



MIESZKALNICTWO



WPROWADZENIE



WPROWADZENIE: prawo do mieszkania

Prawo do mieszkania jest jednym z podstawowych praw obywatela, które zostało unormowane w regulacjach światowych, europejskich i narodowych. W Polsce prawo do mieszkania zostało zawarte w artykule 75 ust. 1 Konstytucji RP.

Zgodnie z zapisami ustawy zasadniczej władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Dobro to powinno być osiągalne nie tylko dla zamożnych rodzin, ale również dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Prawo do mieszkania **stanowi podstawę prowadzenia polityki mieszkaniowej**. Jej cele kształtowane są na szczeblu krajowym, a za ich osiągnięcie odpowiadają władze lokalne.



WPROWADZENIE: prawo do mieszkania w EU

Polityka i gospodarka mieszkaniowa znalazły się poza sferą jednolitej polityki Unii Europejskiej. Niemniej jednak:

Artykuł 31 Europejskiej Karty Społecznej - *European Social Charter*), obowiązującej od lat 60. XX wieku, zobowiązuje państwa sygnatariuszy do zapewnienia skutecznej realizacji prawa do mieszkania przez: wspieranie dostępu do mieszkania na odpowiednim poziomie; zapobieganie bezdomności i ograniczanie liczby bezdomnych, a docelowo wyeliminowanie zjawiska bezdomności; wzrost dostępności dochodowej mieszkań poprzez działania mające na celu ograniczenie wydatków z nimi związanych.

Artykuł 94 ust. 3 Traktatu ustanawiającego Konstytucję dla Europy - *Treaty establishing a Constitution for Europe* (2005) stwierdza, że „(...) w celu przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu i biedzie Unia uznaje i przestrzega prawa do pomocy społecznej i pomocy mieszkaniowej dla zapewnienia, zgodnie z zasadami ustanowionymi w prawie Unii oraz ustawodawstwach i praktykach krajowych, godnej egzystencji wszystkim osobom pozbawionym wystarczających środków”.



WPROWADZENIE: **mieszkanie w polityce EU**

Do mieszkalnictwa odnoszą się też dwa spośród pięciu punktów strategii Europa 2020 - *Europe 2020: the European Union strategy for growth and employment* (2010):

- **zrównoważone wykorzystanie energii** – ograniczenie emisji gazów cieplarnianych, wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii i wzrost efektywności energetycznej,
- **walka z ubóstwem i wykluczeniem społecznym** – zmniejszenie liczby osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym.

Te właśnie zagadnienia mieszkaniowe są elementami zrównoważonego rozwoju wymagającymi – z perspektywy Unii Europejskiej – większej interwencji.

WPROWADZENIE: **mieszkanie w polityce europejskiej** **a rewitalizacja**

W państwach Europy Zachodniej polityka mieszkaniowa jest kluczowym elementem rewitalizacji.
Zgodnie z Kartą Lipską - *Leipzig Charter on Sustainable European Cities* (2007):

„Skutecznym instrumentem umożliwiającym osiągnięcie celów **spójności społecznej i integracji** w miastach, i na terenach miejskich jest **polityka mieszkalnictwa socjalnego**. Nieszkodliwe dla zdrowia, odpowiednie i przystępne cenowo mieszkania mogą zwiększyć atrakcyjność dzielnic zarówno dla osób młodszych, jak i starszych, a tym samym **przyczynić się do zapewnienia stabilności w tych rejonach**.

Największy potencjał dla zwiększenia wydajności energetycznej w UE i zarazem zwalczania zmian klimatycznych ma podnoszenie standardów mieszkaniowych w nowych budynkach oraz w istniejących już starych budynkach, wykonanych z wielkiej płyty i materiałów niskiej jakości.”

WPROWADZENIE: polityka krajowa - wyzwania

Podstawowe problemy mieszkalnictwa w Polsce:

- mała dostępność mieszkań w sektorze społecznym, to jest deficyt mieszkań o niskich kosztach dostępu i użytkowania - mieszkań czynszowych w sektorze publicznym, głównie komunalnym, i w zasobach towarzystw budownictwa społecznego (TBS);
- nadmierne zagęszczenie mieszkań, występujące w sektorze mieszkań dostępnych, ale dotyczące też w pewnym zakresie sektora prywatnego;
- zły stan techniczny części zasobów i braki w wyposażeniu infrastrukturalnym mieszkań zlokalizowanych w starszych zasobach, zarówno publicznych, jak i prywatnych;
- zadłużenie czynszowe najemców mieszkań komunalnych wpływające na niską efektywność gospodarowania zasobem przez gminę;
- ograniczona oferta nie odpowiadająca na zróżnicowane potrzeby.



WPROWADZENIE: polityka krajowa

„Osiągnięcie przyjętych celów polityki miejskiej w Polsce nie będzie możliwe bez uwzględnienia w niej właściwej roli mieszkalnictwa społecznego. Dostępność odpowiedniej jakości zasobów mieszkaniowych jest tym czynnikiem, który najbardziej bezpośrednio wpływa na jakość życia w mieście – obok pracy ma bowiem największy wpływ na zaspokojenie najbardziej podstawowych potrzeb człowieka: poczucia bezpieczeństwa, prawa do życia i reprodukcji, poczucia godności”.

Cyt. za: „Raport o stanie polskich miast. Mieszkalnictwo społeczne”, Warszawa 2018, s. 27

Aż 40% Polaków nie jest w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Popyt na mieszkania jest wysoki, co zwiększa wagę rządowej polityki bezpośredniego i pośredniego wspierania gmin w zakresie mieszkalnictwa społecznego.





WPROWADZENIE: polityka krajowa - KPM

Mimo swego znaczenia, zagadnienie mieszkalnictwa nie zostało uwzględnione w Krajowej Polityce Miejskiej 2023 (KPM) jako odrębny wątek tematyczny polityki miejskiej.

Odniesienia do mieszkalnictwa (zadania dla niego) odnotowujemy jednak w KPM w dwóch wątkach tematycznych:

- rewitalizacji ,
- demografii (problemu starzenia się społeczeństwa i rosnącego zapotrzebowaniu na mieszkania dostępne dla seniorów).



WPROWADZENIE: polityka krajowa - NPM

W 2016 r. przyjęto Narodowy Program Mieszkaniowy. Wyraża on wolę, „wdrożenia komplementarnego zbioru działań mających na celu radykalną poprawę stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych”.

Główne cele tego programu to:

1. Zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych. Zakłada się, że do 2030 r. liczba mieszkań na 1000 mieszkańców powinna osiągnąć wartość aktualnej średniej dla krajów UE, czyli 435 mieszkań na 1000 osób.

Osiągnięcie tego celu oznacza konieczność wybudowania do 2030 r. ok. 2,5 mln mieszkań, zarówno w systemie rynkowym, jak i w ramach programów rządowych.

