w zasobach zakładowych i towarzystw budownictwa społecznego często rozliczają się bezpośrednio z dostawcami energii cieplnej oraz zimnej i ciepłej wody. Zakłady pracy niekiedy pokrywają zaś część kosztów

usług komunalnych świadczonych w swoich zasobach mieszkaniowych, traktując dostarczoną przy wykorzystaniu własnej sieci wodę i ciepło, jako element własnych kosztów.

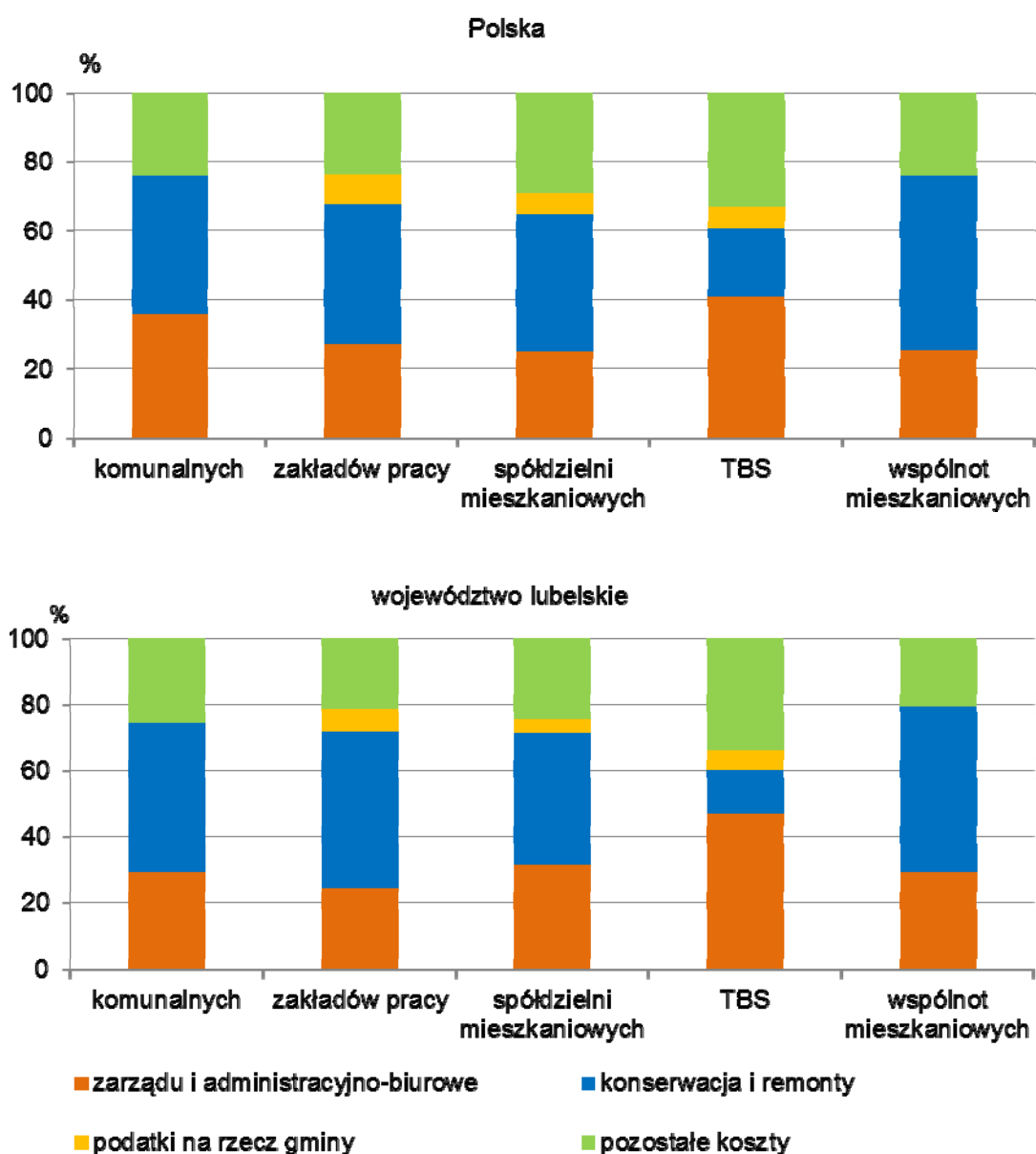
Rys. 5. Struktura kosztów utrzymania budynków mieszkalnych



W 2012 r., zarówno w Polsce, jak i województwie lubelskim w strukturze utrzymania budynków mieszkalnych zakładów pracy, towarzystw budownictwa społecznego i komunalnych przeważający udział miały koszty eksploatacji (rys. 5). W budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi oraz budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe główną pozycję kosztów stanowiły natomiast świadczone usługi. W latach 2003-2012, w województwie lubelskim w obu wyżej wymienionych kategoriach własności opłaty za usługi

obejmowały co najmniej 55% kosztów utrzymania budynków mieszkalnych, przy czym relacja udziału kosztów eksploatacji oraz kosztów świadczonych usług utrzymywała się na względnie stałym poziomie. W budynkach towarzystw budownictwa społecznego wzrostowi udziału kosztów świadczonych usług towarzyszył natomiast spadek udziału kosztów eksploatacji, podczas gdy w budynkach komunalnych i zakładowych, zarówno udział kosztów eksploatacji, jak i kosztów świadczonych usług odznaczały się wahaniami w czasie.

Rys. 6. Struktura kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych w 2012 r



Struktura kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych pozostawała zróżnicowana według własności budynków. W Polsce, w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi w kosztach eksploatacji przeważały konserwacja i remonty, podczas gdy w pozostałych kategoriach własności zasobów mieszkaniowych nie zanotowano przewagi żadnego z elementów składających się na koszty eksploatacji. Budynki towarzystw budownictwa społecznego odznaczały się zaś najniższym udziałem kosztów konserwacji i remontów (rys. 6).

W 2008 r. i 2012 r. w województwie lubelskim w budynkach towarzystw budownictwa społecznego, które odznaczały się najniższym udziałem kosztów konserwacji i remontów w kosztach eksploatacji, udział kosztów zarządu i administracyjno-biurowych sięgał niemal 50% (rys. 6). Zasoby mieszkaniowe tego typu własności należą na ogół do nowych, powstałych w pierwszej dekadzie XXI wieku, a zatem nie wymagają remontów kapitalnych, chociaż towarzystwa budownictwa społecznego niekiedy przejmują stare zasoby komunalne (Myna 2011). Wydaje się, że niemal 28% udział kosztów zarządu i administracyjno-biurowych w kosztach utrzymania budynków towarzystw budownictwa społecznego ogółem (2012 r.) odzwierciedla relatywnie wysokie płace osób zarządzających nimi.

