

## 2.3. Rekomendacje

Powyższa analiza, dotycząca warunków materialnych mieszkańców powiatu słubickiego, skłania do sformułowania następujących wniosków, a także będących ich wynikiem rekomendacji dla władarzy gmin i powiatu:

1. Wysokość wynagrodzeń w powiecie słubickim nominalnie jest nieco niższa od poziomu wojewódzkiego. Co czwarty ankietowany uznał, że pieniędzy nie wystarcza mu na zaspokojenie podstawowych potrzeb, ponad połowie nie starcza na kulturę, sport i rozrywkę, a 3/4 pytanych na oszczędzanie. Wynika z tego jednoznacznie, że poziom wynagrodzeń odstaje znacząco od społecznych potrzeb i oczekiwań. Taki stan rzeczy wynika m.in. z przygranicznego położenia powiatu i charakteru handlowo-usługowego nastawionego na klientów zza Odry, a także z braku przemysłu wysokich technologii. Wynagrodzenia w branżach związanych z handlem i usługami są niższe niż wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw czy przemyśle. W dłuższej perspektywie czasowej wyzwaniem dla powiatu słubickiego będzie podnoszący się poziom życia po stronie polskiej, niwelujący różnicę wynagrodzeń po obu stronach granicy, a także ewentualne przyjęcie Euro przez Polskę. Wraz ze zmniejszaniem się różnic w poziomie rozwoju gospodarczego pomiędzy Polską i Niemcami, może to powodować zmniejszenie opłacalności handlu i usług nastawionych na rynek niemiecki, co w konsekwencji może prowadzić do wzrostu bezrobocia wśród mieszkańców powiatu słubickiego.
2. Mieszkańcy miasta są w stanie zaspokoić potrzeby w większym stopniu niż mieszkańcy wsi. Wynikać to może z faktu, iż na wsi zjawisko bezrobocia jest wyższe niż w mieście, co w oczywisty sposób przekłada się na inną lokację środków. Warto może skoncentrować się na pobudzaniu społeczności mieszkających na terenach wiejskich do zakładania działalności gospodarczej, co w dużej mierze mogłoby skutkować zmniejszeniem tam bezrobocia i zwiększeniem dochodów gospodarstw domowych, a w konsekwencji lepszym zaspakajaniem potrzeb. Jeśli chodzi o stworzenie warunków sprzyjających zakładaniu działalności gospodarczej – w tym obszarze nieocenioną wydaje się kooperacja władz lokalnych i organizacji pozarządowych. Te drugie mogłyby odegrać dużą rolę, jako instytucje finansujące różnego rodzaju inicjatywy biznesowe, a po drugie - jako instytucje szkolące zainteresowanych w zakresie zakładania działalności gospodarczej itd.
3. Niepokojącym jest fakt, że blisko co trzecie gospodarstwo domowe otrzymuje dochody z różnorodnych świadczeń społecznych. Wydaje się, że należałoby w większym stopniu postawić na aktywne formy wspierania osób bezrobotnych, których finalnym celem winno być długotrwałe zatrudnienie. Niezbędnym wydaje się większe wykorzystanie organizacji społecznych. Część osób długotrwale bezrobotnych wymaga gruntownej pracy socjalnej – nauki codziennego funkcjonowania. Warto zauważyć, że spora część osób, która korzysta z ośrodków pomocy społecznej jest jednocześnie klientami powiatowych urzędów pracy.
4. Warto również odnotować, że 26% pytanych osób byłoby w stanie zrezygnować z legalnego zatrudnienia po to, aby zwiększyć poziom swoich dochodów. Władze lokalne i organizacje społeczne powinny monitorować to zjawisko i zachęcać do podejmowania legalnych form zatrudnienia chociażby poprzez kampanie informacyjne. Decyzja o porzuceniu legalnej pracy na rzecz wyższych zarobków wydaje się być uzależniona od poziomu wykształcenia badanych osób (im wyższe wykształcenie respondentów, tym mniejsza chęć do tego, by rozpocząć pracę „na czarno”). Najczęściej deklaracje podjęcia pracy na czarno pojawiały się u osób z wykształceniem podstawowym i zawodowym. Konieczne wydaje się zatem podjęcie działań np. informacyjnych, uświadamiających „słabe strony” pracy „na czarno” i dostosowanie kształcenia – szczególnie zawodowego – do potrzeb rynku pracy.

## Rozdział 4. Diagnoza warunków mieszkaniowych – dr Paweł Antkowiak

Głównym celem niniejszego rozdziału była odpowiedź na pytanie: **jakie są warunki mieszkaniowe mieszkańców powiatu słubickiego?** Podejmowane zagadnienie jest o tyle istotne, że dostęp do mieszkania jest jedną z fundamentalnym potrzeb z punktu widzenia życia człowieka, wpływa bowiem na poczucie bezpieczeństwa. Dodać należy, iż wg teorii Abrahama Masłowa<sup>25</sup>, ludzkie potrzeby są zaspokajane stopniowo – człowiek stawia przed sobą większe cele i ma większe aspiracje, jeśli zaspokoi w pierwszej kolejności swoje podstawowe pragnienia (do tych zaś należy najpierw dostęp do pożywienia a następnie posiadanie dobrych warunków mieszkaniowych).

### 4.1. Warunki mieszkaniowe

Analizując warunki mieszkaniowe osób żyjących na terenie powiatu słubickiego, warto zatem przyjrzeć się charakterystyce dostępnych lokali mieszkalnych, ich liczbie, rodzajom czy powierzchni.

W powiecie słubickim na koniec 2012 r. było 15 839 mieszkań, składających się łącznie z 62 229 izb (pomieszczeń). Powierzchnia użytkowa tych mieszkań wynosiła 1 149 837 tys. m<sup>2</sup>. Przeciętnie więc na mieszkanie przypada 3,93 izby (nieco mniej, gdyż w województwie lubuskim wskaźnik ten wynosi 3,97), a jedno mieszkanie przypada na 2,99 mieszkańca (w skali województwa wskaźnik ten jest nieco niższy, bo wynosi 2,87). Na jedną izbę przypada również 0,76 mieszkańca, a zatem więcej niż wynosi ten wskaźnik w województwie lubuskim [0,72]. Średnia powierzchnia użytkowa w powiecie słubickim [72,6 m<sup>2</sup>] jest praktycznie odzwierciedleniem średniej wojewódzkiej [72,8 m<sup>2</sup>], natomiast powierzchnia użytkowa na jedną osobę w powiecie słubickim jest niższa [24,3m<sup>2</sup>] od średniej wojewódzkiej [25,4m<sup>2</sup>]<sup>26</sup>. Analiza sytuacji mieszkaniowej w każdej z gmin powiatu pozwala zarysować bardzo ciekawy obraz.

**Tabela 12. Zasoby mieszkaniowe – stan na dzień 31 grudnia 2012 r.**

	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa w tys. m <sup>2</sup>	Przeciętna				
				Liczba izb w mieszkaniu	Liczba osób na:		Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	
					1 mieszkanie	1 izbę	1 mieszkania	na 1 osobę
Województwo lubuskie	356 600	1 415 025	25 949 853	3,97	2,87	0,72	72,8	25,4
<b>Powiat słubicki</b>	<b>15 839</b>	<b>62 229</b>	<b>1 149 837</b>	<b>3,93</b>	<b>2,99</b>	<b>0,76</b>	<b>72,6</b>	<b>24,3</b>
Cybinka	1 998	8 785	161 668	<b>4,40</b>	3,37	0,77	<b>80,9</b>	24,0
Górzycza	1 233	5 089	94 225	4,13	<b>3,45</b>	<b>0,84</b>	76,4	<b>22,1</b>
Ośno Lubuskie	2 105	8 438	159 996	4,01	3,08	0,77	76,0	<b>24,7</b>
Rzepin	3 352	13 172	246 662	3,93	2,98	0,76	73,6	<b>24,7</b>
Słubice	7 151	26 745	487 286	<b>3,74</b>	<b>2,78</b>	<b>0,74</b>	<b>68,1</b>	24,5

Źródło: Województwo Lubuskie 2013. Podregiony, Powiaty, Gminy, Zielona Góra 2013, s. 145.

Pod względem liczby izb przypadających na jedno mieszkanie najlepiej wypada Cybinka, najgorzej zaś Słubice. W Górzyczy liczba osób przypadająca na jedno mieszkanie [3,45] oraz na jedną izbę [0,84] jest największa i wyższa od średniej powiatowej [0,76] oraz wojewódzkiej [0,72]. W tej kategorii najniższe wskaźniki charakteryzują gminę Słubice. Jeśli chodzi o powierzchnię użytkową jednego mieszkania to najwyższy wskaźnik odnotowano w Cybince, najniższy zaś ponownie w Słubicach. Największą powierzchnię użytkową w przeliczeniu na jedną osobę odnotowano natomiast w Ośnie Lubuskim oraz w Rzepinie. Słubice są

<sup>25</sup> A.H. Maslow, *Motywacja i osobowość*, PAX, Warszawa 1990, s. 72–92.

<sup>26</sup> Województwo Lubuskie 2013. Podregiony, Powiaty, Gminy, Zielona Góra 2013, s. 145.

miejscością o najwyższym stopniu zurbanizowania zabudowy, co jednoznacznie przekłada się na prezentowaną powyżej charakterystykę. Przeciętna wielkość jednego mieszkania w Słubicach jest aż o 12 m<sup>2</sup> mniejsza od mieszkania w gminie Cybinka. Słubice charakteryzują się również najniższą liczbą izb w jednym mieszkaniu, ale także najmniejszą liczbą osób zamieszkujących dane mieszkanie. Widać również wyraźnie, że w Cybince powierzchnia lokali mieszkalnych jest statystycznie największa.

Warto również zwrócić uwagę na strukturę własności lokali mieszkalnych w powiecie słubickim. Okazuje się, że kluczową rolę odgrywają wspólnoty mieszkaniowe, które władają ponad 5 tys. lokali mieszkalnych. Jeśli do tego dołożyć jeszcze zasoby osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych to łącznie mówić można o blisko 9 tys. mieszkań. W dalszej kolejności znajdują się zasoby spółdzielni mieszkaniowych oraz mieszkania komunalne.

**Tabela 13. Zasoby mieszkaniowe w powiecie słubickim wg form własności – stan na 31 grudnia 2013 r.**

Właściciel	Liczba mieszkań
Zasoby spółdzielni mieszkaniowych	1 542
Zasoby zakładów pracy	138
Zasoby Skarbu Państwa	16
Zasoby wspólnot mieszkaniowych	5 010
Zasoby osób fizycznych we wspólnotach mieszkaniowych	3 939
Zasoby pozostałych podmiotów	12
Mieszkania komunalne	1 370
Mieszkania socjalne	104

Źródło: Bank Danych Lokalnych, [http://stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p\\_name=indeks](http://stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p_name=indeks), 15.10.2014 r.

Warto również odnotować fakt, że spośród lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobów gminnych w całym powiecie słubickim istnieje 25 pustostanów, z czego 24 w Słubicach oraz 1 w Rzepinie.

Elementem istotnym dla dokonania diagnozy warunków mieszkaniowych jest również dostęp do sieci wodociągowej rozdzielczej, zużycie wody przez gospodarstwa domowe, dostęp do sieci kanalizacyjnej, dostęp do sieci elektrycznej czy sieci gazowej. W końcu 2012 r. długość sieci wodociągowej rozdzielczej wyniosła w powiecie słubickim 301 km. Powiat mieści się w grupie tych o niższej wartości wskaźnika zagęszczenia sieci wodociągowej – na 100 km<sup>2</sup> powiatu słubickiego przypadało 30,1 km wodociągu (wobec 47,6 km średnio w województwie). We wszystkich gminach powiatu zagęszczenie sieci było mniejsze od średniego w województwie i wyniosło od 21 km na 100 km<sup>2</sup> w gminie Ośno Lubuskie do 42,3 km na 100 km<sup>2</sup> w gminie Słubice.

W powiecie słubickim notuje się natomiast najwyższy wskaźnik korzystających z sieci wodociągowej wśród powiatów województwa lubuskiego. W 2012 r. z sieci wodociągowej korzystało 92,3% ludności powiatu (wobec 89,7% średnio w województwie), najwięcej w gminie Ośno Lubuskie (97,1% ogółu ludności gminy), a najmniej w gminie Rzepin (85,0%). W 2012 r. przeciętne zużycie wody przez gospodarstwa domowe w powiecie słubickim w przeliczeniu na jednego mieszkańca wyniosło 29,4 m<sup>3</sup>, tj. o 2,4% więcej niż przeciętnie w województwie. Najwyższe zużycie wody notowano w gminie Słubice (32,9 m<sup>3</sup> na jednego mieszkańca)<sup>27</sup>.

Długość sieci kanalizacyjnej w powiecie słubickim w 2012 r. wyniosła blisko 180 km, a w przeliczeniu na 100 km<sup>2</sup> – 18,0 km, tj. o 8,4% więcej niż przed rokiem. Było to jednak o 21,1% mniej niż średnio w województwie. W układzie przestrzennym największe zagęszczenie sieci kanalizacyjnej występuje w gminie Słubice (30,7 km na 100 km<sup>2</sup>), a najmniejsze w gminie Cybinka (10,9 km na 100 km<sup>2</sup>). W końcu 2012 r. z sieci kanalizacyjnej korzystało 61,8% ludności powiatu (wobec 64,9% średnio w województwie). Najlepiej skanalizowana jest gmina Słubice (81,0% ludności gminy korzystało z sieci kanalizacyjnej), a najgorzej gmina Cybinka (odsetek korzystających z sieci wyniósł 38,0%)<sup>28</sup>.