WPROWADZENIE: polityka krajowa - NPM

2. Zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową. Przyjmuje się, że po osiągnięciu tego celu samorządy gminne powinny dysponować możliwościami zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich gospodarstw domowych oczekujących aktualnie na najem mieszkania od gminy.

Oznacza to budowę ok. 1 65 tys. mieszkań gminnych.

3. Poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych i zwiększenie efektywności energetycznej. W tym celu liczba osób mieszkających w warunkach substandardowych powinna się obniżyć o 2 mln osób (z ok. 5,3 mln do ok. 3,3 mln).

Oznacza to, że trzeba poprawić standard ok. 700 tys. mieszkań przez np. termomodernizację, remonty, doprowadzenie podstawowych instalacji technicznych i zmniejszenie liczby osób przypadających na dane mieszkanie (rozgęszczenie).



WPROWADZENIE: polityka krajowa - KZN

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (KZN)

Główną ideą ustawy jest ustanowienie jednego zarządcy dla zasobu nieruchomości sektora publicznego, poza zasobami JST, i gospodarowanie tymi nieruchomościami w sposób sprzyjający tworzeniu zasobów mieszkań czynszowych o niskim i regulowanym koszcie budowy oraz niskich i regulowanych stawkach czynszu. KZN dysponuje nieruchomościami Skarbu Państwa nadającymi się pod budownictwo mieszkaniowe, którymi obecnie gospodarują m.in: Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Lasy Państwowe, Agencja Mienia Wojskowego oraz starostowie i prezydenci miast na prawach powiatu.

Celem KZN jest wspieranie budownictwa mieszkaniowego pod wynajem, budowy mieszkań socjalnych, społecznego budownictwa czynszowego, inicjatyw rewitalizacyjnych.

WPROWADZENIE: polityka krajowa

Finansowe instrumenty polityki mieszkaniowej państwa:

Spośród programów rządowych, adresowanych w dużej mierze bezpośrednio do JST lub ich jednostek organizacyjnych, do najważniejszych należą:

- program wspierania tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, finansowany ze środków **Funduszu Dopłat**;
- program wspierania w formie preferencyjnego finansowania zwrotnego **Spółecznego Budownictwa Czynszowego**, prowadzony i finansowany przez BGK;
- program wspierania termomodernizacji finansowany ze środków **Funduszu Termomodernizacji i Remontów** (FTiR);
- program **Mieszkanie+** w formule partnerstw między gminą a **Polskim Funduszem Rozwoju Nieruchomości** (PFR Nieruchomości), zastąpiony w 2020 r. programem **Mieszkanie dla Rozwoju**.

WPROWADZENIE: polityka lokalna

Zadaniem gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Podstawą prawną tego obowiązku jest **ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy** i zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którą:

- „Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy”.

Mieszkalnictwo powinno zatem stanowić jeden z elementów gminnej polityki rozwojowej.

WPROWADZENIE: polityka lokalna

Inne akty prawne odnoszące się budownictwa komunalnego, budowy mieszkań chronionych i obiektów przeznaczonych dla osób bezdomnych to:

- ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
- istotnie znowelizowane w 2018 r.,
- ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.



**Utworzenie Towarzystw
Budownictwa Społecznego**



**Obowiązek sporządzenia
Wieloletniego Programu
Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem
Gminy (WPGMZG)**





WPROWADZENIE: polityka lokalna

Pożądane rozwiązania w zakresie mieszkalnictwa, które mogą stanowić element gminnej polityki mieszkaniowej:

- rozwój budownictwa czynszowego;
- projektowanie inwestycji remontowych i modernizacyjnych w gminnych zasobach mieszkaniowych, w tym doposażenie w infrastrukturę techniczną;
- integrowanie inwestycji mieszkaniowych i rewitalizacyjnych;
- projekty mieszkaniowe na zapewniające miks społeczny;
- stworzenie systemu gospodarowania gminnym zasobem lokali komunalnych - „banku mieszkań” dla czasowo przeprowadzanych lokatorów budynków podlegających remontom bądź przebudowom;
- wspieranie oddolnych inicjatyw mieszkaniowych (w zakresie budowy, adaptacji lub modernizacji).



WPROWADZENIE: TBS

Spółeczne budownictwo czynszowe realizowane przez specjalnie powoływane **spółki prawa handlowego – towarzystwa budownictwa społecznego (TBS)** jest programem o dużym potencjale i znaczeniu dla rozbudowy sektora mieszkań czynszowych o umiarkowanym czynszu.

Program funkcjonuje, przy zmiennych uwarunkowaniach, od ponad 20 lat. Do szczególnych ich walorów zalicza się:

- powszechność funkcjonowania TBS w gminach miejskich w kraju – inwestycje towarzystw są rozmieszczone w 235 miastach i na terenie 13 miejscowości wiejskich;
- szeroką, otwartą formułę działalności towarzystw dzięki dostępowi do preferencyjnego finansowania zwrotnego stanowiącego element rządowej polityki mieszkaniowej;
- adresowanie programu – w jego podstawowej formule – do grup społecznych nieobjętych innymi programami mieszkaniowymi: osób o dochodach zbyt wysokich, by uzyskać pomoc mieszkaniową gminy, oraz zbyt niskich, by móc zaspokoić potrzeby mieszkaniowe na zasadach rynkowych.

WPROWADZENIE: polityka lokalna - zadłużenia

Zaległości czynszowe corocznie skutkują coraz mniejszą liczbą wyremontowanych i nowych lokali, dlatego gminy stosują:

- **mechanizm odpracowania zadłużenia**
(art. 453 oraz 659 ust. 1 i 2 Kodeksu cywilnego)
- **abolicję czynszową**
(art. 59 ust. 1 ustawy o finansach publicznych)



Luka remontowa rozumiana jako finansowa wartość niezbędnych nakładów remontowych i zły stan zasobów mieszkaniowych stanowią trwały problem.



Powiązany z powyższym **problem zadłużenia najemców** sięga kilku miliardów złotych, przy czym przynajmniej 40% gmin posiada zadłużenie czynszowe w co najmniej połowie swoich zasobów mieszkaniowych.

WPROWADZENIE: polityka lokalna - zadłużenia

Abolicja czynszowa polega na umorzeniu części, a w wyjątkowych sytuacjach całości, długu osoby zajmującej lokal komunalny. Najczęściej w zamian za abolicję dłużnik zobowiązuje się spłacić pozostałą część zadłużenia z góry, w całości lub w ratach.*

Abolicja czynszowa jest mechanizmem pozwalającym na wyjście z zadłużenia osobom, które znalazły się w trudnej sytuacji życiowej lub materialnej.

*Należy pamiętać, że od kwoty umorzonej trzeba zapłacić podatek w Urzędzie Skarbowym.