W analizowanych latach udział kosztów zarządu i administracyjno-biurowych w kosztach eksploatacji lokali mieszkalnych wyraźnie zwiększył się w budynkach komunalnych i zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe. W budynkach komunalnych i zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz objętych wspólnotami mieszkaniowymi i zakładowych, w kosztach eksploatacji na ogół przeważały nakłady związane z konserwacjami i remontami. W 2012 r. w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi oraz komunalnych i zakładowych udział kosztów konserwacji i remontów w kosztach eksploatacji lokali mieszkalnych sięgał blisko 50% (rys. 6). Budynki wielorodzinne wybudowane w XIX wieku bądź na początku XX wieku, w których po drugiej wojnie światowej nie przeprowadzono remontów kapitalnych, znajdują się często w złym stanie technicznym (Muczyński 2008). W okresie gospodarki centralnie planowanej, od lokatorów, którzy zamieszkiwali w mieszkaniach komunalnych i zakładowych często na podstawie decyzji administracyjnej (kwaterunku), pobierano czynsze, których wysokości nie powiązano z kosztami odtworzenia budynków (Muczyński 2008). Źródło finansowania podstawowych

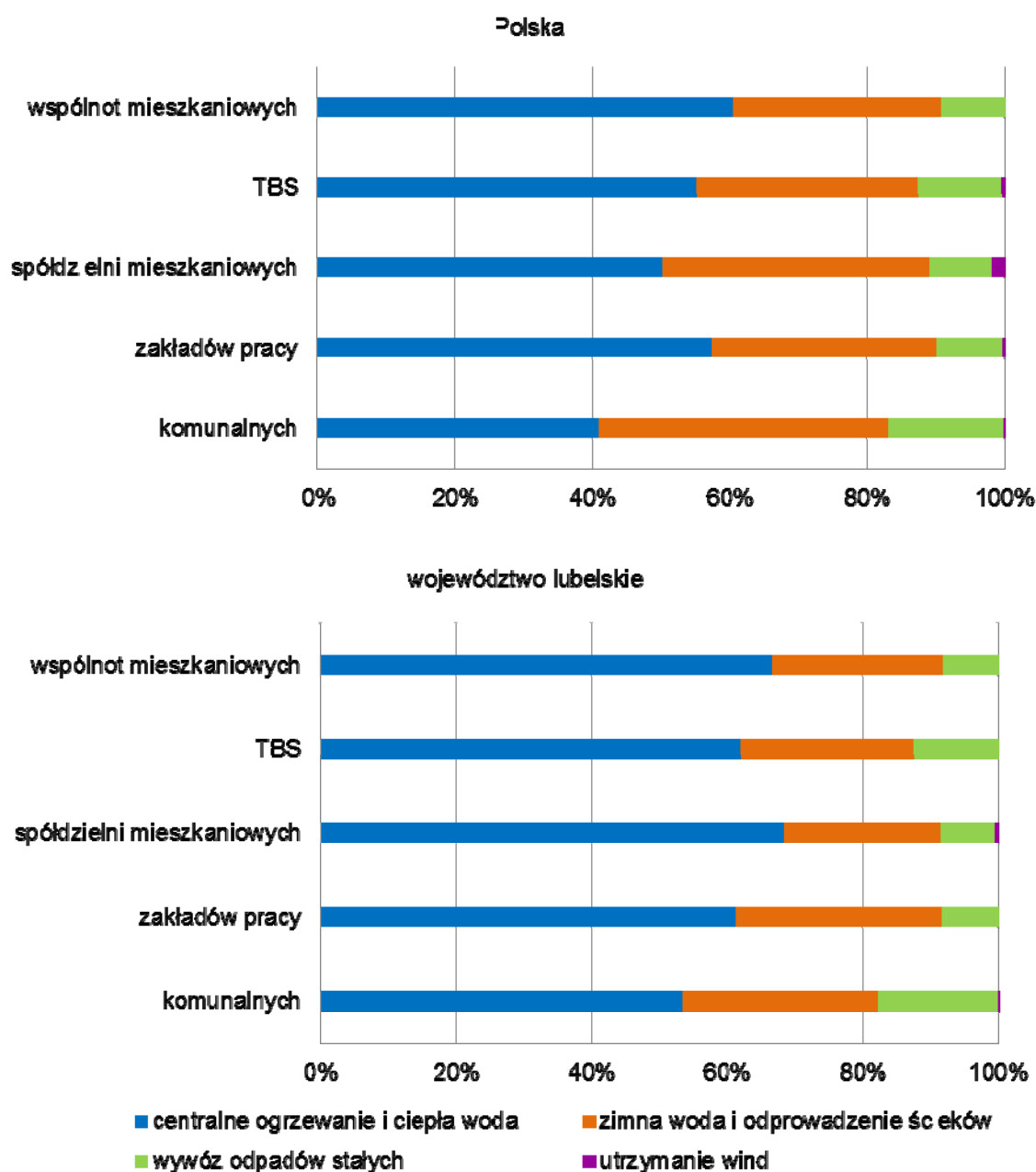
prac remontowych państwowych budynków mieszkalnych i mieszkań stanowiły wówczas dotacje z budżetu państwa.

W okresie transformacji gospodarczej zróżnicowanie i „zablokowanie” własności w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych stanowiło uwarunkowanie pogłębiania się dekapitalizacji substancji mieszkaniowej. W starych, dawnych budynkach komunalnych i zakładowych sprywatyzowano część mieszkań i utworzono wspólnoty mieszkaniowe, podczas gdy pozostałe lokale mieszkalne pozostawiono jako własność gmin czy zakładów pracy. W warunkach zróżnicowania własności lokali mieszkalnych i utrzymania ograniczeń w ustalaniu czynszów, zablokowano prywatną własność mieszkań, czyniąc ją niezdolną do generowania środków na odtworzenie wartości użytkowej budynków i lokali mieszkalnych. Na przykład, w 2012 r. w Polsce udział konserwacji i remontów w kosztach utrzymania budynków objętych wspólnotami mieszkaniowymi wyniósł 23%, a w budynkach komunalnych, które pozostają najbardziej zdekapitalizowaną formą zasobów mieszkaniowych był wyższy o 4 punkty procentowe (rys 6). Według Billerta (2004) własność wielorodzinnych nieruchomości mieszkalnych została przekształcona w posiadanie, co oznaczało, że nie można było jej wykorzystać jako źródła generującego kapitał. Degradacja starych zasobów mieszkaniowych gmin i zakładów pracy narastała wraz z odpływem z nich zamożnej ludności na podmiejskie obszary suburbanizacji, co z kolei oznaczało pogłębianie się segregacji społecznej w miastach na niekorzyść dzielnic skupiających stare, zdekapitalizowane zasoby mieszkaniowe (Myna 2011).

