



Strategia mieszkaniowa dla Miasta Koszalina na lata 2008-2015

Koszalin, grudzień 2008

Spis treści

1	WPROWADZENIE	7
2	DIAGNOZA STANU ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH	11
3	DIAGNOZA SYTUACJI MIESZKANIOWEJ	15
3.1	Sytuacja demograficzna	15
3.1.1	Dane ogólne	15
3.1.2	Struktura wiekowa	15
3.1.3	Struktura gospodarstw domowych	16
3.1.4	Migracje	17
3.1.5	Prognoza	17
3.2	Otoczenie gospodarcze	19
3.3	Podstawowe mierniki sytuacji mieszkaniowej	20
4	SFERA UBÓSTWA MIESZKANIOWEGO ORAZ NIEZBĘDNE POTRZEBY MIESZKANIOWE	23
4.1	Zakres sfery ubóstwa mieszkaniowego	23
4.2	Diagnoza stanu - analiza potrzeb mieszkaniowych	27
5	GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	33
5.1	Koszty utrzymania oraz źródła ich pokrycia	33
5.2	Potrzeby remontowe	36
5.3	Aktywna polityka czynszowa	41
5.4	Polityka prywatyzacyjna	45
6	DODATKI MIESZKANIOWE	50
7	BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE	52
7.1	Poziom i struktura budownictwa mieszkaniowego	52
7.2	Budownictwo deweloperskie	56
7.3	Kierunki rozwoju przestrzennego miasta	57
7.4	Suburbanizacja	58
8	BUDOWNICTWO CZYNSZOWE NA ZASADACH PARTNERSTWA PUBLICZNO-PRYWATNEGO. 60	
8.1	Wprowadzenie	60
8.2	Ogólne założenia partnerstwa publiczno prywatnego	61
8.3	Warianty partnerstwa publiczno prywatnego w programach budowy mieszkań na wynajem	61
8.4	Analiza SWOT	63
8.5	Konkluzje	64
9	STRATEGIA MIESZKANIOWA I JEJ GŁÓWNE KIERUNKI	65
9.1	Analiza SWOT	65
9.2	Priorytety (obszarowo i przedmiotowo)	67
9.3	Główne cele w zakresie rozwoju mieszkalnictwa	67
9.4	Skala potrzeb mieszkaniowych	68
9.5	Polityka czynszowa	69
9.6	Prywatyzacja lokali	69
9.7	Kierunki działania gminy dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkaniowego dla najbardziej zagrożonych	70
9.8	Kierunki strategiczne rozwoju mieszkalnictwa w zakresie wzrostu zasobu mieszkaniowego	71
10	Aneks I. OKREŚLENIE POWIĄZAŃ STRATEGII MIESZKANIOWEJ Z ISTNIEJĄCYMI DOKUMENTAMI POLITYKI MIESZKANIOWEJ MIASTA KOSZALIN.	76
10.1	Analiza dokumentów określających politykę europejską. Zgodność projektu z celami zawartymi w dokumentach określających politykę europejską i rządową	76
10.1.1	Trzeci priorytet Programu Operacyjnego Mechanizmu Finansowego EOG i Norweskiego Mechanizmu Finansowego	76
10.2	Analiza dokumentów określających politykę rządową	77
10.2.1	Strategia Rozwoju Kraju 2007-2015	77
10.2.2	Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007-2013 (Narodowa Strategia Spójności)	77
10.2.3	Wytuczne Ministra Rozwoju Regionalnego w zakresie programowania działań dotyczących mieszkalnictwa – Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007–2013.	78
10.2.4	Ministerstwo Infrastruktury	79
10.3	Analiza dokumentów planistyczno–strategiczných regionalnych i lokalnych	81
10.3.1	Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020.	81
10.3.2	Regionalny Program Operacyjny Województwa Zachodniopomorskiego (RPO WZ) na lata 2007- 2013	81

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina

Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

10.3.3	Uszczegółowienie Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2007-2013 (wersja 3.0, projekt, luty 2008).....	83
10.3.4	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Koszalina (Studium) oraz Polityka Przestrzenna Miasta Koszalina — analiza realizacji polityki mieszkaniowej w dokumentach planistycznych gminy	84
10.3.5	Strategia Rozwoju Koszalina do roku 2015	90
10.3.6	Strategia i Programy Strategii Mieszkaniowej dla Koszalina na lata 2000-2004.....	91
10.3.7	Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Koszalin (PRL) na lata 2008–2010.	92
10.3.8	Lokalny Program Rewitalizacji Obszarów Miejskich dla Miasta Koszalina na lata 2006–2013..	92
10.3.9	WNIOSKI	94
10.3.10	Projekty i zadania w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym i Planie Rozwoju Lokalnego Miasta Koszalina oraz środki zaplanowane w budżecie rocznym	96
11	ANEKS II. KOSZALIN NA TLE MIAST 100-500 tys. MIESZKAŃCÓW	98
11.1	Uwarunkowania osadniczo-demograficzne	98
11.2	Uwarunkowania społeczno-ekonomiczne	99
11.3	Uwarunkowania mieszkaniowe	100
11.3.1	Zasoby i warunki mieszkaniowe.	100
11.3.2	Deficyt mieszkaniowy.	101
11.4	Budownictwo mieszkaniowe	102
11.5	Ranking miast	103
12	ANEKS III. UZYSKIWANIE MIESZKAŃ Z PRZEZNACZENIEM NA KOMUNALNE I SOCJALNE – opis wybranych rozwiązań	109
12.1	Program AWIM (Agencje Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych).	109
12.2	Adaptacja hal produkcyjnych na cele mieszkaniowe	111
12.3	Tanie budownictwo - Fundacja Habitat for Humanity	112
12.4	Budowa mieszkań dla osób zagrożonych wykluczeniem społecznym - Program „Potrzebny Dom” 113	
12.5	Innowacyjny projekt zespołu mieszkań socjalnych (Będzin, Ruda Śląska)	114
12.6	Zwolnienia z podatku od nieruchomości, położonych na terenie objętym Programem Rewitalizacji (Bełchatów, Pabianice, Będzin, Częstochowa)	114
12.7	Program Małych Ulepszeń (Dzierżoniów).....	115
12.8	Szczecińskie programy współfinansowania modernizacji	117
12.9	Sopockie Programy współfinansowania	118
12.10	. Pozyskanie przez gminę zasobu na wynajem.....	120
12.11	. Dotacje na prace konserwatorskie w budynkach zabytkowych	120
13	ANEKS IV. WYNIKI BADANIA ANKIETOWEGO DOTYCZĄCEGO POTRZEB MIESZKANIOWYCH MIESZKAŃCÓW KOSZALINA	122

Spis tabel

Tabela 1. Podstawowe wskaźniki dotyczące zasobów mieszkaniowych w Koszalinie na tle średniej krajowej dla miast ogółem ^{1/}	11
Tabela 2. Podstawowe wskaźniki ludnościowe w Koszalinie w latach 2000-2006	15
Tabela 3. Struktura gospodarstw domowych według liczby osób w Koszalinie i w miastach ogółem w 2002 r. 16	
Tabela 4. Podstawowe dane o warunkach mieszkaniowych w Koszalinie na tle sytuacji w miastach ogółem	20
Tabela 5. Koszty eksploatacji gminnych zasobów mieszkaniowych (ZBM) w Koszalinie w 2006 i 2007 r. (na 1 m ² p.u. miesięcznie)	34
Tabela 6. Koszty technicznego utrzymania zasobów gminnej gospodarki mieszkaniowej (ZBM) w Koszalinie w 2006 i 2007 r. (na 1 m ² p.u. miesięcznie).....	34
Tabela 7. Źródła środków na utrzymanie zasobów gminnej gospodarki mieszkaniowej (ZBM) w Koszalinie w 2006 i 2007 r. (na 1 m ² p.u. miesięcznie).....	36
Tabela 8. Wskaźniki stóp remontowych dla poszczególnych grup wiekowych zasobów mieszkaniowych w Koszalinie	38
Tabela 9. Obowiązujące stawki czynszu w zasobach komunalnych w Koszalinie w 2006 i 2007 r.	42
Tabela 10. Opłaty eksploatacyjno-remontowe w spółdzielniach mieszkaniowych w Koszalinie na tle średniej krajowej w 2006 i 2007 r. ^{1/}	44
Tabela 11. Szacunkowe średnioroczne wydatki budżetu miasta Koszalina na sferę mieszkalnictwa w latach 2008–2012.....	44
Tabela 12. Skala prywatyzacji i współwłasności w gminnych zasobach mieszkaniowych w Koszalinie na koniec 2006 i 2007 r.	47
Tabela 13. Udział wspólnot o co najmniej 20% udziałach osób fizycznych oraz administrujących niezależnie od gminnej jednostki mieszkaniowej w Koszalinie	48
Tabela 14. Udział wypłaconych dodatków mieszkaniowych w ogólnej liczbie mieszkań w 2005 i 2006 r. w Koszalinie (w %%)	50
Tabela 15. Średnia wysokość dodatków mieszkaniowych w 2005 i 2006 r. w Koszalinie (w %%).....	50
Tabela 16. Średnia wysokość wypłaconych dodatków mieszkaniowych w 2005 i 2006 r. w Koszalinie w zależności od formy zasobów mieszkaniowych (w zł miesięcznie).....	51
Tabela 17. Struktura wartościowa wypłaconych dodatków mieszkaniowych w 2005 i 2006 r. w Koszalinie w zależności od formy zasobów mieszkaniowych (w %%).....	51
Tabela 18. Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w Koszalinie w latach 1995–2000 i 2001–2006	52
Tabela 19. Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w Koszalinie w okresie 2001–2006 na tle średniej dla miast	53
Tabela 20. Mieszkania wybudowane w Koszalinie w latach 1995–2006 według grup inwestorów.....	53
Tabela 21. Średnia wielkość mieszkań wybudowanych w Koszalinie w okresie 2001–2006 według grup inwestorów na tle średniej dla miast (w m ²)	54
Tabela 22. Potencjalna chłonność terenów z funkcją mieszkaniową w Mieście Koszalin w świetle Uchwał Rady Miejskiej	90
Tabela 23. Przykładowe wskaźniki do programowania obszaru wsparcia.....	95
Tabela 24. Zasoby mieszkaniowe w miastach Polski o liczbie ludności 100-500 tys. mieszkańców w 2005 r. 101	
Tabela 25. Mieszkaniowy ruch budowlany w latach 1995-2006 w miastach Polski o liczbie ludności 100-500 tys. mieszkańców	104
Tabela 26. Zasady dofinansowania w szczecińskim programie współfinansowania modernizacji	117

Spis wykresów

Wykres 1. Struktura mieszkań w Koszalinie według okresu ich budowy na tle średniej krajowej dla miast w 2006 r.	12
Wykres 2. Struktura własności mieszkań w Koszalinie na tle średniej dla miast	12
Wykres 3. Struktura mieszkań w Koszalinie w zależności od liczby izb na tle średniej krajowej dla miast	13
Wykres 4. Struktura wielkości mieszkań według powierzchni w Koszalinie na tle średniej krajowej dla miast .	13
Wykres 5. Udział mieszkań wyposażonych w podstawowe instalacje w Koszalinie na tle średniej krajowej dla miast.....	14
Wykres 6. Struktura wiekowa populacji Koszalina, 2006	16
Wykres 7. Saldo migracji w Koszalinie w latach 1996-2006.....	17
Wykres 8. Liczba urodzeń i zgonów wg prognozy demograficznej Koszalina do 2030 r.	18
Wykres 9. Struktura wiekowa mieszkańców Koszalina w latach 2003 i 2030	18
Wykres 10. Przeciętne wynagrodzenia brutto w Koszalinie w okresie 2002-2006 (miesięcznie w zł)	19
Wykres 11. Podmioty gospodarcze w Koszalinie w latach 1996-2006.....	20
Wykres 12. Struktura mieszkań w Koszalinie w zależności od liczby osób przypadających na 1 izbę na tle sytuacji w miastach ogółem	21
Wykres 13. Struktura mieszkań w Koszalinie według powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę na tle średniej dla miast ogółem (w%%)	21
Wykres 14. Struktura mieszkań w Koszalinie według liczby zamieszkujących w nich gospodarstw domowych (w%%)	22
Wykres 15. Warunki mieszkaniowe w Koszalinie na tle średniej krajowej dla miast (w%%)	24
Wykres 16. Mieszkańcy Koszalina według warunków zamieszkiwania na tle średniej krajowej dla miast(w%%)	25
Wykres 17. Mieszkania wybudowane w Koszalinie w latach 1995-2006 na 1000 ludności na tle średniej dla miast ogółem ^{1/}	52
Wykres 18. Średnia wielkość mieszkań wybudowanych w Koszalinie w okresach 1995-2000 i 2001-2006 według grup inwestorów	54
Wykres 19. Liczba mieszkań oddanych do eksploatacji w Koszalinie w latach 2001-2006 na 1000 zawartych małżeństw na tle średniej krajowej dla miast	55
Wykres 20. Dynamika liczby mieszkań oddanych do użytkowania w latach 1995-2006 w wybranych ośrodkach miejskich.....	105
Wykres 21. Ranking dużych miast z punktu widzenia etapu i skali rozwoju lokalnego rynku mieszkaniowego	108

Skróty i synonimy

EBI	-	Europejski Bank Inwestycyjny
EFRR	-	Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego
EFS	-	Europejski Fundusz Społeczny
EOG	-	Europejski Obszar Gospodarczy
FS	-	Fundusz Spójności
jst	-	jednostki samorządu terytorialnego
KFM	-	Krajowy Fundusz Mieszkaniowy
KPSOW	-	Krajowy Plan Strategiczny dla Obszarów Wiejskich
LPR	-	Lokalny Program Rewitalizacji
MFEQG	-	Mechanizm Finansowy Europejskiego Obszaru Gospodarczego
MPZP	-	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
MSP	-	Małe i Średnie Przedsiębiorstwa
NMF	-	Norweski Mechanizm Finansowy
NSRO	-	Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia
NSS	-	Narodowa Strategia Spójności
PGMZG	-	Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasto Koszalin
PO IŚ	-	Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko
PO KL	-	Program Operacyjny Kapitał Ludzki
PRL	-	Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Koszalin na lata 2008-2010
RPO WZ	-	Regionalny Program Operacyjny Województwa Zachodniopomorskiego
RPO	-	Regionalne Programy Operacyjne
RPO	-	Regionalny Plan Operacyjny
SRK	-	Strategia Rozwoju Kraju
SRR	-	Strategia Rozwoju Rybołówstwa
Strategia	-	Strategia Mieszkaniowa dla Miasta Koszalina
Studium	-	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Koszalina
KTBS-	-	Koszalińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
WPI	-	Wieloletni Plan Inwestycyjny Miasta Koszalina

1 WPROWADZENIE

Gospodarowanie majątkiem gminy oraz zaspokajanie potrzeb społeczności lokalnej powinno się odbywać w sposób uporządkowany i planowy. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. Nr 71 poz. 733 z późn. zm.) do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. **Nie nakłada to na gminę obowiązku zapewnienia mieszkań wszystkim potrzebującym, jednak oznacza obowiązek tworzenia zróżnicowanych szans do tego by mieszkańcy mogli zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe.** Gmina przede wszystkim zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne.

Realizacji tych zadań służy gminny zasób mieszkaniowy (art. 20). Mieszkaniowy zasób gminy jest przeznaczony głównie na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób nieposiadających mieszkania, osiągających niskie dochody, eksmitowanych z dotychczasowych mieszkań wyrokiem sądowym, w którym przyznano im prawo do lokalu socjalnego. **W celu wykonywania tych zadań gmina może także wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. Od takich podnajemców gmina może pobierać czynsz niższy niż ten, który sama opłaca właścicielowi lokalu.**

W związku z tym, wymieniona ustawa w art. 21 nakłada na gminę obowiązek opracowania i uchwalenia:

- wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz
- zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, co najmniej pięcioletni, jest jednym z rezultatów strategii mieszkaniowej. Program ten uściśla zadania i wyznacza etapy ich realizacji. Oznacza to, że dla sformułowania ogólnych kierunków polityki mieszkaniowej Miasta i potencjalnych, spójnych możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Koszalina niezbędne jest opracowanie Strategii Mieszkaniowej miasta w perspektywie długoterminowej. **Pod pojęciem „Lokalne strategii mieszkaniowej” rozumie się dokument zawierający kompleksową, strategiczną wizję rozwoju mieszkalnictwa w gminie. Ta wizja tworzy ramy do kreowania polityki, planów realizacyjnych i grup pracujących nad realizacją strategii.**

Strategia mieszkaniowa ma za zadanie **pokazać ogólną diagnozę stanu mieszkalnictwa w mieście oraz w oparciu o istniejące i przyszłe uwarunkowania zaproponować ogólne kierunki rozwoju polityki mieszkaniowej na najbliższych kilka lat.** W ten sposób możliwe jest opracowanie wybranych programów operacyjnych i wstępne rozpoznanie efektów ich realizacji. W Strategii można także rozpoznać zagrożenia jakie mogą wystąpić na przykład w razie zaniechania działań w określonych obszarach, przyjęcia nieodpowiednich założeń czy niespójności kierunków działania zawartych w różnych dokumentach przyjętych przez Miasto do realizacji. Nie należy mylić pojęcia strategii mieszkaniowej ze strategią rozwoju miasta, z planami przestrzennego zagospodarowania miasta, a zwłaszcza z rocznymi planami operacyjnymi związanymi z mieszkalnictwem. W szczególności Strategia mieszkaniowa nie może detalicznie określać, jakie formy budownictwa oraz jaka liczba mieszkań może być wybudowana na poszczególnych działkach w kolejnych latach. To wynika ze zmieniającego się efektywnego popytu na różnego rodzaju mieszkania. Powinno to być uwzględnione w rocznych planach operacyjnych opracowywanych przez Urząd Miasta.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Strategia daje Władzom Miasta materiał do przedyskutowania, wyboru i akceptacji strategicznych kierunków realizowanej polityki mieszkaniowej.

Należy przy tym podkreślić, że niektóre z działań, które w Strategii kwalifikowane są do ujęcia w odrębnych programach operacyjnych już są ujęte w obowiązujących uchwałach Rady Miejskiej w Koszalinie i zarządzeniach Prezydenta Miasta.

W dalszej części niniejszego opracowania sytuacja mieszkaniowa Koszalina i jej otoczenia jest porównywana z sytuacją w miastach ogółem, a także z celowo dobraną grupą miast podobnej wielkości od 100 tys. do 500 tys. mieszkańców. Z uwagi na charakter tego opracowania nie jest tu potrzebna szczegółowa analiza w odniesieniu do poszczególnych form zasobów.

Przewidywane potrzeby w odniesieniu do budownictwa deweloperów zostały określone w oparciu o wieloletnie trendy popytowe istniejące w Koszalinie na ten rodzaj budownictwa mieszkaniowego. Szczegółowe dane o pierwotnym rynku mieszkaniowym uzyskano z monitoringu tego rynku wykonanego celowo dla potrzeb niniejszego opracowania przez REAS.

W opracowaniu nie przeprowadzono rozbudowanej analizy sposobu ani kierunków zagospodarowania terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. To jest funkcją planów przestrzennego zagospodarowania: „Studium...”, a w szczególności planów miejscowych i wykraczałoby poza zakres niniejszego opracowania. Uwzględnione i skomentowane jednak zostały rezultaty wykonanych już analiz.

Analiza sytuacji mieszkaniowej pokazała, że zasoby spółdzielcze, deweloperskie czy TBS spełniają wymogi standardowe współczesnych warunków zamieszkiwania. Oznacza to, że sfera ubóstwa mieszkaniowego dotyczy w szczególności zasobów komunalnych i wspólnot mieszkaniowych. Zostało to omówione w przedstawionym materiale.

Bardzo dyskusyjną kwestią jest wpływ budowanych centrów handlowych i zatrudnianych tam pracowników na efektywny popyt mieszkaniowy. Nieznana jest skala zatrudnienia w tych centrach, trudny do wyśzacowania jest poziom płac (z reguły niski, uniemożliwiający zaciąganie kredytu mieszkaniowego), nieznana jest skala dojazdów do pracy spoza Koszalina. Jest to element strategii rozwoju miasta, a ewentualne badania w ramach tej strategii mogłyby być wykorzystane przy opracowaniu strategii mieszkaniowej.

Trudna do oszacowania jest także skala potrzeb mieszkaniowych związanych z potencjalną emigracją i imigracją – tu niezbędne byłyby obserwacje i badania ankietowe prowadzone w ramach strategii rozwoju miasta. Bez tych badań szacunki byłyby obciążone dużą skalą błędów.

W zaproponowanej Strategii mieszkaniowej preferuje się rozwój budownictwa na wynajem o czynszu regulowanym. Dotyczy to zarówno budownictwa komunalnego, jak i budownictwa TBS, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Z punktu widzenia dłuższej perspektywy czasu nie znajduje jakiegokolwiek uzasadnienia budowa mieszkań małych, gdyż w niedalekiej przyszłości powiększyłyby one zasób substandardowy w mieście.

W rozdziale dotyczącym polityki remontowej jest przeprowadzony szacunkowy rachunek potrzeb remontowych w odniesieniu do zasobów komunalnych i wspólnot mieszkaniowych. Dotyczy to zarówno remontów pośrednich i zabezpieczających, jak i remontów gruntownych. W pozostałych formach zasobów mieszkaniowych potrzeby te w zasadzie nie występują (poza robotami termo-modernizacyjnymi w zasobach spółdzielczych, które są sukcesywnie realizowane). Do wyliczenia niezbędnych nakładów na remonty zasobu mieszkaniowego przyjęto – zgodnie z sugestiami Urzędu - lokalny koszt odtworzenia w wysokości 3200 zł/m².

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Dalszy wzrost kosztu odtworzenia (przy niższym wzroście nakładów na remonty) będzie oznaczał wzrost bieżącej luki remontowej. Należy to brać pod uwagę w momencie opracowania rocznych planów operacyjnych dotyczących mieszkalnictwa.

Cele Strategii mieszkaniowej muszą być spójne i komplementarne z celami zawartymi w dokumentach określających politykę europejską, rządową, regionalną i lokalną. Relacje te zostały opisane w Aneksie pierwszym.

Zanim sformułowane zostaną podstawowe wizje Strategii mieszkaniowej Miasta konieczne jest przedstawienie diagnozy istniejącego stanu posiadania w takich odniesieniach jak:

- Porównanie pozycji i sytuacji Koszalina na tle innych miast tej samej kategorii – co opisano w Aneksie drugim.
- Sporządzenie diagnozy istniejących zasobów mieszkaniowych w Koszalinie w kontekście innych miast polskich – co zawiera rozdział drugi.
- Analiza sytuacji mieszkaniowej społeczności Koszalina – przedstawiona w rozdziale trzecim. Szczególnie dokuczliwą i wymagającą intensywnych działań kwestią jest strefa ubóstwa mieszkaniowego, jej skala i analiza potrzeb – te zagadnienia zostały opisane w rozdziale czwartym.

I to zostało dokonane w kolejnych rozdziałach.

Podstawowymi zagadnieniami jakie ma zawierać i opisywać Strategia mieszkaniowa są:

- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi, a w tym w szczególności: działania w zakresie remontów i modernizacji, aktywna polityka czynszowa i program racjonalizacji czynszów, polityka prywatyzacyjna – te kwestie zostały opisane w rozdziale piątym.
- System finansowej pomocy społecznej wspierający uboższe grupy mieszkańców, które nie są w stanie ponieść pełnych obciążeń jakie są związane z usługą mieszkaniową. Taką możliwość stwarza system dodatków mieszkaniowych – co zostało opisane w rozdziale szóstym.
- Istniejąca luka mieszkaniowa związana z deficytem mieszkaniowym i potrzebami wymiany zdeprecjonowanych technicznie i standardowo zasobów, która może być rozwiązana przez budowę nowych mieszkań – to opisano w rozdziałach drugim, czwartym i piątym. W tym zakresie, w realizacji przekształceń ustrojowych w Polsce, szczególnie zaniedbana i niedoceniona została kwestia tworzenia zasobu czynszowego, ułatwiającego dochodzenie do pierwszego mieszkania osobom młodym i pobudzającego mobilność ludzi poszukujących pracy.
- Źródła finansowania i wypracowanie zasad finansowania inwestycji mieszkaniowych co jest sprawą najtrudniejszą w rozwiązywaniu kwestii mieszkaniowej. Jak pokazały w ubiegłej dekadzie doświadczenia lokalnych społeczności rozwiniętych gospodarek Zachodniej Europy, samorządy nie są w stanie rozwiązać samodzielnie tych spraw, w ramach ograniczonych możliwości budżetowych. Konieczne jest sięganie do możliwości jakie daje kojarzenie zasobów sektora publicznego z potencjałem sektora prywatnego, czyli do wykorzystania formuły partnerstwa publiczno prywatnego. Zalety sięgania do tych wzorców widzi rząd, a praktyczne propozycje rozwiązań zostały opisane w rozdziale ósmym.
- Okres transformacji ustrojowej pobudził inicjatywę lokalnych społeczności i samorządów w naszym kraju. Istnieje wiele przykładów najlepszych praktyk realizowanych strategii mieszkaniowych. Korzystanie z takich wzorów i pomysłów ułatwia rozwiązywanie zaniedbań i zaległości. Te najlepsze praktyki zostały opisane w Aneksie III.

Realizacja Strategii mieszkaniowej wpłynie na zmianę sytuacji mieszkaniowej Miasta poprzez kompleksowe podejście do rozwiązywania kwestii mieszkaniowej społeczności Koszalina i tworzenie zróżnicowanych szans zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych różnych

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

grup mieszkańców. Te zróżnicowane szanse powinny być skorelowane ze zróżnicowanymi możliwościami ludności uzależnionymi od stratyfikacji materialnej rodzin i gospodarstw domowych.

Wszystkie wymienione wyżej zagadnienia zostały podsumowane, a konkluzje i zalecenia dla Strategii mieszkaniowej jakie z tego wynikają zostały zawarte w rozdziale dziewiątym.

Przedstawiona diagnoza stanu mieszkalnictwa zawiera szczegółową ocenę ogólnego stanu zasobów mieszkaniowych w mieście w oparciu o wyniki NSP 2002 i bazę danych regionalnych GUS. Ponadto w diagnozie stanu wykorzystano materiały związane z tym tematem a udostępnione przez Urząd Miasta. Dodatkowym źródłem informacji były wyniki sondażu ankietowego skierowanego do mieszkańców miasta. Stosunkowo skromny udział mieszkańców w badaniu ankietowym wynikał przede wszystkim z bardzo ograniczonego czasu badania, co jednak nie wykluczało przydatności wyników tego sondażu. Sondażowe badanie dotyczyło opinii mieszkańców Koszalina (najemców lokali komunalnych, a także właścicieli lokali wykupionych od gminy, członków spółdzielni mieszkaniowych, najemców mieszkań zakładowych, właścicieli nieruchomości prywatnych i innych) w zakresie:

- oceny dotychczasowych warunków mieszkaniowych,
- potrzeb mieszkaniowych,
- własnych możliwości zaspokajania ww. potrzeb (głównie finansowych),
- opinii dot. sposobów ingerencji gminy w procesie wspierania zaspokajania ww. potrzeb.

Dokument Strategii Mieszkaniowej stanowi podstawę do aktualizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz weryfikacji zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Jest niezbędny np. przy ubieganiu się przez Koszalińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (KTBS) o finansowanie kredytem z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM), a jego posiadanie przez gminę zwiększa liczbę punktów warunkujących otrzymanie kredytu przez jednego z kluczowych operatorów rewitalizacji.

Strategia jest również dokumentem niezbędnym do uruchomienia jakiegokolwiek źródła finansowania z zewnątrz Gminy, włączając w szczególności fundusze Unii Europejskiej.

Dokument Strategii jest załącznikiem do uchwały Rady Miasta i jego przyjęcie wymaga standardowej ścieżki administracyjnej.

Strategia mieszkaniowa została opracowana przez zespół ekspertów REAS wspierany przez Urząd Miasta m.in. w gromadzeniu materiałów i danych źródłowych, przeprowadzeniu dwóch badań sondażowych i organizacji dwóch warsztatów roboczych, które umożliwiły w szczególności przedyskutowanie wizji, założeń i podstawowych kierunków rozwoju mieszkalnictwa w Mieście.

2 DIAGNOZA STANU ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Według danych GUS, w 2006 r. na terenie Koszalina znajdowało się ponad 40 tys. mieszkań, to jest niecałe 0,5% ogółu miejskich zasobów mieszkaniowych w Polsce¹. Przeciętne mieszkanie w Koszalinie miało powierzchnię użytkową 60,3 m² i było o 1,4 m² mniejsze od średniego mieszkania miejskiego. Natomiast liczba izb przypadających w Koszalinie na jedno mieszkanie była minimalnie wyższa od średniej krajowej.

Tabela 1. Podstawowe wskaźniki dotyczące zasobów mieszkaniowych w Koszalinie na tle średniej krajowej dla miast ogółem^{1/}

Wyszczególnienie	Liczba mieszkań w tys.	Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	Powierzchnia użytkowa mieszkań w mln m ²	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²
Koszalin	40	3,51	2,4	60,3
Miasta ogółem	8656	3,50	533,9	60,8

^{1/} Gospodarka mieszkaniowa 2006 – GUS Warszawa 2007

Dla porównania sytuacji mieszkaniowej Koszalina z sytuacją w miastach polskich ogółem wybrano kilka najistotniejszych elementów, takich jak: struktura wieku mieszkań, struktura własności zasobów mieszkaniowych, struktura mieszkań według liczby izb w mieszkaniu i według powierzchni mieszkań oraz stan wyposażenia mieszkań w podstawowe urządzenia i instalacje.

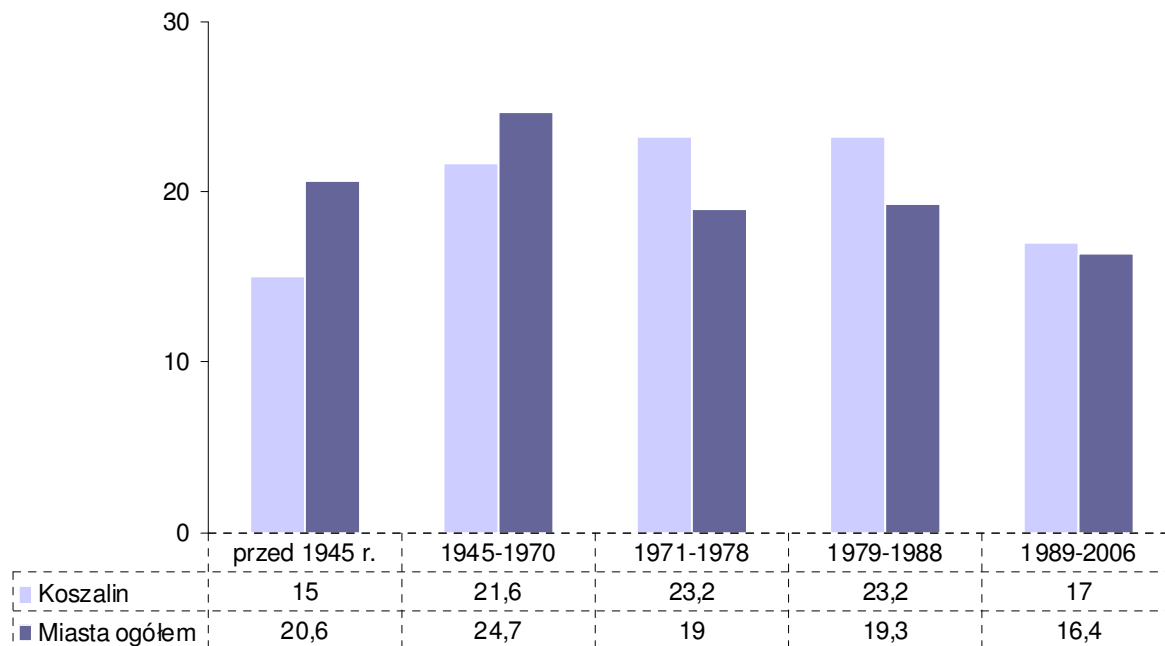
Struktura wieku mieszkań w Koszalinie jest korzystniejsza niż w ogółem w miastach polskich – koszalińskie zasoby mieszkaniowe są młodsze.