PROJEKT MIESZKANIOWY: zadłużenia

Celem zastosowania mechanizmu odpracowania zadłużenia nie jest odciążenie budżetu gminy, ale wspieranie odpowiedzialności za użytkowanie i reintegracja mieszkańców, zwłaszcza gdy tym samym przywracani są na rynek pracy.

Dłużnicy wykonują zazwyczaj prace porządkowe, remontowe lub ogrodnicze, przy stawce godzinowej nie niższej niż minimalna stawka godzinowa, obliczana na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.*

*Z tytułu umorzenia należności pieniężnych związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego nie pobiera się podatku dochodowego od osób fizycznych od dochodu z tytułu umorzenia zaległej opłaty z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego (wraz z odsetkami), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie zaniechania poboru podatku dochodowego od osób fizycznych od dochodu (przychodów).



PROJEKT MIESZKANIOWY



PROJEKT MIESZKANIOWY: **ustawa o rewitalizacji**

Wejście w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wzmocniło pozycję mieszkalnictwa w działaniach rewitalizacyjnych.

Priorytet ustawowy dla procesów i negatywnych zjawisk społecznych (art. 9 ust. 1, art. 10 ust. 1) bezpośrednio kieruje programy rewitalizacji do dzielnic mieszkaniowych i/lub obszarów wielofunkcyjnych. **Problemy społeczne muszą być powiązane z miejscami zamieszkiwania ludzi, te z kolei z projektami mieszkaniowymi.**

Wiele instrumentów prawnych, organizacyjnych i finansowych wprowadzonych ustawą jest głównie przeznaczonych dla mieszkalnictwa.



PROJEKT MIESZKANIOWY: **szerokie spektrum**

Warunki mieszkaniowe są „soczewką” skupiającą **wszystkie cele procesu rewitalizacji**, od samej poprawy standardu zamieszkiwania użytkowników zasobów mieszkaniowych przez względy środowiskowe, estetyczne i wizerunkowe po mobilizację i aktywizację społeczną.



Mieszkalnictwo – poprawa warunków zamieszkiwania na obszarach zdegradowanych - jest **ważne zarówno z indywidualnej perspektywy interesariuszy procesu, jak i strategicznej perspektywy miasta**, wyrażającej się m.in. wola wyrównywania rozwoju i ograniczania suburbanizacji.

**Mieszkalnictwo –
„klucz” do
uspolecznienia
procesu**



PROJEKT MIESZKANIOWY: **szerokie spektrum**

Poprawa stanu substancji mieszkaniowej ma znaczenie:

- **dla dobrostanu ludzi zamieszkujących obszary rewitalizacji** → stanowi punkt wyjścia działań społecznych, mających na celu wyrównywanie szans i aktywizację mieszkańców obszarów kryzysowych;
- **dla ładu i jakości przestrzeni miejskiej.**



PROJEKT MIESZKANIOWY: **szerokie spektrum**

Bez poprawy jakości zamieszkiwania, samorząd nie może liczyć na pozytywny oddźwięk na działania w sferze społecznej, gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej czy technicznej.

Zły standard mieszkań i różnego rodzaju deficyty mieszkaniowe są bezpośrednim wyznacznikiem kryzysu we wszystkich sferach uwzględnianych w rewitalizacji – społecznej, przestrzennej, technicznej, gospodarczej, jak również środowiskowej (vide art. 9 ust. 1 oraz 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji).



PROJEKT MIESZKANIOWY: zakres projektu

Przedsięwzięcie rewitalizacyjne zmierzające do poprawy warunków mieszkaniowych i/lub zwiększenia udziału funkcji mieszkaniowych na obszarze rewitalizacji osiąga się przez:

- **działania stricte remontowo - budowlane** (modernizacje, adaptacje, remonty, przebudowy – zgodnie z rozróżnieniem stosowanym w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane) w odniesieniu do istniejących lub powstających obiektów;
- **lub/i również społeczne, ekonomiczne i środowiskowe**, przy czym zintegrowane projekty mieszkaniowe z reguły dotyczą zespołu budowlanego, a zatem osiedla bądź jego części, kwartału, pierzei.



PROJEKT MIESZKANIOWY: kompleksowość

Kompleksowe podejście do zarządzania kryzysem, obejmujące przede wszystkim właściwą politykę mieszkaniową i przestrzenną.



Integracja procesu rewitalizacji i polityki mieszkaniowej na obszarach rewitalizacji wraz z rozszerzeniem zakresu projektów mieszkaniowych.



PROJEKT MIESZKANIOWY: kompleksowość

Aby zapewnić kompleksowość przedsięwzięciom mieszkaniowym, należy dążyć do:

- większej koncentracji projektów mieszkaniowych, obejmujących nie tylko pojedyncze kamienice i bloki, lecz całe kwartały zabudowy mieszkaniowej;
- rozszerzenia zakresu inwestycji i objęcia nimi również remontu mieszkań oraz instalacji wewnętrznych w mieszkaniach;
- równoczesnego kształtowania przestrzeni publicznych i półpublicznych - podwórek i wnętrz międzyblokowych - oraz terenów zieleni (skwerów) w celu stworzenia przyjaznych miejsc spędzania czasu i integracji mieszkańców;
- umiejscowienia działań w szerszej koncepcji budowy miasta zwartego i kompaktowego, tj.:
 - wykorzystanie zdegradowanych zasobów mieszkaniowych i pustostanów w obszarach śródmiejskich,
 - wprowadzenie nowej zabudowy, zgodnie z rzeczywistą potrzebą.



PROJEKT MIESZKANIOWY: **uwarunkowania**

Projekty mieszkaniowe należą do najtrudniejszych pod względem organizacyjnym i technicznym, zarówno w fazie przygotowawczej, jak i realizacyjnej.

Za podstawową barierę realizacji projektów mieszkaniowych uznaje się **brak szeroko adresowanego finansowania publicznego** (poza budżetem gminnym). Programy rządowej polityki mieszkaniowej RP bywają zbyt wąsko profilowane w odniesieniu do beneficjentów i ich potrzeb.



PROJEKT MIESZKANIOWY: uwarunkowania

Inne utrudnienia:

- rozdrobniona struktura własności mieszkaniowej (wspólnoty mieszkaniowe, mozaika własności nieruchomości w centralnych częściach miast),
- silna ochrona praw lokatorów,
- niski kapitał społeczny,
- słabość organizacji pozarządowych działających w obszarze mieszkalnictwa,
- niskie kompetencje części urzędników sektora mieszkaniowego,
- wysokie koszty jednostkowe interwencji w sferze mieszkaniowej.



PROJEKT MIESZKANIOWY: finansowanie

1. **Środki publiczne zewnętrzne** (fundusze unijne, inne programy pomocowe) i krajowe (mieszkaniowe programy rządowe w sektorze czynszowym i wspierające efektywność energetyczną → decyzje o finansowaniu projektów mieszkaniowych pozostają w gestii RPO
2. **Środki własne inwestorów** (np. środki funduszy remontowych we wspólnotach mieszkaniowych i spółdzielniach mieszkaniowych) i komercyjne finansowanie kredytowe.