We wszystkich kategoriach własności zasobów mieszkaniowych najważniejszym elementem kosztów świadczonych usług pozostały centralne ogrzewanie i ciepła woda. W analizowanych latach w województwie lubelskim w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi, opłaty za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę stanowiły co najmniej dwie trzecie kosztów świadczonych usług (rys. 7). W pozostałych kategoriach własności udział centralnego ogrzewania i ciepłej wody w kosztach świadczonych usług przekraczał 50%. Dla porównania, udział zimnej wody i odprowadzania ścieków w tego typu kosztach wynosił od 22,1% w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (2008 r.) do 33,7% w towarzystwach budownictwa społecznego (2003 r.). Względnie ni-

ski udział zimnej wody i odprowadzenia ścieków w kosztach świadczonych usług w budynkach mieszkalnych zakładów pracy, który w 2003 r. i 2008 r. nie przekraczał 25%, można wyjaśnić obsługiwaniem ich przez zakładowe sieci infrastruktury, przy stosowaniu korzystnych taryf dla najemców mieszkań.

Rys. 7. Struktura kosztów świadczonych usług w budynkach mieszkalnych w 2012 r.



W analizowanym okresie we wszystkich badanych kategoriach własności zasobów mieszkaniowych położonych na obszarze województwa lubelskiego najmniejszą pozycję kosztów świadczonych usług stanowił wywóz odpadów stałych. W budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi oraz budynkach mieszkalnych stanowiących własność zakładów pracy, udział opłat za wywóz odpadów stałych w kosztach świadczonych usług na ogół nie przekraczał 10%. Niski udział opłat za wywóz śmieci w kosztach utrzymania zasobów mieszkaniowych wiązał się z przyjętym w Polsce rynkowym modelem gospodarki komunalnymi odpadami stałymi. Najważniejszy element modelu rynkowego stanowiło ograniczenie kosztów wywozu odpadów i opłat za tego typu usługę. Ograniczeniu kosztów sprzyjał fakt, że większość komunalnych odpadów stałych gromadzono na istniejących zorganizowanych składowiskach, co stanowiło słabą stronę gospodarki odpadami. Innymi słowy, nie podejmowano kapitałochłonnych inwestycji w rozwój spalarni i kompostowni odpadów komunalnych, chociaż niekiedy uruchamiano zakłady ich segregacji. Wraz z nowelizacją ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach powinny stopniowo następować zmiany w gospodarce odpadami komunalnymi, które mają być segregowane w celu odzyskiwania surowców wtórnych, spalane bądź kompostowane, a dopiero w ostateczności gromadzone na składowiskach.

Koszty świadczonych usług w zasobach mieszkaniowych wykazywały zmiany w czasie. W latach 2003 - 2012, w województwie lubelskim udział kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w kosztach świadczonych usług w poszczególnych rodzajach własności zasobów mieszkaniowych na ogół zmniejszał się. Udział kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków wykazywał zaś zróżnicowane zmiany w czasie według kategorii własności zasobów mieszkaniowych. W budynkach mieszkalnych zakładów pracy zwiększył się, podczas gdy w zasobach towarzystw budownictwa społecznego zmniejszył się. W budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi oraz budynkach komunalnych zwiększył się zaś udział kosztów wywozu odpadów stałych.

2.2. Przestrzenne zróżnicowanie struktury kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych odznaczały się zróżnicowaniem zarówno w czasie, jak i przestrzeni. W województwie lubelskim miasta na prawach powiatu wyraźnie różniły się zwłaszcza udziałem kosztów konserwacji i remontów budynków komunalnych, których najwięcej znajduje się w tej kategorii miast. W analizowanych latach w Lublinie udział konserwacji i remontów w kosztach utrzymania budynków komunalnych na ogół przekraczał 30%, w Białej Podlaskiej sięgał 15,1% (2012 r.), podczas gdy w Chełmie i Zamościu wykazywał wahania w czasie (tabela 11). Współfinansowanie kosztów konserwacji i remontów komunalnych zasobów mieszkaniowych z dotacji Unii Europejskiej (programy rewitalizacji miast) stanowiło jedno z uwarunkowań wahań tego typu wydatków (na przykład Zamość), chociaż przyczyną może być także brak systematyczności w wykonywaniu remontów budynków. W badanych latach w Lublinie i Białej Podlaskiej udział konserwacji i remontów w kosztach utrzymania budynków mieszkalnych zakładów pracy wyraźnie zmniejszył się, przy czym w Lublinie nie przekraczał 16%. Na ogół niski udział konserwacji i remontów w kosztach utrzymania zasobów stanowił słabą stronę gospodarki mieszkaniowej zarówno gmin, jak i zakładów pracy. W warunkach pogarszania się struktury komunalnych i zakładowych zasobów mieszkaniowych pod względem okresu budowy budynków i ich wyposażenia w instalacje techniczne narastały zagrożenia związane z pogłębianiem się ich dekapitalizacji.

Wysoki udział kosztów świadczonych usług w zakresie zimnej wody i odprowadzania ścieków wystąpił z kolei w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi oraz budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (tabele 36 i 24). W powiatach: puławskim, świdnickim, kraśnickim, łęczyńskim, biłgorajskim i Lublinie, dobrze wyposażonych w sieci wodociągowe, kanalizacyjne i oczyszczalnie ścieków, infrastruktura techniczna stanowiła źródło kosztów związanych z bieżącą eksploatacją i remontami kapitalnymi jej urządzeń.

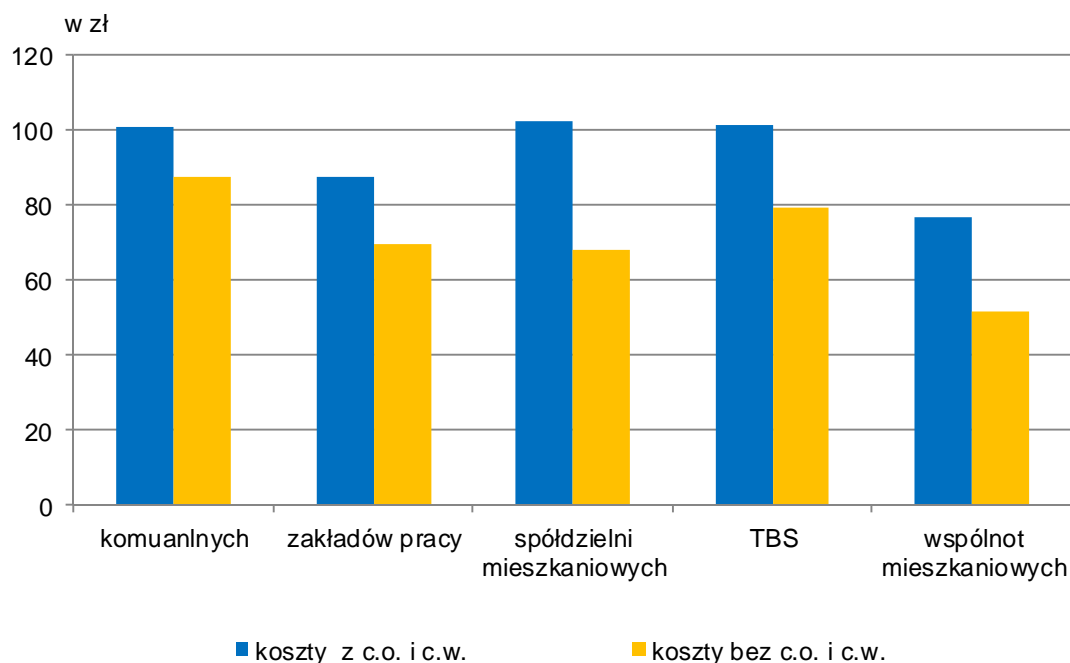
W warunkach braku urządzeń infrastruktury technicznej, na przykład centralnego ogrzewania, właściciele i najemcy mieszkań nie korzystali z usług wykonywanych przez elektrociepłownie lub ciepłownie miejskie, ogrzewając