W Koszalinie ponad 63% mieszkań wybudowano po 1970 r., podczas gdy w miastach ogółem tylko niecałe 55%. Z tego ponad 46% mieszkań wybudowano w Koszalinie w latach 1971-1988, podczas gdy średnio w kraju tylko około 38%. Odwrotna sytuacja występowała w latach 1945-1970. W tym czasie budownictwo mieszkaniowe w miastach ogółem rozwijało się znacznie szybciej niż budownictwo mieszkaniowe w Koszalinie.

¹ Sposób porównywania danych został wypracowany w jednostkach naukowo-badawczych w okresie wieloletnich badań i obserwacji zjawisk zachodzących w zakresie mieszkalnictwa. Należy podkreślić, że różnice w warunkach mieszkaniowych w kraju nie wiążą się w pierwszym rzędzie z wielkością miast, lecz z regionami kraju (np. inaczej wygląda sytuacja w województwach północnych i zachodnich, inaczej w województwach centralnych i wschodnich z uwagi na ich zapóźnienie urbanistyczne istniejące szczególnie w latach 50-tych i 60-tych ubiegłego wieku). W grupie miast 100–200 tys. mieszkańców bardzo duży udział ilościowy stanowią miasta z województwa śląskiego. Porównywanie sytuacji mieszkaniowej Koszalina z tymi miastami (bardzo uprzywilejowanymi w zakresie mieszkalnictwa w całym okresie PRL) uniemożliwiłoby przeprowadzenie obiektywnej oceny. Nie ma zatem lepszego porównania niż do miast ogółem, a każde inne porównanie może być odebrane jako rodzaj manipulacji danymi.

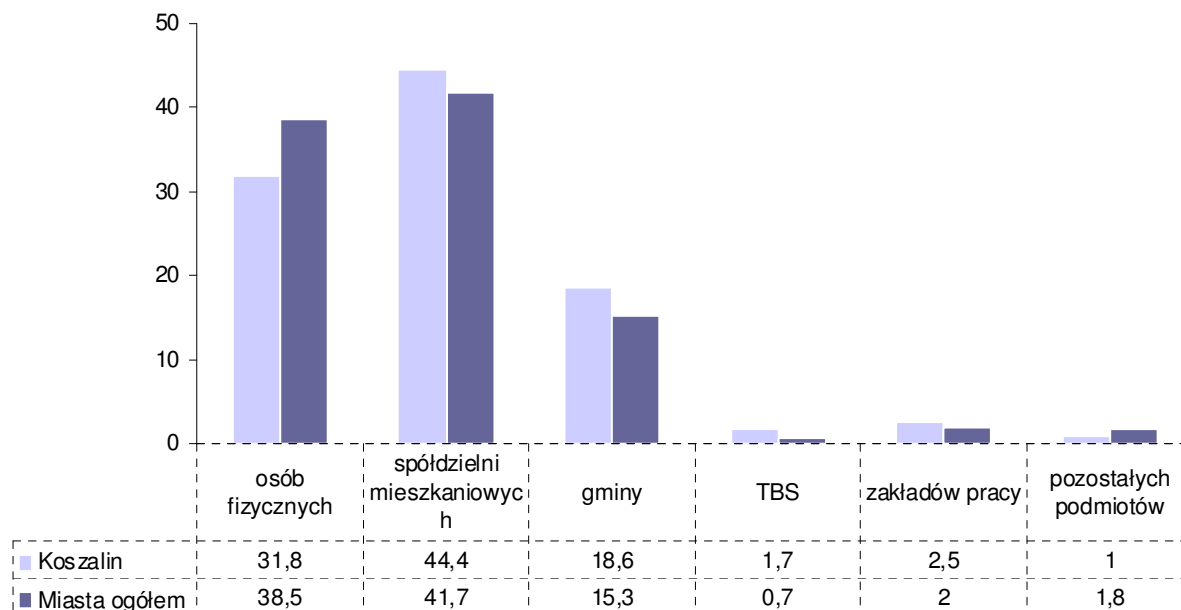
Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Wykres 1. Struktura mieszkań w Koszalinie według okresu ich budowy na tle średniej krajowej dla miast w 2006 r.



Porównanie struktury własności zasobów mieszkaniowych w Koszalinie ze strukturą własności w miastach ogółem wykazuje istotne różnice w udziale mieszkań należących do osób fizycznych, których w Koszalinie jest o blisko 7% mniej niż w miastach ogółem. Jest to zrozumiałe ze względu na mniejszy w niej udział prywatnych domów indywidualnych, które dominują w miastach małych i średnich. Natomiast w Koszalinie o ponad 3% jest większy udział mieszkań komunalnych oraz o blisko 3% większy udział mieszkań spółdzielczych, a także nieco większy udział mieszkań należących do TBS i zakładów pracy.

Wykres 2. Struktura własności mieszkań w Koszalinie na tle średniej dla miast

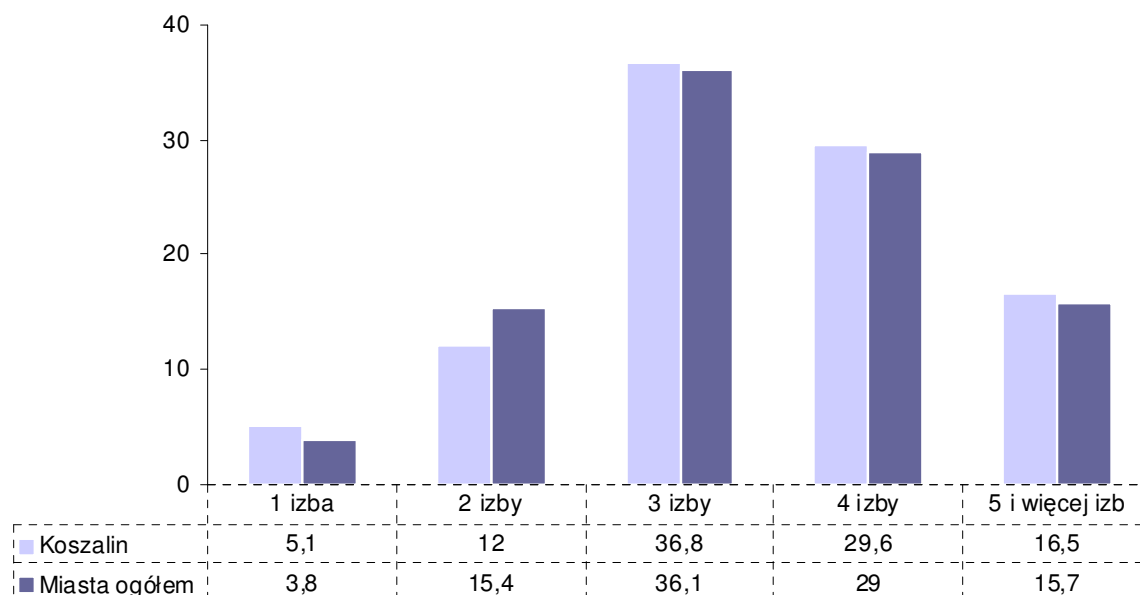


Korzystnie dla Koszalina wypada porównanie struktury wielkości mieszkań mierzonej liczbą izb w mieszkaniu – mieszkania koszalińskie składają się z większej liczby izb..

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

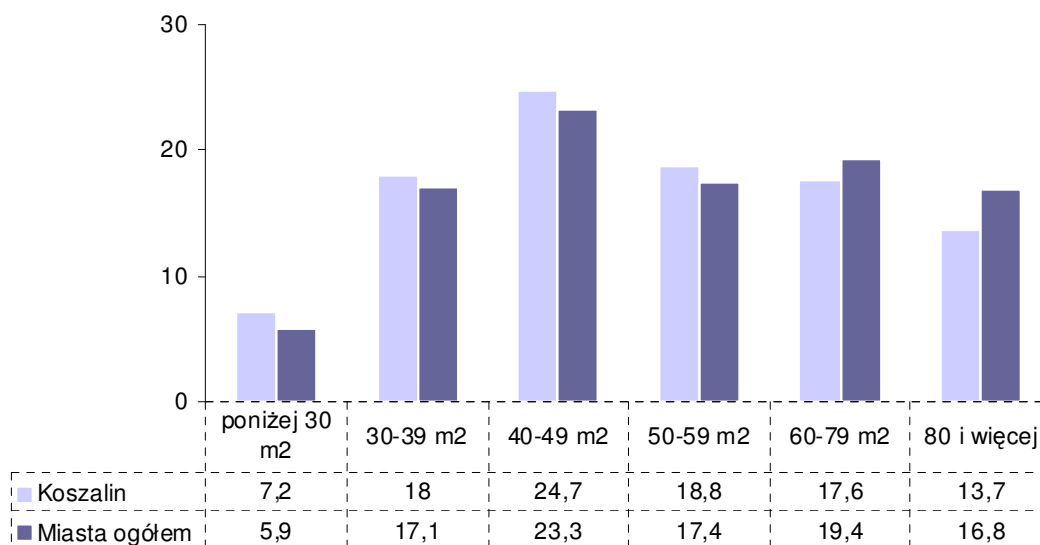
Mieszkania 1-izbowe i 2-izbowe w Koszalinie stanowią łącznie około 17% ogółu mieszkań, podczas gdy w miastach ogółem udział tych mieszkań wynosi ponad 19%. W Koszalinie nieco wyższy jest udział zarówno mieszkań 3-izbowych, 4-izbowych, jak również 5 i więcej izbowych.

Wykres 3. Struktura mieszkań w Koszalinie w zależności od liczby izb na tle średniej krajowej dla miast



Zarówno w Koszalinie, jak i w miastach polskich ogółem występuje relatywnie niekorzystna struktura wielkości mieszkań, mierzona ich powierzchnią użytkową – pod tym względem mieszkania koszalińskie są nieco mniejsze. W Koszalinie blisko 50% mieszkań to lokale o powierzchni mniejszej niż 50 m², natomiast w miastach ogółem takie mieszkania stanowią ponad 46%. O tej niekorzystnej strukturze wielkości mieszkań w Koszalinie świadczy także niższy udział mieszkań o wielkości powyżej 60 m² (tylko niewiele ponad 31% wobec średniej dla miast ponad 36%).

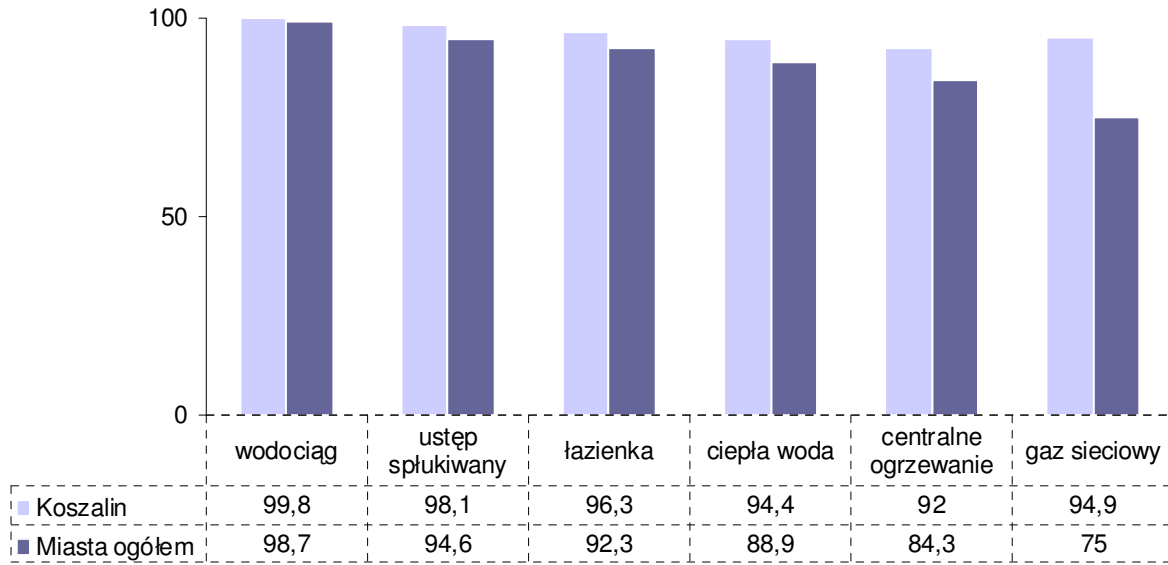
Wykres 4. Struktura wielkości mieszkań według powierzchni w Koszalinie na tle średniej krajowej dla miast



Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Stopień wyposażenia mieszkań w urządzenia i instalacje jest w Koszalinie lepszy niż w miastach ogółem. O ile wskaźniki wyposażenia w wodociąg różnią się jedynie o około 1% (udział mieszkań miejskich bez wodociągu jest znikomy), to już udział mieszkań wyposażonych w ustęp splukiwany jest większy w Koszalinie o ponad 3%, w łazienkę o 4%, a w centralną ciepłą wodę o ponad 5%. Szczególnie duże różnice na korzyść Koszalina dotyczą instalacji centralnego ogrzewania (wyższy o prawie 8%), a w szczególności instalacji gazu przewodowego (wyższy aż o prawie 20%).

Wykres 5. Udział mieszkań wyposażonych w podstawowe instalacje w Koszalinie na tle średniej krajowej dla miast



3 DIAGNOZA SYTUACJI MIESZKANIOWEJ

3.1 Sytuacja demograficzna

3.1.1 Dane ogólne

Według danych GUS, w 2006 roku w Koszalinie na pobyt stały zameldowanych było 105,8 tys. osób. W ciągu ostatnich 5 lat ludność Koszalina zmniejszyła się o 1 tys. osób, a złożyły się na to: ogólnie ujemny, chociaż zmienny, przyrost naturalny oraz ujemne saldo migracji.

Tabela 2. Podstawowe wskaźniki ludnościowe w Koszalinie w latach 2000-2006

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
ludność ogółem	107 053	106 826	106 850	106 627	106 280	106 125	105 845
przyrost naturalny	17	-8	-19	6	38	-60	1
Saldo migracji ogółem							
w ruchu wewnętrznym	24	-144	165	-349	-155	-146	-116
Zagranica	-54	-85	-36	-55	-67	-117	-189
Małżeństwa ogółem	559	513	549	486	453	547	628
- na 1000 osób	5,2	4,8	5,1	4,6	4,3	5,2	5,9
Rozwody ogółem	205	157	192	192	245	215	307
- na 1000 osób	1,9	1,5	1,8	1,8	2,3	2,0	2,9

Źródło: GUS 2008

W latach 2000-2006 w Koszalinie zawieranych było średnio 5 małżeństw na 1000 osób rocznie, przy średnio 2 rozwodach na 1000 osób rocznie.

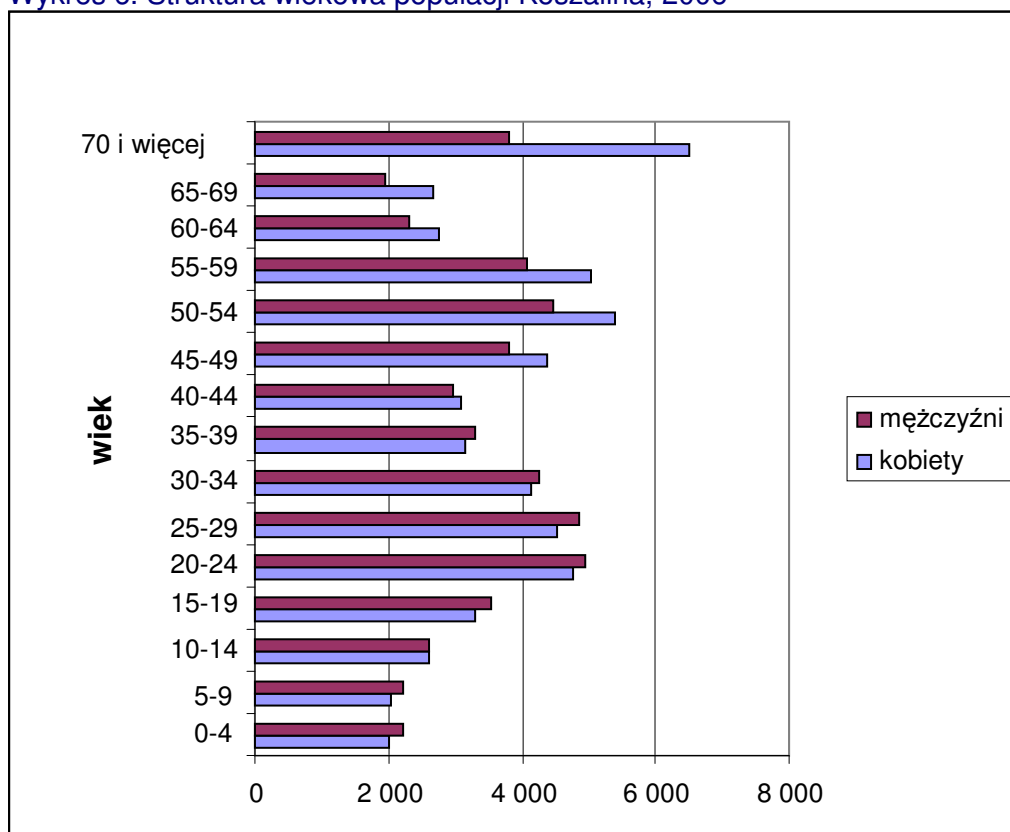
3.1.2 Struktura wiekowa

Społeczność Koszalina starzeje się: 11,6% ludności znajduje się w wieku przedprodukcyjnym, 67,3% – w wieku produkcyjnym i 16,4% - w wieku poprodukcyjnym (w tej grupie najliczniej występują osoby w wieku ponad 70 lat, z dużą przewagą kobiet).

W strukturze wiekowej populacji Koszalina widoczne są również dwa wyże demograficzne charakterystyczne dla miast Polski. Są to osoby w wieku 50-60 lat oraz 20-29 lat.

Jest wysoce prawdopodobne, że zdecydowana większość osób po 50 roku życia ma zaspokojone podstawowe potrzeby mieszkaniowe. Ta grupa teraz poprawia swoje warunki, przechodzi z mieszkań w blokach do domów jednorodzinnych, jest zainteresowana ofertą apartamentową. Główną grupą tworzącą popyt mieszkaniowy w Koszalinie na przestrzeni nadchodzącej dekady będą osoby w wieku produkcyjnym, a zwłaszcza produkcyjnym mobilnym czyli od 18 do 44 lat. Charakterystyczne, że w tej grupie liczba mężczyzn wyraźnie przewyższa liczbę kobiet.

Wykres 6. Struktura wiekowa populacji Koszalina, 2006



Źródło: GUS 2008

3.1.3 Struktura gospodarstw domowych

Według danych z NSP z roku 2002 liczba i struktura gospodarstw domowych przedstawiała się następująco:

Tabela 3. Struktura gospodarstw domowych według liczby osób w Koszalinie i w miastach ogółem w 2002 r.

	Koszalin		Miasta ogółem	
Ogółem	44 127	100%	7 443 246	100%
1 osoba	13 895	31%	2 166 036	29%
2 osoby	11 644	26%	1 871 306	25%
3 osoby	9 261	21%	1 562 665	21%
4 osoby	6 693	15%	1 249 004	17%
5 osób i więcej	2 634	6%	594 235	8%

Źródło: GUS 2008

Dane wskazują, że gospodarstwa domowe w Koszalinie są generalnie mniejsze aniżeli w miastach ogółem – nieco większy jest udział gospodarstw domowych złożonych z jednej lub dwóch osób. Jest to jednak struktura zbliżona do tej, jaką ma np. Szczecin. Należy zaznaczyć, że od 2002 roku dane te mogły ulec zmianie, szczególnie w kontekście zmasowanych wyjazdów za pracę zagranicę.

3.1.4 Migracje

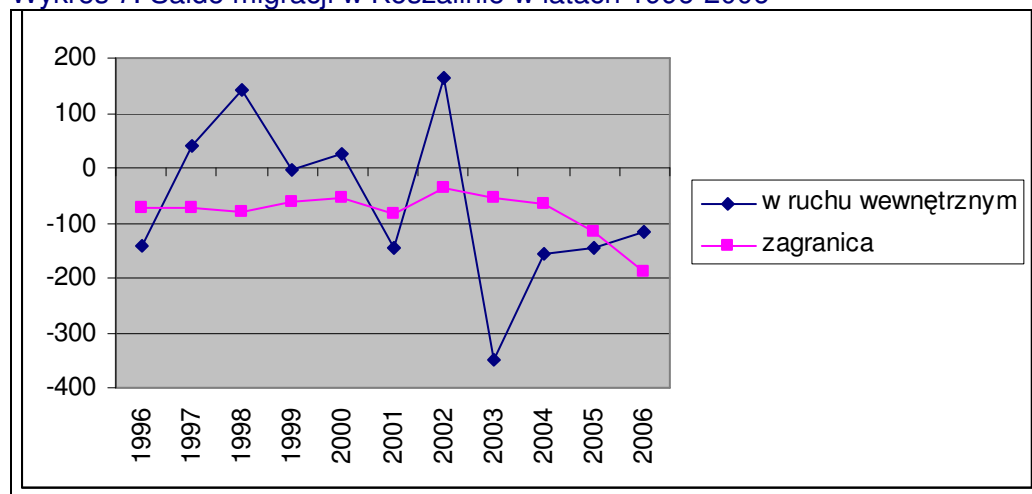
Zjawisko migracji jest trudne do monitorowania przy użyciu ogólnie dostępnego zestawu danych dostarczanych przez GUS. Opierając się na wskaźniku osób oficjalnie dokonujących zameldowania lub wymeldowania na pobyt stały można stwierdzić, że Koszalin od szeregu lat charakteryzuje ujemne saldo migracji. Na ogólne saldo migracji składają się ruch wewnętrzny obejmujący procesy przesiedleńcze pomiędzy badanym obszarem a najbliższym otoczeniem (miasto Koszalin i gminy ościenne), jak i migracje zagraniczne.

Obserwacja przestrzennego rozwoju indywidualnego budownictwa w Koszalinie i okolicach pozwala stwierdzić, że w mieście tym bardzo intensywnie postępuje suburbanizacja. Jest prawdopodobne, że proces ten może zniekształcać wyniki statystyk. Część osób przesiedlająca się do gmin ościennych formalnie ewidencjonowana jest jako emigranci podczas gdy nadal ekonomicznie i społecznie pozostaje związana z miastem.

Osoby zasilające przynajmniej czasowo populację miasta to studenci. Według danych Urzędu Miasta kształci się tu obecnie 18 tys. studentów, w większości na Politechnice Koszalińskiej. Koszalin nie jest miastem szczególnie atrakcyjnym dla młodzieży podejmującej naukę. Pod tym względem znacznie silniej (drenażowo) oddziałują Gdańsk i Szczecin – w każdym z tych miast jest dwukrotnie więcej studentów.

Dane dotyczące emigracji zagranicznych pokazują wyraźną tendencję odpływu ludności zagranicę, szczególnie po 2004 r.. Ze względu na fakt, że wiele osób emigrujących na okres nawet kilkuletni nie dopełnia obowiązku wymeldowania zjawisko emigracji zagranicznej może mieć dużo większą skalę niż podają to oficjalne statystyki.

Wykres 7. Saldo migracji w Koszalinie w latach 1996-2006



3.1.5 Prognoza

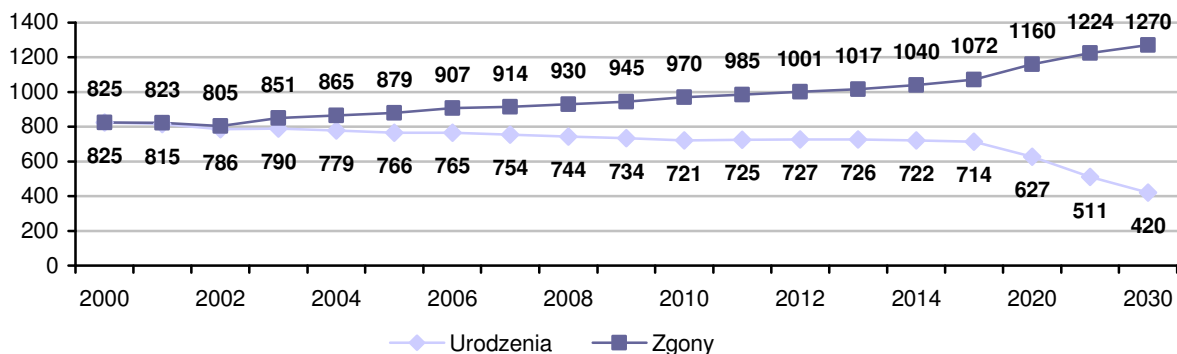
Według publikacji miejskich opartych o opracowaną przez GUS w 2003 r. prognozę, liczba ludności Koszalina w 2030 r. zmniejszy się o około 20 tys. osób, co oznacza spadek do poziomu około 89 tys. mieszkańców. Oznacza to – co widać również na wykresie – że ubytek liczby mieszkańców Koszalina będzie progresywnie powiększał się. Jeżeli w ciągu ostatnich pięciu lat ubyło (oficjalnie) 1 tys. osób, to w ciągu nadchodzących 15 lat każdego roku ubywać będzie 1 tys. mieszkańców, mimo że w wiek dojrzały (rozrodczy) wchodzi roczniki drugiego wyżu demograficznego. Jeżeli założenia prognozy są właściwe, to liczba urodzeń będzie się z roku na rok zmniejszać, w stosunku do rosnącej liczby zgonów, do tego stopnia, że w 2030 r. poziom zgonów będzie 3-krotnie wyższy od poziomu urodzeń.

Jeżeli te założenia są prawidłowe, to można szacować, że **w ciągu nadchodzącego piętnastolecia liczba gospodarstw domowych w Koszalinie zmniejszy się o około**

8 tys., a to oznaczałoby całkowitą likwidację obecnego deficytu statystycznego mieszkań.

Należy jednak zaznaczyć, że materiałem źródłowym dla założeń prognozy były między innymi wyniki NSP-2002, a nie ma dokładnych danych ile osób praktycznie opuściło Koszalin wyjeżdżając na długo lub na stałe zagranicę. W związku z szeregiem przemian społeczno-gospodarczych, które miały miejsce w ostatnich latach wiarygodność szacunków może być ograniczona.

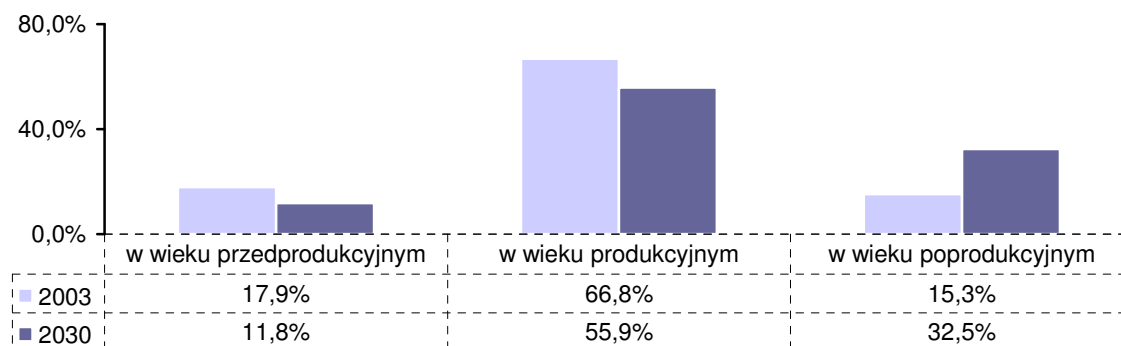
Wykres 8. Liczba urodzeń i zgonów wg prognozy demograficznej Koszalina do 2030 r.



Źródło: Prognoza ludności do 2030 r. GUS, 2004 r.

Wspomniana prognoza demograficzna ludności wykazuje, nie tylko dalszy spadek liczby ludności miasta, ale także zmianę struktury wieku ludności miasta Koszalina (o czym była już wcześniej mowa). Szczególnie widoczny jest przewidywany spadek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym oraz przyrost grupy ludności w wieku poprodukcyjnym.

Wykres 9. Struktura wiekowa mieszkańców Koszalina w latach 2003 i 2030



Źródło: Prognoza ludności do 2030 r. GUS, 2004 r.

Na podstawie dostępnych danych można wskazać na duże prawdopodobieństwo następujących procesów demograficznych w najbliższej dekadzie:

- dalszy proces starzenia się populacji miasta i postępujący wzrost obciążenia demograficznego;
- zmiany w strukturze gospodarstw domowych w kierunku wzrostu udziału gospodarstw jedno- i dwuosobowych spowodowane spadkiem dzietności kobiet, wyjazdami zagranicę, zwiększaniem poziomu rozwodów i liczby tzw. wolnych związków;
- odpływ części mieszkańców na peryferia i poza granice miasta w związku z postępującą suburbanizacją;
- spadek liczby studentów w związku z procesami demograficznymi oraz spadkiem atrakcyjności filialnych ośrodków uczelni spoza Koszalina zlokalizowanych w Koszalinie jak i większą dostępnością większych krajowych i zagranicznych ośrodków akademickich.

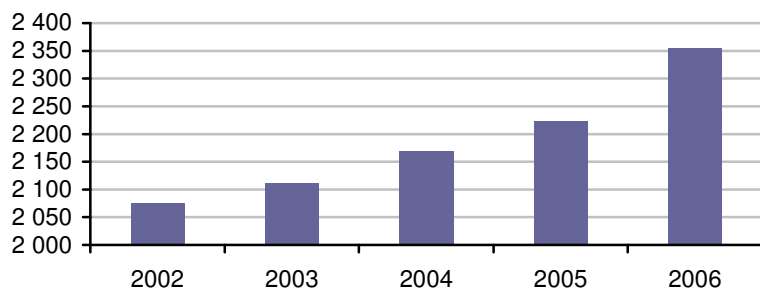
3.2 Otoczenie gospodarcze

Na dostępność mieszkań i kształt realnego popytu wpływa przede wszystkim sytuacja demograficzna oraz kondycja ekonomiczna społeczności miejskiej. Kluczowe znaczenie ma tu także sytuacja na rynku pracy.

Według danych GUS z lutego 2008 r., w Koszalinie zarejestrowanych było 5,6 tys. bezrobotnych co, w odniesieniu do liczby aktywnych zawodowo, stanowiło 11,7%. Ponieważ roczniki pierwszego powojennego wyżu demograficznego zbliżają się i wchodzi w wiek emerytalny, stopa bezrobocia będzie się niewątpliwie zmniejszać. To samo spowodują dalsze wyjazdy zagraniczne w związku z poszukiwaniem pracy.

Średnie zarobki na przestrzeni lat 2000-2006 wykazywały trend zgodny z ogólnymi tendencjami w gospodarce krajowej jednak pozostawały z reguły poniżej średniej. W 2006 roku średnie zarobki kształtowały się na poziomie około 2350 zł brutto.