PROJEKT MIESZKANIOWY: finansowanie remontów we wspólnotach mieszkaniowych

Większość wspólnot mieszkaniowych zlokalizowanych na obszarach kryzysowych ma ograniczoną zdolność do przeprowadzenia remontów z udziałem kredytów komercyjnych. Duże znaczenie ma wsparcie w remontach i modernizacji zasobów mieszkaniowych przez gminę.

Wspieranie remontów wspólnot mieszkaniowych to nie tylko środki finansowe, ale także działania edukacyjne i doradcze oraz drobne ułatwienia administracyjne w prowadzeniu remontów, np. niższe opłaty za zajęcie pasa drogowego.



PROJEKT MIESZKANIOWY: finansowanie remontów we wspólnotach mieszkaniowych

Podstawowe instrumenty wsparcia wspólnot mieszkaniowych to:

- obowiązkowe udziały w funduszu remontowym, z możliwymi zwiększeniami w razie planowanego remontu;
- pożyczki z budżetu gminy dla wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy na prace remontowe i modernizacyjne (art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. i, oraz art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym);
- zwolnienia z podatku od nieruchomości w przypadku remontów i termomodernizacji (art. 7 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych);
- pożyczki na remonty z lokalnego funduszu pożyczkowego, możliwe wsparcie finansowe dla wspólnot mieszkaniowych, stowarzyszeń oraz fundacji;
- dotacje konserwatorskie lub/i dotacje w Specjalnej Strefie Rewitalizacji (art. 78 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami/art. 35 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji).



PROJEKT MIESZKANIOWY: **wsparcie KZN**

KZN wspiera gminy w procesie prowadzenia rewitalizacji, umożliwiając m.in.:

- korzystanie z danych zawartych w tzw. „Wykazie Nieruchomości” KZN o sytuacji prawnej nieruchomości Skarbu Państwa – na etapie opracowywania diagnoz w programach rewitalizacji;
- współpracę w zakresie programowania funkcji terenów na obszarze rewitalizacji;
- udział w finansowaniu działań prowadzących do przygotowania nieruchomości pod inwestycję mieszkaniową (przekształcenia w zakresie własności i podziału, scalenia i podziału, uzbrojenie terenu);
- finansowanie lub współfinansowanie uzbrojenia technicznego nieruchomości wykorzystywanych na potrzeby realizacji zadań w zakresie społecznego budownictwa czynszowego;
- powołanie spółki celowej gminy i KZN w celu prowadzenia inwestycji mieszkaniowych, KZN może przekazać kapitał do spółki celowej, które może być wykorzystany do działań rewitalizacyjnych;
- nieodpłatne przekazanie nieruchomości lub wniesienie jako aport do spółki celowej w przypadku terenów i budynków położonych na obszarze rewitalizacji lub w jego sąsiedztwie w celu realizacji działań rewitalizacyjnych;
- na etapie monitoringu procesu rewitalizacji – możliwość skorzystania z informacji udzielanych KZN przez inwestorów działających na terenach Skarbu Państwa w zakresie danych ilościowych odnoszących się do prowadzonych inwestycji.



MIESZKALNICTWO W SPECJALNEJ STREFIE REWITALIZACJI

MIESZKALNICTWO W SRR: **szerokie zastosowanie**

Większość regulacji dotyczących **specjalnej strefy rewitalizacji (SSR)** ma charakter wspierający działania w sferze mieszkaniowej (art. 25–36 ustawy o rewitalizacji).

Ustawa nie rozwiązuje problemów wynikających z deficytu środków publicznych i prywatnych na finansowanie remontów i modernizacji zasobów, ale daje gminom instrumenty pozwalające na większą kontrolę stosunków własnościowych, lepsze planowanie przestrzenne – prowadzenie bardziej świadomej i efektywnej polityki rozwoju, a także na czasową oszczędność środków.

MIESZKALNICTWO W SRR: narzędzia

**W granicach obowiązywania SSR
możliwe jest wprowadzanie
maksymalnie na 10 lat szczególnych
norm prawnych z zakresu:**

- planowania przestrzennego,
- gospodarowania nieruchomościami,
- mieszkalnictwa,
- prawa podatkowego,
- prawa cywilnego,
- zamówień publicznych.

**Narzędzia SSR umożliwiają rozwiązanie
głównych problemów obszarów
rewitalizacji:**

- nieuregulowane stany prawne nieruchomości mieszkaniowych, ograniczające procesy modernizacyjne,
- brak właściciela i użytkownika nieruchomości budynkowej,
- postępująca degradacja obiektów mieszkalnych nienależących do zasobu komunalnego,
- słabość finansowa wspólnot mieszkaniowych.



MIESZKALNICTWO W SRR: narzędzia

Narzędzia SSR to także:

- prawo pierwokupu,
- zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy,
- dotacja w wysokości nieprzekraczającej 50% nakładów koniecznych na remonty nieruchomości prywatnych,
- rozwój społecznego budownictwa czynszowego – cel publiczny,
- bonifikata przy sprzedaży nieruchomości,
- ułatwienie przekwaterowań na czas niezbędnych remontów (przeprowadzka lub eksmisja lokatorów),
- brak obowiązku depozytu w przypadku wywłaszczenia nieruchomości o nieustalonym stanie prawnym na cel publiczny,
- dopuszczenie świadczenia pieniężnego w przypadku roszczeń o zwrot nieruchomości,
- możliwość podwyższenia opłaty adiacenckiej (opłata od wzrostu wartości nieruchomości), o 75%.



MIESZKALNICTWO W SRR: narzędzia

Do najpopularniejszych narzędzi, jakie oferuje SSR, należą **instrumenty dotacyjne** dla nieruchomości niepublicznych położonych na obszarze – wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub obiektów niemających statusu zabytku. Instrument ten pozwala subsydiować ze środków budżetu gminy część kosztów remontów i modernizacji w budynkach mieszkalnych będących we własności innych, w tym prywatnych podmiotów, nieobjętych publicznym wsparciem finansowym. Warunkiem przyznania dotacji jest to, aby dany projekt wspierał prowadzone działania rewitalizacyjne.

MIESZKALNICTWO W SRR: narzędzia

Niektóre, z wymienionych narzędzi specjalnej strefy rewitalizacji wymagają szczególnego umocowania w zapisach GPR. Należą do nich:

- dotacje – lista przedsięwzięć rewitalizacyjnych GPR powinna obejmować zadania remontowe podmiotów prywatnych, którym może być udzielona dotacja;
- społeczne budownictwo czynszowe – wskazanie w GPR lokalizacji projektu o takim charakterze (cel publiczny);
- bonifikata przy sprzedaży nieruchomości wymaga wskazania szczegółowej lokalizacji projektu, umożliwiającej zastosowanie obniżki ceny nieruchomości w procesie jej sprzedaży;
- umożliwienie wpisywania na listę przedsięwzięć rewitalizacyjnych projektów o nieuregulowanym stanie prawnym, do objęcia narzędziami z zakresu gospodarki nieruchomościami, dostępnymi w SSR.