swoje lokale mieszkalne przy wykorzystaniu pieców węglowych. W niektórych budynkach mieszkalnych, na przykład towarzystw budownictwa społecznego, występowało indywidualne centralne ogrzewanie „etażowe”, a zatem nie miały one w ogóle ogrzewania zbiorowego. Dlatego też, w niektórych powiatach województwa lubelskiego w tej kategorii własności zasobów mieszkaniowych w ogóle nie wystąpiły koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody (miasto na prawach powiatu Zamość, powiaty puławski i świdnicki) oraz innych świadczonych usług lub miały one znikomy udział w kosztach utrzymania zasobów mieszkaniowych (tabela 30). W powiatach: łęczyńskim i opolskim udział centralnego ogrzewania i ciepłej wody w kosztach utrzymania komunalnych zasobów mieszkaniowych wyraźnie zmalał. Spadek udziału tego typu kosztów świadczonych usług wiązał się zarówno z oszczędnościami w zużyciu energii cieplnej, jak i prywatyzacją lokali mieszkalnych znajdujących się głównie w budynkach dobrze wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

2.3. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu

Koszty utrzymania mieszkań rozpatrywano także w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Na tej podstawie stwierdzono, że w 2012 r. w Polsce koszt ogółem, łącznie z opłatami za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, utrzymania budynków zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, budynków towarzystw budownictwa społecznego i budynków komunalnych przekraczał 100 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (rys. 8). Dla porównania, tego typu koszt w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi oraz w budynkach zakładów pracy pozostał wyraźnie niższy i wynosił odpowiednio: 77 zł i 87 zł. Po odliczeniu kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody różnica pomiędzy kosztami utrzymania poszczególnych kategorii własności zasobów mieszkaniowych zwiększyła się, przy czym najdroższe w utrzymaniu okazały się budynki komunalne, następnie towarzystw budownictwa społecznego i zakładowe, zaś najtańsze budynki objęte wspólnotami mieszkaniowymi. Różnica pomiędzy zasobami „najdroższymi” i „najtańszymi” wyniosła 36,29 zł (sięgała 41,3%).

Rys. 8. Koszty ogółem utrzymania budynków mieszkalnych na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w Polsce według formy własności budynków w 2012 r.

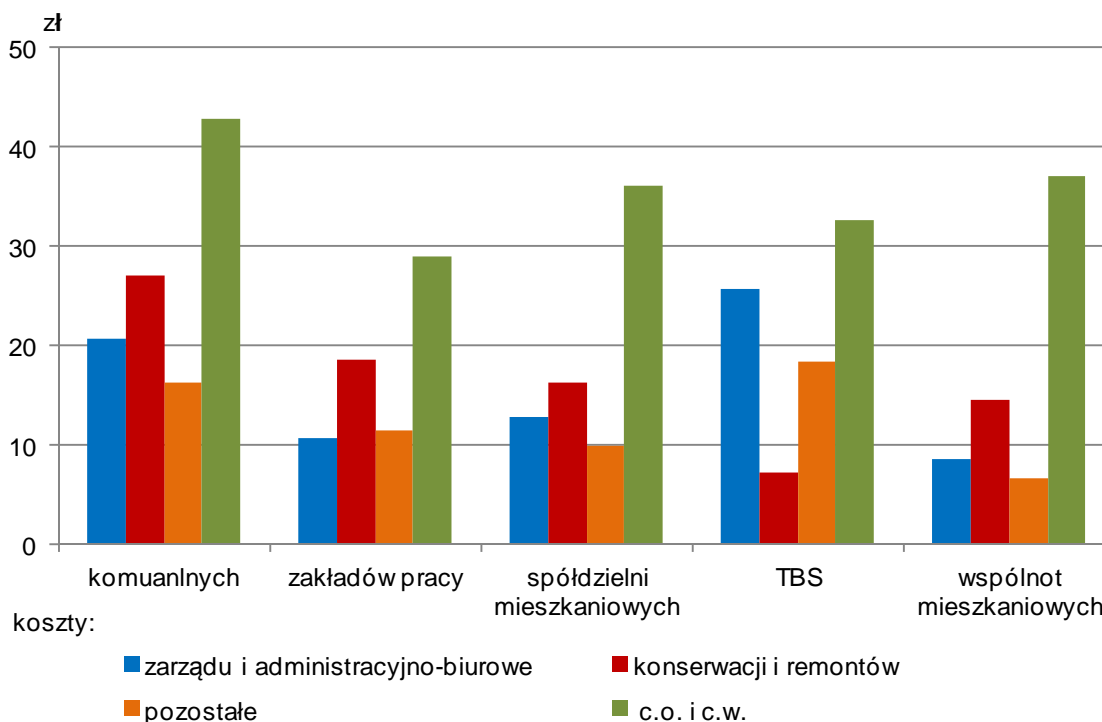


Powstaje zatem pytanie, którymi elementami kosztów utrzymania różniły się poszczególne kategorie własności zasobów mieszkaniowych. Komunalne zasoby mieszkaniowe, w Polsce najdroższe w utrzymaniu, odznaczały się bardzo wysokimi kosztami zarządu i administracyjno-biurowymi, wysokimi kosztami konserwacji i remontów oraz niskimi kosztami świadczonych usług w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (rys. 8). Wydaje się, że wysokie koszty zarządu i administracji komunalnymi zasobami mieszkaniowymi wiązały się z nadmiernym zatrudnieniem w instytucjach wykonujących tego typu funkcje, wysokie koszty konserwacji i remontów wynikały z faktu, że budynki komunalne są zdekapitalizowane, zaś niski udział kosztów świadczonych usług można wytłumaczyć słabym wyposażeniem budynków komunalnych w centralne ogrzewanie czy ciepłą wodę i korzystaniem przez najemców z tradycyjnych pieców.