Wykres 10. Przeciętne wynagrodzenia brutto w Koszalinie w okresie 2002-2006 (miesięcznie w zł)

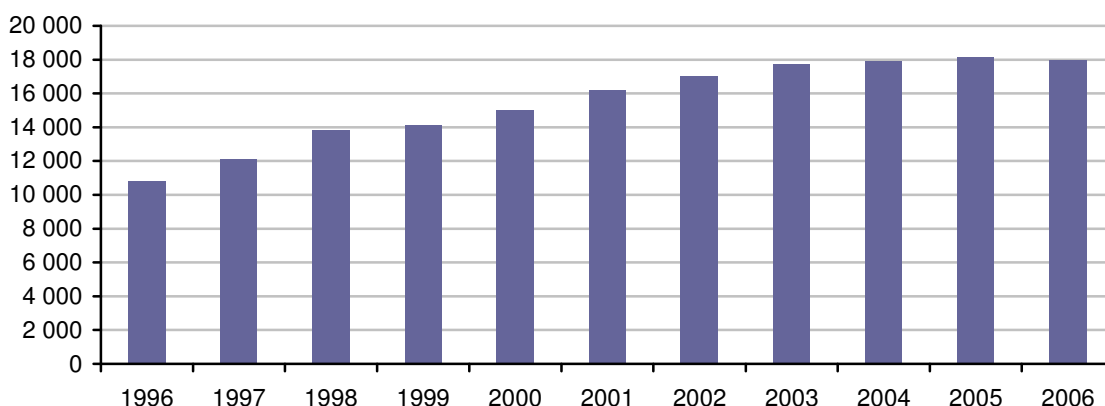


Ożywienie gospodarcze widoczne było także w liczbie podmiotów gospodarczych sektora prywatnego. Trudno jednak w Koszalinie wyodrębnić wiodący, rozwijający się sektor gospodarki.²

² Ogłoszona przez Rzeczpospolitą „Lista 100 Województwa Zachodniopomorskiego” (z dnia 18.03.2006 r.) – obejmuje 19 firm z Koszalina, wśród których znalazły się: 1. IMSO Sp. z o.o. Koszalin, 2. Dajar Sp. z o.o., 3. Sano Sp. z o.o., 4. Przedsiębiorstwo Handlowo-Uslugowe BJB Sp. z o.o., 5. JAAN Woźniakowski, Jankowski Spółka Jawna, 6. MK Cafe & Tea S.A., 7. Fabryka Styropianu Sp. J. Koszalin, 8. Gama San S.A. Koszalin, 9. MPS International Ltd Sp. z o.o., 10. Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Uslugowe Gazopol Ltd Sp. z o.o. Ponadto inne równie znaczące firmy, prowadzące działalność w Koszalinie, to m.in.: 1. ESPERSEN Polska Spółka z o.o., 2. Zakład Techniki Próżniowej „Tepro” S.A., 3. Kospel S.A., 4. Browary Polskie „BROK” w Koszalinie, 5. Royal Greenland SeaFood Sp. z o.o., 6. Athletic Manufacturing Sp. z o.o., 7. Rewaco Koszalin, 8. Nordglass II sp. z o.o., 9. DAJAR Dom i Ogród Sp. z o.o. Koszalin, 10. Fabryka Flag LINEA Koszalin, 11. Przedsiębiorstwo Handlowo-Uslugowe ROMEX Koszalin, 12. „Elfa Manufacturing Poland” Sp. z o.o. Koszalin, 13. „Produs Retail Technology” Sp. z o.o. Koszalin

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Wykres 11. Podmioty gospodarcze w Koszalinie w latach 1996-2006



3.3 Podstawowe mierniki sytuacji mieszkaniowej

Podstawowe mierniki określające sytuację mieszkaniową w Koszalinie w porównaniu z sytuacją mieszkaniową w miastach ogółem wykazują pewne różnice. Wynikają one w dużej mierze z różnic w wielkości gospodarstw domowych – koszalińskie gospodarstwa domowe są mniejsze. W Koszalinie na jedno gospodarstwo domowe przypadają 2,4 osoby, natomiast w miastach ogółem 2,6 osób. Należy podkreślić, że jedynym mniej korzystnym wskaźnikiem sytuacji mieszkaniowej w Koszalinie w stosunku do miast ogółem jest samodzielność zamieszkiwania mierzona liczbą gospodarstw przypadających na 1 mieszkanie.

Jak zapisano wcześniej, przeciętne mieszkanie w Koszalinie jest nieco mniejsze od przeciętnego mieszkania miejskiego w kraju, ale i zaludnienie mieszkań jest mniejsze: liczba osób przypadających na 1 mieszkanie jest mniejsza, co w części wiąże się z mniejszymi gospodarstwami domowymi. Ponieważ jednocześnie wskaźnik liczby osób przypadających na 1 izbę jest nieco niższy, stąd powierzchnia mieszkania przypadająca na 1 osobę jest nieznacznie większa.

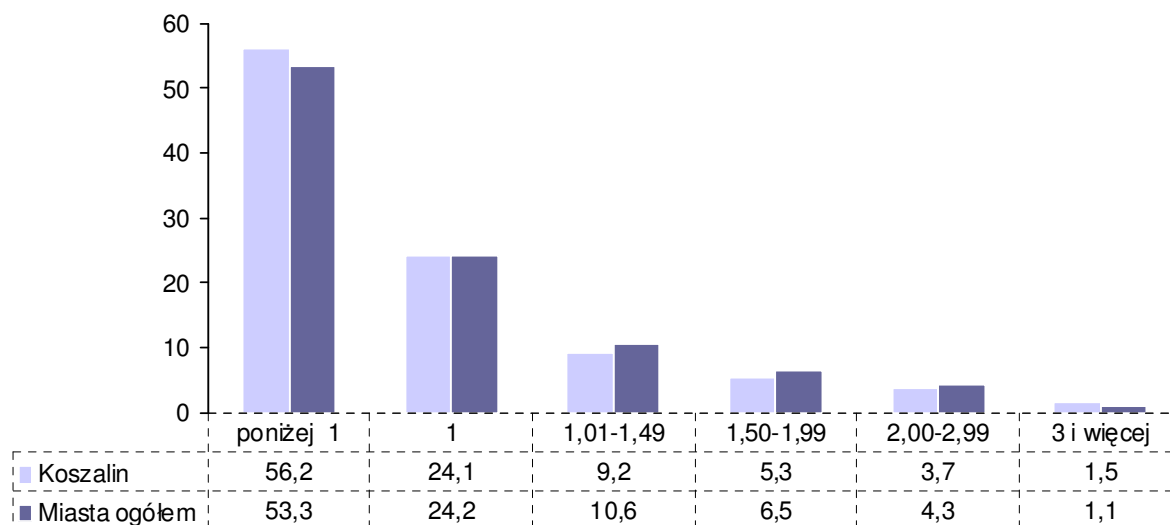
Tabela 4. Podstawowe dane o warunkach mieszkaniowych w Koszalinie na tle sytuacji w miastach ogółem

Wyszczególnienie	Wielkość mieszkań izb w mieszkaniu	Zaludnienie osób na 1 mieszkanie	Zaludnienie osób na 1 izbę	Powierzchnią w m ² na osobę	Samodzielność zamieszkiwania gosp. dom. na 1 mieszkanie	Wielkość gospodarstw domowych osób na 1 gosp. domowe
Koszalin	3,52	2,82	0,80	21,0	1,19	2,4
Miasta ogółem	3,51	2,95	0,84	20,6	1,14	2,6

Oceniając sytuację mieszkaniową w zakresie liczby osób przypadających na 1 izbę należy podkreślić, że w Koszalinie na tle średniej krajowej dla miast występuje większe zróżnicowanie w warunkach zamieszkiwania. Z jednej strony blisko 3% więcej mieszkań ma wskaźnik poniżej 1 izby na osobę, a z drugiej strony prawie 0,5% więcej mieszkań posiada wskaźnik 3 i więcej osób na izbę.

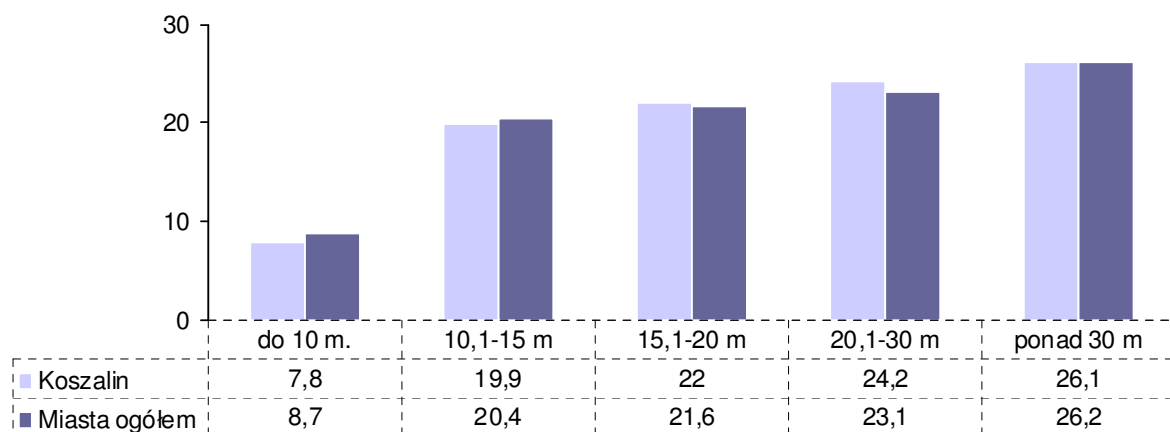
Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Wykres 12. Struktura mieszkań w Koszalinie w zależności od liczby osób przypadających na 1 izbę na tle sytuacji w miastach ogółem



Udział mieszkań o bardzo dużym zaludnieniu (10 m² i mniej na osobę) jest w Koszalinie nieznacznie mniejszy. Wynosi on 7,8%, podczas gdy w miastach ogółem 8,7%. Nieco wyższy (o 1 punkt procentowy) jest w Koszalinie udział mieszkań, w których powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę waha się od 20 do 30 m². W pozostałych grupach udziały są zbliżone do średniej krajowej dla miast.

Wykres 13. Struktura mieszkań w Koszalinie według powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę na tle średniej dla miast ogółem (w%%)



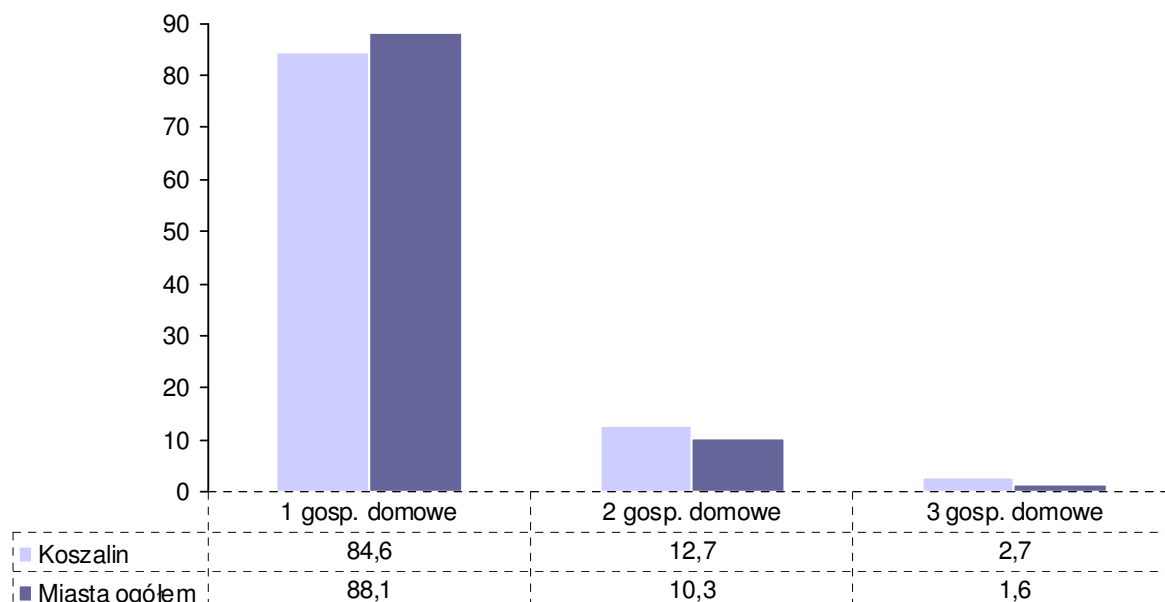
W Koszalinie częściej niż w miastach ogółem mieszkania są użytkowane przez dwa i więcej gospodarstw domowych. Blisko 85% mieszkań koszalińskich zasiedlonych jest przez 1 gospodarstwo domowe i jest to o 3,5 punktów procentowych mniej niż średnia dla miast ogółem. Odpowiednio w Koszalinie większy jest udział mieszkań zasiedlonych przez 2 gospodarstwa domowe (o blisko 2,5 punktów procentowych) oraz przez 3 gospodarstwa domowe (o ponad 1 punkt procentowy).

Współzamieszkiwanie często ma podłoże ekonomiczne, gdyż współzamieszkująca samotna osoba nie jest w stanie utrzymać samodzielnego mieszkania lub wymaga opieki (w wielu przypadkach ma ona mieszkanie, lecz rodzinę je wynajmuje dla uzupełnienia budżetu domowego).

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Jeżeli jednak wziąć pod uwagę fakt, że spośród mieszkań zasiedlonych przez 2 gospodarstwa w 7,6% są to gospodarstwa nierodzinne, i jeśli dodać do tego 2,7% mieszkań zasiedlonych przez 3 gospodarstwa domowe to w ponad 10% mieszkań warunki zamieszkiwania są dość uciążliwe.

Wykres 14. Struktura mieszkań w Koszalinie według liczby zamieszkujących w nich gospodarstw domowych (w %%)



Jak wykazała analiza, w Koszalinie występuje znaczna polaryzacja warunków mieszkaniowych. W stosunku do wskaźników dla miast ogółem, w relatywnie dobrej sytuacji mieszkaniowej znajduje się większość małych, 1- i 2- osobowych gospodarstw domowych oraz mieszkańcy domów indywidualnych.

Znaczny odsetek rodzin z dziećmi znajduje się w trudnych lub bardzo trudnych warunkach mieszkaniowych (ze względu na małą powierzchnię mieszkania przypadającą na 1 osobę). W tym często są to rodziny z dziećmi dorosłymi, które ze względu na słabą kondycję ekonomiczną nie mają szansy na uzyskanie samodzielnego mieszkania.

4 SFERA UBÓSTWA MIESZKANIOWEGO ORAZ NIEZBĘDNE POTRZEBY MIESZKANIOWE

4.1 Zakres sfery ubóstwa mieszkaniowego

Należy podkreślić, że sytuacja mieszkaniowa w Polsce jest w dużym stopniu odzwierciedleniem poziomu zamożności gospodarstw domowych. Przyjmując za punkt wyjścia parametry sytuacji mieszkaniowej w krajach tzw. starej UE, można jednoznacznie stwierdzić, że warunki mieszkaniowe ludności Polski są w większości przypadków złe lub bardzo złe. Jedną z podstawowych przyczyn są bardzo duże różnice w poziomie średnich dochodów obywateli starej UE i Polski. Z drugiej strony, społeczeństwa wielu krajów - z podobnym poziomem rozwoju gospodarczego (PKB na osobę) jak Polska - mają wyraźnie gorsze warunki mieszkaniowe.

Z prowadzonych badań wynika, że Polacy zdają sobie z tego sprawę. Jak wykazują cykliczne badania społeczne³, około 75% Polaków jest w większym lub mniejszym stopniu zadowolonych z zajmowanego aktualnie mieszkania. Wynika z tego, że niezadowolonych z warunków mieszkaniowych jest poniżej 25% ludności kraju.

Dla sprecyzowania polityki mieszkaniowej, jak również określenia efektywnego popytu na mieszkania, potrzebna jest szersza wiedza o gospodarstwach domowych, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Ocenę ich warunków mieszkaniowych umożliwi przedstawienie korelacji między wielkością mieszkań (według liczby izb), a liczbą zamieszkujących w nich osób. Pozwala to też precyzyjniej określić obszary relatywnie bardzo dobrej, dobrej, złej i bardzo złej sytuacji mieszkaniowej.

W przypadku miasta Koszalina sytuacja w tym zakresie przedstawia się następująco⁴:

- Mieszkania, w których ze względu na zaludnienie występują bardzo dobre warunki mieszkaniowe - 1 i mniej osób na 1 izbę – w liczbie 29,8 tys. jednostek - stanowią 80,3% zasobów mieszkaniowych. Mieszka w nich 73,2 tys. osób, czyli 69,1% ogółu mieszkańców Koszalina i na jedną izbę przypada w nich średnio przypada 0,7 osób.
- Mieszkania, w których występują dobre warunki mieszkaniowe - 1,1-1,99 osób na 1 izbę – w liczbie 5,4 tys. jednostek - stanowią 14,5% zasobów mieszkaniowych Koszalina. W mieszkaniach tych mieszka 24,8 tys. osób, tj. 23,4% ogółu mieszkańców i średnio na izbę przypadają 1,4 osoby.
- Mieszkania, w których występują złe warunki mieszkaniowe - 2,0-2,99 osób na 1 izbę – w liczbie 1,4 tys. jednostek stanowią 3,8% mieszkaniowych zasobów Koszalina. W mieszkaniach tych mieszka prawie 5,7 tys. osób, tj. 5,4% ogółu mieszkańców i średnio na izbę przypadają 2,6 osoby.
- Mieszkania, w których występują bardzo złe warunki mieszkaniowe - 3,0 i więcej osób na 1 izbę – to ponad 0,5 tys. jednostek, tj. 1,4% zasobów mieszkaniowych. Mieszka w nich blisko 2,2 tys. osób, tj. 2,1% ogółu mieszkańców. Średnio na izbę przypadają 3,2 osoby.

³ Diagnoza społeczna 2005 – Wyższa Szkoła Finansów i Zarządzania – Warszawa 2005

⁴ Na podstawie wyników NSP 2002 – GUS Warszawa 2003

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Z przeprowadzonej analizy wynika, że:

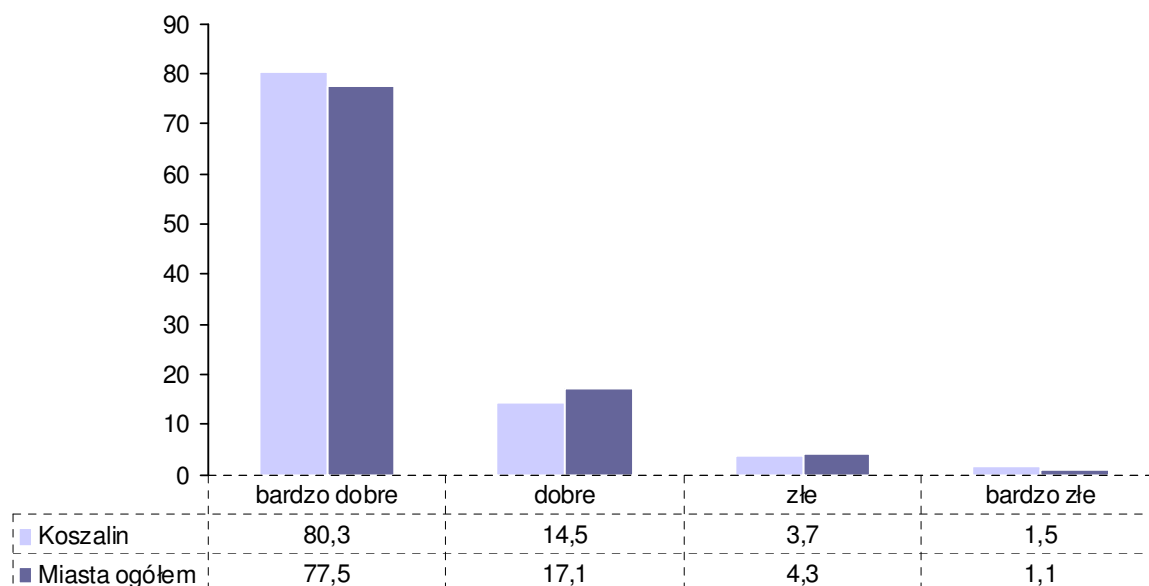
- **W około 95% mieszkań, w których występują relatywnie bardzo dobre i dobre warunki mieszkaniowe, mieszka 92,5% ludności miasta Koszalina.**
- **Natomiast w około 5% mieszkań, w których występują złe i bardzo złe warunki mieszkaniowe, zamieszkuje 7,5% ludności miasta, czyli niemal 8 tys. mieszkańców.**

Mieszkania, w których występuje bardzo dobra sytuacja mieszkaniowa składają się przeciętnie z 3,4 izb (wliczając w to kuchnię), w których mieszkają średnio 2,5 osoby. Są to z reguły rodziny bezdzietne lub samotne (małżeństwa, których dzieci się wyprowadziły, emeryci, młode małżeństwa bezdzietne i osoby samotne). W mieszkaniach o dobrych warunkach mieszkaniowych, które charakteryzują się zbliżoną liczbą izb co mieszkania z bardzo dobrą sytuacją mieszkaniową, sytuacja jest gorsza ze względu na to, że zamieszkuje w nich średnio 4,6 osób, a zatem są to przeważnie rodziny wieloosobowe.

Rodziny żyjące w złych warunkach mieszkaniowych składają się przeciętnie z 4,2 osób, lecz zamieszkują w mniejszych mieszkaniach, których średnia liczba izb wynosi 1,6. Mieszkania, w których występuje najgorsza sytuacja mieszkaniowa zamieszkiwane są przez duże gospodarstwa domowe lub 2 gospodarstwa domowe, o średniej liczbie 4 osób. Z reguły użytkują bardzo małe mieszkania, składające się średnio z 1,25 izb.

Na tle średniej krajowej dla miast, udział mieszkań o relatywnie bardzo dobrych warunkach zamieszkiwania jest w Koszalinie wyższy o blisko 3 punkty procentowe. Także nieco wyższa niż średnio w kraju jest w Koszalinie sfera ubóstwa mieszkaniowego, obejmująca około 1,5% mieszkań (wobec średniej dla miast 1,1%).

Wykres 15. Warunki mieszkaniowe w Koszalinie na tle średniej krajowej dla miast (w%)



W relatywnie bardzo dobrych warunkach mieszkaniowych zamieszkuje ponad 69% mieszkańców Koszalina i jest to wskaźnik o 4,6% wyższy niż średnio w kraju. W sferze ubóstwa mieszkaniowego znajduje się 2,1% mieszkańców miasta (wobec 1,9% w skali kraju), zamieszkujących w bardzo złych warunkach mieszkaniowych.

Największy udział mieszkańców żyjących w relatywnie bardzo dobrych warunkach mieszkaniowych jest w zasobach mieszkaniowych osób fizycznych oraz w zasobach spółdzielni mieszkaniowych.

Sfera ubóstwa mieszkaniowego to efekt trzech czynników:

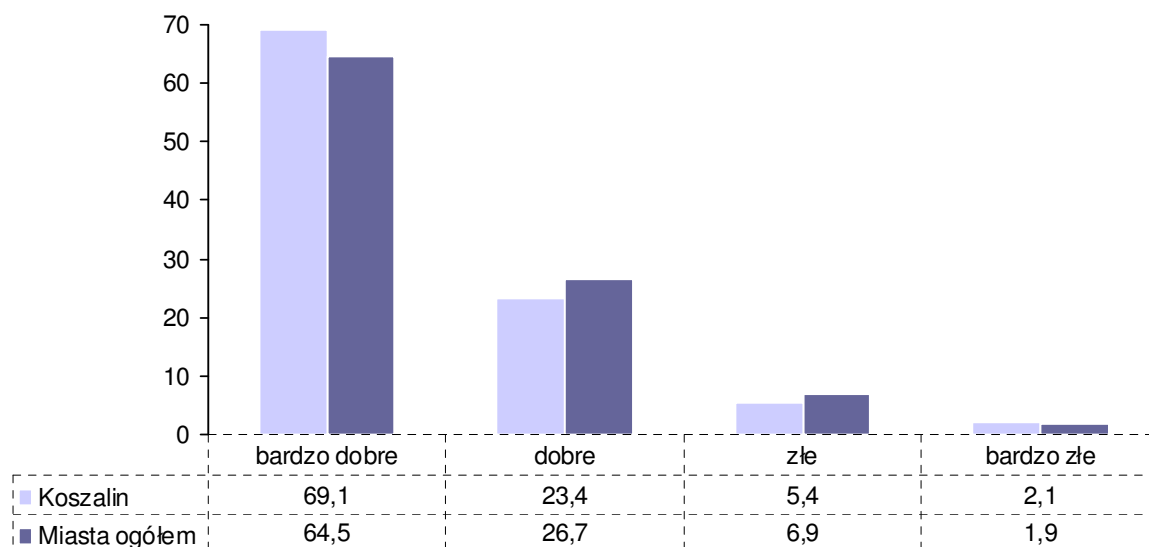
- ogólnie niskiego poziomu dochodów realnych ludności,

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

- niedostatku mieszkań na wynajem o czynszu regulowanym,
- niekorzystnej struktury mieszkań objawiającej się zbyt dużym udziałem mieszkań małych, tj. 2-pokojowych i mniejszych zajmowanych przez duże rodziny wielopokoleniowe.

Należy podkreślić, że bardzo złe warunki mieszkaniowe (3 i więcej osób na izbę) najczęściej występują wśród lokatorów mieszkań komunalnych. I na te zasoby szczególną uwagę musi zwracać strategia mieszkaniowa.

Wykres 16. Mieszkańcy Koszalina według warunków zamieszkiwania na tle średniej krajowej dla miast(w%%)



Jedną z podstawowych przyczyn nadmiernego zagęszczenia mieszkań w miastach w Polsce jest w dużej mierze występująca bardzo zła struktura wielkości mieszkań: aż około 54% ogółu mieszkań to mieszkania 2-pokojowe i mniejsze. W krajach tzw. Starej Unii udział tak małych mieszkań zawiera się od 32% w Austrii do 8% w Niemczech.

Bardzo złe warunki mieszkaniowe mają rodziny żyjące w warunkach 3 i więcej osób na jeden pokój. Bez wątplenia są to rodziny niezadowolone ze swojej sytuacji mieszkaniowej. Wydaje się, że stosunkowo najlepszym sposobem poprawy tej sytuacji może być zamiana zajmowanego małego mieszkania na większe przynajmniej o jeden pokój. Zamiana taka byłaby związana ze stosunkowo umiarkowanym jednorazowym wydatkiem. Brak działań w tym kierunku oznacza, że gospodarstwa domowe zamieszkujące w bardzo złych warunkach z reguły mają również poważne trudności finansowe. Są to przeważnie rodziny o bardzo niskich dochodach, a ewentualna poprawa sytuacji mieszkaniowej tej grupy mieszkańców miast może nastąpić jedynie w drodze przydzielenia mieszkań komunalnych o niskim czynszu, tj. w znacznym stopniu lokali socjalnych.

Tu pomocny może być **rządowy program finansowego wspierania tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych** (ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r., Dz.U. nr 251, poz. 1844). Warto przytoczyć najważniejsze założenia tego programu:

Gmina może pozyskać środki finansowe na pokrycie części kosztów przedsięwzięć, w wyniku których powstaną lokale socjalne, takich jak:

- budowa budynku (na nieruchomości stanowiącej własność inwestora lub będącej w jego użytkowaniu wieczystym),

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

- remont lub przebudowa budynku lub części takiego budynku (będącego własnością inwestora i przeznaczonego na pobyt ludzi),
- zmiana sposobu użytkowania budynku albo części takiego budynku będącego własnością inwestora, wymagającego dokonania remontu lub przebudowy,
- nabycie lokali mieszkalnych (liczba lokali mieszkalnych zakupionych w ramach przedsięwzięcia objętego wsparciem nie może przekraczać połowy wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku),
- nabycie lokali mieszkalnych połączonym z ich remontem (liczba lokali mieszkalnych zakupionych w ramach przedsięwzięcia objętego wsparciem nie może przekraczać połowy wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku),
- pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych przez товариство budownictwa społecznego (TBS), podnajmowanych osobom spełniającym warunki otrzymania lokalu socjalnego (przy czym liczba lokali mieszkalnych tworzonych z udziałem inwestora - gminy, związku międzygminnego - nie może przekraczać połowy wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku).

Podobnie gmina, związek międzygminny albo organizacja pożytku publicznego może pozyskać środki finansowe na pokrycie części kosztów przedsięwzięć, w wyniku których powstaną noclegownie lub domy dla bezdomnych, takich jak budowa budynku, remont lub zmiana sposobu użytkowania. Tego typu wsparcie jest możliwe, jeżeli budowa, remont lub zmiana sposobu użytkowania są realizowane przez TBS. W przypadku budowy wsparcie finansowe jest możliwe pod warunkiem:

- a) zawarcia przez gminę (lub związek międzygminny) umowy z TBS, w której przewiduje się udział gminy (związku międzygminnego) w kosztach tworzenia części lokali mieszkalnych oraz prawo gminy (związku międzygminnego) do najmu wybudowanych lokali mieszkalnych z prawem do podnajmowania osobom fizycznym bez zgody TBS;
- b) zobowiązania się przez gminę (związek międzygminny) do podnajmowania takich lokali osobom spełniającym obowiązujące w gminie warunki otrzymania lokalu socjalnego;
- c) zobowiązania się przez gminę (związek międzygminny), że osoby takie będą ponosić opłaty ustalone w gminie dla najemców lokali socjalnych.

Wysokość tej pomocy jest zróżnicowana zależnie od rodzaju przedsięwzięcia i w skrócie może wynosić:

- w przypadku budowy budynku lub kupna lokali mieszkalnych - do 20% kosztów;
- w przypadku remontu lub przebudowy budynku albo zmiany sposobu użytkowania albo zakupu lokalu mieszkalnego w połączeniu z jego remontem - do 30% kosztów (taki sam poziom wsparcia w przypadku budowy domu na noclegownie lub domu dla bezdomnych);
- najwyższe wsparcie – do 40% kosztów przedsięwzięcia – możliwe jest przy remoncie lub przebudowie albo zmianie sposobu użytkowania na cele noclegowni lub domu dla bezdomnych.

Istotnym warunkiem są limity czasu realizacji przedsięwzięć wspieranych w tym programie:

- 12 miesięcy - w przypadku kupna lokali mieszkalnych oraz kupna lokali mieszkalnych połączonym z ich remontem,
- 18 miesięcy - w przypadku remontu, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku,
- 24 miesiące - w przypadku budowy budynku.

Wprowadzone zostały też inne warunki, które mają zapewnić efektywne wykorzystanie środków i sprawną realizację przedsięwzięcia, jak np.:

- Jeśli gmina podejmuje budowę, remont, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynku, warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

jest zaangażowanie środków własnych w wysokości co najmniej 30% przewidywanych kosztów inwestycji, a przekazanie kwoty finansowego wsparcia na rachunek inwestora następuje dopiero po udokumentowaniu wykonania robót budowlanych podlegających wsparciu.

- Jeśli gmina dokonuje zakupu lokali mieszkalnych oraz zakupu lokali mieszkalnych połączonego z ich remontem, warunkiem uruchomienia wsparcia jest przeniesienie własności do lokalu mieszkalnego, a przekazanie kwoty finansowego wsparcia na rachunek inwestora następuje po dokonaniu zapłaty (i po udokumentowaniu zakończenia remontu).
- Jeżeli lokalne mieszkalne tworzy TBS, warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia oraz jego przekazania na rachunek inwestora jest wykonanie świadczenia na rzecz TBS wynikającego z umowy pomiędzy inwestorem a TBS oraz zakończenie inwestycji przez TBS.

Źródłem wsparcia jest Fundusz Dopłat, którym zarządza Bank Gospodarstwa Krajowego i do którego składa się wnioski o finansowe wsparcie. Wsparcie z tego Funduszu nie przysługuje przedsięwzięciom, na które gmina pozyskała już środki np. z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub środki unijne.

Wnioski gmin na ten rodzaj wsparcia są rozpatrywane dwa razy w roku.

Zarówno sytuacja mieszkaniowa mieszkańców Koszalina, jak i luka remontowa, brak mieszkań socjalnych i statystyczny deficyt mieszkań przemawiają za tym żeby Samorząd Miasta podjął starania w kierunku wygospodarowania (budowy, zakupów, remontów albo adaptacji) lokali z przeznaczeniem na cele socjalne. W Planie Rozwoju Lokalnego Miasta Koszalina na lata 2008-2010 wpisano zadanie wybudowania w tym okresie 513 mieszkań socjalnych⁵

4.2 Diagnoza stanu - analiza potrzeb mieszkaniowych

Budownictwo mieszkaniowe w Polsce w ostatnich kilkunastu latach jedynie w nieznacznym stopniu odzwierciedlało faktyczne potrzeby mieszkaniowe. W ramach istniejącej struktury inwestycyjnej, pokazującej rzeczywisty popyt na mieszkania, budownictwo komunalne i TBS stanowiło łącznie mniej niż 10% oddanych do eksploatacji mieszkań.

W ostatnich latach nastąpiły w Polsce zmiany demograficzne. Zwiększyła się o kilka procent liczba roczników (20–29 lat) tworzących nowe gospodarstwa domowe. Nie wpłynęło to jednak w znaczącym stopniu na wzrost liczby zawieranych małżeństw.