MIESZKALNICTWO W SRR: narzędzia

Przygotowując się do stosowania poszczególnych narzędzi SSR, należy:

- opracować regulamin przeprowadzek na czas wykonywania robót budowlanych w zasobie mieszkaniowym gminy;
- zaktualizować uchwały w sprawie zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży nieruchomości;
- zmienić w zapisach uchwały w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej;
- opracować nowe lub zmienić obowiązujące zapisy planów miejscowych w związku z wprowadzeniem nowych celów publicznych.



MIESZKALNICTWO W SRR: SBC

Artykuł 27 ust. 2 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji określa, że przez **społeczne budownictwo czynszowe** należy rozumieć budownictwo mieszkaniowe realizowane przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- dostęp do lokali mieszkalnych odbywa się **na zasadach nierynkowych** na podstawie kryteriów określonych przez organy władzy publicznej;
- na etapie budowy, przebudowy lub użytkowania budynków podmioty realizujące inwestycje korzystają ze **wsparcia środkami publicznymi**;
- jest realizowane przez podmioty, których głównym celem działania **nie jest osiągnięcie zysku**.



MIESZKALNICTWO W SRR: SBC

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy o **rewitalizacji społeczne budownictwo czynszowe** jako cel publiczny:

- obowiązuje jedynie na obszarach rewitalizacji w rozumieniu ustawy, dopiero po wejściu w życie uchwały ustanawiającej SSR i tylko w czasie jej obowiązywania, a także wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości położonych w strefie;
- inwestycja ta musi również wynikać z gminnego programu rewitalizacji, a konkretniej – być zawarta na liście planowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ww. ustawy.



MIESZKALNICTWO W SRR: SBC

Definicję SBC ujęto w ustawie o rewitalizacji by umożliwić wprowadzenie nowego celu publicznego (z konsekwencją otwarcia drogi do wywłaszczenia z nieruchomości na cele SBC). Niemniej, ważniejsze wydaje się **generalne podniesienie rangi SBC i regulacji udrażniających inwestycje mieszkaniowe (nowe budownictwo, remonty, modernizacje, przebudowy) na obszarze rewitalizacji, a szczególnie w SSR.**

Celu publicznego nie musi realizować podmiot publiczny, jednak nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego.



DOBRE PRAKTYKI



Źródło: Bundesarchiv, Bild 183-1987-0128-310 / CC-BY-SA 3.0

BERLIN (Niemcy):

Osiedle Marzahn należy do programowo „humanizowanych” modernistycznych blokowisk, co oznacza poprawę standardu budynków i jakości przestrzeni oraz budowę lokalnej ekonomii. Niemcy Są krajem, który kompleksowo i systemowo realizował programy zorientowane na odnowę miejską. Proces ten trwał od przełomu lat 60. i 70. XX wieku aż do 2016 r., gdy zakończono programy realizujące postulat odnowy śródmieść oraz wyburzania peryferyjnych blokowisk. Co istotne, zainicjowane po 2002 r. federalne programy STADTUMBAU-OST oraz STADTUMBAU-WEST, który stanowi klucz do realizacji projektów urbanistycznych, których elementem są kontrowersyjne wyburzenia budynków oraz przesiedlenia mieszkańców.

NIEMCY:

1. Lata 60./70. do lat 80. XX wieku - zorientowanie na rehabilitację zasobu oraz odzyskiwanie obszarów inwestycyjnych na terenach określonych jako zdegradowane:

- dogłębne analizy poprzedzające podjęcie działań i zdefiniowanie „rewitalizacji obszarowej”;
- opracowanie mechanizmów pozwalających na wyburzenie substancji zdegradowanej;
- wprowadzenie modeli pracy operatorów: pełnomocnictwa (działających na rzecz gminy z finansowaniem zewnętrznym) i powierniczego (zastępczo za gminę z finansowaniem gminnym).



Superikonoskop, CC BY-SA 3.0, Wikimedia Commons

Transformacja 1990-1999 i znaczące zmiany strukturalne oraz demograficzne:

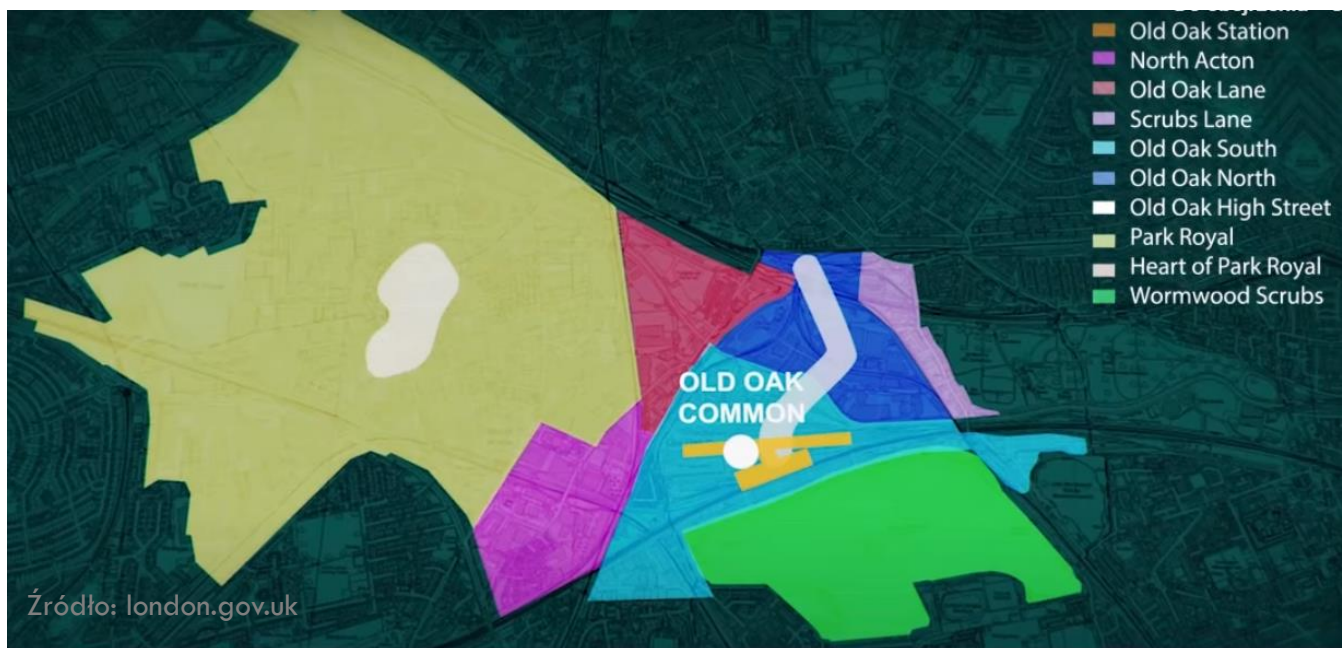
- deindustrializacja
- migracja
- spadek liczby urodzeń
- pustostany (do 30% na terenie NRD)



