



Zbuduj – Zamień – Zaoszczędź
Inwestycja Budownictwa Komunalnego
przy ul. Podolańskiej w Poznaniu.

W 2013 r. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu Sp. z o.o. zakończył realizację inwestycji obejmującej wybudowanie zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Podolańskiej 44, 44A, 44B.

Efektom inwestycji jest 105 pełnostandardowych komunalnych lokali mieszkalnych przekazanych mieszkańcom Poznania, w tym 87 lokali 2 – pokojowych (o powierzchni ok. 52 m²) oraz 18 lokali 3 – pokojowych (o powierzchni ok. 62 m²). 9 mieszkań dostosowanych jest do potrzeb osób niepełnosprawnych. Ponadto powstały 3 lokale użytkowe. Budynek posiada III kondygnacje nadziemne. Powierzchnia mieszkań i lokali użytkowych wynosi – 5 774,76 m², a kubatura budynków – 24 780 m³. W ramach inwestycji zagospodarowano teren otaczający nowopowstałe budynki.

Pierwotnie na terenie inwestycji znajdowały się baraki mieszkalne, w których większość stanowiły lokale socjalne o obniżonym standardzie technicznym. Podjęta została decyzja o opróżnieniu baraków i przeprowadzeniu najemców do innych lokali oraz wykorzystaniu terenu pod budowę nowych budynków wielorodzinnych.



Proces przygotowania inwestycji wraz z wyburzaniem baraków zakończył się w 2012 r. i w styczniu 2013 r. rozpoczęły się prace budowlane. Budynki zrealizowane zostały w technologii tradycyjnej, w oparciu o powtarzalny projekt architektoniczny adaptowany do wydanych warunków zabudowy. Zastosowano rozwiązania proste, oszczędne i ergonomiczne – np. budynek bez podpiwniczenia, dach prosty, brak balkonów, zasilanie w ciepło z miejskiej sieci grzewczej.

Całkowity koszt inwestycji wyniósł ok. **10 564 000 zł netto** i obejmował wykonanie rozbiórek, opracowanie dokumentacji, wybudowanie budynków wraz z siecią wodociągową i kanalizacji sanitarnej oraz zagospodarowanie terenu wokół budynków. W przeliczeniu na powierzchnię mieszkań i lokali użytkowych daje to kwotę ok. **1 830 zł netto** za m². Inwestycję sfinansował budżet Miasta Poznania przy udziale środków własnych ZKZL (który w 2013 r. działał jeszcze jako zakład budżetowy).



Inwestycja prowadzona była w okresie od stycznia do października 2013 r.





Widok osiedla po zakończeniu robót budowlanych.



*zkzi



*zkzl

Nowe pełnostandardowe
lokale mieszkalne –
ul. Podolańska
44, 44A, 44 B





Inwestycja przy ul. Podolańskiej wpisuje się w prowadzony przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych program *Zbuduj – Zamień – Zaoszczędź*, którego zasadniczym celem jest zmniejszenie wartości odszkodowań wypłacanych przez Miasto Poznań właścicielom prywatnych kamienic poprzez program budowy i zamiany mieszkań komunalnych.

Program ten realizowany od 2009 przez ZKZL został doceniony zarówno wśród samorządów lokalnych w Polsce uzyskując I miejsce w konkursie „Samorządowy Lider Zarządzania 2012-Usługi Techniczne” przyznanej przez Związek Miast Polskich, jak również został dostrzeżony na forum europejskim, stając się Finalistą Konkursu o „Europejską Nagrodę Sektora Publicznego **EPSA 2013**” w kategorii "Samorząd lokalny". Konkurs organizowany jest przez Europejski Instytut Administracji Publicznej z siedzibą w Maastricht.



Zgodnie z założeniami w ramach modułu **Zbuduj** Miasto Poznań pozyskiwać ma średnio ok. 100 mieszkań rocznie usytuowanych w atrakcyjnych miejskich lokalizacjach.

W ramach modułu **Zamień** umożliwiono najemcom zamiany lokali mieszkalnych na lokale spełniające ich oczekiwania oraz dostosowane do ich potrzeb i możliwości finansowych. Ponadto zwalniane w ramach zamiany mieszkania przekształcane są w lokale socjalne.

Efektem wprowadzenia programu są **Oszczędności** w kwotach odszkodowań wypłacanych przez Miasto Poznań właścicielom prywatnych kamienic z powodu niedostarczenia lokali socjalnych wierzycielom wyroków eksmisyjnych.

Inwestycje realizowane w ramach Programu Zbuduj-Zamień-Zaoszczędź:

Lokalizacja	Rok budowy	Ilość mieszkań
ul. Nadolnik 10 B	2010	36
ul. Fabryczna 8	2011	20
ul. Głuszyna 123, a, b, c	2012	96
ul. Bolka 8	2012	32
ul. Łaskarza 3, 5, 7	2012-2013	93
ul. Podolańska 44, 44a, 44b	2013	105

Średni koszt wybudowania 1 m² mieszkania w standardzie wykończenia „pod klucz” **nie przekracza 2 000 zł netto**.