<sup>27</sup> Portrety powiatów i gmin województwa lubuskiego w 2012 r., Zielona Góra 2013, s. 51-52.

<sup>28</sup> Ibidem.

W końcu 2012 r. w powiecie słubickim w populacji gospodarstw domowych było 16,2 tys. odbiorców energii elektrycznej. Zużyta przez nich energia stanowiła 4,5% ogółu energii zużytej w województwie. Przeciętne zużycie energii elektrycznej na 1 odbiorcę w gospodarstwach domowych wyniosło 2 034 kWh, tj. o 0,3% więcej niż przeciętnie w województwie, co w przeliczeniu na 1 mieszkańca powiatu wyniosło 694 kWh<sup>29</sup>.

Powiat słubicki wyróżnia relatywnie wysokie zagęszczenie sieci gazowej wśród powiatów województwa lubuskiego (pomijając miasta na prawach powiatu: Gorzów Wlkp. i Zieloną Górę). W końcu 2012 r. długość sieci gazowej wyniosła 344 km (o 0,2% więcej niż w 2011 r.), a w przeliczeniu na 100 km<sup>2</sup> – 34,4 km (wobec 27,2 km średnio w województwie). Największe zagęszczenie sieci gazowej w powiecie notowano w gminie Słubice (73,8 km na 100 km<sup>2</sup>) oraz Rzepin (34,7 km). W porównaniu do 2011 r. wzrosła liczba gospodarstw domowych, będących odbiorcami gazu (o 3,4%, tj. do 7,1 tys.), najbardziej znacząco w gminie Słubice (o 3,9%). Przeciętne zużycie gazu w przeliczeniu na jedno gospodarstwo domowe wyniosło blisko 825 m<sup>3</sup>, tj. o 19,6% więcej niż średnio w województwie i o 0,9% więcej niż w 2011 r.<sup>30</sup>

Warto również sprawdzić rodzaj instalacji oraz stopień wyposażenia mieszkań w powiecie słubickim. Sytuację na koniec 2013 r. przedstawiono w tabeli.

**Tabela 14. Mieszkania w zasobach mieszkaniowych wyposażone w instalacje – stan na 31 grudnia 2013 r.**

	Ogółem mieszkań	Wodociąg		Ustęp		Łazienka		Centralne ogrzewanie		Gaz z sieci	
			w %		w %		w %		w %		w %
<b>Województwo lubuskie</b>	359 470	353 367	98,30%	343 869	95,65%	334 301	92,99%	289 326	80,49%	200 770	55,85%
<b>Powiat słubicki</b>	<b>15 987</b>	<b>15 855</b>	<b>99,17%</b>	<b>15 538</b>	<b>98,00%</b>	<b>15 142</b>	<b>94,71%</b>	<b>12 538</b>	<b>78,43%</b>	<b>7 202</b>	<b>45,04%</b>
<b>Cybinka</b>	2 004	1 957	<b>97,65%</b>	1 874	<b>93,51%</b>	1 820	<b>90,82%</b>	1 502	74,95%	217	<b>10,83%</b>
<b>Górzycza</b>	1 239	1 228	99,11%	1 196	96,53%	1 153	93,05%	914	73,76%	224	18,08%
<b>Ośno Lubuskie</b>	2 116	2 091	98,82%	2 024	95,65%	1 939	91,64%	1 538	<b>72,68%</b>	241	11,39%
<b>Rzepin</b>	3 366	3 337	99,14%	3 293	97,83%	3 206	95,25%	2 602	77,30%	553	16,43%
<b>Słubice</b>	7 262	7 242	<b>99,73%</b>	7 151	<b>98,47%</b>	7 024	<b>96,72%</b>	5 982	<b>82,37%</b>	5 967	<b>82,17%</b>

Źródło: Bank Danych Lokalnych, [http://stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p\\_name=indeks](http://stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p_name=indeks), 15.10.2014 r.

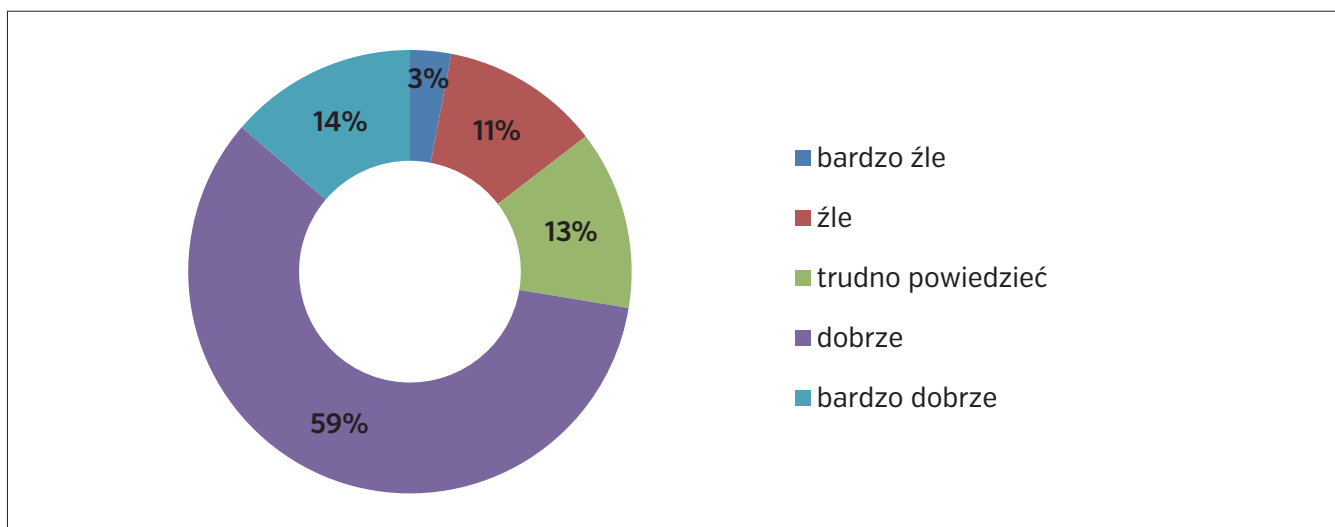
Jeśli chodzi o dostęp do wodociągów, ustępu oraz łazienki, to w powiecie słubickim jest on wyższy aniżeli w całym województwie lubuskim. Odwrotną sytuację odnotowano w przypadku centralnego ogrzewania oraz wyposażenia mieszkań w instalację gazową, gdzie średnia dla powiatu słubickiego jest niższa aniżeli w całym województwie. Kiedy przeanalizowano dane dotyczące poszczególnych gmin to okazuje się, że Słubice są zdecydowanym liderem, jeśli chodzi o wyposażenie we wszystkie instalacje, i przewyższają zarówno średnią powiatową jak i wojewódzką. Największa różnica występuje w dostępie do sieci gazowej, gdzie 82,17% lokali mieszkalnych na terenie Słubic jest wyposażonych w taką instalację, podczas gdy średnia powiatu wynosi 45,04%, a województwa 55,85%. Wynika to przede wszystkim ze stopnia zurbanizowania gminy i gęstości zaludnienia. Najgorzej w tym zestawieniu prezentuje się gmina Cybinka, gdzie w przypadku wodociągu, ustępu, łazienki oraz gazu z sieci wynik jest najniższy, co więcej poniżej średniej powiatowej i wojewódzkiej. Warto też zauważyć, że w porównaniu do Słubic, dostęp do sieci gazowej w przypadku gminy Cybinka jest ośmiokrotnie niższy. W przypadku centralnego ogrzewania najgorzej wyposażoną gminą jest Ośno Lubuskie.

W zaprojektowanym na cele niniejszego raportu badaniu postanowiono zapytać respondentów – mieszkańców powiatu słubickiego o to, jak oceniają oni swoje warunki zamieszkania. Zdecydowana większość, bo aż 73% dobrze oceniło warunki, w których mieszka, natomiast przeciwnego zdania było zaledwie 14% pytanych.

<sup>29</sup> Ibidem.

<sup>30</sup> Ibidem.

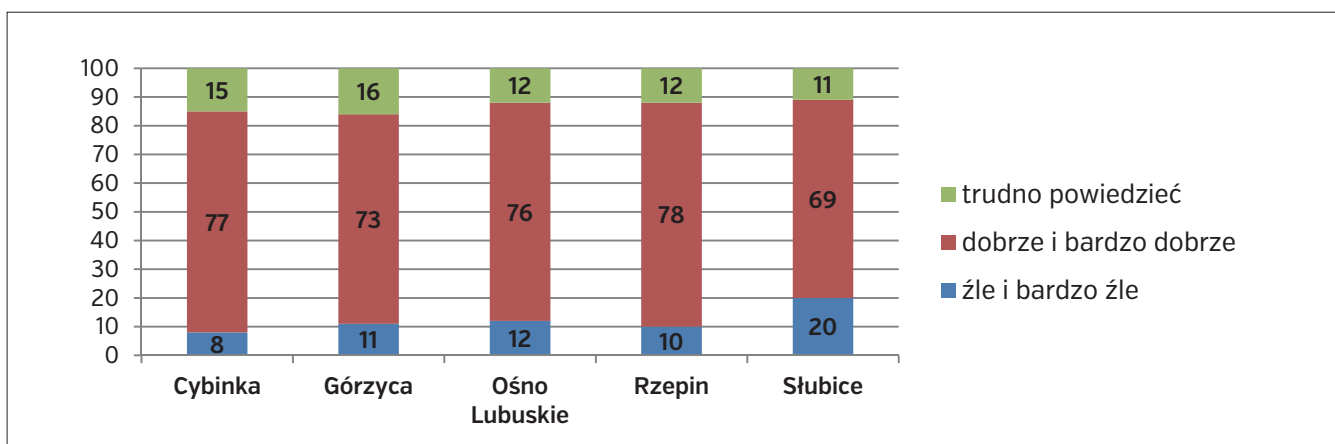
**Wykres 17. Odpowiedź na pytanie: Jak Pan(i) ocenia swoje warunki zamieszkania?**



Źródło: opracowanie własne.

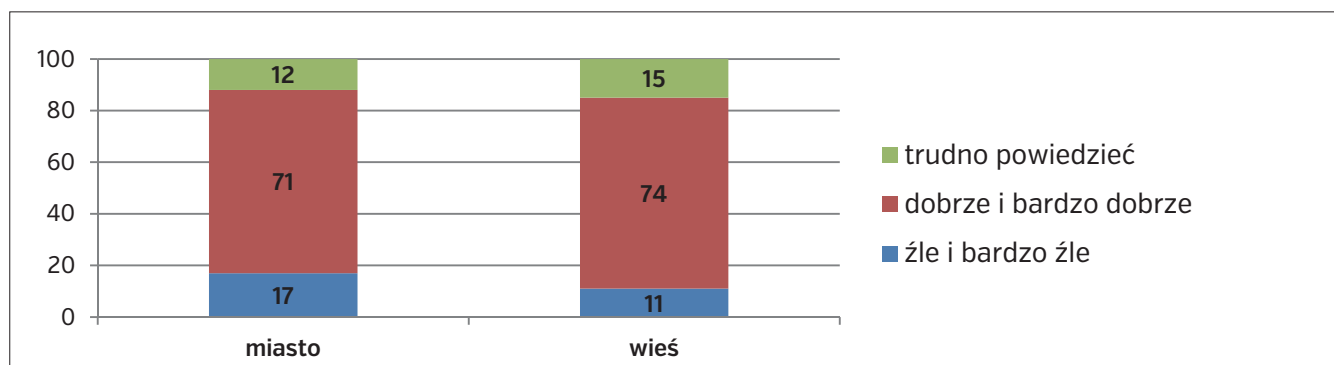
Biorąc pod uwagę podział na gminy – widać, że mimo dość dobrego wyposażenia lokali mieszkalnych w gminie Słubice, tam właśnie pojawiło się najwięcej negatywnych opinii na temat warunków zamieszkania. Najwyższe noty pojawiły się w odniesieniu do gminy Rzepin.

**Wykres 18. Odpowiedź na pytanie: Jak Pan(i) ocenia swoje warunki zamieszkania? (podział na gminy)**



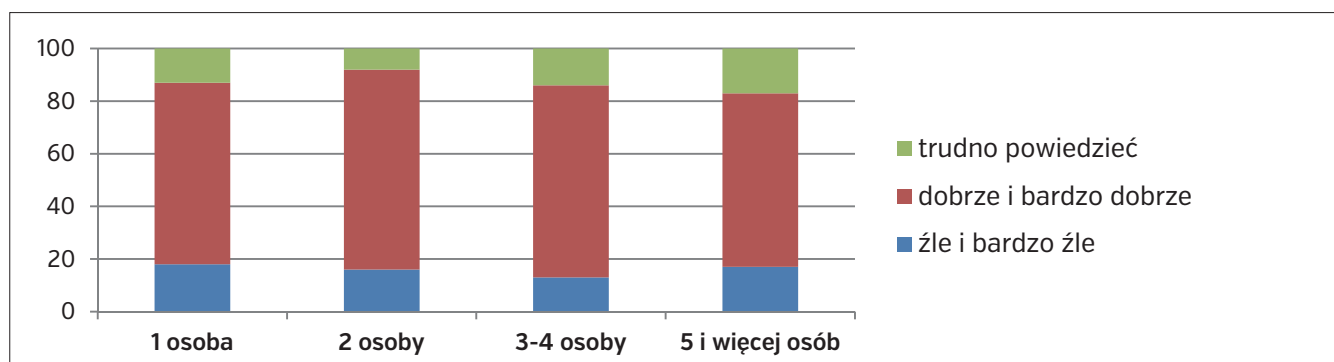
Źródło: opracowanie własne.