Stabilizacja liczby zawieranych małżeństw, przy wzroście liczby roczników generujących małżeństwa, może mieć wiele przyczyn. Jedną z nich jest brak dostępności do samodzielnego mieszkania dla znacznej większości młodych ludzi. Od szeregu lat (nie tylko w Polsce) uwidacznia się przesuwanie się wieku wstępowania w związek małżeński. Jednocześnie następuje trudny do uchwycenia wzrost liczby związków nieformalnych.

⁵ Chociaż zaplanowano niedostateczne środki na ten cel. Gminy często rozumieją przez budowę mieszkań socjalnych rozumieją mieszkania niepełnostandardowe lub w „taniej” technologii. Jest to błędna strategia, prowadząca do powiększania zasobów substandardowych. Na takie mieszkania socjalne istnieje dostateczna liczba lokali w obecnych zasobach, mają one podstawowe wyposażenie ale często są zaniedbane pod względem technicznym. I tu należy upatrywać możliwości pozyskiwania mieszkań socjalnych. To jest pierwsze (lub końcowe) ogniwo „łańcucha” zamian mieszkań. Natomiast budować trzeba mieszkania w dobrym standardzie, z wizją poprawy ogólnych standardów mieszkaniowych w Mieście.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Brak jakichkolwiek możliwości uzyskania samodzielnego mieszkania jest w kraju jedną z głównych przyczyn spadku liczby urodzeń. Prorodzinna polityka państwa, której jednym z podstawowych elementów będzie aktywna polityka mieszkaniowa, mogłaby zahamować istniejące w tym zakresie niekorzystne trendy.

Należy podkreślić, że rozmiary efektywnego popytu mieszkaniowego są między innymi wynikiem:

- tworzenia się nowych gospodarstw domowych,
- skali wyburzeń zużytej substancji mieszkaniowej,
- istniejących tendencji do poprawy posiadanych warunków mieszkaniowych przez gospodarstwa domowe.

Potrzeby mieszkaniowe mogą być zaspokajane poprzez budowę nowych mieszkań lub w drodze zasiedlania mieszkań wybudowanych w okresie wcześniejszym, lecz aktualnie nieużytkowanych. Liczba mieszkań znajdujących się na rynku wtórnym zależy zarówno od liczby likwidowanych jednoosobowych gospodarstw domowych (zgony), jak również od liczby gospodarstw domowych pragnących sprzedać swoje dotychczasowe mieszkanie i nabyć inne, z uwagi na chęć zmiany dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

Dążność do poprawy warunków mieszkaniowych nie przyczynia się z reguły do zwiększenia liczby mieszkań na rynku. Zakup nowego mieszkania uwarunkowany jest na ogół sprzedażą dotychczasowego lokalu, co pociąga za sobą jedynie zmiany jakościowe. Prowadzone badania naukowe wykazały, że około 40% nowo tworzonych związków małżeńskich wprowadza się do własnego mieszkania kupionego lub odziedziczonego, albo do domu indywidualnego rodziców o stosunkowo dużej powierzchni, około 20% przewidywało, że będzie miało samodzielne mieszkanie w przeciągu najbliższych 5 lat, a pozostałe **40% nowo zakładanych związków małżeńskich uznawało, że ma szanse na samodzielne mieszkanie nie wcześniej niż za 10 lat.**

Jak z tego widać młode gospodarstwa domowe, pomimo występujących potrzeb mieszkaniowych, nie są istotnym źródłem efektywnego popytu na mieszkania. Głównymi przyczynami jest brak zgromadzonych na ten cel środków finansowych oraz niskie dochody. Istotnym czynnikiem jest również niepewność utrzymania dotychczasowego miejsca pracy. Czynniki te mają niewątpliwą wpływ na liczbę udzielanych kredytów mieszkaniowych oraz warunki ich spłaty. Należy podkreślić, że obecnie duża konkurencja na rynku kredytów mieszkaniowych doprowadziła do znacznego złagodzenia wymogów w stosunku do osób ubiegających się o kredyt, co może przełożyć się na wzrost efektywnego popytu na mieszkania ze strony młodych rodzin.

Zdaniem ekspertów, aktualny popyt na nowe mieszkania ze strony gospodarstw domowych posiadających już własne mieszkanie nie jest zbyt duży. Wyniki diagnozy społecznej, w części poświęconej warunkom mieszkaniowym wykazały, że **jedynie około 20% zamożniejszych gospodarstw domowych to obecnie potencjalni nabywcy lokali większych niż zamieszkiwane obecnie.**

Według prowadzonych badań **na wtórnym rynku znajduje się corocznie 1-5 do 2 razy więcej mieszkań niż na rynku pierwotnym.** Wzrost efektywnego popytu na mieszkania jest uwarunkowany wieloma czynnikami, a w szczególności:

- stworzeniem przez banki w ostatnich latach bardziej atrakcyjnych warunków kredytowania indywidualnych inwestorów,
- spadkiem bezrobocia, a tym samym obniżeniem bariery psychologicznej, która zniechęca do ubiegania się o kredyty długoterminowe,
- poprawą sytuacji materialnej społeczeństwa, a w szczególności ludzi młodych.

Nawet gdy powyższe warunki zostaną spełnione, znaczny odsetek ludzi młodych wywodzących się z rodzin niezamożnych nie będzie w stanie zamieszkać w samodzielnym, własnym mieszkaniu. W tych warunkach istnieje konieczność rozszerzenia zakresu budownictwa na wynajem o czynszu regulowanym, które powinno osiągnąć standardy

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

obowiązujące w krajach UE, tj. około 20% ogólnych rozmiarów budownictwa mieszkaniowego w miastach.

Potrzeby mieszkaniowe istniejące na terenie miasta Koszalina są wypadkową co najmniej kilku elementów, do których w szczególności zaliczyć można:

- ukształtowaną od szeregu lat wysokość i strukturę popytu na określonego rodzaju lokale mieszkalne, będącą odzwierciedleniem możliwości finansowych oraz aspiracji społeczności lokalnej;
- skalę niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w odniesieniu do lokali wynajmowanych o czynszu regulowanym, wynikającą z liczby rodzin oczekujących na lokale komunalne i socjalne;
- występującą w mieście sferę ubóstwa mieszkaniowego, związaną z bardzo złymi warunkami zamieszkiwania w niektórych lokalach oraz dużym zużyciem technicznym części budynków mieszkalnych.

Uzupełniającym elementem określenia struktury potrzeb mieszkaniowych mogą być wyniki przeprowadzonego badania sondażowego odnośnie istniejących preferencji mieszkaniowych wśród mieszkańców miasta.

W analizie i ocenie, trzeba odnieść się do dwóch różnych rodzajów potrzeb mieszkaniowych dotyczących:

- lokali użytkowanych na prawach własnościowych – realizowanych w ramach budownictwa deweloperskiego, spółdzielczego i indywidualnego, za którymi stoi efektywny popyt w postaci możliwości sfinansowania ich budowy przez przyszłych właścicieli;
- lokali wynajmowanych o czynszu regulowanym – realizowanych w zasobach komunalnych i TBS oraz uzyskanych w ramach adaptacji obiektów z przeznaczeniem na mieszkania socjalne, będących głównie efektem aktywnej działalności władz lokalnych w dziedzinie mieszkalnictwa.

Zakup mieszkania w celu poprawy standardu zamieszkiwania jest zjawiskiem stosunkowo częstym i wiąże się z reguły ze sprzedażą dotychczas posiadanego mieszkania. Popyt na nowe mieszkania ze strony stałych mieszkańców Koszalina, pragnących tą drogą poprawić swoje warunki mieszkaniowe, nie zmniejsza puli mieszkań znajdujących się na rynku, natomiast zmienia jedynie ich standard. Zmniejszanie się popytu na małe mieszkania w tzw. blokowiskach, a zatem spadek ich ceny rynkowej może mieć wpływ w przyszłości na kształtowanie się popytu na nowe mieszkania ze strony nabywców, chcących poprawić sobie tą drogą warunki mieszkaniowe. Wynika to z tego, że różnice pomiędzy ceną mieszkania nowego, a wysokością środków uzyskiwanych ze sprzedaży mieszkania starego mogą być coraz większe.

Ponieważ przeciętna wysokość wynagrodzenia w Koszalinie jest dużo niższa od rynkowego kosztu budowy 1 m² p.u. mieszkania, możliwości poprawy warunków mieszkaniowych szczególnie przez gospodarstwa domowe posiadające niepełnoletnie dzieci są obecnie bardzo ograniczone. Wzrost popytu na mieszkania w przyszłości ze strony tej grupy ludności będzie zależał od ogólnego wzrostu poziomu ich dochodów.

Znaczna liczba młodych gospodarstw domowych nie ma możliwości uzyskania mieszkania od rodziny, a ich status materialny nie kwalifikuje ich do mieszkania z puli gminy. Jednocześnie nie są w stanie finansowo sprostać wymogom banków do uzyskania kredytu mieszkaniowego. Te młode rodziny powinny przede wszystkim zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe w ramach społecznego budownictwa czynszowego (TBS). Rozwijanie w ostatnich latach w Koszalinie tej formy budownictwa należy ocenić bardzo pozytywnie i powinno to być kontynuowane.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Nie należy spodziewać się wzrostu liczby ludności Koszalina. Nie można zatem liczyć na wzrost pierwotnego popytu na mieszkania ze strony mieszkańców miasta. Natomiast należy się liczyć ze stopniowym wzrostem popytu ze strony mieszkańców pragnących polepszyć swoją sytuację mieszkaniową.

W miarę wzrostu zamożności mieszkańców i kształtowania się potrzeb mieszkaniowych na wyższym poziomie, problemem stanie się zabudowa mieszkaniowa z lat powojennych, usytuowana na bardzo cennych terenach śródmiejskich. Problemy takie są już obecnie odczuwane w wielu miastach. Ich konsekwencją jest dość częste wyburzanie nieekonomicznej zabudowy, celem uzyskania terenów pod nowe budownictwo o współczesnym standardzie wyposażenia i wykończenia.

Należy pamiętać, że mieszkanie jest postrzegane jako dobra lokata kapitału. Ludzie inwestujący w mieszkania nie tylko kierują się zyskiem z ich wynajmu. Mieszkania kupowane są również wyłącznie z myślą o wzroście ich wartości w przyszłości. Wyposażenie mieszkań w indywidualne urządzenia pomiarowe określające zużycie mediów powoduje, że opłata eksploatacyjna za mieszkanie w przypadku pustostanu jest stosunkowo niewielka. Jak można domniemywać, inwestorami w Koszalinie są również mieszkańcy pobliskich miejscowości, nie chcący ujawniać posiadanych środków finansowych w swoim dotychczasowym miejscu zamieszkiwania.

W niezbyt odległej przyszłości nastąpi wzrost popytu na mieszkania o standardzie zbliżonym do występującego w krajach Europy Zachodniej. Mieszkanie rodzinne będzie musiało mieć co najmniej 3–4 pokoje i powierzchnię powyżej 65 m².

Znacznym zagrożeniem może być budowa stosunkowo tanich mieszkań o powierzchni nieprzekraczającej 50 m², które już obecnie w nadmiarze występują w zabudowie powojennej. Nowe mieszkania budowane w tym standardzie już za kilkanaście lat mogą stać się tzw. slumsami. Groźne wydaje się również nadmierne zagęszczenie zabudowy wielorodzinnej typu osiedlowego, które znacznie odbiega od istniejących standardów europejskich.

Według informacji uzyskanych z Urzędu Miasta, aktualnie na listach i wykazach osób uprawnionych do przydziału lokali z zasobu mieszkaniowego miasta Koszalin oczekiwało:

- 736 gospodarstw domowych na przydział lokalu socjalnego (jest to gwałtowny wzrost w stosunku do stanu z końca 2006 r. - o 280 wniosków),
- 30 gospodarstw domowych na przydział lokalu zamiennego, będących wynikiem naturalnych ubytków (wyburzeń) budynków,
- 200 gospodarstw domowych na przydział lokalu komunalnego (co oznacza, że w stosunku do sytuacji z końca 2006 r. liczba tych wniosków zmniejszyła się o 158).

Ponieważ zapotrzebowanie na lokale z mieszkaniowego zasobu miasta każdego roku wzrasta średnio o około 100 lokali, na koniec 2007 r. potrzeby te należy szacować na około 950 mieszkań. Jeżeli do tej liczby dodać około 500 lokali, które ze względu na istniejące w nich warunki mieszkaniowe trzeba zaliczyć do sfery ubóstwa mieszkaniowego, ogólna liczba potrzebnych mieszkań wyniesie blisko 1500 mieszkań.

W odniesieniu do zapotrzebowania na mieszkania z innych form budownictwa mieszkaniowego, można się posiłkować wynikami badania sondażowego, przeprowadzonego wśród mieszkańców miasta, dotyczącego istniejących potrzeb mieszkaniowych. Wyniki tego badania są zbieżne z podobnego typu badaniami przeprowadzonymi w innych miastach.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Preferowane jest budownictwo wielorodzinne (w ponad 80%), w szczególności spółdzielcze i deweloperskie (łącznie około 50%), a następnie komunalne (około 20%).

Około 10% deklaruje chęć zamieszkania w zasobach TBS. Według danych Urzędu Miasta, na mieszkania z TBS oczekuje aktualnie 820 gospodarstw domowych.

Tylko niecałe 20% chce zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe w ramach budownictwa indywidualnego.

Czynnikami decydującymi o zakupie mieszkania w ramach budownictwa wielorodzinnego jest wysokość opłat eksploatacyjnych (ponad 30%) oraz wielkość mieszkania (prawie 30%), natomiast w przypadku budownictwa indywidualnego koszty budowy (ponad 30%) oraz jego lokalizacja (ponad 25%).

W większości przypadków możliwość uzyskania mieszkania upatruje się w zaciągnięciu kredytu. Dotyczy to 70% badanych zainteresowanych uzyskaniem mieszkania w ramach budownictwa wielorodzinnego oraz 60% badanych chcących budować dom jednorodzinny. Około 20% badanych deklaruje posiadanie gotówki, a w przypadku budownictwa indywidualnego 25% ankietowanych posiada działkę budowlaną. Należy podkreślić, że w praktyce blisko 30% ankietowanych nie posiada istotnych zdolności kredytowych.

Przy ocenie popytu efektywnego (za którym stoją faktyczne możliwości uzyskania mieszkania) należy podkreślić, że:

- w grupie osób zgłaszających preferencje w odniesieniu do budownictwa jednorodzinnego, popyt ten wynosi nie więcej niż 60%; pozostała część tej grupy ma potencjalne możliwości zaspokojenia swych potrzeb w ramach budownictwa wielorodzinnego (deweloperskiego lub TBS);
- w grupie osób zgłaszających preferencje w odniesieniu do budownictwa wielorodzinnego, popyt efektywny wynosi w granicach 60–65%; pozostałe osoby kwalifikują się wyłącznie na mieszkania komunalne (w tym duża część na mieszkania socjalne);
- szacuje się, że przy częściowej zmianie preferencji co do formy budownictwa, efektywny popyt w całej badanej grupie jest dość wysoki i kształtuje się na poziomie 70–75%.

Wyniki ankiety pokazują, że objęci badaniem respondenci mają w większości przypadków bardzo realistyczne poglądy na temat możliwości zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych. Preferencje są wyraźnie skorelowane z ich obecną sytuacją mieszkaniową. Jednocześnie zarysowuje się wzrost wymagań dotyczących standardu i wielkości mieszkań.

Należy sądzić, że w dłuższym okresie czasu wystąpi zwiększenie potrzeb i aspiracji w tym zakresie. Są one jednak w dużym stopniu uzależnione od możliwości finansowych gospodarstw domowych. Blisko 50% ankietowanych na szeroko rozumianą usługę mieszkaniową (obejmującą bieżące opłaty na utrzymanie mieszkania łącznie z ewentualną spłatą kredytu bankowego) jest w stanie przeznaczyć nie więcej niż 500 zł miesięcznie, w tym ponad 16% nie więcej niż 200 zł. Takie podejście tworzy sytuację konfliktową między potrzebami, aspiracjami, a możliwościami ich zaspokojenia. Do informacji dotyczących sytuacji ekonomicznej respondentów należy podchodzić jednak bardzo ostrożnie. Wiadomo, że powszechnie występuje tendencja do ukrywania lub zaniżania dochodów.

Z wyników badania wynika, że dużą część respondentów stanowią zwolennicy znaczącego udziału samorządu lokalnego w zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy jedynie ograniczonym wsparciu własnymi środkami finansowymi. To spostrzeżenie potwierdzają również wieloletnie badania społeczne prowadzone przez jednostki naukowo-badawcze. Można przyjąć, że średnioroczny przyrost potrzeb w zakresie lokali socjalnych będzie wynosił około 80–100 mieszkań. Należy podkreślić, że liczba socjalnych lokali

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

mieszkalnych w mieście zależy nie tylko od istniejących potrzeb w tym zakresie oraz możliwości ich generowania na szczeblu gminy, ale również od polityki prowadzonej w tym zakresie. Są miasta, w których nie ma ani jednego lokalu socjalnego. Nie dlatego, że nie są one potrzebne, ale dlatego, że taka jest polityka władz lokalnych i nie podejmuje żadnych działań w tym kierunku.

Bardzo istotne jest natomiast monitorowanie minimalnego udziału mieszkań należących do gminy (komunalnych i socjalnych) w ogólnej liczbie lokali istniejących w skali miasta. Przyjmuje się, że udział ten powinien wynosić co najmniej 15% (w przypadku Koszalina udział ten wynosi ponad 18%). Należy zatem ostrożnie prowadzić politykę prywatyzacyjną mieszkań komunalnych, a w miarę potrzeb i możliwości zwiększać liczbę lokali socjalnych. W szczególności poprzez przekształcanie lokali komunalnych oraz adaptacje obiektów niemieszkalnych na cele mieszkaniowe.

5 GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

W odniesieniu do gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonano analizy i oceny następujących elementów:

- kosztów utrzymania oraz źródeł ich pokrycia,
- potrzeb remontowych,
- polityki czynszowej,
- polityki prywatyzacyjnej.⁶

5.1 Koszty utrzymania oraz źródła ich pokrycia

Jednym z ważniejszych elementów jest precyzyjne określenie wysokości i struktury kosztów utrzymania gminnych zasobów mieszkaniowych. Analizę tych kosztów przeprowadzono w podziale na:

- koszty eksploatacji (obejmujące między innymi koszty wody i kanalizacji, wywozu nieczystości, administracji i ogólne, utrzymania czystości itp.),
- koszty technicznego utrzymania (związane z nakładami na konserwacje i naprawy bieżące, remontami gruntownymi i modernizacją).

Tabela 7. Koszty utrzymania gminnych zasobów mieszkaniowych (ZBM) w Koszalinie w 2006 i w 2007 r. (w zł na 1 m² p.u. miesięcznie)^{1/}

Rok	Wyszczególnienie	Koszty utrzymania ogółem	z tego:	
			eksploatacja	techniczne utrzymanie
2006	Koszalin zł	4,96	3,53	1,43
	%	100	71	29
	Badanie zł	4,94	3,44	1,50
	Porównawcze %	100	70	30
2007	Koszalin zł	4,51	3,50	1,01
	%	100	78	22
	Badanie zł	5,46	3,51	1,95
	Porównawcze %	100	64	36

^{1/} bez kosztów co i ccw

Z powyższej tabeli wynika, że w 2006 r., w stosunku do badania porównawczego, jednostkowe koszty utrzymania zasobów komunalnych w Koszalinie były zbliżone do średnich krajowych. Natomiast w 2007 r. było one niższe o około 17 punktów procentowych od średnich krajowych ustalonych dla tej grupy miast.

W kosztach eksploatacji mieszczą się wszelkie wydatki związane z zarządzaniem i administrowaniem zasobami, utrzymywaniem w nich czystości oraz opłatami za usługi

⁶ W przypadku gospodarki zasobami mieszkaniowymi (czynsze, prywatyzacja, koszty utrzymania oraz źródła ich pokrycia) „badanie porównawcze” dotyczy badań w wybranej grupie miast - porównanie dotyczy sytuacji istniejącej w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców, z uwagi na istotne różnice występujące w tym zakresie pomiędzy grupami wielkości miast.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

dla gospodarki mieszkaniowej, świadczonymi głównie przez jednostki gospodarki komunalnej.

W kosztach eksploatacji zasobów znajdują swoje odbicie zarówno płace pracowników fizycznych i umysłowych, zatrudnionych przy eksploatacji zasobów mieszkaniowych oraz pracowników zarządu i administracji jednostek, a także opłaty za dostawę zimnej wody, kanalizację, wywóz nieczystości stałych i płynnych, energię elektryczną itp.

Tabela 5. Koszty eksploatacji gminnych zasobów mieszkaniowych (ZBM) w Koszalinie w 2006 i 2007 r. (na 1 m² p.u. miesięcznie)

Rok	Wyszczególnienie	Koszty ogółem	z tego:					
			woda i kanalizacja	Wywóz nieczystości	utrzymanie czystości	administracja i ogólne	podatki dla gminy	pozostałe
2006	Koszalin zł	3,53	0,88	0,39	0,14	1,21	0,08	0,83
	%	100	23	12	9	23	2	31
2006	Badanie porównawcze zł	3,44	0,98	0,22	0,32	1,03	0,11	0,78
	%	100	29	6	9	30	3	23
2007	Koszalin zł	3,50	0,88	0,40	0,13	1,20	0,07	0,82
	%	100	27	11	9	25	3	25
2007	Badanie porównawcze zł	3,51	0,95	0,24	0,34	1,05	0,12	0,81
	%	100	27	7	10	30	3	23

Z powyższej tabeli wynika, że w gminnej gospodarce mieszkaniowej w Koszalinie w 2006 r. jednostkowe koszty eksploatacji były o około 3 punkty procentowe wyższe od średnich krajowych dla tej grupy miast, natomiast w 2007 r. zbliżone do tych średnich. Szczególnie wysokie były koszty wywozu nieczystości, a nieco za wysokie koszty administracji i ogólne. Bardzo niskie były koszty utrzymania czystości, a relatywnie niskie koszty wody i kanalizacji.

Drugim elementem kosztów są koszty technicznego utrzymania związane z konserwacją, naprawami bieżącymi, remontami gruntownymi oraz modernizacją. W 2006 r. jednostkowe nakłady na techniczne utrzymanie zasobów gminnej gospodarki mieszkaniowej w Koszalinie były dość zbliżone do średnich krajowych, natomiast w 2007 r. niższe od nich prawie dwukrotnie. Również ich struktura, z uwagi na relatywnie wysoki udział nakładów na konserwację i remonty bieżące, była niezbyt korzystna.

Tabela 6. Koszty technicznego utrzymania zasobów gminnej gospodarki mieszkaniowej (ZBM) w Koszalinie w 2006 i 2007 r. (na 1 m² p.u. miesięcznie)

Rok	Wyszczególnienie	Ogółem	z tego:	
			konserwacja i naprawy bieżące	remonty gruntowne i modernizacje
2006	Koszalin zł	1,43	0,96	0,47
	%	100	67	33
2006	Badanie porównawcze zł	1,50	0,71	0,79
	%	100	47	53
2007	Koszalin zł	1,01	0,78	0,23
	%	100	77	23
2007	Badanie porównawcze zł	1,95	0,92	1,03
	%	100	47	53

Przy szacowaniu wysokości przyszłych wydatków związanych z kosztami utrzymania zasobów mieszkaniowych należy podkreślić, że w przypadku kosztów eksploatacji występują elementy kosztów zależne od jednostki administrującej zasobami mieszkaniowymi, jak również niezależne od tej jednostki. W skład kosztów zależnych wchodzi:

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

- koszty administracji i ogólne,
- koszty utrzymania czystości.

Do kosztów niezależnych zaliczyć można:

- koszty wody i kanalizacji,
- koszty wywozu nieczystości,
- znaczną część pozostałych kosztów eksploatacji (m.in. związanych z opłatami za energię elektryczną w pomieszczeniach wspólnych, usługi kominiarskie, deratyzacyjne, amortyzację itp.)

W przypadku kosztów administracji i ogólnych oraz utrzymania czystości administrator zasobów mieszkaniowych powinien optymalizować ich wysokość i na bieżąco kontrolować skalę ich wzrostu.

W odniesieniu do kosztów wynikających z usług komunalnych realizowanych na rzecz gospodarki mieszkaniowej, niewielki wpływ na poziom ich wzrostu mogą mieć władze lokalne, poprzez opiniowanie zmiany wysokości stawek opłat za wodę i kanalizację czy energię cieplną, a w przypadku wywozu nieczystości wprowadzanie na rynku lokalnym elementów konkurencji.

Na wzrost pozostałych kosztów eksploatacji decydujący wpływ będą miały czynniki niezależne zarówno od administracji zasobów mieszkaniowych, jak i od władz lokalnych (zmiany cen energii elektrycznej, zmiany cen usług świadczonych przez poszczególne podmioty gospodarcze na rzecz gospodarki mieszkaniowej).

Należy podkreślić, że wysokość kosztów technicznego utrzymania będzie przede wszystkim zdeterminowana następującymi czynnikami:

- przyjętym na szczeblu lokalnym programem remontowym w gminnych zasobach mieszkaniowych,
- zmianami cen na materiały budowlane i wykończeniowe oraz instalacje i urządzenia,
- zmianami cen na usługi remontowo-modernizacyjne budynków mieszkalnych.

Sytuacja w koszalińskich zasobach spółdzielni mieszkaniowych w zakresie bieżących kosztów utrzymania przedstawia się korzystnie. Poza jednym przypadkiem, średnie koszty jednostkowe w latach 2006-2007 były bardzo zbliżone do średnich krajowych dla spółdzielni mieszkaniowych. Dotyczy to zarówno kosztów eksploatacji, jak i kosztów technicznego utrzymania.

Również w przypadku Koszalińskiego TBS należy pozytywnie ocenić jego gospodarkę eksploatacyjno-remontową. Koszty eksploatacji są niższe niż wynika to z badań porównawczych, a odpisy na fundusz konserwacyjno-remontowy zbliżone do tych średnich. Natomiast nieco wyższe (o około 10%) średnie koszty spłaty kredytów są elementem niezależnym od jednostki zarządzającej.

Rozmiary środków finansowych umożliwiające pokrycie koszty utrzymania gminnych zasobów mieszkaniowych zależą przede wszystkim od:

- przyjętych stawek opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- proporcji lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w eksploatowanych zasobach,
- standardu posiadanych zasobów mieszkaniowych,
- wielkości dotacji z budżetu gminy, uzależnionej w istocie od założonego poziomu utrzymania zasobów oraz realizowanego programu remontów i modernizacji.

Podstawowym źródłem pokrycia kosztów utrzymania są wpływy z lokali mieszkalnych (czynsze lub zaliczki mieszkaniowe oraz opłaty za świadczenia), które mogą być uzupełniane wpływami z lokali użytkowych, dotacjami budżetu gminy oraz dodatkami mieszkaniowymi.

W Koszalinie, w latach 2006-2007 udział środków własnych pochodzących z lokali mieszkalnych i lokali użytkowych stanowił 73-77% i był niższy o około 7-10 punktów procentowych od średnich w kraju.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Należy podkreślić, że struktura źródeł pokrycia kosztów utrzymania zasobów gminnej gospodarki mieszkaniowej w Koszalinie w następnych latach będzie pochodną wielu czynników, do których w pierwszej kolejności zaliczyć można:

- realizowaną politykę czynszową (bardziej lub mniej aktywną wynikającą z decyzji podjętych na szczeblu lokalnym),
- przyjętą politykę prywatyzacyjną (w szczególności w odniesieniu do lokali użytkowych),
- możliwości finansowych budżetu lokalnego (skala ewentualnych dopłat do gospodarki mieszkaniowej),
- kryteriów przyznawania dodatków mieszkaniowych.

Tabela 7. Źródła środków na utrzymanie zasobów gminnej gospodarki mieszkaniowej (ZBM) w Koszalinie w 2006 i 2007 r. (na 1 m² p.u. miesięcznie)

Rok	Wyszczególnienie	Środki ogółem	z tego:		
			wpływy z lokali: ^{1/}		dotacje i inne
			mieszkalnych	użytkowych	
2006	Koszalin zł	4,99	3,01	0,65	1,33
	%	100	60	13	27
	Badanie porównawcze zł	5,13	3,32	1,07	0,74
	%	100	65	21	14
2007	Koszalin zł	4,79	3,03	0,65	1,11
	%	100	63	14	23
	Badanie porównawcze zł	5,67	3,51	1,23	0,93
	%	100	62	22	16

^{1/} bez opłat za c.o. c.c.w., łącznie ze świadczeniami

Inaczej niż w zasobach gminnych kształtuje się struktura źródeł pokrycia kosztów utrzymania w spółdzielniach mieszkaniowych w Koszalinie. Średnio około 70-75% środków pochodzi z lokali mieszkalnych (w gminnych tylko 60-63%), około 10-15% z lokali użytkowych (w gminnych 13-14%), również pozostałe źródła pokrywają około 10-15% kosztów (w gminnych zasobach z uwagi na dotacje z budżetu miasta aż 23-27%).

W przypadku TBS blisko 95% środków pochodzi z lokali mieszkalnych, a tylko około 5% z lokali użytkowych i dodatków mieszkaniowych.

Trzeba pamiętać, że jedną z podstawowych zasad jest bieżąca kontrola i optymalizacja jednostkowych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, zarówno w odniesieniu do kosztów eksploatacji, jak i kosztów ich technicznego utrzymania. Przy ograniczonych środkach pochodzących z opłat czynszowych, stanowi to podstawowy warunek w miarę efektywnego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

5.2 Potrzeby remontowe

W całym okresie użytkowania budynki mieszkalne podlegają procesowi zużycia, który jest nieuchronny i postępuje wraz z wiekiem budynku. Odpowiednimi zabiegami konserwacyjno-remontowymi można ten proces zużycia hamować i opóźniać utratę wartości użytkowej budynków. Brak racjonalnej polityki państwa w całym okresie powojennym w stosunku do zasobów mieszkaniowych, wywarł decydujący wpływ na ich aktualny stan techniczny. Dlatego jednym z priorytetowych rozwiązań w Koszalinie na najbliższe lata powinno być konsekwentne realizowanie przyjętego programu remontowego, co pozwoli zahamować dalszą dekapitalizację majątku lokalnego (w szczególności komunalnego i wspólnot mieszkaniowych), a w dłuższym horyzoncie czasowym poprawi standard jakościowy zasobów mieszkaniowych.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Proces zużycia budynków mieszkalnych nie jest wystarczająco rozpoznany głównie dlatego, że działają tu bardzo różnorodne uzależnienia. Niewątpliwie czynnikami wpływającymi na proces zużycia są przede wszystkim:

- jakość użytych elementów budowlanych,
- jakość wykonawstwa inwestycyjnego,
- poziom zastosowanych rozwiązań technicznych i użytkowych,
- racjonalna gospodarka eksploatacyjno-remontowa.

W związku z występowaniem ścisłych związków pomiędzy wielkością zużycia, a nakładami ponoszonymi na utrzymanie budynków stosowana jest m.in. metoda określania poziomu zużycia na podstawie kosztów utrzymania budynku. Stopień zużycia technicznego budynku w dowolnym okresie jego użytkowania można wyrazić stosunkiem kosztów utrzymania poniesionych w danym okresie do wartości odtworzenia budynku. Dla zastosowania tej metody konieczne jest ustalenie teoretycznych normatywnych kosztów utrzymania technicznego budynku w kolejnych latach jego eksploatacji.

Potrzeby remontowe są w znacznym stopniu uzależnione od wieku i jakości budynków mieszkalnych. Pod tym względem gminne zasoby mieszkaniowe w Koszalinie w stosunku do średnich krajowych charakteryzują się przeciętnie nieco gorszymi parametrami pod względem wieku i standardu jakościowego. Brak szczegółowych badań inwentaryzacyjnych znacznie utrudnia określenie w sposób precyzyjny skali zapotrzebowania na remonty zasobów mieszkaniowych w Koszalinie. Wynika to przede wszystkim z bardzo wysokiego kosztu ich przeprowadzenia. Należy podkreślić, że potrzeby remontowe mogą być określone poprzez ustalenie stopnia odwracalnego i nieodwracalnego zużycia budynków. Podstawową rolę powinien odgrywać czynnik ekonomiczny, a ocena potrzeb remontowych zasobów powinna być współmierna do rzeczywistej wartości budynków i przewidywanego okresu ich eksploatacji.