NIEMCY:

2. Lata 2000-2016 – restrukturyzacja miast przez zintegrowane planowanie:

- zintegrowane koncepcje rozwoju miasta (tzw. INSEK), oddziaływujące w zakresie społecznym, gospodarczym, środowiskowym i przestrzenno-funkcjonalnym, obligatoryjnym dokumentem warunkującym udział w programach federalnych;
- redukcja liczby mieszkań i niemal równoczesna rehabilitacja zabudowy śródmiejskiej (w pierwszym okresie udział wyburzeń wyniósł 60% i zmniejszał się w kolejnych latach do 22%, zaś nakłady finansowe na rehabilitację zabudowy centrów miast wynosiły początkowo 3%, ale zostały zwiększone do 15%);
- finansowanie ze środków federalnych, a po 2010 wypracowanie modelu łączenia środków federalnych i krajów związkowych, zwiększając pulę środków celowych na odnowę zasobu do 30% wartości funduszy programu.



LONDYN (Anglia):

Projekt rewitalizacji, w większości przemysłowego, obszaru w zachodniej części centrum Londynu prowadzony jest przez Old Oak and Park Royal Development Corporation od 2015 r. Bazuje na rozwoju trzech funkcji: mieszkaniowej, biznesowej i rekreacyjnej. Zamiarem jest stworzenie „nowej” dzielnicy, w tym ponad 25 000 nowych domów i 65 000 nowych miejsc pracy.

Obszar to 650 ha położonych w dzielnicach Hammersmith, Fulham, Brent i Ealing. Obecnie to największy tego typu projekt w Europie. Pomimo skali inwestycja jest przykładem „wrażliwości”, w sferze ekologii to dbałość o bioróżnorodność obszaru poprzez plan zachowania zarośli piołunu.



SZCZECIN:

Miasto jako jedno z pierwszych rozpoczęło innowacyjne działania w sferze mieszkalnictwa i rewitalizacji. Program renowacji kwartałów śródmiejskich jest kontynuowany od prawie 30 lat. W 1993 r. miasto przystąpiło do wdrażania 2 pilotażowych programów. W kwartale nr 27 pilotowano model budżetowy z finansowaniem publicznym, natomiast w kwartale nr 21 wdrażany był model komercyjny. Niestety kalkulacja kosztów inwestycji w formie czynszów lokatorskich niewątpliwie utrudniła dostęp rodzin o słabszej kondycji finansowej do puli mieszkań.

Natomiast, w modelu komercyjnym pominięto aspekt społeczny, który razem z czynnikiem ekonomicznym i przestrzennym stanowi niezbędny element przeprowadzenia udanej rewitalizacji.



Źródło : w-r.com.pl

WROCLAW:

Jednym z większych odbiorców dofinansowania na cele mieszkaniowe jest wrocławskie Nadodrze, które borykało się z problemami ubóstwa, bezrobocia, wykluczenia społecznego, ale też degradacji urbanistycznej, braku nowych inwestycji i rozwoju gospodarczego. W ramach programu rewitalizacji na obszarze powstało dużo kawiarni, lokali usługowych, miejsc poświęconych działalności artystycznej i rzemieślniczej oraz inwestycji deweloperskich.

W latach 2007–2013 zainwestowano dużo środków w sektor mieszkaniowy, głównie w przestrzeń publiczną, obiekty publiczne i infrastrukturę. Aktualnie, wszystkie projekty, które otrzymały finansowanie, dotyczą sektora mieszkaniowego i były zgłaszane przez wspólnoty mieszkaniowe.

WROCŁAW:

Pierwsze kooperatywy pojawiały się już w Polsce, m.in. na wrocławskim osiedlu Nowe Żerniki gdzie niewielkie bloki mieszkalne przez nie stawiane znajdują się obok budynków wznoszonych przez deweloperów. Właścicielem gruntu WuWA 2 (nazwa nawiązuje do wystawy mieszkaniowej Wohnung und Werkraumaustellung zorganizowanej we Wrocławiu w 1929 r.) jest jeden podmiot – miasto. To ono zadbało o projekt urbanistyczny, a przestrzeń udostępnia inwestorom, którzy chcą tu wybudować domy, wpisujące się w przedstawione założenia. W 2020 r. zrealizowano to w formule TBS dom dla seniorów .



SYDNEY (Australia):

Kolektywy mieszkańców i projektantów próbują uwzględnić czynniki wpływające na dobrostan lokatorów. Pierwszym krokiem jest zaangażowanie potencjalnych nabywców budowanych mieszkań. Nie chodzi o robienie domu marzeń - podstawowym czynnikiem pozostaje zdrowy rozsądek, zachowanie równowagi między jakością, komfortem, kosztami i takimi kwestiami, jak wpływ na środowisko czy sąsiedztwo.

Oznacza to podejmowanie wspólnych decyzji, np. czy wydać więcej i ukryć wszelkie instalacje, czy nie przejmować się tym i puścić je po suficie. Konsekwencją takiego sposobu projektowania jest dość szybkie zawiązywanie się wspólnot mieszkańców, które są znacznie bardziej zintegrowani niż nabywcy kupują domy na rynku komercyjnym.

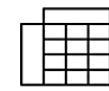
Ilustracja przedstawia projekt „pionowego domu zrównoważonego” położonego w centrum Sydney, opracowanego w oparciu o model „Nightingale”.



Źródło: nightingalehousing.org



Affordability



Transparency



Sustainability



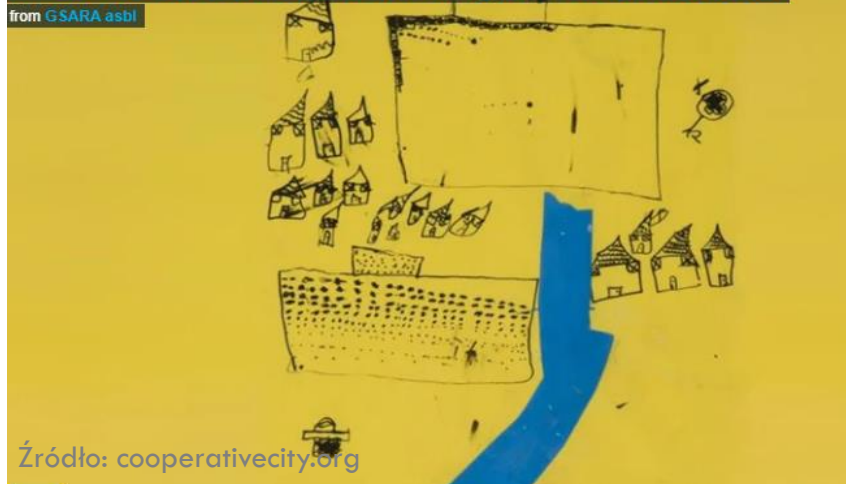
Deliberative
Design



Community
Contribution

This Land Is NOT For Sale - Community Land Trust in Brussels

from GSARA asbl



BRUKSELA (Belgia):

Community land trust to wspólnoty działające głównie w krajach anglosaskich, ale i w kontynentalnej Europie (np. w Brukseli). Podstawą jest grunt pozostający we wspólnym władaniu – często pochodzący z donacji publicznej lub prywatnej.