Jeśli spojrzeć na odpowiedzi respondentów uwzględniając ich miejsce zamieszkania, okazuje się, że nieco lepiej swoje warunki mieszkaniowe ocenili mieszkańcy wsi. Wynika to najpewniej z faktu, że powierzchnia lokali mieszkalnych na wsi (głównie domy jednorodzinne) jest większa, co zapewnia lepszy komfort życia.

**Wykres 19. Odpowiedź na pytanie: Jak Pan(i) ocenia swoje warunki zamieszkania? (podział miasto-wieś)**

Źródło: opracowanie własne.

Elementem, który ma wpływ na ocenę warunków mieszkaniowych może być również liczba osób zamieszkująca jedno gospodarstwo domowe. Najlepiej swoje warunki mieszkaniowe ocenili respondenci mieszkający w gospodarstwach dwuosobowych. Najmniej pozytywnych odpowiedzi odnotowano wśród osób wchodzących w skład gospodarstw 5 i więcej osobowych, co można uzasadnić potrzebami związanym z przestrzenią na jednego mieszkańca oraz kosztem utrzymania domostwa.

**Wykres 20. Odpowiedź na pytanie: Jak Pan(i) ocenia swoje warunki zamieszkania? (ze względu na liczbę osób w gospodarstwie domowym)**

Źródło: opracowanie własne.

Odnotować należy, że 18% osób żyjących samotnie i 17% osób mieszkających w gospodarstwach 5-cio i więcej osobowych oceniło swoje warunki zamieszkania jako złe lub bardzo złe, co szczególnie w przypadku tej drugiej grupy jest wynikiem większych potrzeb finansowych na utrzymanie gospodarstwa domowego.

Ważnym elementem lokalnej infrastruktury mieszkaniowej są niewątpliwie mieszkania, będące w zasobach gminy, czyli tzw. mieszkania komunalne. Taki sposób udostępniania mieszkań (przydzielane są one na wniosek osób zainteresowanych zgodnie z kryteriami określonymi przez gminę) stanowi jedną z form pomocy społecznej. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2001 Nr 71, poz. 733 z późn. zm.), każda gmina powinna dysponować pewną liczbą mieszkań dla osób (rodzin), których nie stać na zakup czy wynajęcie własnego mieszkania. Dokument stanowi, że mieszkania komunalne mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony, a szczegółowe zasady ich przydzielania określają uchwały rad gmin, w których wskazuje się m.in. na:

- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem oraz taką, która uzasadnia obniżkę czynszu w już zamieszkiwanym lokalu;
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu;
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

Zgodnie z raportem Najwyższej Izby Kontroli z 2013 r. gospodarka mieszkaniami komunalnymi w większości samorządów w Polsce jest nieracjonalna i chaotyczna dlatego, że:

- w 60% gmin brakuje przejrzystych zasad przyznawania mieszkań, co sprzyja korupcji<sup>31</sup>;
- brak jest rzetelnej ewidencji lokali komunalnych<sup>32</sup>;
- brak racjonalnej polityki wobec stawek czynszowych skutkuje ustawianiem ich na poziomie, który nie pozwala na utrzymanie lokali w dobrym stanie technicznym;
- brak jest długoterminowych planów gospodarki zasobem komunalnym;
- gminy w żaden sposób nie monitorują czy w trakcie najmu sytuacja finansowa najemców nie poprawiła się, ani czy z lokali w ogóle korzystają osoby uprawnione;
- egzekucja zaległości czynszowych jest nieskuteczna i spóźniona, co prowadzi do narastania zadłużenia lokali komunalnych (w latach 2009-2011 kwota zadłużenia na samym czynszu wzrosła o 33%, z 587 mln do 881 mln zł);
- rośnie lista oczekujących na mieszkania komunalne – w 34 skontrolowanych gminach było ich 48 tys., przy czym gminy rocznie przyznawały mieszkania zaledwie 16% oczekujących<sup>33</sup>.

Drugim typem lokalu mieszkalnego będącym w posiadaniu gmin są mieszkania socjalne – wydzielane przez gminy z ich zasobów lokalowych, a następnie przeznaczane na wynajem jako lokale socjalne. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony. Może ona być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu, i której dochody z gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy. Po upływie oznaczonego w umowie najmu czasu, można ją przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Gmina może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.

Sytuację w powiecie słubickim w zakresie dostępności mieszkań komunalnych oraz lokali socjalnych obrazuje poniższa tabela.

**Tabela 15. Mieszkania komunalne i socjalne – stan na 31 grudnia 2013 r.**

	Ogółem mieszkań	Mieszkania komunalne		Mieszkania socjalne	
			w %		w %
<b>Województwo lubuskie</b>	359 470	29 613	8,24%	3 288	0,91%
<b>Powiat słubicki</b>	<b>15 987</b>	<b>1 370</b>	<b>8,57%</b>	<b>104</b>	<b>0,65%</b>
<b>Cybinka</b>	2 004	35	1,75%	1	<b>0,004%</b>
<b>Górzycy</b>	1 239	21	<b>1,69%</b>	5	0,40%
<b>Ośno Lubuskie</b>	2 116	187	8,84%	18	0,85%
<b>Rzepin</b>	3 366	261	7,75%	33	<b>0,98%</b>
<b>Słubice</b>	7 262	866	<b>11,93%</b>	47	0,65%

Źródło: Bank Danych Lokalnych, [http://stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p\\_name=indeks](http://stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p_name=indeks), 15.10.2014.

Liczba mieszkań komunalnych w powiecie słubickim w stosunku do wszystkich lokali mieszkalnych jest nieco wyższa [8,57%] od poziomu województwa lubuskiego [8,24%]. Zdecydowanie największą liczbą mieszkań komunalnych dysponuje gmina Słubice, najmniejszą zaś gmina Górzycy. Jest to zjawisko typowe, bowiem w skali całego kraju w gminach wiejskich odnotowano mniejszą liczbę lokali komunalnych aniżeli w miastach. W przypadku Słubic – gminy miejsko-wiejskiej znajduje to potwierdzenie i wynika z faktu, że zdecydowana większość mieszkańców gminy Słubice to mieszkańcy miasta Słubice. Jeśli zaś chodzi o dostępność lokali socjalnych w powiecie w stosunku do wszystkich lokali mieszkalnych to zdecydowanie najmniejsza jest ona w gminie Cybinka [tylko jedno mieszkanie socjalne w dyspozycji gminy], największa zaś w Rzepinie.

<sup>31</sup> Warto zwrócić uwagę, że w Polsce mieszkania komunalne były wielokrotnie przedmiotem przestępstw korupcyjnych, w których urzędnicy pobierali łapówki za przyspieszenie przydziału w tzw. trybie „poza kolejką oczekujących”. Szacuje się, że ok. 10% mieszkań jest również wykorzystywanych niezgodnie z przeznaczeniem – np. wynajmowanych osobom trzecim, podczas gdy uprawniony najemca przeniósł się do domu lub nowego mieszkania. Zob. *Gliwicy urzędnicy za łapówki przydzielali mieszkania komunalne*, 8.02.2007, <http://wiadomosci.gazeta.pl/wiadomosci/1,114873,3905407.html>, 15.10.2014; *Obiecywała komunalne mieszkania za łapówki*, 13.01.2013, <http://wiadomosci.onet.pl/wroclaw/obiecywala-komunalne-mieszkania-za-lapowki/0z6tv>, 15.10.2014; *Miejscy urzędnicy skazani*, 8.06.2008, [http://kielce.gazeta.pl/kielce/1,35255,5279429,Miejscy\\_urzednicy\\_skazani.html](http://kielce.gazeta.pl/kielce/1,35255,5279429,Miejscy_urzednicy_skazani.html), 15.10.2014; M. Zubik, *Co dziesiąte mieszkanie komunalne wynajęte na lewo*, 23.10.2009, [http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34889,7176646,Co\\_dziesiate\\_mieszkanie\\_komunalne\\_wynajete\\_na\\_lewo.html](http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34889,7176646,Co_dziesiate_mieszkanie_komunalne_wynajete_na_lewo.html), 15.10.2014.

<sup>32</sup> To uwidoczniło się chociażby w przypadku przygotowywania raportu. Dane przekazane przez urzędy gmin różnią się momentami od danych dostępnych w Banku Danych Lokalnych.

<sup>33</sup> Najwyższa Izba Kontroli, <http://www.nik.gov.pl/0221>, 15.10.2014.



Ważną kwestią związaną z mieszkaniami komunalnymi jest również wysokość opłat za te lokale. Trzeba jednoznacznie stwierdzić, że stawki bazowe czynszu za najem za 1 m<sup>2</sup> w mieszkaniach będących w zasobach gminy w powiecie słubickim są bardzo zróżnicowane, a tym samym i koszty utrzymania mieszkania bardzo różne. W gminie Słubice na dzień 31 grudnia 2013 r. stawka czynszu na terenach miejskich wyniosła 5,75 zł/m<sup>2</sup>, na terenach wiejskich zaś 4,40 zł/m<sup>2</sup>. W gminie Rzepin podano, że wysokość opłat za mieszkanie komunalne wynosi średnio 122,44 zł miesięcznie. W gminie Cybinka pozyskano informację, że wysokość opłat za mieszkanie wchodzące w skład zasobów gminnych wynosiło 2,09 zł/m<sup>2</sup>. W gminie Górzycza opłata za mieszkanie wynosi od 21,26 zł do 196,22 zł, co uśredniając oznacza, że średni koszt utrzymania mieszkania wynosi 108,74 zł. Dodatkowo przeliczając to na stawki w stosunku do m<sup>2</sup> możemy powiedzieć, że opłata za 1 m<sup>2</sup> za mieszkanie komunalne wyniosła 2,70 zł, natomiast za mieszkanie socjalne 1,35 zł. W gminie Ośno Lubuskie stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalu komunalnym jest zróżnicowana w zależności od wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i kształtuje się następująco:

- mieszkania o pełnym standardzie – stawka bazowa: 2,42 zł;
- mieszkanie wyposażone w wc lub łazienkę z c.c.o. (ale bez c.c.w.) – 85% stawki bazowej: 2,06 zł;
- mieszkanie wyposażone w wc lub łazienkę (bez c.c.w. i c.c.o.) – 75% stawki bazowej: 1,82 zł;
- mieszkanie wyposażone tylko w instalację wodno-kanalizacyjną – 53% stawki bazowej: 1,28 zł;
- mieszkanie bez instalacji wodno-kanalizacyjnej – 45% stawki bazowej: 1,09 zł.

Natomiast stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej jest zróżnicowana w zależności od wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne i w miejscowościach położonych na terenie gminy Ośno Lubuskie kształtuje się w następujący sposób:

- mieszkania o pełnym standardzie – stawka bazowa: 1,69 zł;
- mieszkanie wyposażone w wc lub łazienkę z c.c.o. (ale bez c.c.w.) – 85% stawki bazowej: 1,44 zł;
- mieszkanie wyposażone w wc lub łazienkę (bez c.c.w. i c.c.o.) – 75% stawki bazowej: 1,27 zł;
- mieszkanie wyposażone tylko w instalację wodno-kanalizacyjną – 53% stawki bazowej: 0,90 zł;
- mieszkanie bez instalacji wodno-kanalizacyjnej – 45% stawki bazowej: 0,78 zł.

Trzeba też wskazać, że stawka czynszu dla lokali socjalnych na terenie gminy Ośno Lubuskie jest minimalna i wynosi 0,15 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej<sup>34</sup>.

Powyższe zróżnicowanie stawek bazowych wysokości czynszu oraz nieprecyzyjne informacje przekazane przez gminy powodują trudności w ich porównywaniu. Niemniej jednak trzeba stwierdzić, że są one na relatywnie niskim poziomie, a opinia wyrażona w 2013 r. przez Najwyższą Izbę Kontroli, iż brakuje racjonalnej polityki wobec stawek czynszowych, co skutkuje ustawianiem ich na poziomie, który nie pozwala na utrzymanie lokali w dobrym stanie technicznym, wydaje się być uprawniona w przypadku powiatu słubickiego.

Mimo tego, że wskazane powyżej stawki czynszu wydają się być na bardzo niskim poziomie okazuje się, że i tak w wielu przypadkach powstają zaległości czynszowe, a zgodnie z danymi podawanymi przez Najwyższą Izbę Kontroli zaległości te stale rosną. Sytuację w powiecie słubickim obrazuje poniższa tabela.

**Tabela 16. Zaległości w opłatach za mieszkania w zasobach gminnych – stan na 31 grudnia 2013 r.**

	Ogółem mieszkań gminnych	Mieszkania obciążone zaległością				Wysokość zaległości w tys. zł	
		Ogółem		Ponad 3 miesiące		Ogółem	Ponad 3 miesiące
			w %		w % w stosunku do ogółu zadłużonych mieszkań		
<b>Województwo lubuskie</b>	29 613	16 637	56,18%	9 518	57,21%	16 217,4	13 427,5
<b>Powiat słubicki</b>	1 370	666	48,61%	584	87,69%	1013,9	988,4
<b>Cybinka</b>	35	14	40,00%	10	71,43%	6,2	4,9
<b>Górzycza</b>	21	13	61,90%	11	84,62%	13,1	12,9
<b>Ośno Lubuskie</b>	187	46	24,60%	36	78,26%	25,7	23,0
<b>Rzepin</b>	261	151	57,85%	85	56,29%	230,8	209,5
<b>Słubice</b>	866	442	51,04%	442	100,00%	738,1	738,1

Źródło: Bank Danych Lokalnych, [http://stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p\\_name=indeks](http://stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p_name=indeks), 15.10.2014.