Budynki objęte wspólnotami mieszkaniowymi oraz budynki zarządzane przez spółdzielnie mieszkaniowe odznaczały się zaś bardzo niskimi kosztami zarządu i administracyjno-biurowymi (ponad dwukrotnie niższymi niż w budyn-

kach komunalnych) oraz niskimi kosztami świadczonych usług (z wyłączeniem centralnego ogrzewania i ciepłej wody) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. W budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi koszty świadczonych usług ogółem przypadające na jednostkę powierzchni lokalu pozostały jednakże znacznie niższe niż w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Wiązało się to z lepszym wyposażeniem budynków zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe w centralne ogrzewanie, ciepłą wodę i inne media infrastruktury niż lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi. Zasoby towarzystw budownictwa społecznego wyróżniały się z kolei bardzo wysokimi kosztami zarządu i administracyjno-biurowymi (wysokie zatrudnienie i wysokie płace zarządów), bardzo niskimi kosztami konserwacji i remontów (na ogół nowe budynki znajdujące się w dobrym stanie technicznym) oraz bardzo wysokimi pozostałymi kosztami w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, na które składały się spłaty kredytów (rat kapitałowych i odsetek) zaciągniętych na budowę mieszkań.

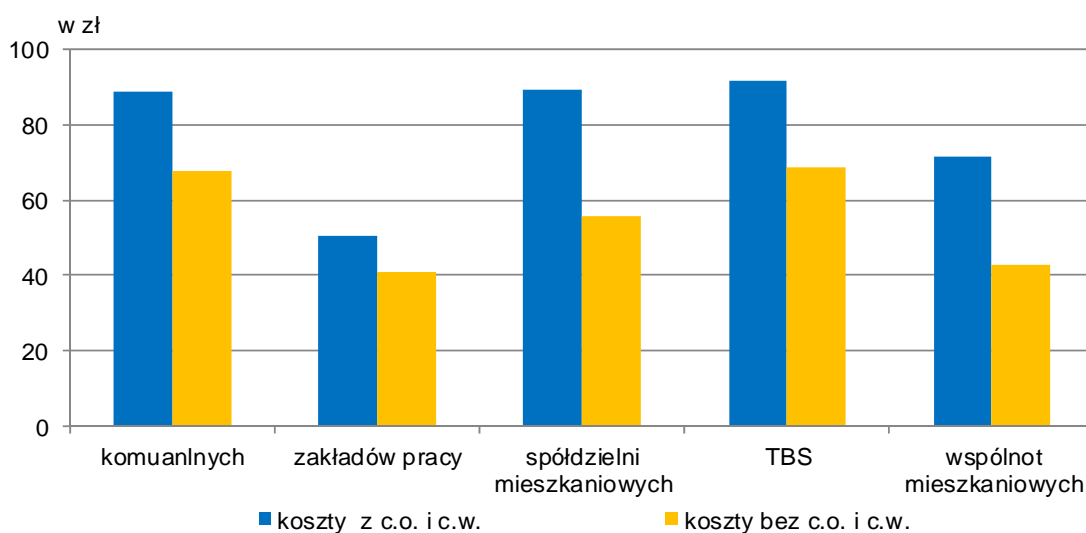
Rys. 9. Wybrane składniki kosztów w budynkach mieszkalnych na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w Polsce według formy własności budynków w 2012 r.



Na uwagę zasługuje fakt, że najwyższe koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych z centralnym ogrzewaniem i ciepłą wodą, jak również bez c.o. i c.w. w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu odnotowano w województwie śląskim (budynki komunalne, zakładowe i objęte wspólnotami mieszkaniowymi) i mazowieckim (budynki товариств будownictwa społecznego i zarządzane przez spółdzielnie mieszkaniowe).

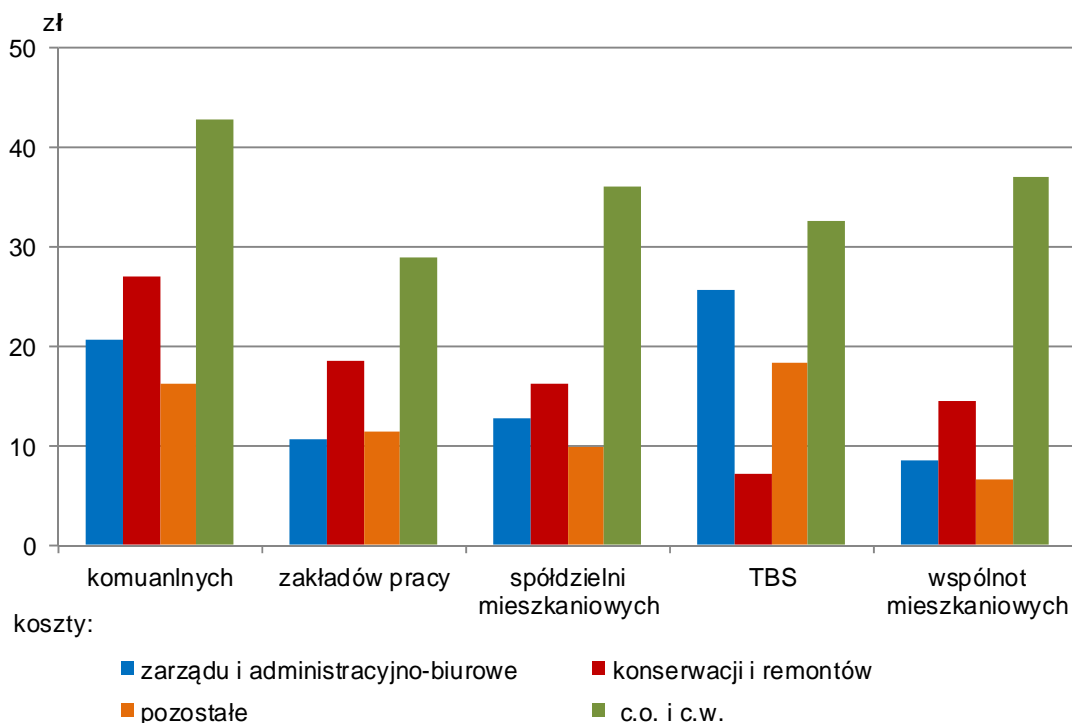
W 2012 r. w województwie lubelskim wysokie koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych z centralnym ogrzewaniem i ciepłą wodą, przekraczające lub niemal sięgające 90 zł, wystąpiły w budynkach товариств будownictwa społecznego, komunalnych i zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (rys. 10). W zasobach mieszkaniowych zakładów pracy tego typu koszty kształtowały się na najniższym poziomie i przekraczały 50 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, a w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi wynosiły ponad 71 zł. W badanych latach koszty utrzymania budynków mieszkalnych i mieszkań bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody pozostawały najwyższe w zasobach товариств будownictwa społecznego i sięgały niemal 70 zł na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, w zasobach komunalnych były nieznacznie niższe (lata 2008-2012), podczas gdy w budynkach zakładowych lub budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi kształtowały się na ogół na najniższym poziomie w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (rys. 10).