W warunkach krajowych, szczególnie w odniesieniu do zasobów komunalnych, występuje zjawisko nieracjonalnego podtrzymywania w stanie teoretycznej zdolności do zamieszkiwania budynków całkowicie zużytych, zarówno pod względem technicznym, jak i względem moralnym. Jest to efekt występowania znacznej luki odtworzeniowej, wynikającej ze zbyt niskich rozmiarów realizowanego komunalnego budownictwa mieszkaniowego w celu wymiany zużytych zasobów. Dotyczy to również w pewnym stopniu miasta Koszalina.

Potrzeby remontowe można podzielić na bieżące oraz okresowe. Należy przyjąć, że zabiegi konserwacyjne będą prowadzone we wszystkich posiadanych budynkach, niezależnie od ich wieku i ogólnego stanu technicznego. Potrzeby koncentrować się będą głównie w sferze remontów gruntownych, a także w zakresie remontów pośrednich i zabezpieczających. Szczegółowe klasyfikacje budynków oraz kolejność wykonywania w nich poszczególnych rodzajów remontów powinny być wynikiem prac ekspertów zajmujących się tą problematyką.

Procedura ustalenia potrzeb remontowych w oparciu o stopę remontową polega na przyjęciu aktualnego kosztu odtworzenia. Dla wyliczenia ogólnych kosztów odtworzenia zasobów mieszkaniowych, niezbędne było szczegółowe ustalenie powierzchni eksploatacyjnej budynków zakwalifikowanych do poszczególnych kategorii prac remontowych. Z orientacyjnych wyliczeń odnoszących się do zasobów ZBM w Koszalinie wynika, że do remontów bieżących trzeba zakwalifikować 100% powierzchni zasobów, do remontów pośrednich i zabezpieczających około 25% powierzchni, natomiast do remontów gruntownych co najmniej 15% ogółu powierzchni zasobów. Dla określenia wartości odtworzenia przyjęto koszt w wysokości 3200 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Założenie to było podstawą określenia wartości zasobów mieszkaniowych zakwalifikowanych do remontów. Przeprowadzenie szacunkowych wyliczeń wartości gminnych zasobów

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

mieszkaniowych w Koszalinie zakwalifikowanych do poszczególnych kategorii remontów stanowiło podstawę określenia ich potrzeb remontowych.

Wysokość niezbędnych nakładów finansowych ustalono przy przyjęciu następujących założeń:

- normatywne potrzeby w zakresie nakładów na konserwacje i remonty bieżące powinny kształtować się na poziomie 0,6% kosztów odtworzenia, liczonych w skali roku;
- koszty remontów pośrednich i zabezpieczających powinny osiągnąć poziom około 10% kosztów odtworzenia zasobów zakwalifikowanych do tych remontów;
- remontom gruntownym powinny zostać poddane zasoby o umiarkowanym stopniu zużycia nieodwracalnego, a zatem:
 - około 25% zasobów wzniesionych do 1918 r.
 - około 60% zasobów z okresu 1919–1944 r.;
- przeciętny koszt remontu gruntownego powinien kształtować się na poziomie około 35% kosztu odtworzenia (30% dla odtworzenia stanu pierwotnego i 5% dla dostosowania warunków mieszkaniowych do standardu współczesnego).

Z przeprowadzonych wyliczeń wynika, że w Koszalinie potrzeby remontowe w budynkach komunalnych i wspólnot mieszkaniowych ZBM kształtują się w wysokości nieco poniżej 77,0 mln zł. Z tego w zakresie konserwacji i remontów bieżących około 5,5 mln zł, remontów pośrednich i zabezpieczających około 23,0 mln zł, a remontów gruntownych około 48,5 mln zł.

Gdyby istniejące potrzeby w zakresie remontów pośrednich i zabezpieczających oraz w zakresie remontów gruntownych zrealizować w przeciągu 5-ciu lat, to średnioroczne nakłady na techniczne utrzymanie gminnych zasobów mieszkaniowych w Koszalinie powinny kształtować się w wysokości około 19,8 mln zł (blisko 5,70 zł na 1 m² p.u. miesięcznie).

Tabela 8. Wskaźniki stóp remontowych dla poszczególnych grup wiekowych zasobów mieszkaniowych w Koszalinie

Zasoby według okresu budowy	Wskaźniki stóp remontowych w skali roku (w%)	Stopy remontowe dla poszczególnych rodzajów remontów:		
		bieżące	pośrednie i zabezpieczające	gruntowne
do 1918 r.	1,2	0,5	0,2	0,5
1919-1944	2,6	0,6	0,4	1,6
1945-1960	1,1	0,6	0,5	-
1961-1970	1,0	0,6	0,4	-
1971-1990	0,8	0,6	0,2	-
po 1990 r.	0,5	0,5	-	-

¹⁾ wskaźniki stóp remontowych są preferowane przez EKG ONZ jako odpowiednie narzędzia do oceny potrzeb remontowych w skali miasta

Biorąc pod uwagę brak możliwości sfinansowania w ten sposób wyliczonych potrzeb remontowych, można przyjąć rozwiązania bardziej realistyczne. Dotyczy to określenia wysokości nakładów na techniczne utrzymanie gminnych zasobów w Koszalinie na lata 2008–2012. Przy obliczeniach wykorzystano wskaźniki stóp remontowych zawarte w powyższej tabeli.

Przyjmując koszt odtworzenia dla 2008 r., można w sposób w miarę precyzyjny określić minimalnie niezbędne nakłady na techniczne utrzymanie zasobów będących w administracji gminnej jednostki mieszkaniowej. Oznacza to, że w skali gminnych zasobów mieszkaniowych średni wskaźnik stopy remontowej powinien się kształtować w wysokości co najmniej 1,5% kosztu odtworzenia liczonego w skali roku.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Wskaźnik stopy remontowej jest jednak ściśle uzależniony od jakości zasobów mieszkaniowych, co wiąże się w podstawowej mierze z wiekiem posiadanych budynków. Przy koszcie odtworzenia 3200 zł na m², **średnioroczne nakłady na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych powinny wynosić ponad 14,2 mln zł (około 4,00 zł na 1 m² p.u. miesięcznie).**

Biorąc pod uwagę faktycznie wydatkowane środki na roboty konserwacyjno-remontowe kształtujące się w ostatnich latach w wysokości około 1,0-1,5 zł na 1 m² p.u. miesięcznie, wysokość luki remontowej w zakresie bieżących nakładów należy szacować na co najmniej 65%. Istniejące potrzeby remontowe były w ostatnich kilku latach pokrywane tylko w około 30-35%.

Oznacza to, że program remontowy na najbliższe lata będzie przede wszystkim wymagał intensyfikacji oraz zwiększenia zaangażowania wszystkich podmiotów zainteresowanych polepszeniem standardu zasobu będącego w zarządzie gminnej jednostki mieszkaniowej.

Z prowadzonych badań wynika, że w ramach programu remontowego odnoszącego się zarówno do budynków komunalnych jak i nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, należy w pierwszej kolejności zrealizować następujący rzeczowy zakres robót:

- remonty dachów i rynien,
- naprawy elewacji i roboty termo-modernizacyjne budynków,
- wymiany instalacji gazowej, wraz z remontem przewodów kominowych,
- wymiana instalacji elektrycznej,
- naprawy i wymiany instalacji centralnego ogrzewania,
- remonty stropów,
- wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- stolarkę okien i drzwi.

Rezultatem właściwie realizowanego programu remontów w komunalnych zasobach mieszkaniowych w Koszalinie, będzie:

- lepsze zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy w zakresie stanu technicznego budynków,
- powstrzymanie dekapitalizacji posiadanych przez gminę mieszkań,
- w dłuższym horyzoncie czasowym podwyższenie standardu mieszkań,
- zmniejszenie kosztów ponoszonych przez lokatorów z tytułu ogrzewania mieszkań,
- wzrost jakości usługi mieszkaniowej świadczonej w zasobach mieszkaniowych gminy, będącej konsekwencją poprawy ich stanu technicznego.

Główne ryzyko związane z realizacją programu remontów w zasobach komunalnych w Koszalinie wiąże się między innymi z:

- ograniczonymi możliwościami finansowymi budżetu miasta,
- z możliwościami ustawowymi prowadzenia efektywnej polityki czynszowej,
- nadmiernym wzrostem cen na materiały budowlane i instalacyjne oraz roboty remontowo-modernizacyjne.

Elementem szeroko rozumianego programu remontów powinien być program ukierunkowany na wspólnoty mieszkaniowe. Rezultatem właściwie realizowanego programu remontów w zasobach mieszkaniowych z udziałem wspólnot mieszkaniowych w Koszalinie będzie:

- jeszcze większe zaangażowanie mieszkańców tych zasobów w finansowanie kosztów remontów,
- lepsze zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta,
- powstrzymanie dekapitalizacji posiadanych przez wspólnoty budynków,

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

- szybsza renowacja zasobów mieszkaniowych stwarzająca jeszcze lepszy wizerunek miasta.

Główne ryzyko związane z realizacją programu remontów w zasobach komunalnych Koszalina z udziałem wspólnot mieszkaniowych wiąże się z:

- ograniczonymi możliwościami finansowymi właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych;
- możliwościami budżetu miasta, w zakresie sfinansowania części niezbędnego zakresu robót;
- niemożnością porozumienia się z właścicielami lokali w sprawie wypracowania wspólnego programu niezbędnych robót remontowych w poszczególnych nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych.

Należy równocześnie podkreślić, że wskaźniki stóp remontowych zawarte w tabeli mogą stanowić wiarygodne źródło informacji odnośnie niezbędnych nakładów na techniczne utrzymanie również w stosunku do wspólnot mieszkaniowych zarządzających swoimi nieruchomościami poza strukturą organizacyjną gminnej gospodarki mieszkaniowej, a także spółdzielni mieszkaniowych.

W przypadku spółdzielni mieszkaniowych średni wskaźnik stopy remontowej kształtuje się na poziomie 0,8% kosztu odtworzenia w skali roku. Z przeprowadzonych szacunkowo wyliczeń wynika, że przeciętne nakłady na techniczne utrzymanie spółdzielczych zasobów mieszkaniowych w Koszalinie w około 80-85% pokrywają istniejące w tym zakresie potrzeby. Oznacza to, że **skala występującej w zasobach spółdzielczych Koszalina luki remontowej jest stosunkowo niewielka i wynosi około 15-20%**.

W przedstawionych rozważaniach nie uwzględniono potrzeb modernizacyjnych budynków, której głównym celem jest poprawa jakości zasobów mieszkaniowych. Wiąże się ona ściśle z technicznym utrzymaniem i niejednokrotnie może przebiegać w ramach remontów gruntownych budynków. Może się wyrażać w dwojaki sposób:

- poprzez indywidualne działanie właścicieli poszczególnych budynków,
- poprzez działania władz miasta wobec grupy zasobów (kwartału zabudowy, zespołu, części ulicy).

Ten dwojaki charakter określa również rolę miasta w działaniach modernizacyjnych. W pierwszym przypadku rolą miasta jest wspomaganie działań, w drugim – miastu przypada rola inicjująca i koordynująca przedsięwzięcie. Modernizacja zabudowy wymaga indywidualnego podejścia, w zależności od charakteru zasobów, ich usytuowania w mieście i zakresu przedsięwzięcia (np. uzupełnienie infrastruktury komunalnej, poprawa układów funkcjonalnych i wartości użytkowej mieszkań oraz budynków).

Z uwagi na przewidywaną na lata 2008–2012 skalę potrzeb remontowych, modernizacja gminnych zasobów mieszkaniowych w Koszalinie będzie mogła być realizowana w bardzo ograniczonym zakresie.

Należy podkreślić, że brak racjonalnej gospodarki remontowej może w niedalekiej przyszłości skutkować wzmożoną dekapitalizacją budynków oraz wzrastającą skalą niezbędnych wyburzeń. Z szacunkowych wyliczeń wynika, że **w przypadku Koszalina skala niezbędnych wyburzeń może dotyczyć nawet od około 5% do około 7% ogółu gminnych zasobów mieszkaniowych.**

5.3 Aktywna polityka czynszowa

Program reformowania czynszów jest jednym z kluczowych zagadnień w zakresie gospodarki gminnymi zasobami mieszkaniowymi. Bez podnoszenia czynszów za mieszkania do poziomu pozwalającego na pokrycie pełnych kosztów ich utrzymania, gmina będzie narażona na dalszą degradację swoich zasobów mieszkaniowych. Stopniowe urealnianie opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych jednocześnie stwarza korzystniejsze warunki dla prywatnego sektora mieszkań, funkcjonującego w ramach tych zasobów. Należy podkreślić, że właściwie prowadzona realizacja programu czynszowego będzie miała określony wpływ na funkcjonowanie innych programów, szczególnie programu remontowego.

Zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 10 lipca 2001 r.) **w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego oraz stanowiących własność Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych właściciel samodzielnie ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Ogranicznikiem wysokości czynszu za lokale mieszkalne (w zasobach komunalnych, Skarbu Państwa, zakładów pracy i prywatnych czynszowych) jest 3-procentowy koszt odtworzenia liczony w skali roku.** Przez koszt odtworzenia rozumie się średni koszt budowy 1 m² powierzchni lokali w budynkach wielorodzinnych na terenie danego województwa (ustalany na podstawie danych WUS-u), powiększony o wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany co 6-miesiący w dziennikach urzędów wojewódzkich. Ustawodawca zalecił zróżnicowanie stawek czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających, a w szczególności:

- położenia budynku w mieście,
- położenia lokalu w budynku,
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- ogólnego stanu technicznego budynku.

Ustalane na szczeblu gminy stawki czynszu za lokale mieszkalne powinny przede wszystkim odzwierciedlać ich wartość użytkową. Oznacza to, że opłaty czynszowe za mieszkania o najwyższym standardzie wyposażenia i wykończenia oraz położone w najbardziej atrakcyjnych punktach miasta powinny być znacznie wyższe niż za lokale o niskim standardzie wyposażenia, znajdujące się w budynkach o złym stanie technicznym.

W przypadku Koszalina, zgodnie z Uchwałą Nr 259/1766/02 Zarządu Miasta z dnia 22 kwietnia 2002 r., obowiązującą do 9 maja 2008 r. metoda stawki bazowej określała wysokość maksymalnej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 3,30 zł, uwzględniając wyłącznie czynniki obniżające wartość użytkową danego lokalu. Obowiązująca nowa bazowa stawka czynszu w wysokości 4,00 zł za 1 m², zgodnie z Zarządzeniem Nr 216/868/08 Prezydenta Miasta Koszalina z dnia 9 maja 2008 r., uwzględnia zarówno obniżenia, jak i podwyższenia bazowej stawki czynszu.

Czynniki obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych (w % w stosunku do stawki bazowej) dotyczą:

I. Położenia budynku w mieście

- w strefie peryferyjnej miasta (szczegółowo określonej w załączniku do Zarządzenia) – 0,5%.

II. Położenia lokalu w budynku

- lokal położony na parterze oraz od IV piętra wzwyż (gdy nie ma dźwigu osobowego) – 1,5%.
- lokal położony w suterenie – 6%.
- lokal ze wszystkimi oknami wychodzącymi na główne arterie przelotowe Koszalina (wg załącznika) – 3%.

III. Braku wyposażenia lokalu w instalacje i urządzenia techniczne

- lokal bez łazienki – 3%.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

- lokal bez centralnego ogrzewania – 3%.
- lokal z ogrzewaniem piecowym – 4,5%.
- lokal bez instalacji kanalizacyjnej – 8%.
- lokal bez centralnej ciepłej wody – 1%.
- lokal bez instalacji gazowej – 4,5%.

IV. Sposobu korzystania z pomieszczeń

- lokal z pomieszczeniami rozdzielonymi częściami wspólnymi – 6%.
- lokal z pomieszczeniami wspólnie użytkowanymi – 6%.
- lokal z pokojem przejściowym – 1,5 %.
- lokal z wnęką kuchenną – 3%.
- lokal z kuchnią bez okna (bez światła dziennego) – 3%.
- lokal z wc poza budynkiem – 10%.

V. Ogólnego stanu technicznego budynku

- lokal zawilgocony z przyczyn niezależnych od najemcy – 3%.
- budynek do rozbiórki lub do całkowitego wykwaterowania ze względu na stan techniczny – 40%.

Czynniki podwyższające wartość użytkową lokali mieszkalnych dotyczą:

I. Lokali w budynkach po wykonaniu termomodernizacji – 10%.

II. Lokali w budynkach oddanych do użytkowania po 1 stycznia 2003 r. – 10%.

Należy podkreślić, że w latach 2006-2007 średnie stawki opłat czynszowych w Koszalinie były niższe o około 11-13% od przeciętnych krajowych ustalonych dla miast powyżej 100 tys. mieszkańców. Także stawki najwyższe były niższe od średnich krajowych o około 20%.

Tabela 9. Obowiązujące stawki czynszu w zasobach komunalnych w Koszalinie w 2006 i 2007 r.

Rok	Wyszczególnienie	Stawki czynszu w zł miesięcznie na 1m ² p.u.:			
		najniższa	średnia	najwyższa	socjalne
2006	Koszalin	1,70	2,88	3,30	0,85
	Badania porównawcze	1,60	3,24	3,95	0,78
2007	Koszalin	1,70	2,88	3,30	0,85
	Badania porównawcze	1,65	3,30	4,05	0,78

Zgodnie z zapisami ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy, stawki czynszowe obowiązujące w komunalnych zasobach mieszkaniowych w Koszalinie są wprowadzane zarządzeniem Prezydenta Miasta.

Do 9 maja 2008 r. obowiązująca **maksymalna wysokość stawki bazowej czynszu w komunalnych zasobach mieszkaniowych Koszalina kształtowała się na poziomie 3,30 zł za 1 m² p.u. miesięcznie. Stanowi to zaledwie około 1,2% wartości lokalnego wskaźnika kosztu odtworzenia w wysokości 3200 zł. Od 1 września 2008 r. stawka bazowa wynosi 4,00 zł za 1 m² p.u. miesięcznie (1,5% kosztu odtworzenia). Należy ocenić to jako krok w dobrym kierunku.**

Szybszy wzrost czynszów powoduje zaprzestanie dotowania przez gminę gospodarstw domowych niewymagających finansowego wsparcia. Dlatego brak długofalowego programu podwyżek czynszu oznaczałby zupełnie niepotrzebne subsydiowanie kosztów mieszkania

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

dla grupy ludzi nieźle, czy nawet dość dobrze sytuowanych. Środki te warto przeznaczyć na inne cele w sferze mieszkalnictwa. Stałe monitorowanie istniejącego w Koszalinie systemu czynszowego jest więc konieczne.

Pewnym utrudnieniem dla realizacji optymalnej polityki czynszowej może być skala istniejących zaległości w opłatach za lokale mieszkalne oraz udział gospodarstw domowych użytkowników lokali zalegających z opłatami ponad trzy miesiące w zasobach administrowanych przez ZBM. Z uzyskanych informacji wynika, że są one wyższe od średnich krajowych o około 5 punktów procentowych.

Przeprowadzona analiza w zakresie gospodarowania gminnymi zasobami mieszkaniowymi w Koszalinie w latach 2006-2007 umożliwiła przedstawienie szeregu argumentów, przemawiających zarówno za prowadzeniem bardziej aktywnej (+) lub preferowaniem mniej aktywnej (-) polityki czynszowej realizowanej na szczeblu lokalnym:

(A.) Argumenty za prowadzeniem bardziej aktywnej polityki czynszowej (+):

- nieco gorsze od przeciętnych w kraju parametry standardu komunalnych lokali mieszkalnych,
- relatywnie niskie jednostkowe nakłady na techniczne utrzymanie oraz istnienie dużej luki remontowej,
- nieco za wysokie koszty administracji i ogólne,
- niższe od przeciętnych średnie wpływy z lokali mieszkalnych,
- niezbyt wysokie jednostkowe wpływy z lokali użytkowych.

(B.) Argumenty za preferowaniem mniej aktywnej polityki czynszowej (-):

- wysokie dotacje gminy do działalności eksploatacyjno-remontowej,
- wyższy od przeciętnego w kraju udział gospodarstw zalegających z opłatami ponad trzy miesiące,
- wyższe od przeciętnych w kraju zaległości w opłatach za lokale mieszkalne oraz wyższy udział gospodarstw domowych zalegających z opłatami ponad trzy miesiące,
- niskie koszty utrzymania czystości.

Wdrożenie programu czynszowego w Koszalinie na lata 2008-2012 powinno przede wszystkim umożliwić:

- stworzenie jasnej i przejrzystej polityki czynszowej wspierającej rozwój mieszkalnictwa w mieście;
- zwiększenie dochodów gminnej gospodarki mieszkaniowej poprzez wzrost wpływów z czynszów, co umożliwi dalszy wzrost nakładów na remonty pośrednie i gruntowne;
- stymulowanie procesu zamiany mieszkań poprzez lepsze dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych przez nie lokali (uwzględniając ich wielkość, możliwości finansowe oraz preferencje);
- polepszenie standardu mieszkań, w których czynsz maksymalny bardziej zbliży się do czynszu wolnego;
- stopniowe likwidowanie nieuzasadnionych ze względów społecznych przywilejów dotowania gospodarstw domowych, które stać na pokrycie pełnych kosztów wynajmu mieszkania;
- ograniczanie postaw roszczeniowych wśród mieszkańców gminnych zasobów oraz rodzin oczekujących na przydział mieszkania z puli miasta;
- znaczną poprawę stanu zabudowy wpływającej na jeszcze lepszy wizerunek miasta.

Zagrożenia dla realizacji programu czynszowego w Koszalinie należy głównie upatrywać w:

- zbyt małym wzroście płac lub radykalnym wzroście bezrobocia, co w konsekwencji może prowadzić do spadku dochodów mieszkańców miasta,

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

- nadmiernym wzroście opłat za świadczenia (woda i kanalizacja, wywóz nieczystości, energia cieplna),
- trudnościach z przekonaniem przedstawicieli władz miasta o konieczności utrzymania aktywnej polityki czynszowej w przyszłości.

Głównym celem strategicznym realizowanym poprzez właściwie prowadzony program czynszowy w zasobach komunalnych będzie poprawa jakości gminnego zasobu mieszkaniowego, jak również oferowanie aktualnym najemcom oraz innym użytkownikom lokali usługi mieszkaniowej na relatywnie wysokim poziomie.

Ważnym dodatkowym argumentem przemawiającym za prowadzeniem określonej polityki czynszowej w danym mieście jest poziom porównywalnych opłat w największych spółdzielniach mieszkaniowych. Opłata ta obejmuje przewidywane koszty eksploatacji (bez świadczeń), odpisy na fundusz konserwacyjno-remontowy oraz obciążenia dodatkowe (m.in. odpisy na fundusz społeczny) i jest odpowiednikiem opłaty czynszowej obowiązującej w zasobach komunalnych. Z przeprowadzonych badań wynika, że stawki opłaty eksploatacyjno-remontowej w koszalińskich spółdzielniach są zróżnicowane (w niektórych niższe, w innych wyższe niż średnio w zasobach spółdzielczych w kraju). Nie motywuje to jednak do prowadzenia w Koszalinie bardziej aktywnej polityki czynszowej.

Tabela 10. Opłaty eksploatacyjno-remontowe w spółdzielniach mieszkaniowych w Koszalinie na tle średniej krajowej w 2006 i 2007 r. ^{1/}

Wyszczególnienie	Opłata eksploatacyjno-remontowa (w zł na 1 m ² p.u. miesięcznie)	
	2006 r.	2007 r.
Koszalin	2,77–3,19	2,77–3,44
Średnia krajowa	2,85	2,90

^{1/} na podstawie badań sondażowych w wybranej grupie spółdzielni

Biorąc pod uwagę skalę zaległości remontowych istniejących w zasobach komunalnych oraz relatywnie niski poziom stawek czynszu, niezbędne jest wprowadzenie w Koszalinie długofalowego programu wzrostu opłat czynszowych. Ponieważ przyrost zaległości w opłatach oraz udział gospodarstw zalegających z opłatami ponad trzy miesiące jest nieco większy od średnich krajowych dla miast o podobnej wielkości, należy program podwyżek przygotować w układzie wariantowym:

- A. wariant pesymistyczny – stawki opłat czynszowych będą rosły raz do roku w wysokości 10%.
- B. wariant optymistyczny – stawki opłat czynszowych będą rosły dwa razy w ciągu roku po 10% (w sumie o 20%);

Można szacować, że w skali roku w wariantcie pesymistycznym dodatkowe wpływy będą wynosiły około 1 mln zł, natomiast w wariantcie optymistycznym niecałe 2 mln zł.

Tabela 11. Szacunkowe średnioroczne wydatki budżetu miasta Koszalina na sferę mieszkalnictwa w latach 2008–2012

Wariant	Nakłady ogółem (w mln zł)	z tego:		
		gospodarka remontowa ^{1/}	budowa mieszkań komunalnych ^{2/}	dotatki mieszkaniowe ^{3/}
Minimalny	16	5	7	4
Maksymalny	22	7	9	6

^{1/} łącznie z dopłatami do przedsięwzięć remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszk.

^{2/} łącznie z przebudową i adaptacją budynków na cele mieszkaniowe

^{3/} łącznie z kosztami ewentualnego wynajmu lokali na cele socjalne

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Ostateczna decyzja dotycząca wyboru oraz realizacja w praktyce jednego z wariantów należy do Prezydenta Miasta.

Można szacować, że w najbliższych latach średnioroczne wydatki budżetu miasta Koszalina na sferę mieszkalnictwa będą kształtowały się w granicy od 16 (wariant minimalny) do 22 mln zł (wariant maksymalny).

5.4 Polityka prywatyzacyjna

Zasady sprzedaży lokali stanowiących własność Miasta Koszalina reguluje Uchwała Nr XXV/276/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26 czerwca 2008 r. (która zastąpiła poprzednią Uchwałę Nr XXXI/498/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 grudnia 2005 r.). Oto najważniejsze z tych zasad:

Czynności przygotowawcze do sprzedaży podejmowane są z inicjatywy Prezydenta Miasta lub na wniosek najemcy (dzierżawcy) lokalu. W przypadku, gdy z wnioskiem kupna występuje najemca (dzierżawca) lokalu, jest on zobowiązany do ponoszenia kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży. Należy podkreślić, że sprzedaż lokalu odbywa się z jednoczesną sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej. Jeżeli w skład nieruchomości wspólnej wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, sprzedaż lokalu odbywa się z jednoczesnym ustanowieniem udziału w tym prawie.

Dla osób fizycznych ustalono następujące bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego, przy jego sprzedaży na rzecz najemcy i jednorazowej wpłacie ceny:

- 99% przy sprzedaży ostatniego lub dwóch ostatnich lokali w budynku wielolokalowym, gdy wniosek o wykup lokalu zostanie złożony do dnia 31 grudnia 2010 r., a umowa sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego zostanie zawarta nie później niż po upływie 3 miesięcy od daty przeznaczenia lokalu (lokali) do sprzedaży;
- 95% przy jednoczesnej sprzedaży wszystkich niewykupionych lokali, w budynku wielolokalowym;
- przy sprzedaży pojedynczego lokalu mieszkalnego w budynku wielolokalowym:
 - 90% w odniesieniu do lokalu o powierzchni normatywnej,
 - 90% w odniesieniu do powierzchni normatywnej oraz 50% w odniesieniu do pozostałej powierzchni użytkowej lokalu,
- 85% przy sprzedaży lokalu w budynku jednolokalowym;
- 50% przy sprzedaży pomieszczeń dodatkowych do uprzednio wykupionego lokalu mieszkalnego.

Bonifikata nie przysługuje:

- przy sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach, w których wykonano w ciągu ostatnich dziesięciu lat przed dniem sprzedaży remont lub modernizację o wysokości nakładów na 1 m² powierzchni użytkowej budynku przekraczających 25% wartości wojewódzkiego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- lokale mieszkalne objęte w najem, znajdujące się w budynkach, o których mowa w pkt. 1 mogą być przeznaczone do sprzedaży nie wcześniej niż po upływie 5 lat od daty zawarcia umowy najmu;
- przy sprzedaży lokali mieszkalnych, znajdujących się w całości lub w części od strony na parterze wyszczególnionych w uchwale budynków;
- przy sprzedaży lokali w budynkach położonych na nieruchomościach, w odniesieniu do których wygasło prawo użytkowania wieczystego, przy czym sprzedaż następuje na rzecz najemców będących uprzednio użytkownikami wieczystymi zbywanej nieruchomości lub spadkobiercami tych osób;
- przy sprzedaży lokali mieszkalnych, których najemcy lub ich małżonkowie są właścicielami (współwłaścicielami) domu mieszkalnego, lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość bądź przysługuje im własnościowe lokatorskie prawo

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

do lokalu spółdzielczego lub są właścicielami (współwłaścicielami) bądź użytkownikami (współużytkownikami) wieczystymi działki przeznaczonej pod budowę domu mieszkalnego, bez względu na istniejące stosunki majątkowe między małżonkami.

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają lokale:

- położone w budynkach zlokalizowanych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ustala przeznaczenie inne niż mieszkaniowe;
- mieszkalne, położone w komunalnych obiektach niemieszkalnych (szkołach, żłobkach, przedszkolach, obiektach kultury, biurowcach, itp.);
- oddane w najem lub przeznaczone na lokale socjalne, zamienne i zastępcze;
- oddane w najem bezprzetargowo osobom lub jednostkom organizacyjnym prowadzącym działalność społeczną, charytatywną, kulturalną, oświatową, w zakresie ochrony zdrowia lub inną niezwiązaną z działalnością zarobkową;
- oddane w najem bezprzetargowo z przeznaczeniem na funkcję biurową;
- przystosowane przez Miasto Koszalin dla osób niepełnosprawnych;
- wydzielone na podstawie odrębnych przepisów z mieszkaniowego zasobu Miasta Koszalin, z przeznaczeniem do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy;
- znajdujące się w budynkach przeznaczonych do rozbiórki lub wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny;
- położone w budynkach, w których znajdują się socjalne, przy czym nie wyodrębniono w nich lokali stanowiących odrębne nieruchomości;
- położone w budynkach, w których znajdują się lokale niespełniające wymogów samodzielności określonych w przepisach szczególnych i brak jest technicznych możliwości uzyskania samodzielności, przy czym nie wyodrębniono w nich lokali stanowiących odrębne nieruchomości;
- położone w wyszczególnionej w uchwale grupie budynków;
- znajdujące się w budynku zabytkowym (ul. Bolesława Chrobrego 6).

Nie przeznaczają się do sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokale, jeżeli wobec ich najemców zostało otwarte postępowanie likwidacyjne lub wszczęto postępowanie upadłościowe; a także gdy ich najemcy posiadają nieuregulowane zadłużenie wobec Miasta Koszalina z tytułu najmu lokalu.

W ramach oceny funkcjonowania ustawy o własności lokali przeprowadzono analizę skali zmian w rozmiarach prywatyzacji i współwłasności komunalnych zasobów mieszkaniowych w Koszalinie.

Szacuje się, że w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców na koniec 2006 r. było sprzedanych około 46% lokali mieszkalnych, natomiast na koniec 2007 r. już około 48%. W przypadku Koszalina skala prywatyzacji była nieco wyższa i wynosiła odpowiednio około 47% w 2006 r. i około 50% w 2007 r.

Niezbyt korzystnym zjawiskiem dla gminnej gospodarki mieszkaniowej w Koszalinie jest nieco wyższa (o około 5 punktów procentowych) od średniej krajowej skala prywatyzacji lokali użytkowych, z których wpływy czynszowe w istotny sposób zasilają środki na utrzymanie budynków mieszkalnych.