<sup>34</sup> Opracowanie na podstawie materiałów przekazanych przez gminy: Cybinka, Górzycza, Ośno Lubuskie, Rzepin oraz Słubice.



W ujęciu procentowym – najwięcej zadłużonych lokali w stosunku do wszystkich mieszkań komunalnych jest w gminie Górzycy, najmniej zaś w Ośnie Lubuskim. Jeśli jednak przyjrzymy się drugiej kategorii, tj. zadłużeniu długoterminowemu trwającemu ponad 3-miesiące, to tutaj zdecydowanie najgorsza sytuacja jest w gminie Słubice, bowiem wszystkie zadłużone mieszkania mieszczą się w tej właśnie kategorii. Łączna kwota zadłużenia lokali komunalnych w powiecie słubickim wyniosła 988,4 tys. zł, z tego aż 738,1 tys. zł w gminie Słubice. Świadczy to jednoznacznie o tym, że spora część najemców nie radzi sobie z obciążeniami i tak tanich w utrzymaniu lokali komunalnych, a zjawisko to ma charakter ciągły przede wszystkim w Słubicach.

Warto także odnotować, że w całym powiecie słubickim toczyły się w 2013 r. 24 postępowania eksmisyjne, z czego 6 w Rzepinie a 18 w Słubicach. Powodem wszystkich tych postępowań eksmisyjnych były zaległości w opłatach za mieszkanie. Spośród nich sąd orzekł 21 eksmisji, z czego 3 w Rzepinie a 18 w Słubicach. Trzeba jednak podkreślić, że wykonana została tylko jedna eksmisja w gminie Słubice<sup>35</sup>.

Instrumentem będącym w posiadaniu gminy, który ma wspomóc osoby nieradzące sobie z udźwignięciem obciążeń związanych z utrzymaniem mieszkania, jest niewątpliwie dodatek mieszkaniowy. Zgodnie z *ustawą z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych* (Dz. U. 2001 Nr 71, poz. 734 z późn. zm.) mogą go otrzymać najemcy lub podnajemcy lokali mieszkalnych, osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, mieszkające w lokalach umieszczonych w budynkach stanowiących ich własność, albo będące właścicielami samodzielnych lokali mieszkalnych. Uprawnione są też osoby mające tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszące wydatki związane z jego zajmowaniem, a nawet takie, które nie posiadają prawa do zajmowanego lokalu, ale czekają na przysługujący im lokal socjalny lub zamienny. Dodatek taki przysługuje wyżej wymienionym osobom, jeśli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

Dodatek jest przyznawany przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w drodze decyzji administracyjnej. Należy zaznaczyć, że przy rozpatrywaniu wniosku liczą się ściśle obiektywne kryteria i nie ma tu miejsca na uznanie administracyjne. Gdy organ gminy dowiaduje się, że istnieje rażąca dysproporcja pomiędzy deklarowanymi dochodami, a realnym stanem majątkowym wnioskodawcy, który umożliwiałby pokrycie kosztów korzystania z lokalu, nie ma możliwości przyznania dodatku. Podobnie dzieje w sytuacji, gdy liczba osób korzystających z lokalu jest mniejsza niż deklarowano.

W powiecie słubickim w 2013 r. wypłacono łącznie 6 257 dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę 1 241 829 zł, z czego 3 259 dodatków na kwotę 643 124 zł dotyczyło mieszkań będących w zasobach gminnych. Warto dodać, że udział wypłacanych dodatków mieszkaniowych w zasobach gminnych w stosunku do ogółu wypłaconych dodatków wyniósł w powiecie 52,09% i był nieco wyższy od poziomu wojewódzkiego (47,39%). Najwyższy wskaźnik w tej sferze odnotowano w gminie Ośno Lubuskie (63,31%), najniższy zaś w gminie Cybinka (13,62%), która globalnie wypłaciła najmniej dodatków – 73 dodatki na łączną kwotę 9 035 zł, co szczegółowo pokazano w tabeli.

**Tabela 17. Liczba i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych – stan na 31 grudnia 2013 r.**

	Dodatki mieszkaniowe				
	Ogółem		W zasobie gminnym		Udział wypłacanych dodatków mieszkaniowych w zasobach gminnych w stosunku do ogółu wypłaconych dodatków
	liczba	kwota w zł	liczba	kwota w zł	
<b>Województwo lubuskie</b>	148 980	29 318 173	70 607	14 504 473	47,39%
<b>Powiat słubicki</b>	6 257	1 241 829	3 259	643 124	52,09%
<b>Cybinka</b>	470	89 490	64	7 994	13,62%
<b>Górzycy</b>	73	9 035	18	1 886	24,66%
<b>Ośno Lubuskie</b>	1 382	226 226	875	102 876	63,31%
<b>Rzepin</b>	567	79 614	323	46 996	56,97%
<b>Słubice</b>	3765	837 464	1 979	483 372	52,56%

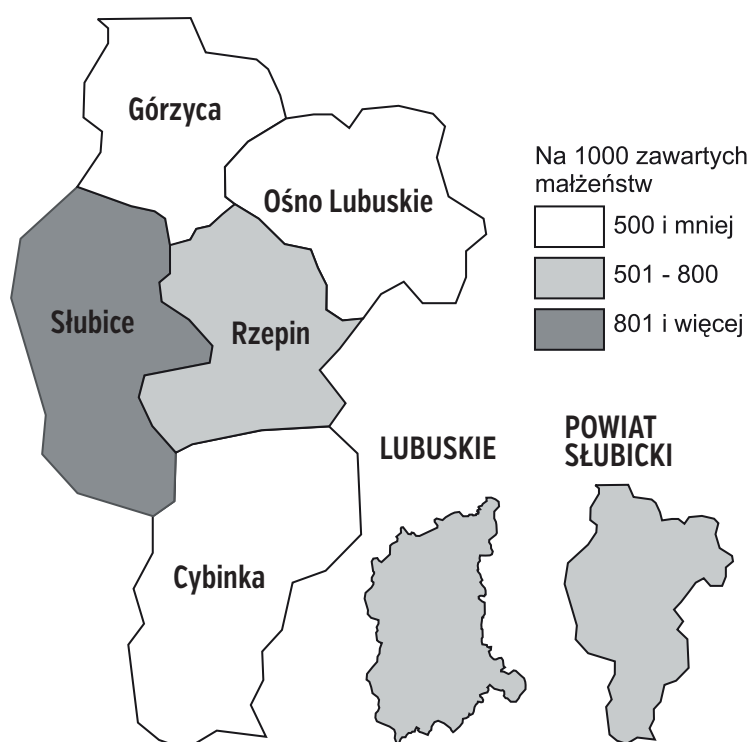
Źródło: Bank Danych Lokalnych, [http://stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p\\_name=indeks](http://stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p_name=indeks), 15.10.2014.

<sup>35</sup> Bank Danych Lokalnych, [http://stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p\\_name=indeks](http://stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p_name=indeks), 15.10.2014.

## 4.2. Dostępność lokali mieszkalnych

Analizując sytuację mieszkaniową w powiecie słuwickim warto odnotować, że w 2012 r. oddano do użytkowania 121 mieszkań [tj. o 19,8% więcej niż przed rokiem], w tym 83,5% w budownictwie indywidualnym. Większość mieszkań oddanych do użytkowania była zlokalizowana w obszarze miejskim [66,1%], m.in. miejskiej części gmin: Słubice [37,2%], Rzepin [19,0%], Ośno Lubuskie [8,3%]. Wskaźnik liczby mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 000 mieszkańców powiatu w 2012 r. wyniósł 2,5 wobec 3,1 średnio w województwie. W przeliczeniu na 1 tys. zawartych małżeństw oddano do użytkowania ponad 526 mieszkań, tj. o 9,8% mniej niż średnio w województwie, jednak o 29,2% więcej niż w 2011 r.

**Mapa 4. Mieszkania oddane do użytkowania w 2012 r. na 1 000 zawartych małżeństw**



Źródło: Portrety powiatów i gmin województwa lubuskiego w 2012 r., Zielona Góra 2013, s. 52.

**Tabela 18. Liczba nowych lokali mieszkalnych w 2012 r.**

Wyszczególnienie	Mieszkania	Izby	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m <sup>2</sup>
<b>Powiat Słubicki</b>	<b>121</b>	<b>552</b>	<b>13 352</b>	<b>110,3</b>
<b>Cybinka</b>	3	17	399	133,0
<b>Górzycza</b>	5	27	570	114,0
<b>Ośno Lubuskie</b>	10	53	1 415	141,5
<b>Rzepin</b>	31	125	2 925	94,4
<b>Słubice</b>	72	330	8 043	111,7

Źródło: Portrety powiatów i gmin województwa lubuskiego w 2012 r., Zielona Góra 2013, s. 52.

Na poziomie powiatów nie są prowadzone badania nt. dostępności lokali mieszkalnych. Warto jednak zbadać tą dostępność. W tym celu posłużono się danymi zawartymi w jednym z popularnych serwisów zajmujących się m.in. pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, zarówno w celu kupna/sprzedaży, jak i najmu. Chodzi mianowicie o serwis internetowy [www.gratka.pl](http://www.gratka.pl). Należy jednak zaznaczyć, że prezentowane zestawienie nie jest doskonałe i ma charakter eksperymentu, ale ponieważ przeanalizowano sytuację całego województwa oraz poszczególnych gmin wchodzących w skład powiatu słubickiego daje to obraz wart uwagi. Okazuje się bowiem, że oferta dotycząca lokali mieszkalnych w powiecie słubickim jest znikoma, zarówno jeśli chodzi o ofertę kupna-sprzedaży, jak i, a może przede wszystkim, ofertę najmu. Średnia powiatowa [stosunek liczby ofert do ogólnej liczby lokali mieszkalnych] w kategorii oferta kupna-sprzedaży wyniosła 0,28%, podczas gdy średnia w województwie wyniosła 2,01%. Najwięcej ofert sprzedaży [31] odnotowano w gminie Słubice, co stanowiło 0,43% wszystkich lokali. W gminie Górzycza nie oferowano natomiast na sprzedaż żadnych mieszkań czy domów. Jeszcze gorzej wygląda sytuacja, jeśli chodzi o najem lokali. W tym przypadku w skali całego powiatu znaleziono tylko jedną ofertę w gminie Rzepin, co stanowiło 0,03% lokali mieszkalnych w gminie oraz zaledwie 0,006% w skali całego powiatu. Dla porównania warto dodać, że średnia liczba ofert w stosunku do ogólnej liczby lokali mieszkalnych w województwie wynosi 26,19%. Szczegółowe wyniki przeprowadzonego badania zawiera poniższa tabela.

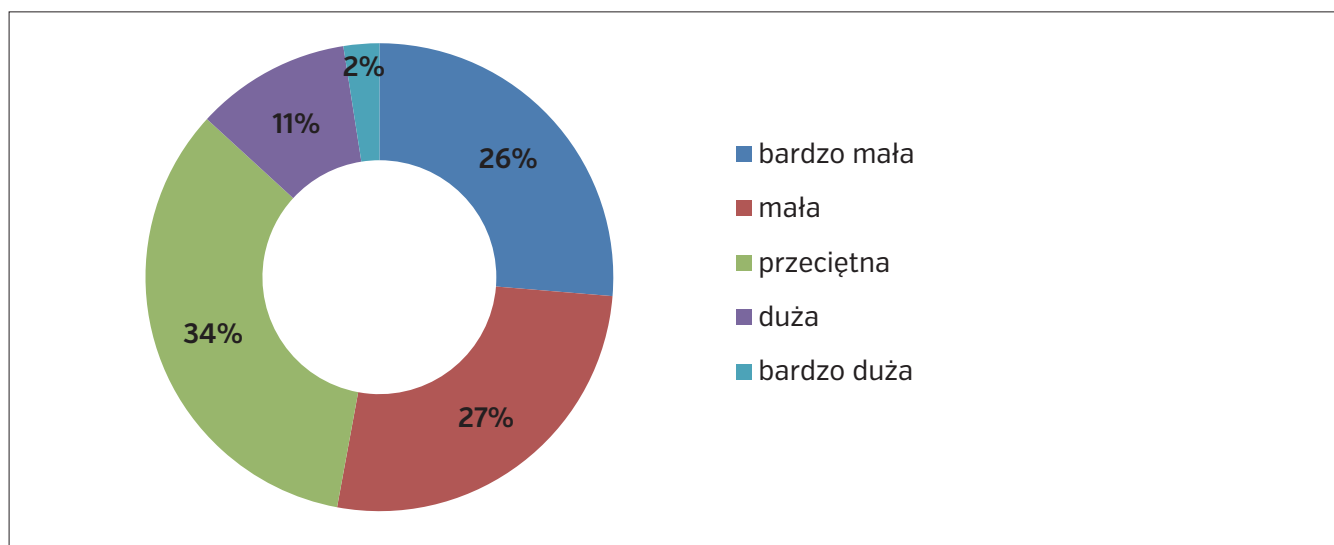
**Tabela 19. Liczba ofert kupna-sprzedaży oraz najmu lokali mieszkalnych w powiecie słubickim na dzień 15 października 2014 r. w portalu [gratka.pl](http://gratka.pl)**

Wyszczególnienie	Ogólna liczba lokali mieszkalnych	Oferta kupna-sprzedaży		Oferta najmu	
			w % do ogólnej liczby lokali		w % do ogólnej liczby lokali
<b>Województwo lubuskie</b>	359 470	7 232	2,01%	94 157	26,19%
<b>Powiat Słubicki</b>	15 987	44	0,28%	1	0,006%
<b>Cybinka</b>	2 004	7	0,035%	0	0%
<b>Górzycza</b>	1 239	0	0%	0	0%
<b>Ośno Lubuskie</b>	2 116	3	0,014%	0	0%
<b>Rzepin</b>	3 366	3	0,089%	1	0,03%
<b>Słubice</b>	7 262	31	0,43%	0	0%

Źródło: Gratka.pl, [www.gratka.pl](http://www.gratka.pl), 15.10.2014.