Rys. 10. Koszt ogółem utrzymania zasobów lokalowych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w województwie lubelskim według formy własności budynków w 2012 r.



W 2012 r. w towarzystwach budownictwa społecznego na wysoki koszt utrzymania zasobów mieszkaniowych w przeliczeniu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (rys. 11) składały się głównie usługi z centralnym ogrzewaniem i ciepłą wodą oraz zarząd i administracja (z łącznym udziałem usług, zarządu i administracji wynoszącym 68,6%). W budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi oraz zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe koszt utrzymania zasobów mieszkaniowych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu obejmował głównie opłaty za usługi z centralnym ogrzewaniem i ciepłą wodą (odpowiednio z udziałem 61,0% i 55,4%), a w budynkach mieszkalnych zakładów pracy i komunalnych stanowiły go w dominującej części koszty usług i koszt konserwacji i remontów (z łącznym udziałem wynoszącym odpowiednio: 86,8% i 71,1%).

Rys. 11. Wybrane składniki kosztów w budynkach mieszkalnych na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w województwie lubelskim według formy własności budynków w 2012 r.



2.4. Stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne

W Polsce najwyższą stawką czynszu odznaczały się budynki towarzystw budownictwa społecznego, w których przekraczała ona 9 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, co jest związane z ujmowaniem w czynszu spłat kredytów zaciągniętych na budowę mieszkań społeczno-czynszowych. Średnia stawka czynszu w tej kategorii zasobów kształtowała się na ponad bądź niemal trzykrotnie wyższym poziomie niż w pozostałych kategoriach własności budynków mieszkalnych. Wysokie stawki czynszu oraz odpowiadające mu wysokie zaliczki właścicieli pobierane w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi oraz wysokie opłaty eksploatacyjne w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, wystąpiły w województwach: śląskim, mazowieckim, wielkopolskim i pomorskim. Średnie opłaty czynszowe przekraczały w nich na ogół 3 zł w przeliczeniu na 1 m² lokalu, co wiązało się z faktem, że na obszarze wyżej wymienionych województw istotną część zasobów mieszkaniowych stanowiły lokale mieszkalne położone w dużych aglomeracjach miejskich, w których wszelkie opłaty za usługi, w tym komunalne, są relatywnie wysokie.

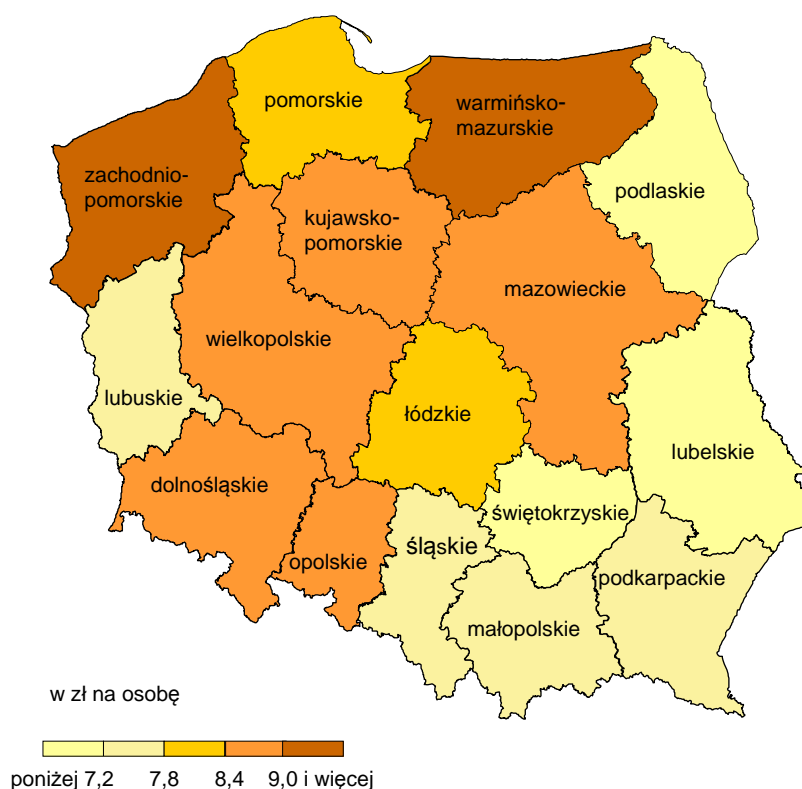
Rys. 12 Średnie stawki dostarczenia zimnej wody i odprowadzonych ścieków w 2012 r.



Średnie stawki opłat za świadczenie usług na rzecz właścicieli i lokatorów lokali mieszkalnych analizowano biorąc pod uwagę opłaty za jednostkę fizyczną (1 m^3) ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzonych ścieków, podczas gdy przeciętną opłatę za wywóz komunalnych odpadów stałych i średnie stawki opłat za centralne ogrzewanie wyrażono na 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania, w podziale na lokale mieszkalne wyposażone w urządzenia pomiaru zużycia energii cieplnej oraz niewyposażone w tego typu urządzenia. Przeciętne stawki za dostarczoną ciepłą i zimną wodę, odprowadzone ścieki i wywiezione odpady badano również w przeliczeniu na 1 osobę według kategorii własności zasobów mieszkaniowych.

Opłaty za 1 m^3 zimnej wody i odprowadzonych ścieków pozostały również wysokie (od ponad 8,8 zł do ponad 11,6 zł) w województwach, w których znajdują się wielkie bądź duże aglomeracje miejskie: śląskim, małopolskim, mazowieckim, dolnośląskim, zachodniopomorskim czy wielkopolskim (rys. 12). Wysokie opłaty za dostawy wody wiązały się z faktem, że jest ona na ogół transportowana do wyżej wymienionych miast z daleka przy pomocy rurociągów i uzdatniana, co powoduje wysokie koszty jej pozyskania. Województwa, na obszarze których istotna część zasobów mieszkaniowych jest zlokalizowana w dużych aglomeracjach miejskich odznaczały się także wysokimi stawkami za centralne ogrzewanie (pomorskie, wielkopolskie, śląskie) oraz za ciepłą wodę (małopolskie, śląskie czy łódzkie), a niekiedy wysokimi stawkami opłat za wywóz komunalnych odpadów stałych (zachodniopomorskie, wielkopolskie, mazowieckie, łódzkie). Niskie stawki za wywóz śmieci wystąpiły zaś w województwach na ogół nisko zurbanizowanych (świętokrzyskie, podlaskie, lubelskie czy podkarpackie, w których na obszarach wiejskich zbierano stosunkowo mało odpadów (gromadzono je głównie na składowiskach - rys. 13).

Rys. 13 Średnie stawki za wywóz odpadów komunalnych w 2012 r.