Dokonując oceny przekształceń własnościowych w Koszalinie, ciekawe jest również określenie skali współwłasności występującej w gminnych zasobach mieszkaniowych, obejmującej budynki komunalne i budynki wspólnot z udziałem własności gminy. Z przeprowadzonych analiz wynika, że w 2007 r. współwłasność występowała w około 71% budynków.

W praktyce istnieją dwa rodzaje prywatyzacji: rozproszona i selektywna. Prywatyzacja rozproszona polega na możliwości wykupu lokalu mieszkalnego w każdym budynku gminy przez każdego dotychczasowego najemcę. W ten sposób w danym budynku

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

zamieszkiwaliby zarówno właściciele wykupionych od gminy mieszkań, jak i najemcy odmawiający ich wykupu. Pozostałoby zbyt duże przemieszanie społeczne w budynku, odstraszające wielu potencjalnych nabywców od zakupu lokali mieszkalnych. Ta forma prywatyzacji może stwarzać dodatkowe trudności w przechodzeniu do nowych struktur zarządzania zasobami mieszkaniowymi, w związku z występowaniem bardzo rozbieżnych interesów pomiędzy właścicielami mieszkań a ich najemcami.

Istotą prywatyzacji selektywnej jest wytypowanie w mieście grupy budynków do całkowitego sprywatyzowania lokali poprzez ich sprzedaż. W budynkach tych, charakteryzujących się wyższym standardem i atrakcyjniejszym położeniem w mieście, wszystkim najemcom zaproponowano by wykup lokali. Najemcy, którzy nie wyraziliby zgody na wykupienie mieszkania, otrzymaliby mieszkanie zamienne o takim samym standardzie. Forma administrowania tak sprywatyzowanym budynkiem zależy musi od woli większości właścicieli mieszkań.

Z porównania wskaźników prywatyzacji i współwłasności w Koszalinie wynika, że przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w nieco większym stopniu preferowano prywatyzację rozproszoną.

Tabela 12. Skala prywatyzacji i współwłasności w gminnych zasobach mieszkaniowych w Koszalinie na koniec 2006 i 2007 r.

Wyszczególnienie	Prywatyzacja (w%)				Współwłasność (w%)	
	2006 r.		2007 r.		2006 r.	2007 r.
	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe		
Koszalin	47	18	50	18	70	71
Średnio w kraju	46	12	48	13	52	54

Dotychczasowe doświadczenia krajowe powinny skłaniać władze Koszalina do preferowania w przyszłości prywatyzacji selektywnej, niewątpliwie trudniejszej w realizacji, lecz rokującej lepsze efekty między innymi w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi. **Program selektywnej prywatyzacji i zamiany mieszkań w Koszalinie powinien w pierwszej kolejności obejmować:**

- **sprzedaż lokali w nieruchomościach, w których osoby fizyczne posiadają co najmniej 50% udziałów,**
- **sprzedaż lokali w budynkach o relatywnie niedużych zaległościach remontowych,**
- **sprzedaż mieszkań w budynkach o niewielkiej liczbie lokali.**

Efektom postępujących przekształceń własnościowych w gminnych zasobach mieszkaniowych jest stopniowy wzrost udziału wspólnot z co najmniej 20-procentowym udziałem osób fizycznych. W ostatnim okresie udział ten średnio w kraju wynosił ponad 80%. Oznacza to, że na każde pięć budynków należących do wspólnot mieszkaniowych w czterech decydujący wpływ na sposób rozwiązywania problemów dotyczących nieruchomości mieszkaniowych mogą mieć osoby fizyczne (właściciele lokali).

W przypadku Koszalina w około 90% wspólnot mieszkaniowych osoby fizyczne posiadają co najmniej 20-procentowe udziały. Istniejące możliwości podejmowania niezależnych decyzji przez poszczególnych właścicieli lokali są zatem większe niż przeciętnie w kraju.

Powyższe proporcje mogą mieć pewien wpływ na skalę rezygnacji wspólnot z prowadzenia administracji przez gminną jednostkę mieszkaniową. Szacuje się, że w kraju już ponad 30% wspólnot gospodaruje swoimi nieruchomościami niezależnie od komunalnych jednostek mieszkaniowych. W Koszalinie w latach 1995-2007 z prowadzenia administracji

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

przez gminną jednostkę mieszkaniową zrezygnowało aż 65% wspólnot mieszkaniowych. Jest to w dużym stopniu efekt przyjętej przez władze miasta polityki, zakładającej sukcesywne przekazywanie zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych innym podmiotom. Docelowo ZBM w Koszalinie będzie zarządzać wyłącznie budynkami i lokalami komunalnymi oraz terenami ogólnodostępnymi związanymi z zasobem mieszkaniowym miasta Koszalina.

Tabela 13. Udział wspólnot o co najmniej 20% udziałach osób fizycznych oraz administrujących niezależnie od gminnej jednostki mieszkaniowej w Koszalinie

Wyszczególnienie	Wspólnoty o co najmniej 20-procentowych udziałach osób fizycznych (w%)		Wspólnoty, które zrezygnowały z administracji jednostek komunalnych (w%)	
	2006 r.	2007 r.	2006 r.	2007 r.
Koszalin	90	90	63	65
Średnio w kraju	80	81	29	31

Należy podkreślić, że prywatyzacja lokali mieszkalnych może dotyczyć tylko określonej części mieszkań znajdujących się w zasobach gminy. Z dotychczasowych badań wynika, że część osób, które wykupiły mieszkania w zasobach komunalnych nie zdaje sobie w pełni sprawy, że są również współwłaścicielami budynku. Posiadanie statusu właściciela lokalu w pierwszej kolejności pociąga za sobą określone obowiązki, dopiero w drugiej kolejności stwarza określone przywileje. Prywatyzacja lokalu jest rodzajem transakcji, w której obie strony powinny osiągnąć określone korzyści. Interesy dotychczasowego właściciela (gminy) sprowadzają się do:

- osiągnięcia doraźnych zysków, w postaci wpływu określonych środków finansowych do budżetu gminy,
- pozbycie się majątku wymagającego znacznych dopłat do bieżącego utrzymania.

Interes dotychczasowego najemcy lokalu wiąże się przede wszystkim:

- ze swobodą dysponowania lokalem (doraźnie),
- z możliwością pozostawienia go w spadku (perspektywicznie).

Głównym argumentem przemawiającym za prywatyzacją jest potrzeba ograniczenia dewastacji budynków komunalnych oraz zwiększenie osobistego zainteresowania utrzymywaniem budynku w należyтым stanie technicznym oraz większej dbałości o czystość i porządek. Prywatyzacja stwarza warunki do powstania szerokiej rzeszy właścicieli danej nieruchomości. Koszty jej utrzymania będą bezpośrednio oddziaływały na poziom opłat za mieszkanie, a w konsekwencji zmuszały do większej dbałości o cały budynek. Prywatyzację mogą utrudniać istniejące różnicowania socjalne i materialne wśród użytkowników lokali w zasobach komunalnych, ze względu na zbyt duże sprzeczności interesów. Aby tego uniknąć, niezbędne jest tworzenie daleko idących ułatwień administracyjnych, skłaniających do zamiany mieszkań. Wydaje się jednak nieuniknione, że ludzie o relatywnie wysokich dochodach będą się starali przeprowadzać do budynków o wyższym standardzie położonych w najlepszych częściach miasta. Ten naturalny proces może doprowadzić do powstania w mieście enklaw zamieszkałych wyłącznie przez ludność niezamożną, której nie będzie stać na utrzymywanie budynków w odpowiednim stanie technicznym.

Dokonując oceny procesów prywatyzacyjnych w komunalnych zasobach mieszkaniowych w Koszalinie należy pamiętać, że podstawowym efektem zrealizowania zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w wysokości od 400 do 500 lokali mieszkalnych rocznie, powinno być zmniejszenie udziału budżetu gminy w kosztach remontów budynków komunalnych. Dość istotnym minusem prywatyzacji będzie natomiast coraz mniejszy odzysk lokali mieszkalnych.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Część kosztów, zgodnie z posiadanymi udziałami pokrywają właściciele wyodrębnionych lokali, ale i tu można natrafić na trudności wynikające z ograniczonych możliwości finansowych poszczególnych właścicieli lokali. Właściciele mieszkań ze względu na brak środków mogą dążyć do ograniczania zakresu przewidywanych wcześniej remontów oraz planować zbyt małe zaliczki na poczet przyszłych wydatków na techniczne utrzymanie.

Realizacja programu selektywnej prywatyzacji i zamiany mieszkań powinna przynieść określone korzyści finansowe dla budżetu gminy. Będzie to przede wszystkim wypadkową liczby sprywatyzowanych lokali mieszkalnych w poszczególnych latach oraz ceny po jakiej te lokale będą sprzedawane. Środki uzyskiwane z prywatyzacji gminnych lokali mieszkalnych powinny być w całości wykorzystywane w ramach gminnej gospodarki mieszkaniowej.

Należy jednak pamiętać, że powodzenie programu prywatyzacji w Koszalinie uwarunkowane jest szeregiem czynników, z których najważniejsze będą:

- możliwości finansowe społeczności lokalnej,
- kształtowanie się rynku mieszkaniowego w mieście,
- atrakcyjność lokalizacyjna budynków przeznaczonych w pierwszej kolejności do całkowitego sprywatyzowania,
- przyjęte zasady sprzedaży lokali,
- polityka państwa, zachęcająca najemców lokali (np. w formie ulg podatkowych) do ich wykupu od gminy.

W przypadku zasobów spółdzielczych znajdujących w Koszalinie ponad 70% ogółu lokali mieszkalnych użytkowanych jest na zasadach własnościowego prawa do lokalu. Jest to udział zbliżony do średniej krajowej dla tej formy zasobów. Można oczekiwać, że kierunek przekształceń własnościowych lokali w zasobach spółdzielczych w Koszalinie będzie szedł stopniowo w kierunku uzyskiwania odrębnej własności lokali, a więc pełnego prawa własnościowego do lokalu. Na koniec 2007 r. tylko niewiele ponad 5% lokali mieszkalnych posiadało ten status. Liczba złożonych wniosków o przekształcenie lokalu pozwala przypuszczać, że już w 2008 r. na zasadach odrębnej własności użytkowanych będzie ponad 30% ogółu spółdzielczych lokali mieszkalnych.

6 DODATKI MIESZKANIOWE

Według danych GUS, w Koszalinie na dodatki mieszkaniowe wydano w 2005 r. ponad 5,2 mln zł, natomiast w 2006 r. blisko 4,5 mln zł, co oznacza zmniejszenie skali dodatków o ponad 13%.⁷ W 2006 r. udział gospodarstw domowych otrzymujących dodatki mieszkaniowe w ogólnej liczbie mieszkań wyniósł 6,8%, co w stosunku do 2005 r. oznaczało niższy udział o 1 punkt procentowy. Udział ten był bardzo zbliżony do średniej dla miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

W stosunku do liczby posiadanych mieszkań, najwyższy udział gospodarstw domowych otrzymujących dodatki mieszkaniowe w Koszalinie w 2006 r. dotyczył zasobów komunalnych (ponad 17%) a następnie spółdzielczych i pozostałych (ponad 6%). Wskaźniki te były bardzo zbliżone do średnich dla miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

Tabela 14. Udział wypłaconych dodatków mieszkaniowych w ogólnej liczbie mieszkań w 2005 i 2006 r. w Koszalinie (w %%)

Miasta	Zasoby mieszkaniowe													
	komunalne		spółdzielcze		własnościowe		TBS		prywatne		pozostałe		Razem	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Koszalin	19,3	17,4	7,5	6,4	4,5	4,2	2,1	1,9	0,4	0,3	7,3	6,1	7,8	6,8
Miasta pow. 100 tys.	19,0	18,0	5,9	5,8	8,2	6,5	3,3	3,0	0,2	0,2	6,8	6,3	7,0	6,9

Średnia wysokość miesięcznego dodatku mieszkaniowego wypłaconego w Koszalinie w 2006 r. wynosiła 134 zł i była niższa w porównaniu z tą sprzed roku o 5 zł tj. o niecałe 4%. W stosunku do miast powyżej 100 tys. mieszkańców, średnia wysokość dodatku była niższa o 17 zł.

Tabela 15. Średnia wysokość dodatków mieszkaniowych w 2005 i 2006 r. w Koszalinie (w %%)

Miasta	Średnia wysokość dodatków (w zł miesięcznie)		Wskaźnik wzrostu w 2006 r. w %% (2005=100)
	2005	2006	
Koszalin	139	134	(-) 3,6
Miasta pow. 100 tys.	146	151	(+) 3,4

W Koszalinie w 2006 r. najwyższe dodatki mieszkaniowe otrzymali najemcy mieszkań komunalnych – 147 zł, użytkownicy mieszkań TBS – 141 zł, pozostałych zasobów (m.in. domów zakładowych) – 137 zł i mieszkańcy spółdzielni mieszkaniowych – 128 zł. Najmniej otrzymali mieszkańcy domów prywatnych – 77 zł. i własnościowych – 88 zł. W porównaniu z rokiem poprzednim, średnia wysokość dodatków mieszkaniowych w Koszalinie z wyjątkiem TBS) była niższa we wszystkich formach zasobów mieszkaniowych.

⁷ GUS jeszcze nie opublikował danych za 2007 r.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Tabela 16. Średnia wysokość wypłaconych dodatków mieszkaniowych w 2005 i 2006 r. w Koszalinie w zależności od formy zasobów mieszkaniowych (w zł miesięcznie)

Rok		Forma zasobów mieszkaniowych					
		komunalne	spółdzielcze	własnościowe	TBS	prywatne	pozostałe
2005	Koszalin	156	130	85	102	89	145
	Miasta pow. 100 tys.	150	132	108	133	109	121
2006	Koszalin	147	128	82	141	77	137
	Miasta pow. 100 tys.	155	136	101	158	101	115

Poniżej przedstawiono strukturę rozdysponowania sumy pieniędzy przeznaczanej na dodatki mieszkaniowe w Koszalinie między poszczególne formy zasobów mieszkaniowych.

Tabela 17. Struktura wartościowa wypłaconych dodatków mieszkaniowych w 2005 i 2006 r. w Koszalinie w zależności od formy zasobów mieszkaniowych (w %)

Rok	Forma zasobów mieszkaniowych					
	komunalne	spółdzielcze	własnościowe	TBS	prywatne	pozostałe
2005	51,8	40,2	3,5	0,4	1,0	3,1
2006	52,0	40,0	4,0	0,5	0,4	3,1

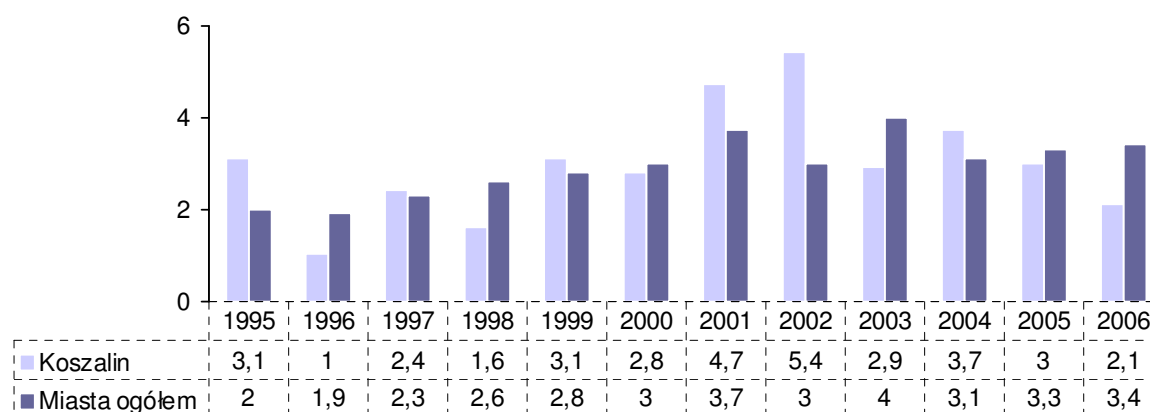
Należy podkreślić, że w Koszalinie zarówno w 2005 r. jak i w 2006 r. łącznie 92% ogółu wypłaconych środków finansowych z tytułu dodatków mieszkaniowych odnosiło się do dwóch form zasobów mieszkaniowych: komunalnych (około 52%) i spółdzielczych (około 40%). Tylko 8% środków dodatków mieszkaniowych wypłacono w pozostałych formach zasobów mieszkaniowych.

7 BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

7.1 Poziom i struktura budownictwa mieszkaniowego

Informacje o rozmiarach budownictwa mieszkaniowego w Koszalinie przedstawiono na podstawie danych GUS. Według tych informacji w latach 1995–2006 wybudowano w Koszalinie 3847 mieszkań. W tym okresie w Koszalinie budowano średniorocznie 3 mieszkania na 1000 ludności. Był to wskaźnik nieco wyższy od średniej krajowej dla miast ogółem.

Wykres 17. Mieszkania wybudowane w Koszalinie w latach 1995-2006 na 1000 ludności na tle średniej dla miast ogółem^{1/}



^{1/} na podstawie Banku Danych Regionalnych GUS

Z punktu widzenia struktury inwestorskiej w Koszalinie, największym inwestorem mieszkaniowym w latach 1995–2000 w odniesieniu do budownictwa wielorodzinnego były spółdzielnie mieszkaniowe, a następnie deweloperzy budujący mieszkania na sprzedaż lub wynajem.

Tabela 18. Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w Koszalinie w latach 1995–2000 i 2001–2006

Lata	Liczba mieszkań	Z tego (w%):					
		Spółdzielcze	Komunalne	TBS	Zakładowe	Deweloper.	Indywidual.
1995-2000	1508	27,0	8,1	7,0	-	25,8	31,1
2001-2006	2339	16,4	4,3	17,4	1,7	24,8	35,4

W latach 2001–2006 spółdzielnie straciły swoją dominującą pozycję na rzecz budownictwa deweloperów oraz budownictwa TBS. Należy jednak podkreślić, że w latach 1995–2006 ponad 55% ogółu wybudowanych mieszkań w Koszalinie dotyczyło budynków indywidualnych typu jednorodzinne. W stosunku do okresu lat 1995–2000, największy wzrost liczby oddanych mieszkań w Koszalinie w latach 2001–2005 zanotowano w budownictwie TBS (blisko 4-krotny), a następnie w indywidualnym (prawie 1,8-krotny) i w deweloperskim (1,5-krotny). Niższe niż w poprzednim okresie były rozmiary budownictwa komunalnego (prawie o 20%) i budownictwa spółdzielczego (blisko o 10%).

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Wzrost znaczenia budownictwa TBS i indywidualnego w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych Koszalina potwierdza struktura budownictwa mieszkaniowego za lata 2001–2006. W stosunku do okresu poprzedniego utrzymał się również udział mieszkań oddawanych do użytku przez deweloperów, natomiast znacznie mniejsze znaczenie posiadało budownictwo spółdzielcze i komunalne.

Tabela 19. Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w Koszalinie w okresie 2001–2006 na tle średniej dla miast

Wyszczególnienie	Ogółem	Z tego (w%):					
		Spółdzielcze	Komunalne	TBS	Zakładowe	Deweloper.	Indywidual.
Koszalin	100,0	16,4	4,3	17,4	1,7	24,8	35,4
Miasta ogółem	100,0	16,2	3,3	7,3	0,6	33,8	38,8

W Koszalinie, w latach 2001–2005 na tle średniej struktury inwestorskiej budownictwa mieszkaniowego dla miast ogółem, dużo większy udział (aż o ponad 10 punktów procentowych) posiadało budownictwo społeczne czynszowe (TBS), a nieco mniejszy udział (o 9 punktów procentowych) budownictwo deweloperów. Jest to sytuacja korzystna, biorąc pod uwagę istniejące potrzeby w odniesieniu do mieszkań na wynajem o czynszu regulowanym. W przypadku budownictwa komunalnego i spółdzielczego ich udziały w Koszalinie były zbliżone do średnich krajowych.

Tabela 20. Mieszkania wybudowane w Koszalinie w latach 1995–2006 według grup inwestorów

Rok	Ogółem	Z tego:					
		Spółdzielcze	Komunalne	TBS	Zakładowe	Deweloperów ^{1/}	Indywidualne
1995	337	72	62	-	-	82	121
1996	114	70	1	-	-	11	32
1997	258	84	54	-	-	51	69
1998	176	55	6	26	-	26	63
1999	328	81	-	-	-	143	104
2000	295	60	-	79	-	76	80
2001	503	159	26	-	-	151	167
2002	581	115	-	225	-	104	137
2003	314	26	49	-	40	106	93
2004	396	15	-	183	-	22	176
2005	322	68	25	-	-	61	168
2006	223	-	-	-	-	135	88
1995-2000	1508	422	123	105	-	389	469
2001-2006	2339	383	100	408	40	579	829
2001-2006 (1995-2000 = 100%)	155	91	81	389	.	149	177

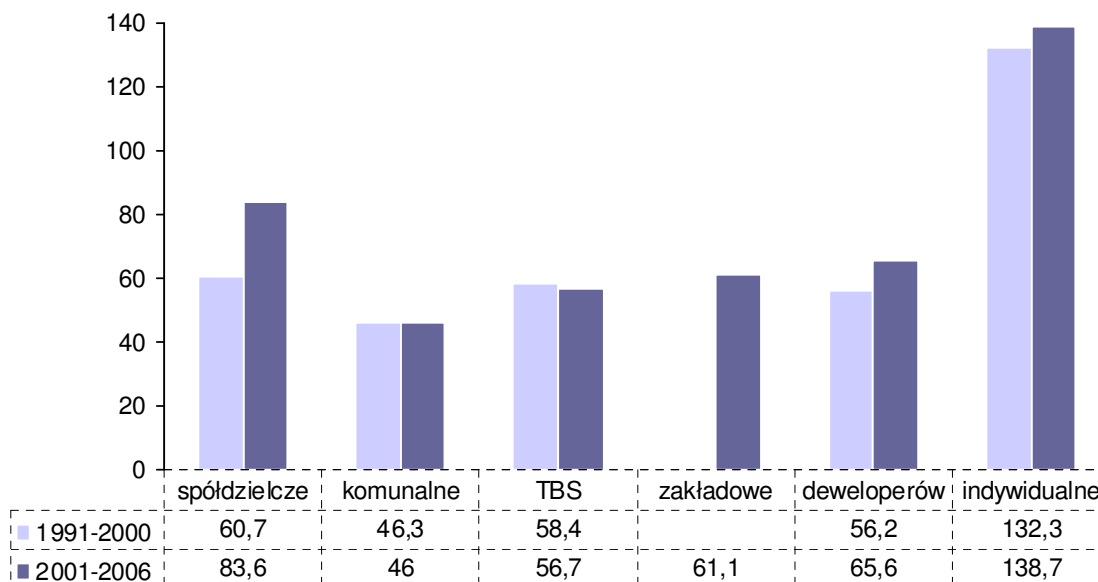
^{1/} na sprzedaż lub wynajem

Średnia wielkość mieszkania wybudowanego w Koszalinie w latach 2001–2006 wynosiła prawie 92 m² p.u. i była o ponad 11 m² wyższa niż w latach 1995–2000. O ile wzrost średniej wielkości mieszkań budowanych przez deweloperów na sprzedaż lub wynajem o ponad 10 m² p.u. jest zrozumiały, to wzrost o blisko 23 m² średniej wielkości mieszkań spółdzielczych jest zastanawiający. Należy jednak podkreślić, że wysoka powierzchnia mieszkań w tej formie budownictwa wiązała się głównie z 2002 r., w którym wybudowano 115 mieszkań spółdzielczych o średniej wielkości ponad 124 m² p.u.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

W przypadku wybudowanych w ostatnich 6-ciu latach mieszkań komunalnych i TBS, ich średnia wielkość w stosunku do okresu poprzedniego uległa niewielkiemu obniżeniu.

Wykres 18. Średnia wielkość mieszkań wybudowanych w Koszalinie w okresach 1995-2000 i 2001-2006 według grup inwestorów



Mieszkania wybudowane w Koszalinie w latach 2001–2006 były średnio o blisko 3 m² większe niż średnia dla miast ogółem. W szczególności odnosiło się to do mieszkań spółdzielczych (większe aż o ponad 25 m²), TBS (większe o ponad 6 m²) i deweloperów (większe o prawie 5 m²).

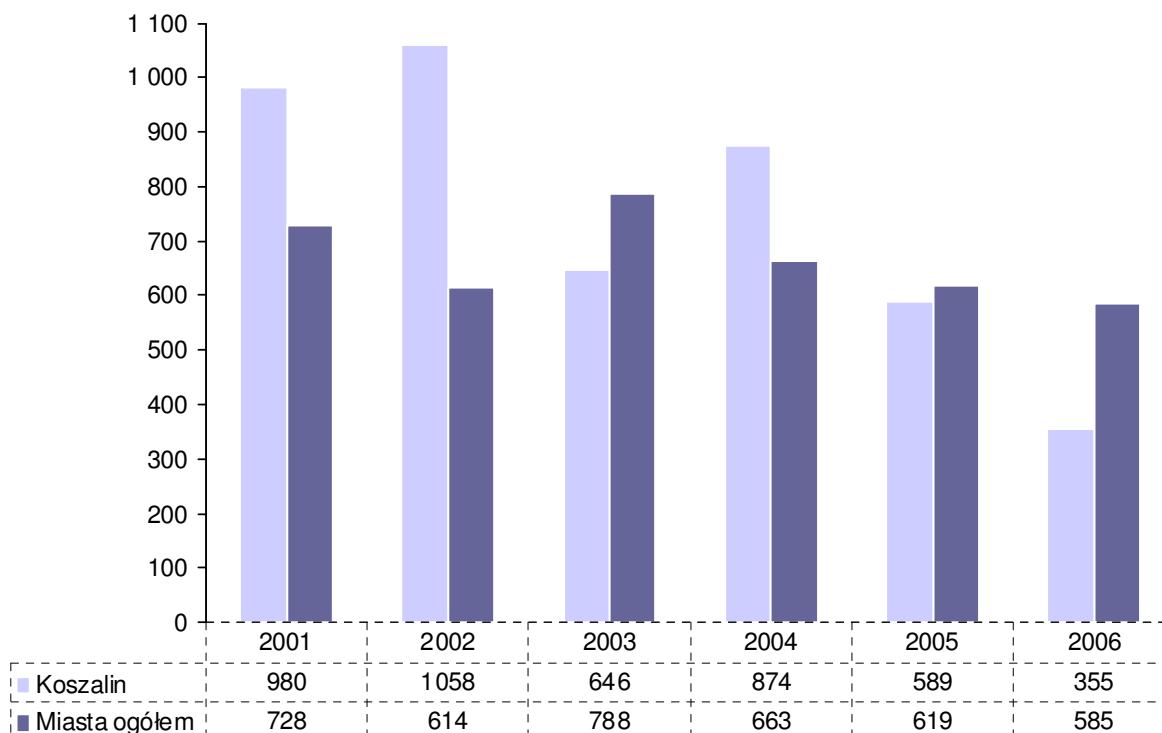
Tabela 21. Średnia wielkość mieszkań wybudowanych w Koszalinie w okresie 2001–2006 według grup inwestorów na tle średniej dla miast (w m²)

Wyszczególnienie	Ogółem	Z tego:					
		Spółdzielcze	Komunalne	TBS	Zakładowe	Deweloper.	Indywidualne
Koszalin	91,9	83,6	46,0	56,7	61,1	65,6	138,7
Miasta Ogółem	89,1	58,3	43,4	50,3	69,7	60,7	138,2

Naturalną potrzebę posiadania samodzielnego mieszkania mają młode małżeństwa, dlatego jednym ze wskaźników oceniających rozmiary budownictwa mieszkaniowego w danym roku jest liczba oddawanych do eksploatacji mieszkań przypadająca na 1000 zawartych małżeństw. W Koszalinie, w latach 2001–2006 średni wskaźnik dla całego badanego okresu był dużo lepszy od średniej krajowej dla miast ogółem: 736 mieszkań na 1000 zawartych małżeństw (w latach 1995–2000 było to tylko 439), przy średniej krajowej kształtującej się na poziomie 658 mieszkań. Wyjątkowo korzystna sytuacja występowała w Koszalinie w latach 2001–2002 oraz w 2004 r., natomiast zdecydowanie najgorsza w 2006 r..

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Wykres 19. Liczba mieszkań oddanych do eksploatacji w Koszalinie w latach 2001-2006 na 1000 zawartych małżeństw na tle średniej krajowej dla miast



Potencjalnymi nabywcami mieszkań w Koszalinie będą:

- gospodarstwa domowe zamieszkujące w mieście, pragnące polepszyć swoją dotychczasową sytuację mieszkaniową,
- młode małżeństwa i związki nieformalne, jak również młodzi ludzie samotni wychodzący z mieszkań rodziców,
- osoby przyjeżdżające do Koszalina w poszukiwaniu pracy oraz specjaliści zatrudniani przez poszczególne firmy,
- ludzie z mniejszych miejscowości w regionie, traktujący kupno mieszkania w Koszalinie jako lokatę kapitału.

Zakup mieszkania w celu poprawy standardu zamieszkiwania jest zjawiskiem stosunkowo częstym i wiąże się z reguły ze sprzedażą dotychczas posiadanego mieszkania. Popyt na nowe mieszkania ze strony stałych mieszkańców Koszalina, pragnących tą drogą poprawić swoje warunki mieszkaniowe, nie zmniejsza puli mieszkań znajdujących się na rynku, natomiast zmienia jedynie ich standard. Zmniejszanie się popytu na małe mieszkania w tzw. blokowiskach, a zatem spadek ich ceny rynkowej może mieć wpływ w przyszłości na kształtowanie się popytu na nowe mieszkania ze strony nabywców, chcących poprawić sobie tą drogą warunki mieszkaniowe. Wynika to z tego, że różnice pomiędzy ceną mieszkania nowego, a wysokością środków uzyskiwanych ze sprzedaży mieszkania starego mogą być coraz większe.

Ponieważ przeciętna wysokość wynagrodzenia w Koszalinie jest dużo niższa od kosztu budowy 1 m² p.u. mieszkania, możliwości poprawy swoich warunków mieszkaniowych szczególnie przez gospodarstwa domowe posiadające niepełnoletnie dzieci są obecnie bardzo ograniczone. Wzrost popytu na mieszkania w przyszłości ze strony tej grupy ludności będzie zależała od ogólnego wzrostu poziomu ich dochodów.

Należy pamiętać, że mieszkanie jest postrzegane jako dobra lokata kapitału. Ludzie inwestujący w mieszkania nie tylko kierują się zyskiem z ich wynajmu. Mieszkania kupowane są również wyłącznie z myślą o wzroście ich wartości w przyszłości. Wyposażenie mieszkań

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

w indywidualne urządzenia pomiarowe określające zużycie mediów powoduje, że opłata eksploatacyjna za mieszkanie w przypadku pustostanu jest stosunkowo niewielka. Niewątpliwie, inwestorami w Koszalinie są również mieszkańcy pobliskich miejscowości, nie chcący ujawniać posiadanych środków finansowych w swoim dotychczasowym miejscu zamieszkiwania.

7.2 Budownictwo deweloperskie

W Koszalinie stosunkowo dobrze rozwinięte jest budownictwo deweloperskie. Oferta jest stosunkowo bogata, proponując zarówno mieszkania w domach wielorodzinnych, segmenty w zabudowie szeregowej jak i domy jednorodzinne wolnostojące.

Według monitoringu pierwotnego rynku mieszkaniowego przeprowadzonego przez REAS w czerwcu 2008 r. w Koszalinie aktualnie jest realizowanych lub w najbliższym czasie będzie rozpoczętych 21 projektów mieszkaniowych. Łącznie planuje się wybudowanie w nich w latach 2008-2009 ponad 1100 jednostek mieszkalnych.

Potentatem budowlanym na koszalińskim rynku jest firma INFRABUD na osiedlu "Ogrody" (ul. Traugutta/ Nowowiejskiego), która łącznie planuje wybudowanie 478 mieszkań, realizowanych w dwóch etapach po 239 jednostek. Pierwszy etap już został sprzedany, a mieszkania II etapu (budynki B2 i B4) są sprzedawane w cenie po 4200 zł za 1 m².