W toku badania postanowiono również sprawdzić, czy niewielka dostępność lokali mieszkalnych na rynku, zarówno w kategorii kupno-sprzedaż jak i najem oraz stosunkowo niewielki przyrost nowych lokali mieszkalnych, znajdą odzwierciedlenie w opinii mieszkańców powiatu słubickiego. Zapytano mieszkańców powiatu o ich ocenę dostępności lokali mieszkalnych na rynku. Okazało się, że ponad połowa pytanych osób uznała, iż ta dostępność jest mała bądź też bardzo mała, a zaledwie 13% uznało, że jest odwrotnie. Co trzecia pytana osoba uznała, że ta dostępność jest przeciętna, co zobrazowano na wykresie.

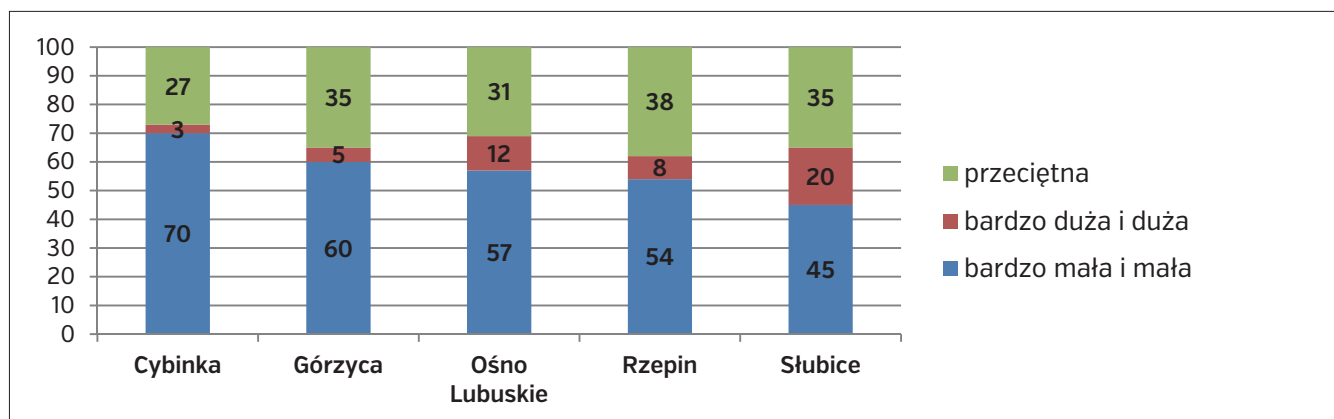
**Wykres 21. Odpowiedź na pytanie: Czy uważa Pan(i), że w miejscu Pani/Pana zamieszkania dostępność lokali mieszkalnych na rynku jest:**



Źródło: opracowanie własne.

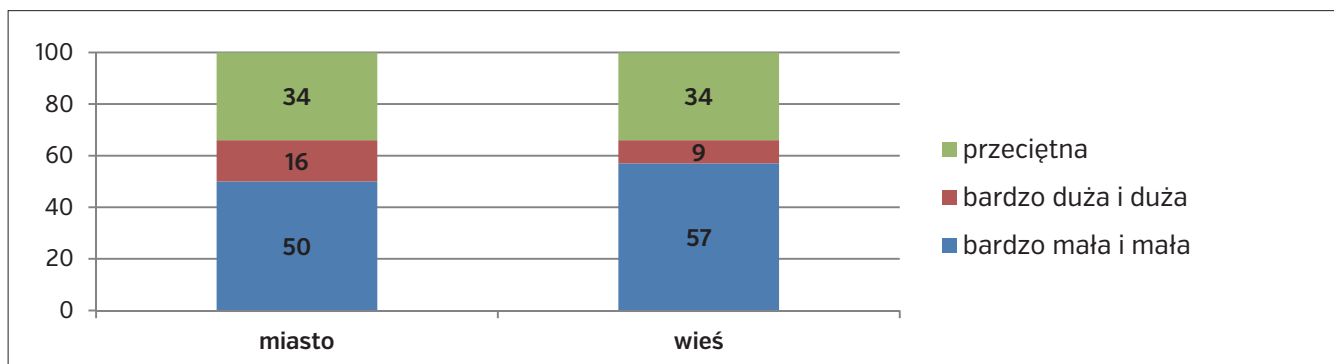
W tym pytaniu należało rozstrzygnąć, czy uwzględniając gminę, z której pochodzą respondenci ich odpowiedzi będą się znacząco różnić. Nie ulega wątpliwości, że najgorsza sytuacja, jeśli chodzi o dostępność lokali mieszkalnych ma miejsce w gminie Cybinka. W tym przypadku siedmiu na dziesięciu pytanym respondentów zaznaczyło odpowiedź bardzo mała bądź mała i jednocześnie zaledwie 3% badanych uznało, że jest ona duża. Na drugim końcu skali znalazła się gmina Słubice, gdzie wprawdzie 45% osób uznało, że lokal mieszkalny trudno uzyskać, ale za to 20% uznało, że jest ich na rynku dużo.

**Wykres 22. Odpowiedź na pytanie: Czy uważa Pan(i), że w miejscu Pani/Pana zamieszkania dostępność lokali mieszkalnych na rynku jest: (podział na gminy)**



Źródło: opracowanie własne.

Analiza odpowiedzi na to samo pytanie poprzez pryzmat miejsca zamieszkania respondentów wskazuje, że 57% mieszkańców wsi stwierdziło, iż dostępność jest mała bądź bardzo mała, a zaledwie 9% uznało, że jest ona duża bądź bardzo duża. Inaczej sytuacja wyglądała w przypadku mieszkańców miast, gdzie 50% pytanym osób uznało, iż dostępność jest mała bądź też bardzo mała, ale 16% dostępność lokali oceniło pozytywnie. Zarówno w przypadku mieszkańców wsi, jak i miast, odsetek osób, które uznały, że dostępność lokali mieszkalnych jest przeciętna wyniósł dokładnie 34%.

**Wykres 23. Czy uważa Pan(i), że w miejscu Pani/Pana zamieszkania dostępność lokali mieszkalnych na rynku jest: (podział miasto-wieś)**

Źródło: opracowanie własne.

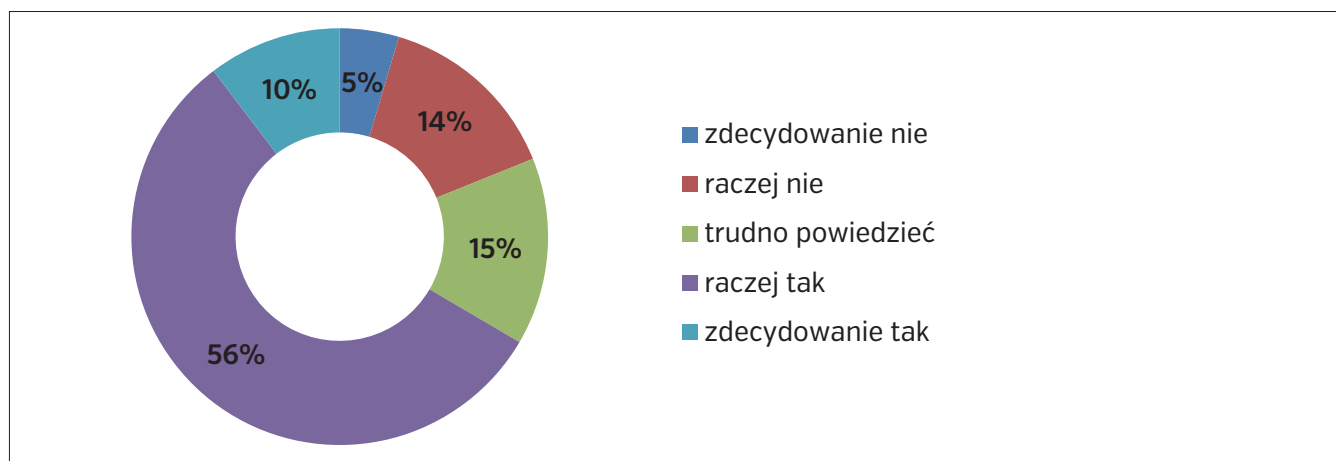
Powiat słubicki to teren przygraniczny, warto więc zwrócić uwagę na fakt, że analizując dostępność lokali mieszkalnych na terenie poszczególnych gmin trzeba pamiętać o tym, że sporo mieszkańców z tego terenu przenosi się do Niemiec i tam wynajmuje bądź też kupuje mieszkania/domy. Donoszą o tym regularnie media podkreślając, że walka o klienta czy najemcę na granicy polsko-niemieckiej w powiecie słubickim przybiera na znaczeniu, a oferta naszych zachodnich sąsiadów w stosunku do polskich obywateli stale się rozrasta. Jak donosiła Gazeta Lubuska w 2013 r. „Niższe czynsze, specjalny serwis dla Polaków – tak Niemcy zachęcają do zamieszkania u nich. We Frankfurcie zameldowanych jest już około tysiąca naszych rodaków. Wzdłuż całej granicy – ok. 10 tysięcy”. Gazeta informowała również, że w ośmiu wieżowcach należących do frankfurckiej spółdzielni mieszkaniowej WoWi (Wohnungswirtschaft Frankfurt Oder GmbH), można było zauważyć podświetlone na zielono mieszkania. To efekt akcji „Zielone światło = wolne mieszkanie”, w ramach której Niemcy dają rabaty osobom, które zdecydują się na wynajem (przez osiem miesięcy będą płacić połowę czynszu). Grupą docelową byli m.in. Polacy. Żeby ułatwić wszelkie formalności WoWi, które ma swoje biuro m.in. kilka kroków od granicy, zatrudniło osobę mówiącą po polsku, do obsługi klientów zza Odry. Informował o tym przyklejony do szyby plakat w języku polskim o treści – „Mieszkania do wynajęcia. Mówimy po polsku”<sup>36</sup>. Nie ma danych, które pozwoliłyby ocenić, jaka jest skala tego zjawiska, ale nie ulega wątpliwości, że wyludniający się Frankfurt nad Odrą walcząc o klienta-mieszkańca z Polski będzie stosował zachęty i promocje cenowe. Nie wiadomo do końca, jaki to odnie-sie skutek i jaka będzie skala tego zjawiska dla gmin powiatu słubickiego. Nie ulega jednak wątpliwości, że skoro mieszkańcy powiatu znajdują zatrudnienie w Niemczech, będą bardziej skłonni, by osiąść tam na stałe.

### 4.3. Bezpieczeństwo w miejscu zamieszkania

Zagadnieniem, jakie należy wziąć pod uwagę rozpatrując warunki mieszkaniowe mieszkańców, jest poziom bezpieczeństwa publicznego. Jest to element, który warunkuje zakup czy najem lokalu, bądź też budowę własnego domu w danym rejonie.

Czy więc mieszkańcy powiatu słubickiego czują się bezpiecznie w swoim miejscu zamieszkania? Okazuje się, że 2/3 spośród ankietowanych osób stwierdziło, że czuje się bezpiecznie, co piąty pytany był przeciwnego zdania, natomiast 15% pytanych osób nie wskazało jednoznacznie odpowiedzi.

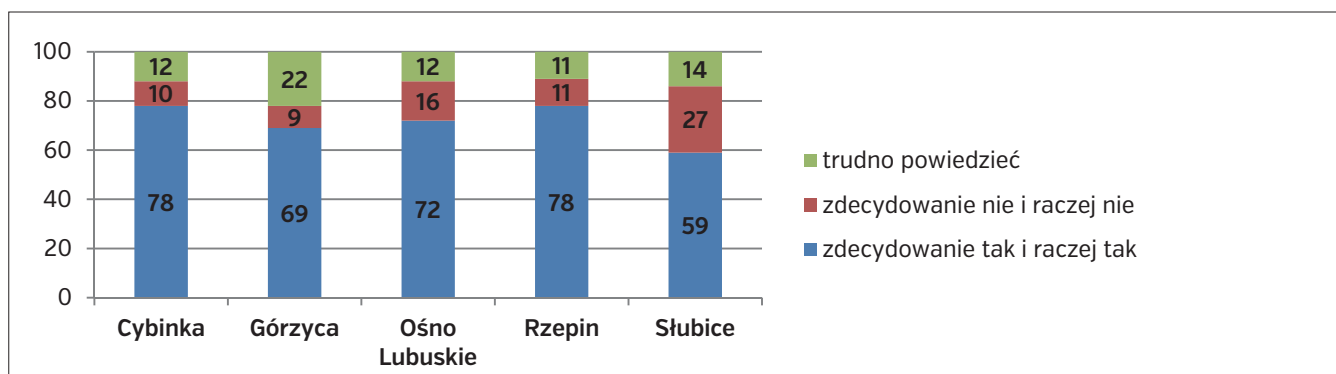
<sup>36</sup> Mieszkania w Niemczech dla Polaków za połowę czynszu, 20.11.2013, <http://www.gazetalubuska.pl/apps/pbcs.dll/article?AID=/20131120/POWIAT11/131119363>, 22.10.2014; Wynajem mieszkania w Niemczech dla Polaków. Ceny, warunki, biura (wideo), 28.11.2013, <http://www.gazetalubuska.pl/apps/pbcs.dll/article?AID=/20131128/POWIAT11/131129778>, 22.10.2014.