W województwie lubelskim średnie stawki opłat za dostarczenie 1 m³ ciepłej i zimnej wody i odprowadzonych ścieków oraz za wywóz komunalnych odpadów stałych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania odznaczały się mniejszym zróżnicowaniem według własności zasobów mieszkaniowych niż przeciętne stawki opłat w przeliczeniu na 1 osobę zamieszkującą zasoby. Wysokie stawki za ciepłą i zimną wodę w przeliczeniu na 1 osobę wystąpiły zwłaszcza w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, w których wynosiły one odpowiednio 110,2 zł i 63,0 zł. W budynkach komunalnych za tego typu usługi pobierano ponad trzykrotnie niższą stawkę za ciepłą wodę i prawie trzykrotnie niższą za zimną wodę. W budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe ustalano bardzo wysokie stawki za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki by niejako wymusić na właścicielach lokali mieszkalnych instalację wodomierzy. Innymi słowy, władze spółdzielni mieszkaniowych przyjmowały założenie, że opomiarowanie zużycia wody, które stanowi uwarunkowanie jej oszczędzania, przekłada się na oszczędności w kosztach utrzymania zasobów mieszkaniowych.

W badanych latach w województwie lubelskim średnie stawki za dostarczony 1 m³ ciepłej i zimnej wody oraz za odprowadzony do kanalizacji sanitarny

nej 1 m³ ścieków kształtowały się na najwyższym poziomie w zasobach towarzystw budownictwa społecznego. Przeciętne stawki za dostarczoną ciepłą i zimną wodę oraz za odprowadzone ścieki pozostawały najniższe na ogół w zasobach mieszkaniowych zakładów pracy. Część, a niekiedy całość opłat za tego typu usługi, stanowiła element kosztów działania przedsiębiorstw. Innymi słowy, mieszkańcy budynków zakładów pracy pokrywali często jedynie część kosztów dostarczonej wody czy odprowadzonych ścieków.

W 2012 r. opłaty za wywóz komunalnych odpadów stałych wynosiły w poszczególnych rodzajach własności zasobów od 0,3 do 0,4 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, przy czym nieco większym zróżnicowaniem charakteryzowały się stawki dotyczące odpadów komunalnych w przeliczeniu na osobę. W 2012 r. były one najwyższe w zasobach komunalnych, a najniższe w zasobach mieszkaniowych zakładów pracy. Średnie stawki opłat za centralne ogrzewanie wyrażone w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania pozostały na ogół niższe w mieszkaniach posiadających urządzenia pomiaru zużycia ciepła dostarczonego do mieszkań.

Zakończenie

Prywatyzacja zasobów mieszkaniowych stanowiła element przekształceń rynkowych w gospodarce Polski. Zakłady pracy pozbywały się mieszkań, jako zbędnego majątku, który nie służył wykonywaniu ich głównej funkcji. Gminy, które nie były w stanie finansować kapitałochłonnych remontów zdekapitalizowanych budynków i mieszkań komunalnych, sprzedawały je osobom fizycznym. W strukturze wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych wyraźnie zwiększył się zatem udział budynków objętych wspólnotami mieszkaniowymi. Dobrym wyposażeniem mieszkań w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie odznaczały się budynki zarządzane przez spółdzielnie mieszkaniowe, w większości opomiarowane, oraz zasoby towarzystw budownictwa społecznego, które obejmowały na ogół budynki wybudowane po 2000 r. Mieszkania w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi na ogół posiadały instalację centralnego ogrzewania, lecz udział mieszkań z ciepłą wodą w tej kategorii zasobów pozostawał niski. Słabo wyposażone w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę pozostały lokale mieszkalne w starych budynkach komunalnych i zakładów pracy. W zasobach komunalnych zmniejszył się udział mieszkań

wyposażonych w centralne ogrzewanie, gdyż prywatyzacji poddano głównie lokale dobrze wyposażone w instalacje techniczne.

Wyniki analizy wskazują na zasadność postawionej we wstępie pracy hipotezy badawczej, że w województwie lubelskim i Polsce w strukturze kosztów utrzymania budynków komunalnych, budynków mieszkalnych zakładów pracy i budynków towarzystw budownictwa społecznego przeważający udział miały koszty eksploatacji. Komunalne zasoby mieszkaniowe okazały się najdroższe w utrzymaniu i podobnie jak budynki zakładów pracy odznaczały się bardzo wysokimi kosztami zarządu i administracyjno-biurowymi oraz wysokimi kosztami konserwacji i remontów w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Wydaje się, że wysokie koszty zarządu i administracji komunalnymi i zakładowymi zasobami mieszkaniowymi wiązały się z nadmiernym zatrudnieniem w instytucjach wykonujących tego typu funkcje, wysokie koszty konserwacji i remontów wynikały z faktu, że budynki komunalne i zakładowe pozostają na ogół zdekapitalizowane, zaś stosunkowo niski udział kosztów świadczonych usług można wytłumaczyć słabym wyposażeniem budynków komunalnych i zakładowych w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę.

Zasoby towarzystw budownictwa społecznego odznaczały się z kolei bardzo wysokimi kosztami zarządu i administracyjno-biurowymi (wysokie zatrudnienie i wysokie płace zarządów), bardzo niskimi kosztami konserwacji i remontów (na ogół nowe budynki znajdujące się w dobrym stanie technicznym) oraz bardzo wysokimi pozostałymi kosztami (spłaty kredytów zaciągniętych na budowę mieszkań) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. W Polsce najwyższą stawką czynszu odznaczały się zatem budynki towarzystw budownictwa społecznego, w których w opłatach składających się na czynsz ujmowano spłatę kredytów zaciągniętych na budowę mieszkań.

Wyniki analizy stanowią potwierdzenie drugiej hipotezy, że w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi oraz budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe główną pozycję kosztów stanowiły świadczone usługi, z przeważającym udziałem opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę. W budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi koszty świadczonych usług w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu pozostały jednakże niższe niż w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, które odznaczały się dobrym wyposażeniem w centralne ogrzewanie i ciepłą

wodę. W badanych latach udział kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w kosztach świadczonych usług na ogół zmniejszał się. Wysokie opłaty w przeliczeniu na 1 osobę motywowały mieszkańców do instalowania liczników i oszczędzania ciepła i ciepłej wody. Niski udział opłat za wywóz śmieci w kosztach utrzymania zasobów mieszkaniowych wiązał się z kolei z rynkowym modelem gospodarki komunalnymi odpadami stałymi, którego najważniejszy element stanowiło ograniczenie kosztów wywozu odpadów i opłat za tego typu usługę.