Najdroższe mieszkaniami oferowane są przez Przedsiębiorstwo Budowlane KUNCER - po 4600 do 4800 zł za 1 m². Jest to budynek wielorodzinny przy ul. Chałubińskiego - łącznie 70 mieszkań o powierzchni w przedziale 33-97 m². Ten deweloper w 2006 r. zakończył budowę zespołu 25 domów jednorodzinnych (Osiedle Unii Europejskiej – Północ II), przy ul. Władysława IV (wszystkie domy zostały sprzedane).

W zbliżonych cenach proponuje mieszkania deweloper Freedom, projekt „Słoneczny Dom” o 30 jednostkach przy ul. Zwycięstwa.

Najtańsze mieszkania oferuje BUDOPROJEKT - po 3170 zł za 1 m², ale w tym samym budynku są mieszkania w cenie po 4228 zł za 1 m². Aktualnie w sprzedaży są mieszkania na klatkach A i B, a – w momencie przeprowadzania monitoringu - nie rozpoczęła się jeszcze sprzedaż mieszkań na klatce C. Projekt realizowany jest przy ul. Wenedów, łącznie 125 mieszkań (po 75 jednostek na każdej klatce) o powierzchni w przedziale 48-139 m².

Innym dużym deweloperem jest Przedsiębiorstwo Produkcyjne SELFA, które realizuje przy ul. Franciszkańskiej budowę 50 jednostek mieszkalnych w zabudowie szeregowej. Ten sam deweloper kończy realizację projektu z 12 mieszkaniami przy ul. Dworcowej. Mieszkania były sprzedawane (wszystkie sprzedane) w cenie 4,5 tys. zł za 1 m². Jeszcze mniejszy projekt – 9 jednostek, wszystkie sprzedane - zrealizował ten deweloper przy ul. Spółdzielczej (cena 3750 za 1 m²).

Kilku innych deweloperów realizuje małe projekty mieszkaniowe, po kilka-kilkanaście jednostek mieszkalnych. Można tu wymienić dwa projekty PBOiUI P. Flensa: 18 domów szeregowych przy ul. Holenderskiej, w dwu fazach (zakończone) i rozpoczynany projekt budowy 10 domów wolnostojących przy ul. Austriackiej. Przedsiębiorstwo Budowlane Lechbud rozpoczęło realizację projektu mieszkaniowego – 19 jednostek – przy ul. Odrodzenia, w cenie 4,2-4,4 tys. zł za 1 m².

Do stosunkowo dużych podmiotów budujących mieszkania należy zaliczyć także spółdzielnie mieszkaniowe. KSM „na Skarpie” realizuje budowę 49 mieszkań przy ul. Bosmańskiej. Mieszkania o powierzchni 36-70 m² już zostały sprzedane w cenach 3400-4000 zł za 1 m² (projekt na być zakończony w 2008 r.). Druga spółdzielnia

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

mieszkaniowa - „Jutrzenka” realizuje budowę 48 mieszkań przy ul. Grottgera i sprzedaje je w cenie 4,2-4,5 tys. zł za 1 m². Trzecia spółdzielnia - KSM „Przylesie” zakończyła budowę 18 mieszkań przy ul. Kotarbińskiego, które były sprzedawane w cenie około 3,6 tys. zł za 1 m².

Sporadyczne jeszcze są oferty proponujące razem z mieszkaniami garaże lub miejsca parkingowe: np. PB Kuncer, przy ul. Chałubińskiego w cenie 25 tys. zł, czy Developer Freedom, w projekcie Słoneczny Dom – w cenie 40 tys. zł.

Również poza Koszalinem budownictwo mieszkaniowe o charakterze rynkowym rozwija się stosunkowo dobrze.

Przykładem jest Mielno, gdzie deweloper Firmus Group planuje realizację kilku projektów: Mielno Parku z liczbą 200 jednostek mieszkalnych, Dune z 103 jednostkami mieszkalnymi (obie inwestycje jeszcze nierozpoczęte), Orion z 53 mieszkaniami (w realizacji) czy wreszcie Mielno Tarasy z 14 apartamentami. Innymi deweloperami realizującymi budowę mieszkań w Mielnie w stosunkowo niewielkich projektach są np. Nickel Development (16 jednostek mieszkalnych) czy Invest (14 jednostek).

W Rewalu firma Rent Nieruchomości realizuje dwa projekty: Rezydencje Marino (21 apartamentów) i Willę na Klifie (10 apartamentów w cenie 5,6-6,7 tys. zł za 1 m²). W tym samym mieście inny deweloper – Sea Real Estate realizuje projekt Apartamenty Ania (30 jednostek).

Jak z tego opisu wynika, rynek mieszkaniowy w Koszalinie i jego okolicach jest już stosunkowo dobrze rozwinięty, oferta jest zróżnicowana i coraz bogatsza. Rolą Miasta jest zapewnienie by tereny pod budownictwo mieszkaniowe były dostępne i dobrze przygotowane (plany miejscowe i uzbrojenie) a deweloperzy mieli zapewnioną sprzyjającą atmosferę działania.

7.3 Kierunki rozwoju przestrzennego miasta⁸

W tym kontekście warto powtórzyć niektóre spostrzeżenia związane z gospodarką przestrzenną Miasta. W Koszalinie można wyróżnić następujące procesy w strukturze przestrzennej miasta:

- Rewitalizację Śródmieścia polegającą na renowacji i adaptacji struktur istniejących oraz uzupełnieniu zabudową plombową o funkcji usługowo mieszkalnej;
- Dogęszczenie terenów śródmiejskich i przyległych zabudową wielorodzinną;
- Suburbanizację polegającą na dynamicznym rozwoju przedmieść i peryferiów miasta poprzez zabudowę jednorodziną.

Rewitalizacja Śródmieścia następuje poprzez realizację przedsięwzięć podjętych przez miasto oraz komercyjnej działalności deweloperów. Trzon inicjatywy miasta stanowi Program Rewitalizacji Śródmieścia. Dominującą rolę w przeobrażeniach Śródmieścia mają jednak deweloperzy realizujący obiekty między innymi w ramach miejscowego planu.

Zabudowa wielorodzinną realizowana jest głównie w północnej części Koszalina szczególnie w sąsiedztwie Osiedla Północ 2. Wiele inwestycji wielorodzinnych realizowanych jest w rejonach ulic Nowowiejskiego, Traugutta, Chałubińskiego, Wenedów.

⁸ Bardziej szczegółowo te zagadnienia zostały opisane w Aneksie I, podrozdział 10.3.4.

Szczególnie trafnie zostały wymienione w *Studium...* główne problemy przestrzenne miasta, a mianowicie:

- postępująca suburbanizacja
- niekonsekwentny i miejscami niewydolny układ komunikacyjny (lokalny i ponadlokalny),
- degradacja środowiska naturalnego.

Również rekomendacje dotyczące form przeciwdziałania powyższym problemom zostały trafnie określone, a w szczególności:

- wypracowanie metody stałej współpracy z zarządami gmin sąsiednich celem zabezpieczenia strefy podmiejskiej przed chaotycznym zagospodarowaniem, a obszarów ekologicznych przed dewastacją;
- zapobieganie tendencjom rozpraszania zabudowy;
- stopniowe usprawnienie komunikacji kołowej i polepszenie bezpieczeństwa ruchu;
- proporcjonalną podaż terenów dla różnorodnych form mieszkalnictwa oraz ofertę wysokiego standardu zamieszkania w zdrowym i atrakcyjnym środowisku.
- kontynuację naturalnych trendów rozwoju przestrzennego w kierunkach wyznaczonych ciągami komunikacji i infrastruktury, w sposób określony zasadami polityki przestrzennej.
- wyznaczenie strategicznych obszary budownictwa mieszkaniowego, dla których należy określić ściśle zasady przygotowania, uzbrojenia, zbywania i zabudowy;
- przyjęcie zasady sukcesywnej zabudowy terenów uzbrojonych w pierwszej kolejności;
- przyjęcie zasady wyprzedzającego kompleksowego przygotowania nowych terenów mieszkaniowych przed udostępnieniem ich do zabudowy;
- wyznaczenie obszarów chaotycznej, istniejącej zabudowy mieszkaniowej do rehabilitacji dotyczącej usprawnienia układów komunikacyjnych, regulacji granic terenów publicznych oraz poprawy infrastruktury społecznej i technicznej;
- wyznaczenie stref potencjalnych terenów zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego, w celu podjęcia działań prowadzących do scalenia i wtórnego, zgodnego z koncepcją urbanistyczną, podziału na działki, a także kompleksowego projektowania i realizacji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

7.4 Suburbanizacja

W Koszalinie występuje zjawisko suburbanizacji polegające na rozwoju zabudowy mieszkaniowej w peryferyjnych obszarach miasta oraz w gminach ościennych głównie związane z aktywnością inwestorów indywidualnych. Czynniki wpływające na ten proces mają wieloaspektowy charakter.

Zabudowa jednorodzinna najczęściej realizowana jest przez osoby chcące podnieść standard bytowania tak pod względem walorów użytkowych samego lokalu jak i prestiżu kojarzonego z niektórymi osiedlami domów jednorodzinnych. W Koszalinie osiedlami postrzeganymi od szeregu lat jako ekskluzywne są tereny Rokosowa i Lubiatowa, Działalność budowlana utrzymuje się tutaj pomimo ograniczonego dostępu do infrastruktury miejskiej. Walory krajobrazowe w tym sąsiedztwo jeziora jak również wspomniana opinia o lokalizacji zdają się skutecznie kompensować niedogodności techniczne.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Drugim czynnikiem przyczyniającym się do rozwoju indywidualnego budownictwa w Koszalinie i okolicach jest dostępność gruntów umożliwiającą realizację domów jednorodzinnych stosunkowo niskim nakładem. Lokalizację tę, choć położone w pewnym oddaleniu od Śródmieścia stanowią atrakcyjniejszą alternatywę od lokali w budynkach wielorodzinnych. Należy dodać, że większość zasobów mieszkaniowych Koszalina, w tym zabudowa w pobliżu centrum, stanowią budynki realizowane w czasach PRL oferujące niesatysfakcjonujący komfort, zaś oferta deweloperów jest ograniczona.

Na terenie miasta szczególnie intensywny rozwój zabudowy jednorodzinnej można zaobserwować w kierunku południowym i wschodnim, na przykład w okolicach Wilkowa czy Raduszki. Znaczna część osób związanych ekonomicznie z Koszalinem decyduje się na osiedlenie w gminach okolicznych oferujących atrakcyjne i uzbrojone tereny. Przykładem koncentracji takiego budownictwa są rejony Starych Bielich. Obecnie dostępność komunikacyjna tych lokalizacji utrzymuje się na akceptowalnym poziomie jednak wraz z wzrostem liczby dojeżdżających należy spodziewać się pogorszenia sytuacji.

8 BUDOWNICTWO CZYNSZOWE NA ZASADACH PARTNERSTWA PUBLICZNO-PRYWATNEGO.

8.1 Wprowadzenie

Ani państwo ani samorządy lokalne nie są w stanie samodzielnie zlikwidować nawisu deficytu mieszkaniowego w Polsce. Praktyka pokazała, że im większa jest osłona socjalna tym bardziej zwiększa się eskalacja roszczeń i coraz bardziej ogranicza aktywność ludzi mniej ambitnych i mniej przedsiębiorczych. Prywatny biznes nieustannie poszukuje możliwości lokowania nadwyżek finansowych w takie przedsięwzięcia, które z jednej strony zapewniłyby zyskowność kapitału wyższą od tradycyjnych lokat bankowych a z drugiej strony dawałyby gwarancję stabilnej działalności w dłuższym okresie czasu. Prywatni inwestorzy dobrze funkcjonują w przedsięwzięciach ryzykownych, zgodnie z zasadą „im wyższy poziom ryzyka tym wyższy zysk”. Stąd umiejętność prywatnego sektora w rozpoznawaniu ryzyka, zarządzaniu nim, rozkładaniu na uczestników procesu inwestycyjnego, a także w podziale uzyskiwanych korzyści. Ponadto prywatni inwestorzy o wiele bardziej aniżeli instytucje publiczne liczą pieniądze, stosują rozwinięty rachunek ekonomiczny, kontrolują koszty, potrafią kojarzyć kapitały własne i obce, w ograniczonym stopniu posługują się środkami własnymi wykorzystując umiejętnie kredyty, dotacje, ulgi inwestycyjne i podatkowe itp. Prywatny sektor szeroko wprowadza nowoczesne technologie, wynalazki, korzystne rozwiązania konstrukcyjne i techniczne itd. Tego brakuje podmiotom publicznym. I stąd wielorakie korzyści, jakie wszystkim uczestnikom może przynosić partnerstwo publiczno-privatne.

Po czternastu latach od uchwalenia ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych stało się oczywiste, że gminy w nie są w stanie same rozwiązać kwestii mieszkaniowej swoich społeczności, szczególnie tych rodzin, które nie mają dostatecznych dochodów żeby nabyć mieszkania na własność. Tu mieszkania czynszowe są rozwiązaniem koniecznym. Istnieje jednak poważna bariera, którą jest nierozwiązany dotąd problem zbyt niskich czynszów najmu. Dochody z czynszów nadal nie pokrywają kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych, a właściciele domów czynszowych stoją na przegranej pozycji w stosunku do lokatorów niepłacących czynszu. Dopóki będzie istniał system silnej ochrony najemców i limitowanie podwyżek czynszów, prywatni inwestorzy nie będą zainteresowani budownictwem czynszowym na rynkowych zasadach. W rozwiązaniu tego konfliktu może być bardzo użyteczna formuła partnerstwa publiczno prywatnego. Formuła ppp nie jest rozwiązaniem kwestii mieszkaniowej, ale może istotnie wesprzeć gminy w łagodzeniu deficytu mieszkaniowego.

Za partnerstwem publiczno-privatnym przemawia to, że sektor publiczny dysponuje określonymi zasobami majątkowymi – najczęściej są to grunty, czasem budynki i budowle, które utraciły swoją funkcjonalność, natomiast sektor prywatny posiada moce przerobowe, technologie i umiejętność realizacji różnych, nieraz bardzo skomplikowanych projektów. Sektor publiczny reprezentowany jest przez instytucje lokalnych (regionalnych) samorządów, a sektor prywatny reprezentowany jest głównie przez deweloperów, a w przypadku partnerstwa przez operatorów. W przypadku partnerstwa przedmiotem zainteresowania są inwestycje, które dawałyby zyski w dłuższym okresie czasu. Początkowo partnerstwo miało prostą formułę określaną w skrócie BOT (build-operate-transfer) czyli wybuduj, zarządzaj, przekaz. Stopniowo te związki są coraz bardziej rozbudowane.

Od 1 stycznia 2005 roku, w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów funkcjonuje zapis umożliwiający gminom najem mieszkań w celu ich dalszego podnajmu.

8.2 Ogólne założenia partnerstwa publiczno prywatnego

Z definicji, partnerstwo publiczno prywatne to oparta na umowie współpraca podmiotu publicznego i partnera prywatnego, służąca realizacji zadania publicznego, odbywająca się na zasadach określonych w ustawie. Współpraca opiera się na podziale ryzyka między partnerami. Ustawa – w dotychczasowej wersji - wymienia trzy warunki partnerstwa:

- Ppp może stanowić sposób realizacji przedsięwzięcia, jeżeli przynosi to korzyści dla interesu publicznego (oszczędność w wydatkach podmiotu publicznego, podniesienie standardu świadczonych usług lub obniżenie uciążliwości dla otoczenia), a korzyści przeważają w stosunku do innych sposobów realizacji tego przedsięwzięcia.
- Ppp jest rodzajem zamówienia publicznego na usługę i realizację niezbędnej do tego infrastruktury – cel wyłącznie gospodarczy czyli zarobkowy
- Ppp wystąpi, gdy partnera prywatnego obciążą:
 - ryzyko inwestycyjne oraz
 - ryzyko dostępności dóbr i usług albo ryzyko popytu na te dobra lub usługi

Szczególnie należy podkreślić znaczenie właściwego rozłożenia ryzyk pomiędzy uczestniczącymi partnerami.

Sprawna realizacja ppp zależy przede wszystkim od dobrego przygotowania projektu, a następnie dobrego zrozumienia wzajemnych korzyści, tak podmiotu publicznego jak i inwestora prywatnego. Na podmiocie publicznym leży ciężar wykazania, że formuła ppp przyniesie większe korzyści dla interesu publicznego aniżeli inne formy realizacji przedsięwzięcia. Z kolei prywatny deweloper ma określić przewidywany zakres projektu, przeanalizować warunki ekonomiczne, efekty finansowane oraz ryzyka. W projektach ppp występują różne rodzaje ryzyk: budowlane, popytowe, legislacyjne, finansowe, związane z otoczeniem politycznym, siłami wyższymi, biurokracją itp.⁹. Strony kontraktu partnerskiego powinny dokonać takiego podziału by przydzielać odpowiednie ryzyka temu partnerowi, który lepiej je potrafi zminimalizować.

Istotne jest zrozumienie, że przedsięwzięcia ppp nie są realizowane na zasadzie dotacji czy subsydiów. Jest to biznes, w którym zarówno strona publiczna jak i partner prywatny muszą określić swoje korzyści. Najważniejsze dla gminy jest, że nie musi wyłożyć na budowę domów czynszowych dużych nakładów na początku ale stopniowo „spłaca” koszty inwestycji i na koniec przejmuje cały majątek. Dla dewelopera czy inwestora najważniejsza jest możliwość realizacji zadania inwestycyjnego czyli bezpiecznej lokaty kapitału oraz dodatkowego wykorzystania pewnych możliwości np. niepłacenia podatku dochodowego jaki występuje przy sprzedaży wybudowanych mieszkań – tu pozostaje właścicielem na długi okres kontraktowy.

8.3 Warianty partnerstwa publiczno prywatnego w programach budowy mieszkań na wynajem

W modelowym wariantcie rozwiązania proponuje się zawarcie pomiędzy deweloperem a gminą długookresowego kontraktu obejmującego dwa etapy:

- budowę domów czynszowych,
- a następnie zarządzanie nimi przez okres nawet do 30 lat.

Wariantów rozwiązań jest wiele.

⁹ Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 21 czerwca 2006 r. w sprawie ryzyk związanych z realizacją przedsięwzięć w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego (Dz.U. nr 125, poz. 868) wymienia i opisuje aż 17 rodzajów ryzyk związanych z realizacją przedsięwzięć ppp.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Głównym zadaniem gminy byłoby zapewnienie gruntu pod budowę domów czynszowych (nie jest wykluczona budowa domów na gruncie dewelopera).

Głównym zadaniem dewelopera jest zorganizowanie procesu budowy, zapewnienie finansowania budowy wkładem własnym i kredytem, a następnie oddanie budynków do dyspozycji gminy w celu zasiedlenia najemcami.

W optymalnym rozwiązaniu projekt będzie finansowany kredytem bankowym - do 80%, a pozostałe koszty projektu pokryje wkład własny dewelopera (w tym ewentualnie wartość gruntu). Kredyt bankowy jest niezbędnym elementem realizacji projektu, chociaż nie wyklucza się sytuacji, w której deweloper w całości sfinansuje inwestycję własnymi środkami. Kredyt zaciąga i za jego spłatę odpowiada, deweloper. Zabezpieczeniem kredytu jest realizowana inwestycja, a ściślej długoterminowy kontrakt dewelopera z gminą - gmina nie musi udzielać bezpośrednio żadnych gwarancji. Na mocy porozumienia z bankiem zaciągany jest kredyt: najpierw budowlany na okres budowy, z odroczeniem spłat na okres do jednego roku po zakończeniu budowy, a następnie długoterminowy na 25–30 lat, którym spłaca się kredyt budowlany. Nie przewiduje się (ale i nie wyklucza) kredytu na warunkach preferencyjnych, z obniżoną stopą procentową lub umorzeniem części kredytu (ale dotychczas takich rozwiązań prawnych nie ma). Jeden rok odroczenia spłaty kredytu powinien wystarczyć deweloperowi by z dochodów wycofał swoje środki (wkład własny) zainwestowane w projekt.

Ani na początku projektu, ani w fazie budowy gmina nie wnosi wkładu gotówkowego (chyba, że będzie to jej inicjatywa).

Mieszkania wybudowane w ramach partnerstwa są w okresie kontraktowym własnością dewelopera lub powołanej spółki celowej. Takie rozwiązanie umożliwia deweloperowi-operatorowi pobieranie czynszu od najemców. Możliwe przy tym jest rozwiązanie, w którym część gruntu wniesionego przez gminę deweloper wykorzysta pod budowę mieszkań na sprzedaż lub mieszkań do najmu z czynszem rynkowym. W realizowanej inwestycji może wystąpić również powierzchnia komercyjna (handel, usługi, rozrywka, biura) na wynajem lub sprzedaż rynkową. Może to znacząco obniżyć koszty budowy mieszkań budynków czynszowych. Nie wyklucza się także rozwiązania, w którym gmina po wybudowaniu przejmuje budynki na własność zlecając deweloperowi-operatorowi dalszy zarząd mieszkaniem.

W ramach kontraktu gmina wynajmuje od dewelopera wybudowane mieszkania i za całą powierzchnię płaci ustalony czynsz kontraktowy. W kalkulacji tego czynszu uwzględnia się koszty spłaty kredytu, koszty eksploatacji oraz zysk (zgodnie z kontraktem). Deweloper ponosi pełne koszty eksploatacji i remontów.

Gmina zasiedla mieszkania najemcami i nalicza im czynsz w ustalonej przez siebie wysokości. W ten sposób, przez cały okres objęty kontraktem, co roku gmina dopłaca z budżetu różnicę pomiędzy czynszem płaconym przez najemców a czynszem kontraktowym dla dewelopera, w tym ponosi również koszty pustostanów. Obecne regulacje dopuszczają rozwiązanie, w którym stawki czynszu płaconego przez najemców mieszkań wybudowanych w projekcie ppp będą wyższe aniżeli czynsze obowiązujące w innych zasobach gminy. Nie wyklucza się sytuacji, w której czynsze kontraktowe płacone deweloperowi będą niższe od czynszów rynkowych występujących w gminie, ze względu na niższe koszty realizacji projektu lub dodatkowe dochody dewelopera wynikające z kontraktu, np. w rezultacie przejścia w zarząd innych zasobów gminy.

Najprostszym zastosowaniem formuły ppp jest budowa domów czynszowych udostępnionych gminie do zasiedlenia ale zarządzanych dalej przez operatora. Bardziej skomplikowanym rozwiązaniem jest budowa domów czynszowych, a ponadto przejęcie przez prywatnego inwestora również innych zasobów komunalnych do rewitalizacji, rozbudowy i zarządzania. Partnerstwo publiczno prywatne jest również dobrą formułą przy realizacji większych projektów rewitalizacyjnych.

8.4 Analiza SWOT

Czynniki wewnętrzne	Mocne strony	Słabe strony
	<p>- Gmina nie musi od początku finansować budowy domów Skala rocznego dofinansowania z budżetu gminy jest wielokrotnie niższa od ewentualnych nakładów inwestycyjnych, które ponoszone są przez podmioty zewnętrzne Gmina nie musi zarządzać zasobami Gmina decyduje o tym kogo ulokuje w mieszkaniach Gmina decyduje o poziomie czynszów Kredyty zaciągnięte na budowę domów czynszowych nie obciążają budżetu gminy</p> <p>Z gminy zdjęty jest obowiązek remontowania, eksploatacji, zarządzania i bieżącego utrzymania budynków czynszowych, chociaż gmina określa i egzekwuje standard usługi mieszkaniowej</p> <p>Znaczna część ryzyka inwestycji (w tym całe inwestycyjne) przejmuje partner prywatny</p>	<p>- gmina nie jest właścicielem zasobów czynszowych (ale może być) - gmina musi corocznie w budżecie uwzględniać kwotę wyrównania dochodów z czynszów od najemców do kwoty należnej deweloperowi według czynszu kontraktowego</p>
Czynniki zewnętrzne	Szanse	Zagrożenia
	<p>- ustawowe zadania gminy są realizowane przy wykorzystaniu prywatnych kapitałów - stosunkowo niewielkim nakładem budżetu gminy można zaspokoić relatywnie duże potrzeby mieszkaniowe rodzin słabiej sytuowanych - wysiłkiem inwestycyjnym podmiotów zewnętrznych gmina w krótkim okresie uzyskuje wyraźny efekt społeczny (zmniejszenie kolejek na tzw. listach mieszkaniowych) - w budynkach „partnerskich” można lokować zarówno rodziny lepiej sytuowane jak i rodziny z niskimi dochodami (socjalne) – czynsze płacone przez lokatorów mogą być zróżnicowane - gmina może przeznaczyć na inwestycje realizowane w systemie ppp grunty mało atrakcyjne lokalizacyjnie (np. w pobliżu torów, ulic, oczyszczalni) Poprzez realizację budowy mieszkań czynszowych zwiększa się mobilność społeczną, a zmniejsza presję popytowa na rynku mieszkań własnościowych (obniżają się ceny) Można dekoncentrować patologię i wykluczenie społeczne</p>	<p>- podejmując realizację projektu partnerskiego gmina decyduje o obciążeniu budżetu na wiele lat - gmina płaci nie tylko za mieszkania wynajęte ale i za pustostany - Gmina płaci za najemców zalegających z płatnościami czynszu - Główną barierą powodującą ograniczone zainteresowanie przedsięwzięciami ppp jest atmosfera powszechnej korupcji i obawa przed dochodzeniem organów ścigania czy w danym przedsięwzięciu taka korupcja wystąpiła czy nie. - Inną barierą jest brak wyspecjalizowanych zespołów/firm doradczych, które zorganizowałyby przedsięwzięcie ppp i doprowadziły do jego wdrożenia.</p>

W naszym kraju są już przykłady partnerstwa publiczno-prywatnego w rozwiązywaniu kwestii mieszkaniowych:

- Gmina Murowana Goślina w kwietniu 2006 r. podpisała 29-letni kontrakt partnerski na budowę ośmiu budynków czynszowych przez prywatną firmę. Wybudowane domy będą stanowiły własność gminy a deweloper/operator będzie nimi zarządzał. Deweloper finansuje budowę domów własnymi środkami (bez kredytu). Stawki czynszu w tych mieszkaniach są takie jak w całej gminie, należy jednak zaznaczyć, że w momencie zawierania kontraktu poziom czynszów był w Murowanej Goślinie relatywnie wysoki – 6 zł za 1 m². Jednocześnie z projektem budowy domów czynszowych dla gminy deweloper przejmuje w zarząd, na ten sam okres pozostałe zasoby komunalne w gminie. Przy

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

tych stawkach i tym okresie kontraktu deweloper w pełni odzyska zainwestowane środki i wygospodaruje należny zysk.

- Innym przykładem partnerstwa jest Poznań, który w czerwcu 2006 r. podpisał długoterminowy kontrakt z prywatną firmą na przejęcie w zarząd całego zasobu komunalnego miasta.

8.5 Konkluzje

Formuła ppp może być szczególnie zastosowana w czynszowym segmencie rynku mieszkaniowego. W tym przypadku samorząd lokalny nie musi wyklądać znacznych kwot na budowę mieszkań – to przejmuje na siebie partner prywatny. Gmina nie powiększa swoich zobowiązań z tytułu zaciąganego kredytu, a jedynie obciążają ją roczne opłaty za „usługę mieszkaniową” czyli wynajem mieszkań od dewelopera. A po okresie objętym kontraktem ppp gmina staje się właścicielem całego projektu.

W przypadku dewelopera największą korzyścią jest dostęp do gruntu przeznaczonego pod inwestycję i zapewnienie sobie długoterminowego dochodu z wynajmu mieszkań przez gminę, a także ewentualne dodatkowe dochody z wybudowanej powierzchni komercyjnej. Dodatkowo, deweloper nie musi płacić podatku od przychodu jaki uzyskałby przy natychmiastowej sprzedaży wybudowanych mieszkań – one pozostają jego własnością przez cały okres kontraktu. Jest też korzyść dla Banku w przypadku kredytowania takiego projektu: jest to kredyt bezpieczny bo jego gwarancją jest długoterminowy kontrakt pomiędzy kredytobiorcą a gminą.

Przed władzami Koszalina otwarta jest możliwość tworzenia dla swoich mieszkańców nowych szans zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych opierających się na racjonalnie opracowanym programie montażu kapitałowego budowy mieszkań czynszowych w ramach przedsięwzięć partnerstwa publiczno prywatnego.

9 STRATEGIA MIESZKANIOWA I JEJ GŁÓWNE KIERUNKI

9.1 Analiza SWOT

	Mocne strony	Słabe strony
Czynniki wewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dobry wizerunek miasta wynikający z dbałości o ład przestrzenny ▪ Aktywna polityka władz lokalnych w zakresie opracowywania i aktualizacji dokumentów strategicznych i rozwojowych ▪ Utrzymujący się dodatni wynik w części bieżącej budżetu miasta, umożliwiający wygospodarowanie środków na inwestycje ▪ Relatywnie dobra struktura wieku istniejących zasobów mieszkaniowych ▪ Stosunkowo dobry standard wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje ▪ Realizowana z dużym powodzeniem strategia upowszechniania społecznego budownictwa mieszkaniowego (TBS) ▪ Konsekwentne podejmowanie działań służących powiększaniu zasobów wspólnot mieszkaniowych ▪ Rozwinięty rynek zarządców w budynkach wspólnotowych ▪ Dobre uzbrojenie terenów budowlanych w infrastrukturę techniczną ▪ Stosunkowo mała skala występujących patologii społecznych ▪ Tworzenie warunków dla rozwoju budownictwa wielorodzinnego, jednorodzinne i komunalnego ▪ Rezerwa terenów pod budownictwo mieszkaniowe, przemysłowe i usługi ▪ Regionalizacja jako priorytet rozwojowy polityki UE i NSRO – dający szansę na zrównoważony rozwój i nadrobienie opóźnień ▪ Utrzymująca się od kilku lat korzystna koniunktura gospodarcza w kraju i w Mieście powodująca wzrost dochodów, spadek bezrobocia i dobre wyniki ekonomiczne ▪ Rozwinięta infrastruktura komunalna ze znaczną rezerwą mediów komunalnych: gaz, woda, ciepło, energia elektryczna (duże rezerwy oczyszczalni ścieków, wysypiska odpadów komunalnych). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trudności w integracji regionu i brak jasnych zasad współpracy z otaczającymi gminami w zakresie realizacji inwestycji ▪ Niewystarczające w stosunku do potencjału i możliwości dofinansowanie potrzeb rozwojowych Miasta ▪ Brak jasnych zasad współpracy z otaczającymi gminami w zakresie realizacji inwestycji ▪ Brak spójności między niektórymi dokumentami strategicznymi i operacyjnymi miasta ▪ Wysokie dopłaty z budżetu miasta do gminnej gospodarki mieszkaniowej ▪ Deficyt mieszkań; niezadowalająca jakość i stan techniczny budynków komunalnych ▪ Relatywnie duży deficyt lokali socjalnych ▪ Nieefektywna forma organizacyjna jednostki powołanej do zarządzania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi ▪ Niski poziom stawek czynszów ▪ Zbyt wysoka luka remontowa w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez zakład budżetowy ▪ Realizowanie polityki prywatyzacyjnej w oparciu o zasadę prywatyzacji rozproszonej ▪ Brak dostatecznych środków dla działań na rewitalizację problemowych obszarów miejskich ▪ Wysoki udział najemców zalegających z opłatami powyżej trzech miesięcy

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

	Szanse	Zagrożenia
Czynniki zewnętrzne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Utrzymująca się od kilku lat korzystna koniunktura gospodarcza w kraju i w Mieście powodująca wzrost dochodów, spadek bezrobocia i dobre wyniki ekonomiczne ▪ Członkostwo Polski w UE oraz przynależność do Euroregionu Pomerania. ▪ Położenie Koszalina na skrzyżowaniu ważnych szlaków transportowych o znaczeniu międzynarodowym w układzie północ-południe i wschód-zachód (na trasie komunikacyjnej Berlin-Szczecin-Gdańsk-Kaliningrad oraz drogi krajowej nr 11) ▪ Możliwość korzystania z nowej puli środków UE przewidzianych dla okresu programowania 2007-2013, dystrybuowanych na szczeblu województwa i kraju, co daje szansę na poprawę warunków życia mieszkańców. ▪ Uznanie podregionu koszalińskiego w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju za jeden z trzech problemowych obszarów Polski (możliwość uzyskania dotacji centralnych i unijnych) ▪ Uznanie Miasta Koszalina za drugi co do wielkości ośrodek województwa o randze krajowego ośrodka równoważenia rozwoju - w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodnio-Pomorskiego. ▪ Strefa intensywnego wielofunkcyjnego rozwoju i urbanizacji – Koszaliński Obszar Węzłowy. ▪ Możliwość wykorzystywania funduszy unijnych na programy rewitalizacji ▪ Możliwość korzystania z rządowych środków wsparcia finansowego (budownictwo socjalne, domy dla bezdomnych, noclegownie) ▪ Otwartość regionu oraz dobre warunki dla inwestorów, w tym także zagranicznych ▪ Czyste środowisko naturalne zachęcające do osiedlania się, czyste ekologicznie miasto (brak przemysłu uciążliwego dla środowiska), ▪ Duża aktywność gospodarcza i przedsiębiorczość mieszkańców ▪ Malejąca liczba ludności miasta ▪ Mała gęstość zaludnienia ▪ Rozpoczęcie rewitalizacji Miasta stosownie do założeń przyjętych w „Programie Rewitalizacji...” ▪ Możliwość realizacji budownictwa czynszowego i projektów infrastrukturalnych w formule partnerstwa publiczno prywatnego ▪ Relatywnie niski udział korzystających z dodatków mieszkaniowych 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pogarszająca się sytuacja demograficzna miasta (starzejąca się lokalna społeczność i wchodzenie na rynek drugiego powojennego wyżu) ▪ Relatywnie niski poziom wynagrodzeń w mieście ▪ Brak mocnych funkcji rozwojowych miasta ▪ Nienadążanie rozwoju układu komunikacyjnego za rozwojem miasta, a w szczególności budownictwa mieszkaniowego ▪ Suburbanizacja i rozproszenie zabudowy mieszkaniowej ▪ Postępująca migracja kadr z regionu i Miasta do innych części Polski i za granicę, a zwłaszcza odpływ wykształconej i doświadczonej siły roboczej ▪ Zmniejszająca się liczba studentów – „wysychające” źródło wysokokwalifikowanych kadr ▪ Niski poziom budownictwa czynszowego, stanowiący barierę mobilności społecznej ▪ Niski poziom budownictwa czynszowego jako bariera mobilności społecznej

9.2 Priorytety (obszarowo i przedmiotowo)

Z przedstawionych w dokumencie analiz, diagnoz i konkluzji wynika kilka podstawowych priorytetów Strategii Mieszkaniowej Miasta Koszalina.