Celem jest budowa tanich domów dla członów wspólnoty. Ci ostatni kupują je, ale mają ograniczone prawa – grunt pozostaje własnością trustu. Lokal odsprzedać można tylko wspólnocie po godziwej cenie przez nią określonej (uwzględniającej ewentualny wzrost wartości). Dom wraca do puli tanich mieszkań i może trafić do kolejnego chętnego. CLT to organizacja non-profit, która zarabia po to, aby móc sprzedawać domy po cenie niższej niż komercyjna. Dlatego część lokali oferowana jest zwykle na wolnym rynku. To daje nie tylko potrzebny dochód, ale przyczynia się do społecznego miksu, zapewniając różnorodność wspólnoty. Dziś w Wielkiej Brytanii działa 200 tego typu trustów.

WARSZAWA:

Przykładem wsparcia merytorycznego dla właścicieli nieruchomości jest „Poradnik dobrych praktyk architektonicznych” przeznaczony dla zabytków rewitalizowanej Pragi, opracowany przez Stowarzyszenie Porozumienie dla Pragi i współfinansowany ze środków miasta.



Źródło: portal miasta Warszawy

WAŁBRZYCH:

Miasto zdecydowało o wsparciu potencjału aktywnych wspólnot mieszkaniowych. Zapewniło przeszkolenie na temat zasad prowadzenia remontów w obiektach zabytkowych. Opracowało również kalkulator efektywności finansowej inwestycji z modułem oceny termomodernizacji. Ponadto, opracowało wytyczne konserwatorskie dla podobszarów rewitalizacji, które przyspieszą organizację procesu inwestycyjnego w fazie dokumentacyjnej oraz zatrudniło doradcę inwestycyjno-finansowego (poszukiwanie źródeł dofinansowania zewnętrznego, udzielanie informacji nt. wymogów donatorów, pomoc w kompletowaniu dokumentacji, informowanie o sposobie obsługi kalkulatorów: niskiej emisji, efektywności finansowej inwestycji).

Źródło: portal miasta Wałbrzycha

BYTOM:

Na blisko 1400 mieszkań, przy znacznym udziale pustostanów i obiektów o cechach zabytku, blisko połowa zasobu należy do gminy. Skala jednak przekracza możliwości miasta, zatem postanowiono o dywersyfikacji źródeł finansowania.

Operatorem pilotażu ustanowiono TBS Bytom Sp. z o.o., w oparciu o art. 67 ust. 1 pkt. 12 ustawy Prawo zamówień publicznych (zamówienie in-house). Zakres wsparcia spółki obejmuje: doradztwo w zakresie poszukiwania inwestorów, przygotowanie i wydruk publikacji „Długoterminowe możliwości inwestycyjne w mieszkalnictwie w Bytomiu” oraz organizację Forum Inwestycji Mieszkaniowych, adresowanej do potencjalnych deweloperów i inwestorów na rynku mieszkaniowym.



Mimo, że rozwiązania zostały przetestowane i wyremontowano dzięki nim 5 mieszkań, jak na razie trudno mówić o upowszechnieniu modelu.



Źródło: lab60plus.pl

BYTOM:

Zdjęcia przedstawiają „mieszkanie dla seniora” zrealizowane przez Fundację Laboratorium Architektury 60+, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, we współpracy z meblarską firmą TON.

Inną inicjatywą, która wywołała pozytywną reakcję młodych bytomian, było „pierwsze mieszkanie” – adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkaniowe. TBS oferuje osobom przed 35 rokiem życia i nie mającym tytułu prawnego do innego mieszkania dwie wersje najmu tańszą i droższą: 20 tys. zł + kaucja 4 tys. zł (roczny czynsz) – partycypacja finansowa - wówczas TBS w ciągu ok. miesiąca wyremontuje lokal „pod klucz”; 8 tys. zł + kaucja 4 tys. zł (roczny czynsz) – partycypacja rzeczowo-finansowa - wówczas TBS wykona projekt przebudowy lokalu i wymieni wszystkie instalacje, a remont wykonuje najemca.

ŁÓDŹ:

W Łodzi wypracowany został model przeprowadzek, który dzięki kompleksowemu wsparciu przekwaterowanych rodzin ma szansę stać się wzorem unikania zagrożenia gentryfikacją. Istotą wsparcia jest dostrzeżenie problemów osób i rodzin na obszarze rewitalizacji przy okazji przeprowadzki. Mieszkańcom pomagają tzw. gospodarze obszarów, którzy pomagają logistycznie w przeprowadzce, oraz tzw. latarnicy społeczni, którzy starają się rozpoznać przyczyny problemów, wytyczyć plan działania i zapewnić jej wsparcie jednostek Urzędu Miasta Łodzi oraz partnerów społecznych. Tym samym przeprowadzka okazuje się nie zagrożeniem, ale szansą na rozpoczęcie życia na nowo.

WSPARCIE MIESZKAŃCA W PROCESIE PRZEPROWADZEK



Źródło : centrumwiedzyorg.pl

ŁÓDŹ:

Latarnik społeczny to nowa funkcja w samorządzie – odpowiedź na złożoność wsparcia, którego potrzebują mieszkańcy obszaru rewitalizacji. Idea modelu i pierwsze doświadczenia zostały opisane w poradniku, który może stanowić inspirację dla innych miast (Podręcznik dla Latarników Społecznych 2018). Pierwszym miastem, które zaadaptowało model do swoich potrzeb, jest Wałbrzych.