**Wykres 24. Odpowiedź na pytanie: Czy czuje się Pan(i) bezpiecznie w swoim miejscu zamieszkania?**

Źródło: opracowanie własne.

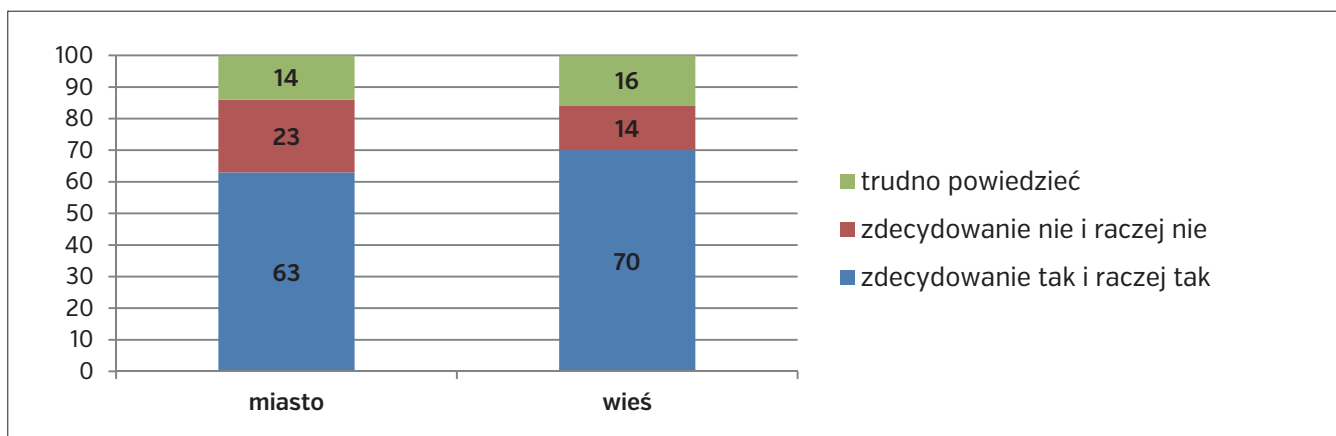
Biorąc pod uwagę, że powiat słubicki jest terenem przygranicznym, powyższy wynik uznać można za zadowalający. Stawisko to należy uzasadnić faktem, iż prócz typowych wykroczeń i przestępstw charakterystycznych dla całego kraju, istnieje również przestępczość charakterystyczna dla regionów granicznych. Chodzi tu przede wszystkim o przemyt, nielegalny handel, przygraniczne kradzieże oraz oszustwa.

Badając odpowiedzi na pytanie o poczucie bezpieczeństwa, warto pokusić się także o analizę z uwzględnieniem podziału na gminy. Odpowiedzi respondentów wskazują, że najbardziej niebezpiecznie jest w gminie Słubice, najbezpieczniej zaś w gminie Cybinka. Wynikać to może ze specyfiki tych jednostek. Gmina Słubice jest największą jednostką administracyjno-terytorialną pod względem liczby ludności. Jest także gminą bezpośrednio sąsiadującą z niemieckim Frankfurtem nad Odrą. Jej charakter oraz poziom urbanizacji wpływa na takie twierdzenie.

**Wykres 25. Odpowiedź na pytanie: Czy czuje się Pan(i) bezpiecznie w swoim miejscu zamieszkania? (podział na gminy)**

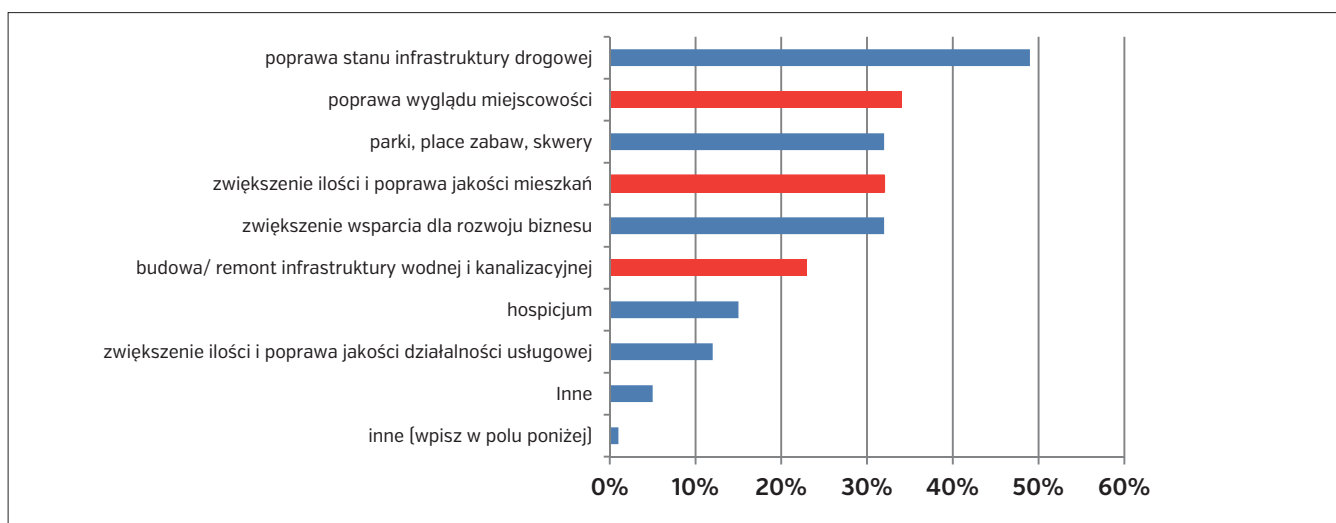
Źródło: opracowanie własne.

Biorąc pod uwagę miejsce zamieszkania respondentów, zauważyć należy, że mieszkańcy wsi charakteryzują się wyższym poczuciem bezpieczeństwa aniżeli mieszkańcy miast, co może być wynikiem tego, że generalnie w miastach istnieje większa liczba potencjalnych zagrożeń aniżeli na wsi.

**Wykres 26. Odpowiedź na pytanie: Czy czuje się Pan(i) bezpiecznie w swoim miejscu zamieszkania? (podział miasto-wieś)**

Źródło: opracowanie własne.

Należy też zwrócić uwagę na najważniejsze potrzeby, jakie wskazywali mieszkańcy powiatu słubickiego. Uznano, że zadaniem istotnym (32%) jest zwiększenie ilości i poprawa jakości mieszkań. Ponadto 34% odpowiedzi koncentrowała się na poprawie wyglądu całej miejscowości. Warto również wspomnieć, że mimo sporej w skali całego powiatu dostępności do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, aż 23% respondentów sugerowało budowę lub remont infrastruktury wodnej i kanalizacyjnej. Szczegółowe zestawienie odpowiedzi prezentuje poniższy wykres.

**Wykres 27. Odpowiedź na pytanie: Które z wymienionych potrzeb Pana(i) zdaniem są najważniejsze w Państwa okolicy?**

Źródło: opracowanie własne.



## 4.4. Rekomendacje

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na kilka istotnych kwestii, formułując jednocześnie rekomendacje dla władarzy gmin i powiatu:

1. Mieszkania w powiecie ślubickim są dobrze wyposażone w instalacje (wodociąg, ustęp oraz łazienka), za to nieco gorzej w centralne ogrzewanie oraz sieć gazową. Mimo tej pozytywnej konstatacji trzeba zwrócić uwagę, że w skali poszczególnych gmin występuje zróżnicowanie tej dostępności. Należałoby, wykorzystując m.in. środki finansowe z nowej perspektywy finansowej UE, starać się uzupełniać brakującą infrastrukturę około-mieszkaniową, podnosząc tym samym standard życia mieszkańców.
2. Gminy w powiecie ślubickim dysponują mieszkaniami komunalnymi na poziomie nieco wyższym aniżeli średnia wojewódzka. Nie przekazano jednak danych o liczbie oczekujących na mieszkania komunalne w poszczególnych gminach, stąd trudno wyrokować, czy taka oferta zaspokaja zapotrzebowanie społeczne w danej miejscowości. Odnosząc się jednak do informacji ogólnopolskich pochodzących m.in. z raportu Najwyższej Izby Kontroli, można domniemywać, że sytuacja wygląda podobnie jak w całym kraju, tj. liczba lokali jest mniejsza aniżeli liczba chętnych. Należy zwiększać dostępność lokali komunalnych dostosowując ich ilość do zapotrzebowania społecznego.
3. Liczba lokali socjalnych jest w powiecie ślubickim niższa aniżeli średnio w województwie. Specyfika mieszkań socjalnych polega jednak na tym, że ich liczbę dostosowuje się do zapotrzebowania społecznego. W przedmiotowym raporcie nie wskazano jak wygląda to zapotrzebowanie z uwagi na brak danych. Uwagi są jednak analogiczne jak w pkt. 2 tj. należy monitorować stan posiadania tego rodzaju obiektów i w miarę możliwości zwiększać ich dostępność dla mieszkańców.
4. Zwraca uwagę fakt, że wysokość stawek czynszowych za wynajem mieszkań komunalnych (w tym socjalnych) jest bardzo zróżnicowana i waha się od kilkunastu groszy do prawie sześciu złotych za 1 m<sup>2</sup>. Zgodnie z zaleceniami Najwyższej Izby Kontroli stawki te nie powinny być uciążliwe, ale jednocześnie pozwalać na utrzymanie tych lokali mieszkalnych w zasobach gminnych na odpowiednim poziomie. Wydaje się, że należałoby dokonać przeglądu stanu posiadania i jednocześnie weryfikacji stawek najmu – zgodnie z zaleceniami NIK.
5. Mimo stosunkowo niskich stawek najmu lokali komunalnych, większość najemców boryka się z zadłużeniem – tj. nie opłaca w terminie czynszu. Co bardzo niepokojące – większość z tych zaległości ma charakter długoterminowy przekraczający 3 miesiące. Należy monitorować stan zaległości oraz dyscyplinować najemców nieopłacających czynszu. Skuteczność i efektywność egzekucji należności jest wątpliwa, bowiem spośród 21 orzeczonych eksmisji spowodowanych zaległościami w opłatach czynszowych dokonano de facto tylko jednej eksmisji.
6. Gminy wypłacają dodatki mieszkaniowe, których celem jest pomoc osobom nie będącym w stanie udźwignąć nałożonych nań obciążeń. Jak wynika z przeprowadzonej analizy, ponad połowa dodatków wypłacana jest najemcom mieszkań komunalnych. Jest to typowe zjawisko, bowiem są to osoby o niskich dochodach. Pytanie jednak brzmi: Czy dublowanie pomocy i łożenie kolejnych środków finansowych dla tych samych podmiotów stanowi sprawny instrument wyrwania ich z trudnej sytuacji bytowej i życiowej? Utrwala się w ten sposób przekonanie, że jest to sytuacja normalna. Elementem, który należy usprawnić jest niewątpliwie weryfikacja faktycznego stanu majątku oraz zasobów finansowych tak, aby pomoc związana z zamieszkaniem trafiała do osób rzeczywiście tej pomocy potrzebujących.
7. Zwraca uwagę fakt, że dostępność lokali mieszkalnych na terenie powiatu jest bardzo ograniczona. Ilość nowopowstałych mieszkań jest w skali województwa niewielka, Jednocześnie coraz bardziej atrakcyjna staje się oferta mieszkaniowa Frankfurtu nad Odrą, co z punktu widzenia indywidualnych mieszkańców może być korzystne, zaś z punktu widzenia danej jednostki samorządowej i wspólnoty lokalnej stanowi realne zagrożenie. Przeprowadzka na stałe do Niemiec oznacza nie tylko spadek liczby mieszkańców i w konsekwencji dochodów gminnych. To również straty dla lokalnych producentów, handlowców, przewoźników etc. Gminy, w tym przede wszystkim Ślubice, powinny w sposób bardziej zintensyfikowany zachęcać – również w formach finansowych – do pozostania w gminie, a nawet starać się pozyskać nowych mieszkańców. W przeciwnym razie spadek liczby mieszkańców będzie powodował regres w innych sferach społeczno-gospodarczych.

## Rozdział 5. Diagnoza rozwoju ekonomicznego i rynku pracy – dr hab. Magdalena Musiał-Karg

Rozwój gospodarczy jest złożonym procesem gospodarczo-społecznym, przejawiającym się w przemianach strukturalnych gospodarki oraz poprawie najważniejszych wskaźników charakteryzujących warunki życia społeczeństwa, do których uznać należy dostępność miejsc pracy. Niniejsza część raportu ma na celu analizę sytuacji ekonomicznej w powiecie słubickim, a także udzielenie odpowiedzi na pytanie o kształtowanie się rynku pracy zarówno na terenie całego powiatu, jak i jego poszczególnych gmin. Obie płaszczyzny analizy są o tyle istotne, iż wpływają w największej mierze na uwarunkowania materialne mieszkańców powiatu, przekładając się ponadto na pozostałe sfery ich funkcjonowania.

Niewątpliwie, sytuacja gospodarcza w istotny sposób przekłada się na sytuację na rynku pracy. Od czasu załamania koniunktury gospodarczej w 2009 r. przedsiębiorcy nadal wydają się często realizować strategie oszczędnościowe i nie zwiększać zatrudnienia. W 2011 r. wskaźnik zatrudnienia, określający udział ludności pracującej w wieku 20-64 lata w ogólnej liczbie ludności tej grupy wiekowej, wyniósł 64,8% i wzrósł w porównaniu z rokiem poprzednim o 0,2% (w UE-27 wskaźnik ten wyniósł 68,6%). Poziom zatrudnienia w Polsce jest jednym z niższych w Unii Europejskiej<sup>37</sup>.