*zkzi



ul. Głuszyna 123, 123a, 123b, 123c



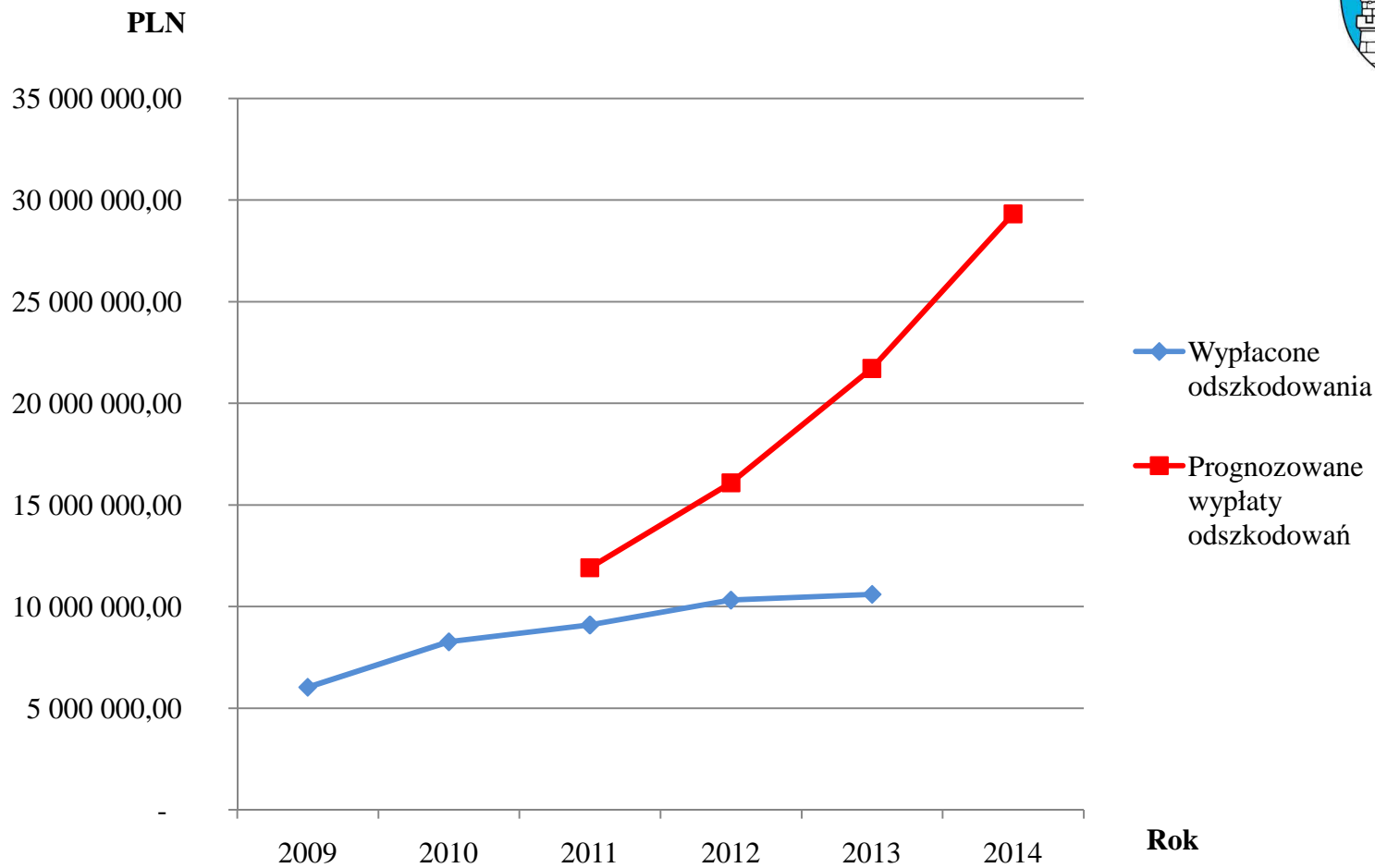
ul. Bolka 8



ul. Andrzeja Łaskarza 3, 5, 7

Realizacja Programu Budownictwa Komunalnego wpisuje się w ogólną koncepcję racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych. Z jednej strony program zamiany mieszkań daje gwarancję optymalnego doboru sprawdzonych najemców, regularnie opłacających czynsz za korzystanie z zajmowanych lokali, z drugiej zaś umożliwia Zarządowi Komunalnych Zasobów Lokalowych wybór lokali o konkretnych parametrach i strukturze, niezbędnych do realizacji innych zadań i potrzeb, spośród lokali zajmowanych przez najemców zainteresowanych zamianami na lokale w nowowytbudowanych budynkach.

Brak wystarczającej liczby lokali socjalnych oraz znaczący przyrost liczby uprawnionych do lokalu socjalnego skutkuje wzrostem wartości odszkodowań wypłacanych przez Miasto Poznań prywatnym właścicielom z tytułu nie dostarczenia lokalu socjalnego. Dzięki wdrożeniu programu **Zbuduj – Zamień – Zaoszczędź** realny wzrost wartości wypłacanych odszkodowań jest znacznie niższy niż prognozowany.



Wartość odszkodowań dla wierzycieli wyroków eksmisyjnych
za niedostarczenie lokalu socjalnego przez Miasto Poznań

Efekty Programu

Wynikiem wdrożenia Programu jest **wymierny efekt** w postaci:

- Zwiększenia zasobu komunalnego Miasta Poznania,
- Usprawnienia i przyspieszenia procesu dostarczania lokali komunalnych i socjalnych najemcom zgodnie z ich potrzebami
- Zwiększenia liczby lokali socjalnych w w.w zasobie,
- Zmniejszenia zaległości czynszowych
- Zapobiegania zadłużaniu się najemców
- Zahamowania wzrostu wartości odszkodowań wypłacanych wierzycielom przez Miasto Poznań z tytułu niezapewnienia lokali socjalnych osobom do tego uprawnionym,
- Przygotowania lokali pozbawionych barier architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych,

Miasto Poznań zyskuje większy i bardziej atrakcyjny zasób komunalny, a co za tym idzie usatysfakcjonowanych najemców. Jednocześnie wdrożony program pozwala zahamować wzrost odszkodowań wypłacanych przez Miasto wierzycielom wyroków eksmisyjnych.