KOMPETENCJE OSOBISTE

W poniższej dołączonej tabeli prezentujemy poszczególne kompetencje, ich definicje oraz przykładowe wyznaczniki świadczące o nabytciu danej kompetencji. Trzeba zaznaczyć, że kompetencje nie są stałymi cechami osób na stanowisku LS. Można oraz należy je kształtować i rozwijać. Poziom rozwoju poszczególnych kompetencji można oceniać, korzystając np. z następującej skali:

Pięć poziomów kompetencji:

- **A (1)** - Brak przyswojenia danej kompetencji. Brak zachowań wskazujących na jej opanowanie i wykorzystywanie w podejmowanych działaniach.
- **B (2)** - Przyswojenie kompetencji w stopniu podstawowym. Jest ona wykorzystywana w sposób nieregulany. Wymagane jest aktywne wsparcie i nadzór ze strony bardziej doświadczonych osób.
- **C (3)** - Kompetencja przyswojona w stopniu dobrym, pozwalającym na samodzielne, praktyczne jej wykorzystanie w trakcie realizacji zadań zawodowych.
- **D (4)** - Kompetencja przyswojona w stopniu bardzo dobrym, pozwalającym na bardzo dobrą realizację zadań z danego zakresu oraz przekazywanie innym własnych doświadczeń.
- **E (5)** - Kompetencja przyswojona w stopniu doskonałym. Zdolność do twórczego wykorzystania i rozwijania wiedzy, umiejętności i postaw właściwych dla danego zakresu działań¹.

¹ G. Filipowicz, Pracownik wykształcony, czyli metody i narzędzia pomiaru kompetencji, „Personal”, nr 15, 1–31 lipca 2002, Warszawa.

ŁÓDŹ:

„Social mix” oznacza różne grupy społeczne wspólnie użytkujące zasoby. Zasada przemieszania społecznego jest uważana za optymalny model realizacji inwestycji mieszkaniowych.

W wielu krajach Europy Zachodniej tworzenie warunków dla rozwoju zróżnicowanych struktur mieszkaniowych i przeciwdziałanie segregacji społecznej jest bardzo wspierane przez państwo (np. Francja, Szwecja). Służy temu m.in. rewitalizacja dzielnic mieszkaniowych charakteryzujących się niekorzystnymi warunkami zamieszkiwania oraz programy równomiernego rozmieszczenia mieszkań przeznaczonych dla słabszych społecznie i ekonomicznie grup mieszkańców.

W Łodzi nawiązano do tej idei na „małą” skalę w postaci pierwszego w kraju domu wielopokoleniowego.

Zgodnie z przyjętymi zasadami do grupy osób starszych dobiera się w nim przedstawiciele innych grup społecznych tak, by zmaksymalizować potencjalną synergię między mieszkańcami i zapewnić grupom tego potrzebującym możliwość wsparcia.



Źródło: fot. Paweł Łacheta / UMŁ

ŁÓDŹ:

Pilotaż objął wypracowanie modelu określającego reguły zasiedlania katalizujące efekt budowy więzi sąsiedzkich i mechanizmów współpracy. W założeniu lokatorami Domu Wielopokoleniowego powinni być seniorzy, wielodzietne rodziny, osoby niepełnosprawne, samotne, żyjące w związkach nieformalnych oraz wychowankowie Domów Dziecka wchodzący w etap usamodzielnienia. Na ten cel przeznaczono willę i oficynę przy ul. Wólczańskiej 168 z 16 mieszkaniami. Jedenaście przystosowano dla potrzeb osób niepełnosprawnych, zorganizowano też świetlicę i lokal użytkowy. Działanie wsparło opracowanie eksperckie w zakresie programu zasiedlania i funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego. Inwestycja była realizowana wyłącznie ze środków miasta. Remont budynku ukończono w grudniu 2018 r. (koszt 8 mln).



Źródło: Google.com.maps

BYDGOSZCZ:

Na podobszarze rewitalizacji I (Bocianowo – Śródmieście – Stare Miasto, Okole, Wilczak-Jary) miasto realizuje projekt „Przebudowa zdegradowanych lokali zasobu komunalnego Bydgoszczy w celu ich adaptacji na mieszkania wspomagane” - środki RPO Województwa Kujawsko-Pomorskiego, wkład miasta to 1/7 kwoty. Z pięciu lokali w zasobie komunalnym powstaje sześć mieszkań wspomaganych. Są one niezbędne do prowadzenia projektu społecznego w zakresie usług społecznych świadczonych osobom zagrożonym wykluczeniem w środowisku lokalnym. (Na zdjęciu jedna z lokalizacji – Nakielska 22)

OPOLE LUBELSKIE:

Miasto prowadzi Program Mieszkań dla Młodych Rodzin. Program bazuje na prywatnych lokalach, przekazanych do administrowania gminie. Ze względu na główny cel programu: ożywienie społeczno-gospodarcze obszaru rewitalizacji ograniczono zasięg przestrzenny budynków do tych położonych na obszarze.



Źródło: portal miasta Opole Lubelskie

OPOLE LUBELSKIE:

Lokal zgłasza do programu właściciel, gwarantując określony minimalny standard mieszkania i dostępność dla operatora programu na okres trzech lat od momentu podpisania umowy. Gmina gwarantuje najemcom wynajem z zastosowaniem preferencyjnego czynszu (nie wyższy niż 300% średniej stawki czynszu za m² z tytułu najmu lokalu komunalnego na terenie gminy według stanu na grudzień w roku poprzedzającym zgłoszenie lokalu na wynajem.

Najemcami mogą być tylko osoby fizyczne, które spełniają dwa warunki: są wspólnie gospodarującymi młodymi rodzinami, a wiek przynajmniej jednego z z nich lub osoby samotnie wychowującej dziecko nie przekracza 40 lat; posiadają zdolność płatniczą. W pierwszej kolejności oferta mieszkaniowa jest kierowana do osób w trudnej sytuacji, tj. w razie: niepełnosprawności jednego z członków rodziny, wieku życia jednego z małżonków lub partnerów bądź osoby samotnie wychowującej dziecko niższego niż 29 lat.

OPOLE LUBELSKIE:

Inicjatywa Opola Lubelskiego nawiązuje do idei **SPOŁECZNEJ AGENCJI NAJMU. SAN** funkcjonują w wielu krajach Europy Zachodniej. Łączą zadania polityki społecznej i polityki mieszkaniowej:

- Pośredniczą między właścicielami mieszkań na wynajem i osobami zainteresowanymi najmem, spełniającymi określone kryteria ekonomiczne i społeczne.
- Mają status instytucji społecznie użytecznych i wiarygodnych, ponieważ ich założycielami są organizacje pozarządowe lub samorządy terytorialne.
- Umowy mogą być zawierane w ramach najmu i podnajmu albo na zasadzie umów bezpośrednich.

- Umożliwiają gminie korzystanie z zewnętrznych zasobów mieszkaniowych do realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej, gdy łączą też usługi wspierające w postaci pomocy i opieki socjalnej, pomocy zawodowej i wsparcia reintegracyjnego.
- Istnieje wiele modeli SAN różniących się formą prawną i organizacyjną, zakresem działalności, charakterystyką beneficjentów najmu, od osób wykluczonych, wychodzących z bezdomności przez najemców socjalnych po najemców z wyższymi dochodami.



CENTRUM DORADZTWA
REWITALIZACYJNEGO
IRMiR

Dziękujemy za uwagę!

Kontakt:

cdr@irmir.pl