### 5.1. Rozwój gospodarczy

W województwie lubuskim, nie uwzględniając powiatów grodzkich, najwięcej podmiotów gospodarki narodowej zanotowano w 2012 r. w powiecie słubickim<sup>38</sup>. Uwzględniając podział na gminy, w powiecie słubickim na niemal 5,5 tys. podmiotów gospodarczych najwięcej firm odnotowano w gminie Słubice (ponad 3 tys.), a w następnej kolejności w Rzepinie (ok. 1 tys.). Najmniejsza liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowana była w Górzycy.

**Tabela 20. Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w 2012 r.**

	Powiat	Cybinka	Górzycy	Ośno Lubuskie	Rzepin	Słubice
<b>Podmioty gospodarki narodowej ogółem, w tym</b>	5 496	484	271	563	1 003	3 175
<b>sektor rolniczy</b>	244	48	14	55	63	64
<b>sektor przemysłowy</b>	333	39	32	60	59	143
<b>sektor budowlany</b>	539	94	41	90	102	212
<b>podmioty gospodarki narodowej na 10 tys. ludności</b>	1 161	720	636	868	1 006	1 597
<b>osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności</b>	799	570	477	644	670	1 061

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze *Statystycznego Vademecum Samorządowca 2013*, GUS.

Struktura danych zaprezentowanych w powyższej tabeli stanowi niezbitą dowód na to, że w gminie Słubice działalność gospodarcza jest najlepiej rozwinięta pod względem ilościowym. W całym powiecie na 10 tys. mieszkańców przypada 1 161 podmiotów gospodarczych – w Słubicach ta liczba to już niemal 1,6 tys. Gmina ta jest zatem jedyną w powiecie, gdzie wskaźnik ten jest wyższy od powiatowego.

Uszczegóławiając dane dotyczące gospodarki w gminach powiatu słubickiego warto uwzględnić podział przedsiębiorstw według sektorów własności, a także wybranych form prawnych. Informacje te są o tyle istotne, iż pozwolą one dostrzec różnice pomiędzy funkcjonowaniem gospodarki w poszczególnych częściach powiatu, a także dostrzec najważniejsze wyzwania stojące przed tym regionem w kontekście gospodarczym.

<sup>37</sup> Polska 2012. Raport o stanie gospodarki, Departament Strategii i Analiz, Ministerstwo Gospodarki, Warszawa 2012, s. 100.

<sup>38</sup> LUBUSKIE 2012 - przegląd sytuacji społeczno-gospodarczej, Zielona Góra, maj 2013, s. 3-4.

**Tabela 21. Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w rejestrze REGON wg sektorów własności, wybranych form prawnych oraz gmin w powiecie słubickim (stan na 31.12.2012 r.)**

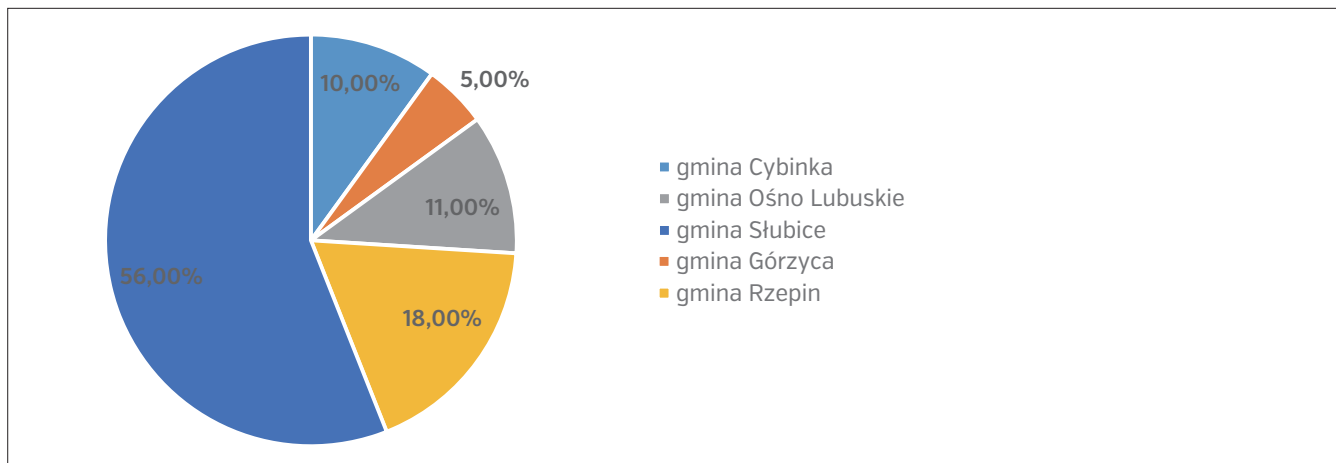
	ogółem	sektor		z ogółem					
		publiczny	prywatny	spółki handlowe		spółki cywilne	spółdzielnie	fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne	osoby fizyczne prowadzące działalność
				razem	w tym z udziałem kapitału zagranicznego				
<b>woj. lubuskie</b>	107 689	4 719	102 970	8 313	2 753	6 115	470	3 134	77 225
<b>powiat słubicki</b>	5 496	262	5 234	533	315	315	26	133	3 781
<b>gmina Cybinka</b>	484	16	468	36	15	23	4	14	383
<b>gmina Ośno Lubuskie</b>	563	21	542	64	39	24	4	17	418
<b>gmina Rzepin</b>	1003	60	943	104	60	52	6	20	668
<b>gmina Słubice</b>	3 175	152	3 023	308	186	208	10	65	2 109
<b>gmina Górzycyca</b>	271	13	258	21	15	8	2	17	203

Źródło: Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w województwie lubuskim. Stan na koniec 2012 r., Urząd Statystyczny w Zielonej Górze, Zielona Góra 2013, s. 8.

Na terenie powiatu słubickiego największe znaczenie w rozwoju gospodarki ma sektor prywatny: ponad 5,2 tys. podmiotów, z czego ponad 3 tys. na terenie gminy Słubice. Podobna sytuacja dotyczy sektora publicznego: na 262 podmioty w powiecie – 152 funkcjonują na terenie gminy Słubice. Co ciekawe – taka struktura odzwierciedla niemal identycznie udział procentowy poszczególnych sektorów zarówno na poziomie województwa lubuskiego, powiatu słubickiego i gminy Słubice: 95% podmiotów to podmioty należące do sektora prywatnego, a niecałe 5% to podmioty z sektora publicznego.

Analizując udział procentowy poszczególnych form prawnych podmiotów w strukturze wszystkich podmiotów w rejestrze REGON, zauważyć należy, iż w województwie lubuskim spółki handlowe stanowią 7,75% wszystkich podmiotów, z czego 2,56% to spółki handlowe z udziałem zagranicznym. Na terenie województwa 5,68% stanowią spółki cywilne, natomiast około 71,7% wszystkich podmiotów to osoby prowadzące działalność gospodarczą. W porównaniu do województwa – wskaźniki powiatowe wypadają relatywnie dobrze – tzn. w większości przypadków powiat wypada nieco lepiej niż średnia wojewódzka. I tak, w powiecie spółki handlowe stanowią 9,70% wszystkich podmiotów (o 2% więcej niż w Lubuskiem), z czego 5,73% to spółki handlowe z udziałem zagranicznym. Na terenie powiatu 5,73% stanowią spółki cywilne, natomiast nieco mniej niż w województwie – około 68,8% wszystkich podmiotów to osoby prowadzące działalność gospodarczą. Jeśli chodzi o podział na gminy, zaznaczyć trzeba, iż w przypadku spółek handlowych – każda gmina wypada lepiej od średniej wojewódzkiej [Ośno Lubuskie – aż 11,37%, z czego niemal 7% to spółki z udziałem zagranicznym]. Spółki handlowe z udziałem zagranicznym stanowią 5,5-5% wszystkich podmiotów w powiecie [najmniej w Cybince – 3,10%]. Spółek cywilnych jest najwięcej w gminie Słubice [6,55%], a najmniej w Górzycy [2,95%]. Jeśli chodzi o osoby prowadzące działalność gospodarczą, to w gminach powiatu stanowią one od 66,43% wszystkich podmiotów w Słubicach do 79,13% – w Cybince]. Dane pokazują, iż powiat słubicki nie odbiega pod względem struktury podmiotów w rejestrze REGON od całego województwa lubuskiego.

Analizując podmioty gospodarcze w lubuskim warto przyrzeć się bliżej osobom prowadzącym działalność gospodarczą, których najwięcej jest na terenie gminy Słubice.

**Wykres 28. Udział procentowy osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w podziale na gminy (grudzień 2012 r.)**

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w województwie lubuskim. Stan na koniec 2012 r.*, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze, Zielona Góra 2013, s. 13.

Analizując strukturę osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w powiecie słubickim wg poszczególnych sekcji odnotować należy, iż największy udział mają trzy kategorie: handel i naprawa pojazdów samochodowych – około 36,9%, budownictwo – około 12,8%, a także transport i gospodarka magazynowa – 12,3%. Widać zatem, iż analizowany region nastawiony jest przede wszystkim na handel, co wspomagane jest różnego typu usługami.

**Tabela 22. Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą wg wybranych sekcji w województwie i powiecie słubickim na koniec grudnia 2012 r.**

	ogółem	rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo, rybactwo	przetwórstwo przemysłowe	budownictwo	handel, naprawa pojazdów samochodowych	transport i gospodarka magazynowa	zakwaterowanie i gastronomia	informacja i komunikacja	działalność finansowa i ubezpieczeniowa	działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	administrowanie i działalność wspierająca
<b>woj. lubuskie</b>	77 225	2 792	5 921	11 579	23 755	6 447	2 508	1 501	2 917	6 051	2 057
<b>powiat słubicki</b>	3 781	143	176	485	1 394	466	177	51	92	171	107
<b>udział sekcji wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą</b>		3,78%	4,65%	12,83%	36,87%	12,32%	4,68%	1,35%	2,43%	4,52%	2,83%

Źródło: *Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w województwie lubuskim. Stan na koniec 2012 r.*, Urząd Statystyczny w Zielonej Górze, Zielona Góra 2013, s. 11.

Porównując poszczególne gminy powiatu pod względem wybranych sekcji zauważyć należy, iż pod względem liczebności podmiotów z sekcji handel i naprawa pojazdów – prym wiodzie gmina Słubice. Podobna sytuacja jest w transporcie i gospodarce magazynowej – udział Słubic kilkakrotnie większy od pozostałych gmin.

Obecnie Słubice są ośrodkiem handlowo-usługowym. Znaczącym miejscem zatrudnienia pozostaje bazar u zbiegu ulic Kupieckiej i Sportowej. Słubicki bazar jest miejscem, które skupia największą liczbę podmiotów gospodarczych, i w którym występuje największe zagęszczenie tychże podmiotów. Stanowi jednocześnie jedno z centrów życia gospodarczego miasta.

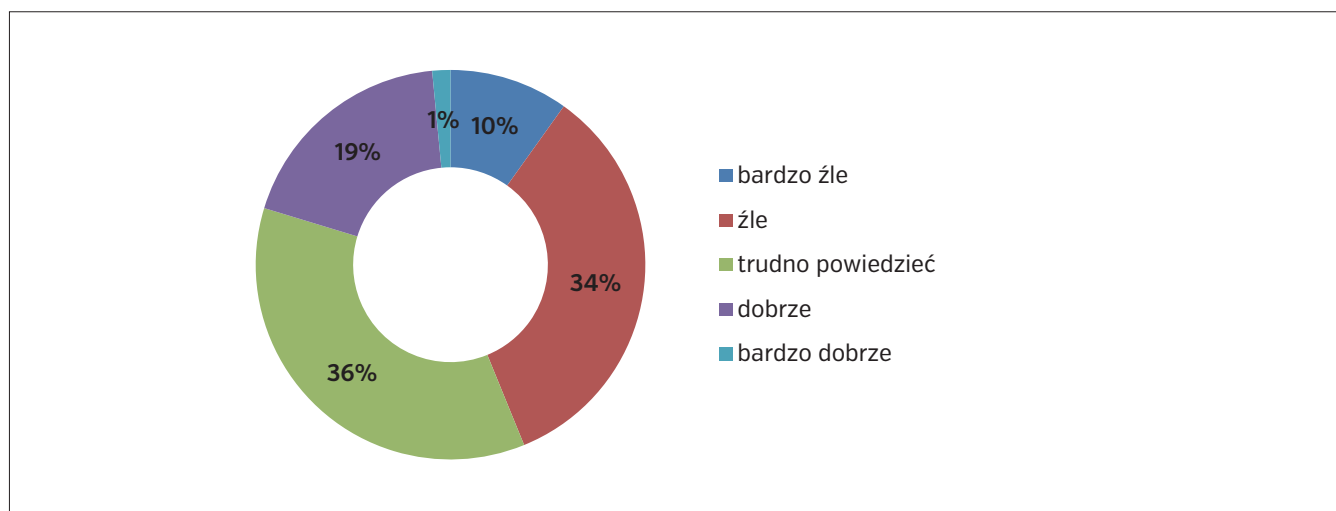
W mieście działa także wiele firm spedycyjnych. Istnieją tu przedsiębiorstwa, które działają w branży samochodowej, metalowej, obuwniczej, maszynowej, elektronicznej, budowlanej, spożywczej, betonowej oraz drewnianej. Znamiennym jest fakt, iż na terenie powiatu funkcjonuje Kostrzyńsko-Słubicka Specjalna Strefa Ekonomiczna, która wpływa na rozwój gospodarczy powiatu<sup>39</sup>. Warto jednak w tym miejscu zauważyć, iż przedsiębiorstwa funkcjonujące w obrębie KSSSE borykają się w wielu przypadkach z problemami braku odpowiednio wykwalifikowanej kadry pracowniczej pochodzącej z terenu powiatu słubickiego. Stąd przedsiębiorstwa ulokowane na KSSSE „zmuszone są” niejako do szukania pracowników poza regionem (co z kolei nie działa *in plus* na sytuację na rynku pracy w powiecie).