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych odznaczały się także zróżnicowaniem przestrzennym. Najwyższe koszty z centralnym ogrzewaniem i ciepłą wodą (jak również z wyłączeniem c.o. i c.w.) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu odnotowano w województwach: śląskim (budynki komunalne, zakładowe i objęte wspólnotami mieszkaniowymi) oraz mazowieckim (budynki towarzystw budownictwa społecznego i zarządzane przez spółdzielnie mieszkaniowe). Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych wykazywały więc związek z występowaniem dużych aglomeracji miejskich, na obszarze których koszty świadczonych usług oraz poziom wyposażenia mieszkań w instalacje techniczne pozostały wyraźnie wyższe niż na obszarach wiejskich. W województwie lubelskim, w powiatach: puławskim, świdnickim, krańickim, łęczyńskim, biłgorajskim i Lublinie, dobrze wyposażonych w sieci wodociągowe, kanalizacyjne i oczyszczalnie ścieków, infrastruktura techniczna stanowiła także istotne źródło kosztów usług świadczonych na rzecz właścicieli i najemców mieszkań.

Akty prawne:

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733, z późn. zmianami.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zmianami.

Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Dz.U. z 1996 r. Nr 132 poz. 622, z późn. zmianami.

Literatura:

Billert A., 2004, Perspektywy odnowy starych zasobów budowlanych w miastach polskich. Problemy finansowania i realizacji, [w:] Samorzady w ochronie zespołów staromiejskich. Doświadczenia - Problemy - Perspektywy, Lublin.

Gospodarka mieszkaniowa 2011, 2012, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

Gutry-Korycka M., 2005, Urban sprawl. Warsaw agglomeration case study, Warsaw University Press, Warsaw.

Informacja o wynikach kontroli utrzymania i remontów komunalnych budynków mieszkalnych w latach 2002-2004, 2005, Kontrola NIK, Nr P/05/123, Bydgoszcz.

Instrukcja metodologiczna do Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań w 2002 r., 2001, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.

Jewtuchowicz A., Markowski T., 1990, Efekty zewnętrzne w systemach lokalnych, [w:] Rozwój gospodarki lokalnej w teorii i praktyce, (red. B. Gruchman, J. Terajkowski), Akademia Ekonomiczna, Poznań.

Jędraszko A., 2005, Zagospodarowanie przestrzenne w Polsce. Drogi i bezdroża regulacji ustawowych, Unia Metropolii Polskich, Warszawa.

Korniłowicz J., 2009, Stan mieszkalnictwa w Polsce, Referat wygłoszony na Forum Mieszkalnictwa i Rewitalizacji, Rybnik.

Markowski T., Rozpadają się centra polskich miast, Gazeta Wyborcza z 23 lutego 2011 r., s. 15-16.

Muczyński A., 2008, Ocena wielkości luki remontowej w zasobach komunalnych i wspólnotowych, Wycena nr 1 (82), s. 23-28.

Myna 2011, Housing Economy in the Lubelskie Voivodship in the years 1998-2009, Statistical Office in Lublin, Lublin.

Słodczyk J. 2001, Przestrzeń miasta i jej przeobrażenia, Uniwersytet Opolski, Opole.

Węclawowicz G., 2003, Geografia społeczna miast. Zróżnicowania społeczno-przestrzenne. PWN, Warszawa.

- Tabl. 1 Zasoby mieszkaniowe w budynkach stanowiących własność komunalną
- Tabl. 2 Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach stanowiących własność komunalną
- Tabl. 3 Zasoby mieszkaniowe w budynkach stanowiących własność zakładów pracy
- Tabl. 4 Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach stanowiących własność zakładów pracy
- Tabl. 5 Zasoby mieszkaniowe w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe
- Tabl. 6 Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe
- Tabl. 7 Zasoby mieszkaniowe w budynkach stanowiące własność TBS
- Tabl. 8 Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach stanowiące własność TBS
- Tabl. 9 Zasoby mieszkaniowe w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi
- Tabl. 10 Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi
- Tabl. 11 Struktura kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność komunalną
- Tabl. 12 Struktura kosztów świadczonych usług w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność komunalną
- Tabl. 13 Koszty utrzymania lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej w budynkach stanowiących własność komunalną
- Tabl. 14 Stawki czynszu w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne w zasobach komunalnych za miesiąc grudzień
- Tabl. 15 Średnie stawki opłat za centralne ogrzewanie na 1 m² powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne w zasobach komunalnych za miesiąc grudzień
- Tabl. 16 Średnie stawki opłat za świadczenia za lokale mieszkalne w zasobach komunalnych za miesiąc grudzień
- Tabl. 17 Struktura kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność zakładów pracy
- Tabl. 18 Struktura kosztów świadczonych usług w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność zakładów pracy
- Tabl. 19 Koszty utrzymania lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej w budynkach stanowiących własność zakładów pracy
- Tabl. 20 Stawki czynszu w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne w zasobach zakładów pracy za miesiąc grudzień
- Tabl. 21 Średnie stawki opłat za centralne ogrzewanie na 1 m² powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne w zasobach zakładów pracy za miesiąc grudzień
- Tabl. 22 Średnie stawki opłat za świadczenia za lokale mieszkalne w zasobach zakładów pracy za miesiąc grudzień
- Tabl. 23 Struktura kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe
- Tabl. 24 Struktura kosztów świadczonych usług w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe

- Tabl. 25 Koszty utrzymania lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe
- Tabl. 26 Opłata eksploatacyjna w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne w zasobach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe za miesiąc grudzień
- Tabl. 27 Średnie stawki opłat za centralne ogrzewanie na 1 m² powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne w zasobach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe za miesiąc grudzień
- Tabl. 28 Średnie stawki opłat za świadczenia za lokale mieszkalne w zasobach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe za miesiąc grudzień
- Tabl. 29 Struktura kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność TBS
- Tabl. 30 Struktura kosztów świadczonych usług w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących własność TBS
- Tabl. 31 Koszty utrzymania lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej w budynkach stanowiących własność TBS
- Tabl. 32 Stawki czynszu w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne w zasobach TBS za miesiąc grudzień
- Tabl. 33 Średnie stawki opłat za centralne ogrzewanie na 1 m² powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne w zasobach TBS za miesiąc grudzień
- Tabl. 34 Średnie stawki opłat za świadczenia za lokale mieszkalne w zasobach TBS za miesiąc grudzień
- Tabl. 35 Struktura kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi
- Tabl. 36 Struktura kosztów świadczonych usług w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi
- Tabl. 37 Koszty utrzymania lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi
- Tabl. 38 Zaliczki właścicieli w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne w zasobach objętych wspólnotami mieszkaniowymi za miesiąc grudzień
- Tabl. 39 Średnie stawki opłat za centralne ogrzewanie na 1 m² powierzchni użytkowej za lokale mieszkalne w zasobach objętych wspólnotami mieszkaniowymi za miesiąc grudzień
- Tabl. 40 Średnie stawki opłat za świadczenia za lokale mieszkalne w zasobach objętych wspólnotami mieszkaniowymi za miesiąc grudzień