Fakt przygranicznego położenia nadaje charakter i kształtuje kierunki rozwoju gmin wchodzących w skład powiatu. Sąsiedztwo z Niemcami, właściwie rozwinięty handel i usługi, dobra sieć komunikacji, to czynniki mające wpływ na działania gospodarcze. Graniczne przejścia w Świecku oraz Słubicach sprzyjają rozwojowi firm zajmujących się transportem, spedycją i obsługą celną. Kostrzyńsko-Słubicka Specjalna Strefa Ekonomiczna o łącznej powierzchni 447 ha stwarza szerokie możliwości działania na terenie powiatu inwestorom krajowym i z państw Unii Europejskiej. Dzięki tym atutom powiat słubicki dąży do umocnienia swojej pozycji jako trzeciego centrum rozwoju gospodarczego w województwie lubuskim. Szansą na pozyskiwanie inwestorów, prezentację ofert inwestycyjnych oraz zawieranie kontaktów kooperacyjno - handlowych jest organizowane cyklicznie Lubuskie Forum Gospodarcze w Słubicach<sup>40</sup>.

W przeprowadzanym na potrzeby niniejszej diagnozy badaniu postanowiono zapytać mieszkańców powiatu o to, jak oceniają sytuację gospodarczą w miejscu swojego zamieszkania oraz powiązać pytania o sytuację gospodarczą, z pytaniem o dostępność miejsc pracy (zakładając, iż sytuacja na rynku pracy silnie koreluje z ogólną sytuacją ekonomiczną). Badanie wzbogacono także o pytania związane ze zjawiskiem tzw. szarej strefy: zapytano respondentów m.in. o to, czy znają w swoim otoczeniu osoby, które pracują „na czarno”.

Badacze założyli, iż w złej sytuacji gospodarczej, w trudnych warunkach na rynku pracy, w społeczeństwie, w którym żyje wiele osób pracujących „na czarno”, mieszkańcy będą bardziej skłonni – w obliczu tzw. przyzwolenia społecznego – do podjęcia pracy bez rejestrowania jej w odpowiednich instytucjach [pracy „na czarno”].

#### Wykres 29. Jak Pan(i) ocenia sytuację gospodarczą w swoim miejscu zamieszkania? (dane z powiatu)



Źródło: opracowanie własne.

Na poziomie powiatu słubickiego łącznie 44% respondentów negatywnie oceniło sytuację gospodarczą w miejscu swojego zamieszkania. Nadmienić przy tym warto, iż 10% wszystkich badanych zadeklarowało, że bardzo źle ocenia gospodarkę powiatu.

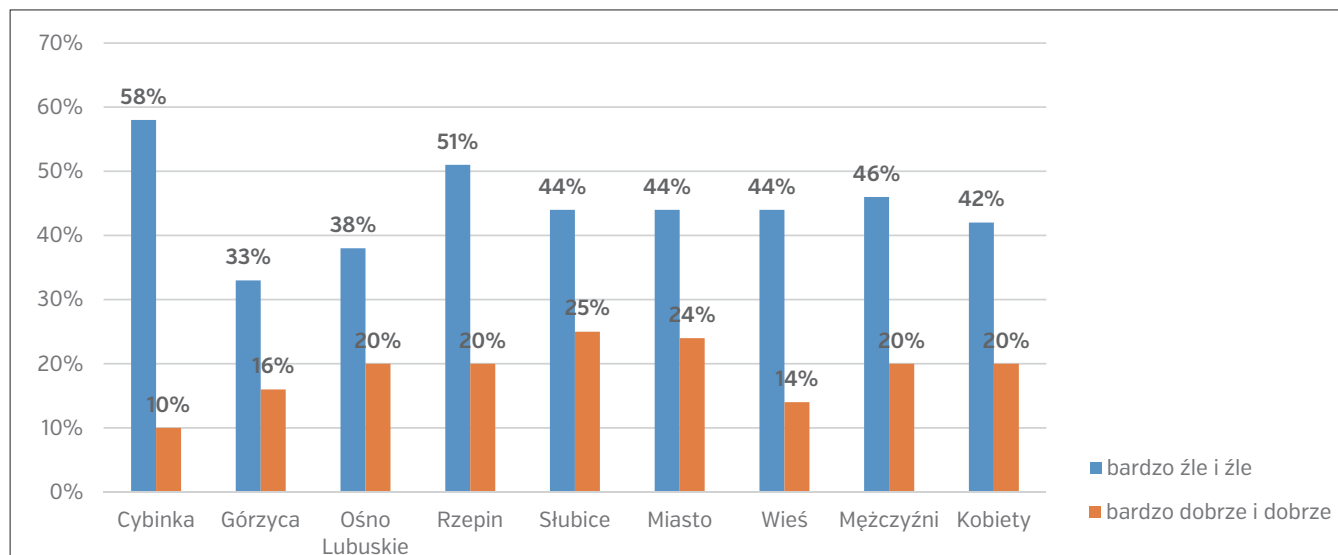
Duża część osób na zadane pytanie udzieliło odpowiedzi „trudno powiedzieć”. Znaczącym jest, iż tylko jedna piąta mieszkańców powiatu utrzymuje, iż sytuacja gospodarcza w regionie jest dobra lub bardzo dobra, przy czym tych drugich jest łącznie 2%. Jednoznaczny zatem jest wniosek płynący z odpowiedzi na postawione w ankiecie pytanie: duża część badanych uważa sytuację gospodarczą w powiecie za niekorzystną. Udział osób negatywnie oceniających sytuację gospodarczą był dwukrotnie wyższy od osób oceniających ją dobrze.

<sup>39</sup> Kostrzyńsko-Słubicka Specjalna Strefa Ekonomiczna, <http://gb.kssse.pl/>, 11.11.2014.

<sup>40</sup> Powiat Słubicki, <http://www.powiatlubicki.pl/index.php?id=29>, 11.11.2014.

Analiza wyników badań z uwzględnieniem podziału na gminy, pozwala zauważyć, iż w dwóch gminach powiatu słubickiego: w Cybince i w Rzepinie większość utrzymuje, iż sytuacja ekonomiczna w ich miejscu zamieszkania jest zła – odpowiednio 58% i 51%. Warto przy tym nadmienić, iż w Cybince tylko 10%, a w Rzepinie – 20% oceniło sytuację gospodarczą jako dobrą. W pozostałych trzech gminach: w Górzycy, w Ośnie Lubuskim i w Słubicach – tych, którzy oceniali sytuację gospodarczą jako negatywną, było zdecydowanie mniej niż w Cybince, czy w Rzepinie: średnio od 33% w Górzycy, przez 38% w Ośnie i do 44% w Słubicach.

**Wykres 30. Jak Pan(i) ocenia sytuację gospodarczą w swoim miejscu zamieszkania? (podział na gminy, miasto-wieś, płeć)**



Źródło: opracowanie własne.

Najwięcej badanych, osób mieszkających w gminie Słubice, ocenia sytuację w swoim regionie jako dobrą lub bardzo dobrą – 25%. W Ośnie i Rzepinie ta grupa reprezentuje 20% ankietowanych.

Zarówno w miastach, jak i na wsiach powiatu słubickiego udział tych, którzy negatywnie oceniają sytuację gospodarczą jest taki sam – 44%. Odnotowania wymaga fakt, iż na terenach miejskich co czwarty badany uważa sytuację gospodarczą za dobrą lub bardzo dobrą.

Uwzględnienie kryterium płci wskazuje, iż tyle samo kobiet i mężczyzn (co piąta/y) w odpowiedzi na pytanie zaznaczyło odpowiedzi: dobrze lub bardzo dobrze, natomiast w obu przypadkach udział tych, którzy uznali sytuację gospodarczą za negatywną był ponad dwa razy większy niż w przypadku odpowiedzi pozytywnych – w przypadku kobiet 42%, a w przypadku mężczyzn – 46% oceniło gospodarkę jako złą. Wyniki te pozwalają wnioskować, iż płeć nie wpływa znacząco na postrzeganie sytuacji materialnej w miejscu zamieszkania.

## 5.2. Rynek pracy: powiat na tle województwa

Rynek pracy odzwierciedla w dużej mierze sytuację gospodarczą w regionie. Analiza różnych kontekstów tej przestrzeni jest niezbędna do oceny sytuacji związanej z rozwojem ekonomicznym powiatu słubickiego.

Na wstępie warto odnotować, iż na tle pozostałych województw w Polsce – lubuskie jawi się jako jedno z tych, które najbardziej dotknięte zostało problemem bezrobocia – w 2012 r. region plasował się na 13-tym miejscu pod względem wskaźnika osób bezrobotnych. Taki stan rzeczy jest zapewne wynikiem peryferyjnego usytuowania województwa na mapie Polski, a także strukturą tego regionu: brakiem rozwiniętego przemysłu, brakiem jednego głównego ośrodka miejskiego [stolicy regionu], bliskością granicy z Niemcami (co skutkuje m.in. podejmowaniem pracy w tzw. szarej strefie np. w Niemczech) itd.<sup>41</sup>

<sup>41</sup> Bezrobocie rejestrowane w Polsce. Raport miesięczny – listopad 2012 r., Ministerstwo Pracy i Polityki Społecznej. Departament Rynku Pracy, s. 2.; M. Musiał-Karg, M. Halasz-Kawałkowska, *Diagnoza dotycząca wdrożenia narzędzia mentoringu jako formy aktywizacji bezrobotnych w województwie lubuskim*, Słubica 2013, s. 43.

Odnotować należy, iż na poziomie województwa lubuskiego pod koniec września 2013 r., jak i w analogicznym okresie roku 2012, powiat słuwicki należał do powiatów z najmniejszą liczbą zarejestrowanych bezrobotnych: (2 050 osób w 2013 r. i 1 990 osób w 2012 r.), po sulęcińskim (1 761 osób i 1 685 osób) i przed wschowskim (odpowiednio 2 170 osób i 2 159 osób)<sup>42</sup>.

Dodać w tym miejscu warto, iż według stanu na koniec września 2013 r. stopa bezrobocia na terenie Ziemi Lubuskiej wyniosła 15,3% i była o 0,2 p.p. wyższa niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Powiat słuwicki należy do powiatów z najmniejszym wskaźnikiem: we wrześniu wskaźnik ten wyniósł – 12,7% (o 1,4% wyższy od tego samego w poprzednim roku).

Uwzględniając poziom stopy bezrobocia w poszczególnych powiatach województwa lubuskiego odnotować należy fakt, iż w przypadku powiatu słuwickiego (podobnie jak w powiatach: strzelecko-drezdeneckim, nowosolskim, sulęcińskim, świebodzińskim) odnotowano negatywne zmiany.

**Tabela 23. Stopa bezrobocia (w %) – stan na koniec września danego roku oraz pozycja powiatu słuwickiego w zestawieniu liczby bezrobotnych (od największej do najmniejszej)**

Wyszczególnienie	IX 2012	IX 2013	Zmiana w p.p.	IX 2012	IX 2013	Zmiana pozycji („-” niżej; „+” wyżej)
WOJ. LUBUSKIE	15,1	15,3	0,2			
słuwicki	11,3	12,7	1,4	12	11	1

Źródło: WUP, Zielona Góra.

Swoistym wskaźnikiem płynności na lokalnych rynkach pracy jest tzw. napływ do bezrobocia, czyli stosunek liczby nowozarejestrowanych w poszczególnych powiatach do liczby osób zarejestrowanych na początku okresu sprawozdawczego.

**Tabela 24. Napływ do liczby bezrobotnych zarejestrowanych oraz struktura napływu i odpływu w powiecie słuwickim – w okresie od X 2012 r. do IX 2013 r.**

wyszczególnienie	liczba bezrobotnych - IX 2012	napływ w okresie X 2012 - IX 2013	Stosunek napływu do liczby bezrobotnych na początku okresu sprawozdawczego	napływ	Odpływ
LUBUSKIE	57 802	95 393	1,7	100,0%	100,0%
słuwicki	1 990	4 068	2,0	4,3%	4,2%

Źródło: WUP, Zielona Góra.

Powiat słuwicki należy do powiatów, gdzie odnotowano największą wartość powyższego wskaźnika (podobna sytuacja w powiatach sulęcińskim, gorzowskim grodzkim i ziemskim). W powiatach tych liczba nowych rejestracji dwukrotnie przewyższała liczbę bezrobotnych na początku okresu sprawozdawczego.

Biorąc pod uwagę strukturę napływu do bezrobocia i odpływu z bezrobocia w powiecie słuwickim te wskaźniki były na średnim poziomie – odpowiednio 4,3% i 4,2%.

Wśród nowozarejestrowanych można wyszczególnić osoby pracujące (w tym zwolnione z przyczyn dotyczących zakładu pracy) lub dotychczas niepracujące oraz zarejestrowane po raz pierwszy lub po raz kolejny.

Zauważyć należy, iż powiat słuwicki należy do regionów, gdzie odnotowano najwięcej osób dotychczas niepracujących w napływie ogółem – 24,0%.

<sup>42</sup> Podobieństwa i różnice na powiatowych rynkach pracy województwa lubuskiego, WUP w Zielonej Górze, grudzień 2013.