Niewątpliwe są cztery priorytety:

- 1. Realizacja przedsięwzięć zmierzających do likwidacji lub przynajmniej znacznego ograniczenia istniejącej sfery „ubóstwa mieszkaniowego”.**
- 2. Likwidacja statystycznego deficytu mieszkaniowego poprzez realizację budownictwa mieszkaniowego odmiennymi „ścieżkami dojścia”: dla różnych grup ludności**
- 3. Pobudzanie mobilności społecznej i ułatwianie „pierwszego miejsca zamieszkania” poprzez aktywną politykę czynszową i tworzenie nowych zasobów czynszowych**
- 4. Wymiana „zdeprecjonowanych zasobów mieszkaniowych” technicznie zużytych, substandardowych i zagrażających zdrowiu a nawet życiu mieszkańców, poprzez program rewitalizacji i wspierania działań modernizacyjnych**

Z powyższych priorytetów wynikają następujące działania o charakterze bardziej operacyjnym, chociaż zawierającym elementy strategiczne:

- Przygotowywanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe (plany miejscowe i uzbrojenie);
- Działania w Centrum – rewitalizacja (formuła ppp);
- Kontrola procesów suburbanizacji;
- Aktywna polityka czynszowa, prowadząca do racjonalizacji czynszów;
- Rozwijanie budownictwa mieszkaniowego na wynajem o czynszu regulowanym z zastosowaniem formuły ppp;
- Tworzenie zasobu socjalnego;
- Selektywna polityka prywatyzacyjna, związana z przekazywaniem obciążeń za utrzymanie zasobów mieszkaniowych rodzinom, które na to stać
- Aktywne działania w zakresie pozyskiwania wsparcia finansowego unijnego i rządowego w kierunku likwidacji stref ubóstwa mieszkaniowego, zagrożenia i wykluczenia społecznego, a także rewitalizacji zasobów mieszkaniowych.

9.3 Główne cele w zakresie rozwoju mieszkalnictwa

Główne cele wynikają z aktualnej sytuacji, a szczególnie deficytu mieszkań, luki remontowej, sfery ubóstwa mieszkaniowego i niedostatecznych zasobów czynszowych:

1. Tworzenie zasobu socjalnego oraz opracowanie programu w zakresie domów opieki. Spośród osób uprawnionych do lokalu socjalnego 80% przypadków stanowią osoby, które prawo do takiego lokalu uzyskały na podstawie prawomocnego wyroku sądu. Pozostałe 20% przypadków to skierowania wydane na podstawie decyzji Prezydenta Miasta po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
2. Opracowanie programu selektywnej prywatyzacji i zamiany mieszkań w kierunku wydzielenia mieszkaniowego zasobu gminnego w budynkach o dobrym stanie technicznym w celu realizacji zadań statutowych gminy. Istniejąca Uchwała w sprawie

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

zasad sprzedaży lokali w istotny sposób reguluje już sprawy docelowego zagospodarowywania nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

3. Wdrożenie programu czynszowego w Koszalinie na lata 2008-2012 dochodzenia do stawek czynszowych na poziomie 3% kosztów odtworzenia

9.4 Skala potrzeb mieszkaniowych

Potrzeby mieszkaniowe istniejące na terenie miasta Koszalina są wypadkową co najmniej kilku elementów, do których w szczególności zaliczyć można:

- ukształtowaną od szeregu lat wysokość i strukturę popytu na określonego rodzaju lokale mieszkalne, będącą odzwierciedleniem możliwości finansowych oraz aspiracji społeczności lokalnej;
- skalą niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w odniesieniu do lokali wynajmowanych o czynszu regulowanym, wynikającą z liczby rodzin oczekujących na lokale komunalne i socjalne;
- występującą w mieście sferę ubóstwa mieszkaniowego, związaną z bardzo złymi warunkami zamieszkiwania w niektórych lokalach oraz dużym zużyciem technicznym części budynków mieszkalnych.

Należy postrzegać dwa odmienne rodzaje potrzeb mieszkaniowych dotyczące:

- **lokali użytkowanych na prawach własnościowych** – realizowanych w ramach budownictwa deweloperskiego, spółdzielczego i indywidualnego, za którymi stoi efektywny popyt w postaci możliwości sfinansowania ich budowy przez przyszłych właścicieli, z ograniczoną pomocą władz lokalnych do ewentualnego współfinansowania w uzbrojeniu terenu pod inwestycje mieszkaniowe;
- **lokali wynajmowanych o czynszu regulowanym** – realizowanych w ramach budownictwa komunalnego i TBS oraz uzyskanych w ramach adaptacji obiektów lub zakupu lokali z przeznaczeniem na mieszkania socjalne, będących głównie efektem aktywnej działalności władz lokalnych w dziedzinie mieszkalnictwa.

W Koszalinie przez najbliższych kilka lat **średnioroczne potrzeby w zakresie budownictwa własnościowego** będą oscylowały w granicach 200–300 lokali.

W przypadku **lokali wynajmowanych o czynszu regulowanym**, potrzeby te będą wynosiły od 150 (wariant minimalny) do 300 (wariant maksymalny) mieszkań w skali roku. Oznacza to, że w mieście średniorocznie powinno przybywać:

- **w wariacie pesymistycznym** – około 350 lokali (w tym wynajmowanych o czynszu regulowanym około 150);
- **w wariacie optymistycznym** – około 600 lokali (w tym wynajmowanych około 300).

Faktyczna realizacja programu budownictwa mieszkaniowego w Koszalinie, oscylującego bliżej wariantu pesymistycznego lub wariantu optymistycznego, może być wyznacznikiem sukcesu lub porażki władz lokalnych w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej.

- Aktualne **potrzeby mieszkaniowe o charakterze socjalnym**, dla osób oczekujących na mieszkanie komunalne oraz przy uwzględnieniu potrzeb sfery ubóstwa mieszkaniowego, można szacować na 1500 mieszkań. Przy wariacie optymistycznym te potrzeby mieszkaniowe zostaną zaspokojone w przeciągu 5-ciu najbliższych lat (średniorocznie podaż mieszkań na poziomie około 300 mieszkań), a w przypadku wariantu pesymistycznego - w przeciągu 10-ciu lat (średniorocznie - około 150 mieszkań).

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

- Poza wyżej wymienionymi na rynku mieszkaniowym występują także **potrzeby innych grup mieszkańców** szacowane na około 300 jednostek mieszkalnych rocznie. Te potrzeby będą zaspokajane poprzez budownictwo indywidualne, deweloperskie (w tym spółdzielcze) i TBS.

9.5 Polityka czynszowa

Wdrożenie programu czynszowego w Koszalinie na lata 2008-2012 powinno przede wszystkim umożliwić:

- stworzenie jasnej i przejrzystej polityki czynszowej wspierającej rozwój mieszkalnictwa w mieście;
- zwiększenie dochodów gminnej gospodarki mieszkaniowej poprzez wzrost wpływów z czynszów, co umożliwi dalszy wzrost nakładów na remonty pośrednie i gruntowne;
- stymulowanie procesu zamiany mieszkań poprzez lepsze dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych przez nie lokali (uwzględniając ich wielkość, możliwości finansowe oraz preferencje);
- polepszenie standardu mieszkań, w których czynsz maksymalny bardziej zbliży się do czynszu wolnego;
- stopniowe likwidowanie nieuzasadnionych ze względów społecznych przywilejów dotowania gospodarstw domowych, które stać na pokrycie pełnych kosztów wynajmu mieszkania;
- ograniczanie postaw roszczeniowych wśród mieszkańców gminnych zasobów oraz rodzin oczekujących na przydział mieszkania z puli miasta;
- znaczną poprawę stanu zabudowy wpływającej na jeszcze lepszy wizerunek miasta.

Niezbędne jest doprowadzenie czynszów do poziomu umożliwiającego pokrycie kosztów bieżącego utrzymania zasobów co wymaga uchwalenia zasad dochodzenia do maksymalnej stawki czynszu wynoszącej 3,0% wartości kosztu odtworzenia, liczonego w skali roku. Przy obowiązującym koszcie odtworzenia stawka bazowa czynszu może wynosić 8,00 zł za 1 m² p. u. miesięcznie, wtedy pokrycie bieżących kosztów technicznego utrzymania, administracji i zarządu oraz utrzymania czystości wymagać będzie średnich stawek czynszu na poziomie 4,50–5,00 zł za 1 m² p.u. miesięcznie.

Średnioroczne nakłady na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych w Koszalinie powinny wynosić ponad 14,2 mln zł (około 4,00 zł na 1 m² p.u. miesięcznie).

Zagrożeń realizacji programu czynszowego w Koszalinie należy głównie upatrywać w:

- zbyt małym wzroście płac lub radykalnym wzroście bezrobocia, co w konsekwencji może prowadzić do spadku dochodów mieszkańców miasta;
- nadmiernym wzroście opłat za świadczenia (woda i kanalizacja, wywóz nieczystości, energia cieplna);
- trudnościach z przekonaniem przedstawicieli rady miasta o konieczności prowadzenia aktywnej polityki czynszowej.

Biorąc pod uwagę wysokość luki remontowej istniejącej w zasobach komunalnych, szacowaną na co najmniej 60% oraz relatywnie niski poziom stawek czynszu, niezbędne jest wprowadzenie w Koszalinie **długofalowego programu wzrostu opłat czynszowych**.

9.6 Prywatyzacja lokali

Cele strategiczne wytyczone przez program prywatyzacji lokali w Koszalinie powinny przede wszystkim:

- realizować wieloletnią politykę prywatyzacyjną w odniesieniu do komunalnych zasobów mieszkaniowych;

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

- tworzyć warunki umożliwiające dostęp do mieszkań o określonym standardzie i po cenach dostępnych dla określonych grup gospodarstw domowych;
- wpływać na poprawę jakości zarówno zasobu mieszkaniowego, jak i usługi mieszkaniowej oferowanej użytkownikom lokali;
- umożliwić zmniejszenie dotacji z budżetu miasta na pokrycie kosztów technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych.

Program selektywnej prywatyzacji i zamiany mieszkań w Koszalinie powinien w pierwszej kolejności obejmować:

- sprzedaż lokali w nieruchomościach, w których osoby fizyczne posiadają co najmniej 50% udziałów,
- sprzedaż lokali w budynkach o relatywnie niedużych zaległościach remontowych,
- sprzedaż mieszkań w budynkach o niewielkiej liczbie lokali.

Należy pamiętać, że podstawowym efektem zrealizowania zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w wysokości od 400 do 500 lokali mieszkalnych rocznie, powinno być zmniejszenie udziału budżetu gminy w kosztach remontów budynków komunalnych. Dlatego realizacja programu będzie miała realny pozytywny wpływ na wynik części bieżącej budżetu a w konsekwencji na poprawę zdolności inwestycyjnej i kredytowej Miasta.

Istotnym minusem prywatyzacji będzie natomiast coraz mniejszy odzysk lokali mieszkalnych.

Ponieważ wpływy z prywatyzacji zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych - stanowią przychody a nie dochody budżetowe, ich wydatkowanie będzie uzależnione od podjęcia przez władze Koszalina świadomej polityki w zakresie zarządzania deficytem budżetowym. Służyć temu będzie konsekwentna realizacja Wieloletniego Planu Inwestycyjnego w obszarze gminnej gospodarki mieszkaniowej.

9.7 Kierunki działania gminy dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkaniowego dla najbardziej zagrożonych

W Koszalinie na koniec 2007 r. potrzeby w zakresie lokali socjalnych wynosiły około 450 mieszkań. Średnioroczny przyrost potrzeb może wynieść w granicy od 50 do 100 mieszkań. Potrzeby te w szczególności powinny być zaspokajane poprzez:

- przekształcanie lokali komunalnych,
- adaptacje obiektów niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,
- zakup lub wynajem lokali na wolnym rynku w innych formach wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych,
- w ostateczności ich budowę.

Pewne możliwości wsparcia stwarza Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego. Do wsparcia kwalifikowane są interwencje obejmujące odnowę części wspólnych budynków. Mogą być też wspierane działania mające na celu przygotowanie do użytkowania nowoczesnych, socjalnych budynków mieszkalnych dobrego standardu poprzez renowację i adaptację budynków istniejących, stanowiących własność władz publicznych lub własność podmiotów działających w celach niezarobkowych.

Zaadaptowane pomieszczenia na cele mieszkaniowe mają być przeznaczone dla gospodarstw domowych o niskich dochodach lub dla osób o szczególnych potrzebach.

Ograniczone możliwości daje tu, opisany wyżej, program wsparcia rządowego w budowie mieszkań socjalnych i noclegowni. Niezbędne w tym celu jest przygotowanie wniosku i podjęcie współpracy z organizacjami pozarządowymi działającymi na rzecz zapobiegania wykluczeniu społecznemu.

Bardzo istotne dla lokalnej gospodarki mieszkaniowej jest wspomniane już **monitorowanie minimalnego udziału mieszkań należących do gminy** (komunalnych i socjalnych) w ogólnej liczbie lokali istniejących w skali miasta.

9.8 Kierunki strategiczne rozwoju mieszkalnictwa w zakresie wzrostu zasobu mieszkaniowego

Wyznaczenie obszaru wsparcia (pilotażowego) programu rewitalizacji wspieranego inwestycjami finansowanymi z funduszy unijnych,

Pierwszym punktem rewitalizacji kwartałów centralnie położonych powinno być określenie podstaw gospodarczych ich funkcjonowania. Nasuwa się tu możliwość wypracowania kilku scenariuszy rozwoju, a następnie wykorzystanie któregoś ze scenariuszy i pójście w kierunku stworzenia bazy usługowo-handlowej o wysokim standardzie, przeznaczonej dla turystów i mieszkańców, pozwalającej na przekształcenie dzielnicy w „salon miasta”. Nowa funkcja kwartału musi eksponować jego atrakcyjne położenie w pobliżu centrum. Pewne jest także, że rewitalizacji nie można prowadzić bez brania pod uwagę dziedzictwa kulturowego i ducha lokalnej, zróżnicowanej kulturowo społeczności, która powinna być włączona w proces podejmowania decyzji, w szerszym niż dotychczas zakresie.

Środki finansowe w ramach Mechanizmu Finansowego Europejskiego Obszaru Gospodarczego - dostępne na realizację projektów w obszarze priorytetowym: ochrona kulturowego dziedzictwa europejskiego, w tym transport publiczny i odnowa miast – w odniesieniu do mieszkalnictwa są bardzo ograniczone i z tego funduszu może być np. realizowany projekt adaptacji zabytkowych piwnic w kamienicach mieszkaniowych.

Strategia Rozwoju Kraju wyraża jedynie wolę Państwa do wspierania mieszkalnictwa w skali regionów i nie ma bezpośredniego przełożenia na Strategię mieszkaniową Miasta Koszalina.

Więcej możliwości stwarza Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego. Wytyczne Ministra Rozwoju Regionalnego w zakresie programowania działań dotyczących mieszkalnictwa (co opisano w tym dokumencie) dają możliwości finansowania projektów mieszkaniowych, a w szczególności:

- renowacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- adaptacji i renowacji budynków na cele mieszkaniowe dla osób o szczególnych potrzebach).

Koszalin może ubiegać się o tego typu wsparcie aplikując do Urzędu Marszałkowskiego, po wyznaczeniu obszaru wsparcia w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji.

„Lokalny Program Rewitalizacji Obszarów Miejskich dla Miasta Koszalina na lata 2006-2013”

Należy zaktualizować zapisy o wskazaniu obszaru wsparcia, opracowaniu mikroprogramu, powołaniu operatora pilotażowego kwartału i wskazaniu pierwszych projektów.

W LPR należy wskazać „*Trójkąt Bermudzki*” jako priorytetowy **obszar wsparcia** na lata 2007–2013 i opracować mikroprogram, który wstępnie scharakteryzuje wybrany na ten okres obszar problemowy jako kryzysowy, pokaże porównanie parametrów do innych obszarów, oraz pozwoli na ocenę dojrzałości różnych partnerów do definiowania projektów realizowanych na tym właśnie obszarze. Potencjalne projekty powinny być zgodne w osiągnięciu konkretnych celów i zawierać możliwości wzajemnego wspierania i uzupełniania w przyszłych działaniach. Mikroprogram też umożliwi miastu wstępne rozeznanie możliwości dofinansowania proponowanych projektów, w ramach któregoś z wymienionych programów operacyjnych.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Otwarcie w „Trójkącie Bermudzkim” **biura operatora programu rewitalizacji** nadałoby nową rangę centralnemu kwartałowi, a jednocześnie stworzyłoby miejsce, wokół którego gromadziliby się ludzie z pomysłami. Wskazane byłoby utworzenie centrum partnerstwa na rzecz lokalnych inicjatyw i partycypacji społecznej w realizacji całej strategii mieszkaniowej. Docelowo w kwartale wytworzyłoby się miejsce spotkań społeczności lokalnej, a w następstwie powołanie Centrum Inicjatyw Społecznych, które Zajęłoby się np. organizowaniem cyklicznych wystaw fotograficznych prezentujących detal architektoniczny zabytkowych kamienic, organizowaniem stałych konkursów fotograficznych dotyczących zabytków materialnych i niematerialnych kwartału.

Regionalny Program Operacyjny Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2007-2013 traktuje **rewitalizację obszarów jako kompleksowy program remontów, przebudowy przestrzeni publicznych, rewaloryzacji i zabezpieczenia zabytków, a także rewitalizacji zabytkowych obiektów przemysłowych oraz powojennych wraz z ich otoczeniem na wybranym obszarze w powiązaniu z rozwojem gospodarczym i społecznym.** Koszalin może ubiegać się o dostęp do tych środków. W tym programie inwestycje w obszarze mieszkalnictwa mogą być realizowane wyłącznie na wyznaczonych obszarach wsparcia. Koszalin powinien te obszary wyznaczyć w Lokalnym Programie Rewitalizacji.

Rekomendowanymi beneficjentami środków powinny być:

- a) spółdzielnie mieszkaniowe
- b) Koszalińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
- c) wspólnoty mieszkaniowe
- d) związki Miasta Koszalina z sąsiednimi gminami (w tym projekty ppp).

Proponuje się ograniczenie liczby projektów kwalifikowanych wyłącznie do budynków zlokalizowanych na obszarach rewitalizacji w zabudowie ciągłej np. przy ulicy i w tzw. „zwartej tkance urbanistycznej”. Należy również zbadać możliwość przejmowania lokatorów komunalnych przez spółdzielnie lub KTBS na czas remontu lub na stałe (patrz przykład Szczecina opisany dalej) oraz określić możliwe nowe inwestycje mieszkaniowe na obszarze rewitalizacji: sektor prywatny - deweloperski i sektor publiczny.

W ramach programu (LPR) można również ująć kwestię **mieszkalnictwa i finansowania renowacji mieszkań**, na które miasto nie uzyska pieniędzy od UE. Tutaj można do współpracy namówić prywatnych deweloperów oraz banki. Innowacyjnym byłby np. system polegający na sfinansowaniu prac remontowych przez dewelopera. W takim rozwiązaniu, koszty prac w określonej strukturze rozkładane są na raty "czynszowe" płacone przez miasto w ustalonym okresie czasu (miasto to bezpieczny płatnik, więc nie ma potrzeby hipotecznego zabezpieczenia), po realizacji inwestycji dług jest kupowany od dewelopera przez bank, co pozwala deweloperowi odzyskać pieniądze i realizować kolejną inwestycję.

Należy także tworzyć **partnerstwo Samorządu z głównymi pracodawcami**, aby na tym terenie promowane były lokalny przemysł i produkty lokalne. Współpraca z głównymi pracodawcami, a zwłaszcza deweloperami to propozycja na budowanie partnerstwa lokalnego. To oni mogą wesprzeć remont jednej z kamienic z przeznaczeniem na organizację pozarządową, mogą wesprzeć projekty na rzecz młodzieży artystycznie uzdolnionej czy osób niepełnosprawnych, mogą ustanowić stypendia dla młodzieży uzdolnionej, mogą wspierać badania i nowe kierunki na studiach wyższych, mogą wreszcie zrealizować budowę mieszkań czynszowych w formule ppp.

„Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Koszalina na lata 2007-2011”

Konieczna jest aktualizacja zapisów odnośnie planu remontu i wyburzeń do listy projektów z „Trójkąta Bermudzkiego”.

Należałoby podjąć reformę polityki gospodarowania zasobami mieszkań komunalnych (zamian, trójamian, kupna lokali).

Działania te powinny być realizowane przy udziale społeczności lokalnej i w ramach jej partycypacji powinny być określone szczegółowe zasady kolejnych przekształceń obszaru, również infrastrukturalnych.

Należy rozważyć restrukturyzację procesu zarządzania zasobami czynszowymi na przykład poprzez połączenie Zarządu Budynków Komunalnych z KTBS. Jest to rozwiązanie pozytywnie realizowane w wielu miastach (Radom, Stargard Szczeciński).

Wobec ograniczonego wsparcia funduszami strukturalnymi działań dotyczących starej zabudowy mieszkaniowej rekomenduje się podjęcie działań w kierunku utworzenia „giełdy pomysłów lokalnych” na remonty we wszystkich istniejących segmentach rynku mieszkaniowego. Przykładowo, pożądane będą procedury lokalne w dziedzinach takich jak:

- remonty i modernizacja budynków należących do wspólnot mieszkaniowych: gminy stosują tu zasadę przygotowania całości dokumentacji architektonicznej i technicznej na koszt własny;
- remonty w budynkach należących do spółdzielni mieszkaniowych - w ich gestii.

Należy jednak uwzględnić, że ze względu na przewidywaną na lata 2008–2012 skalę potrzeb remontowych, modernizacja gminnych zasobów mieszkaniowych w Koszalinie będzie mogła być realizowana w bardzo ograniczonym zakresie.

Tereny pod budownictwo

Konieczna jest zmiana planu zagospodarowania Centrum – obszaru kontrastów (parkingi, komunikacja). Niezbędne jest opracowanie planów miejscowych umożliwiających dogęszczenie i ograniczony rozwój przestrzenny terenów Rokosowa (strefy E17, E19, E20) głównie zabudową jednorodzinną.

Podobnie w przypadku terenów w kierunku Świeszyna, obszarów Sarzyny, Konikowa, Raduszki (strefa S7) – w tym kierunku suburbanizacja ma największą skalę, a ponadto obecnie tereny te są uzbrojone w stopniu nikłym.

Konieczne jest wypracowanie sposobu współpracy Miasta z sąsiednimi gminami w celu kontroli procesów osiedleńczych na obrzeżach i poza granicami administracyjnymi Koszalina.

Niezbędna jest aktualna analiza rozwoju systemu infrastruktury komunikacyjnej i mediów, w szczególności instalacji kanalizacyjnej na obszarze miasta i w powiązaniu z suburbanizacją.

Charakterystyka dynamiki wzrostu

Ponieważ nie należy oczekiwać wzrostu liczby ludności Koszalina (a wręcz jej obniżenie się w stosunku do stanu obecnego) nie można liczyć na wzrost pierwotnego popytu na mieszkania ze strony mieszkańców miasta. Natomiast należy się liczyć ze stopniowym

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

wzrostem popytu ze strony mieszkańców Koszalina, pragnących polepszyć swoją sytuację mieszkaniową.

Oferta dla ludzi młodych. W przypadku ludzi młodych, a w szczególności absolwentów wyższych uczelni chcących związać swoją przyszłość zawodową z Koszalinem, jak najbardziej zasadne jest utworzenie puli mieszkań w ramach budownictwa TBS. Osoby takie byłyby zwolnione z partycypacji w kosztach budowy lokalu, a w okresie pierwszych 3–5 lat jego użytkowania część opłat czynszowych (np. stawka spłaty kredytu) byłaby pokrywana ze środków budżetu gminy.

Również w zakresie wzrostu zasobów mieszkaniowych rekomendowane jest skorzystanie z, i zaadoptowanie wybranych najlepszych praktyk w zakresie zróżnicowanych możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Przed władzami Koszalina otwarta jest możliwość wytyczania dla swoich mieszkańców nowych szans zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych opierających się na racjonalnie opracowanym programie montażu kapitałowo-potencjalnego budowy mieszkań czynszowych w ramach przedsięwzięć partnerstwa publiczno prywatnego.

Jak zapisano w PRL, w okresie 2008-2010 przewiduje się wybudowanie 513 mieszkań czynszowych oraz 60 mieszkań komunalnych droga adaptacji budynków (ponadto budowę 240 mieszkań socjalnych). I na ten cel przewidziano nakłady rządu 47 mln zł. Realizacja tych zadań w porozumieniu z partnerami prywatnymi znacznie zmniejszy wydatki na ten cel, nie zmniejszając zapisanych efektów.

Rekomendować należy opracowanie programu adaptacji niewykorzystanych obiektów użyteczności publicznej (poprzemysłowe, powojkowe, komercyjne, administracyjne) na cele mieszkaniowe

W ślad za rekomendacjami zawartymi w Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Koszalina, należy wziąć pod uwagę takie działania jak:

- wypracowanie metody stałej współpracy z zarządami gmin sąsiednich celem zabezpieczenia strefy podmiejskiej przed chaotycznym zagospodarowaniem, a obszarów ekologicznych przed dewastacją;
- zapobieganie tendencjom rozpraszania zabudowy;
- stopniowe usprawnienie komunikacji kołowej i polepszenie bezpieczeństwa ruchu;
- proporcjonalną podaż terenów dla różnorodnych form mieszkalnictwa oraz ofertę wysokiego standardu zamieszkania w zdrowym i atrakcyjnym środowisku.
- kontynuację naturalnych trendów rozwoju przestrzennego w kierunkach wyznaczonych ciągami komunikacji i infrastruktury, w sposób określony zasadami polityki przestrzennej.
- wyznaczenie strategicznych obszary budownictwa mieszkaniowego, dla których należy określić ściśle zasady przygotowania, uzbrojenia, zbywania i zabudowy;
- przyjęcie zasady sukcesywnej zabudowy terenów uzbrojonych w pierwszej kolejności;
- przyjęcie zasady wyprzedzającego kompleksowego przygotowania nowych terenów mieszkaniowych przed udostępnieniem ich do zabudowy;
- wyznaczenie obszarów chaotycznej, istniejącej zabudowy mieszkaniowej do rehabilitacji dotyczącej usprawnienia układów komunikacyjnych, regulacji granic terenów publicznych oraz poprawy infrastruktury społecznej i technicznej;
- wyznaczenie stref potencjalnych terenów zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego, w celu podjęcia działań prowadzących do scalenia i wtórnego, zgodnego z koncepcją urbanistyczną, podziału na działki, a także kompleksowego projektowania i realizacji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

W Mieście funkcjonuje kilka podmiotów publicznych (Wydział Infrastruktury Komunalnej Urzędu Miejskiego, Zarząd Budynków Mieszkalnych - Zakład Budżetowy, Koszalińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, Spółdzielnie Mieszkaniowe) powołanych w celu realizacji budownictwa mieszkaniowego.

Realizacja Strategii Mieszkaniowej będzie wymagała zgody wielu podmiotów (nie tylko publicznych ale także prywatnych, np. deweloperów, najemców, spółdzielców) co do strategicznych kierunków działania.

10 Aneks I. OKREŚLENIE POWIĄZAŃ STRATEGII MIESZKANIOWEJ Z ISTNIEJĄCYMI DOKUMENTAMI POLITYKI MIESZKANIOWEJ MIASTA KOSZALIN.

Problematykę mieszkalnictwa należy rozpatrywać w integracji ze społeczno-ekonomicznym rozwojem miasta Koszalina, zatem przedmiot powiązań Strategii mieszkaniowej z dokumentami strategicznymi rozpatrzony jest w kontekście priorytetów polityki unijnej, rządowej, regionalnej i lokalnej.

10.1 Analiza dokumentów określających politykę europejską. Zgodność projektu z celami zawartymi w dokumentach określających politykę europejską i rządową

Cele opracowywanej strategii mają być zgodne z nadrzędnymi celami działania Wspólnoty, w szczególności celem pierwszym: zwiększeniem ilości i poprawą jakości inwestycji w kapitał rzeczowy i ludzki. Cele te mają być zgodne lub komplementarne z celami zawartymi w dokumentach określających politykę europejską, rządową i regionalną, wobec czego przedmiotem niniejszego rozdziału jest zaprezentowanie najistotniejszych elementów tych dokumentów, mogących mieć wpływ na szczegółowe opracowanie strategii mieszkaniowej dla Koszalina na lata 2008–2015.

Nowe ramy działania funduszy strukturalnych zostały określone w rozporządzeniu Rady (WE) nr 1083/2006 ustanawiającym przepisy ogólne dotyczące Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR), Europejskiego Funduszu Społecznego (EFS) oraz Funduszu Spójności (FS) i uchylającym rozporządzeniu (WE) nr 1260/1999.

Pomoc unijna służy wspieraniu zrównoważonego rozwoju obszarów miejskich, w kontekście rozwoju regionalnego, w tym rozwoju mieszkalnictwa.

10.1.1 Trzeci priorytet Programu Operacyjnego Mechanizmu Finansowego EOG i Norweskiego Mechanizmu Finansowego

Pomoc, określona w Programie Operacyjnym zatwierdzonym przez Radę Ministrów 26 lipca 2005 roku, wraz ze zmianami przyjętymi 14 listopada 2006 roku, wynika z umowy przyznającej Polsce (podobnie jak i innym nowym krajom UE) środki finansowe w ramach tzw. Mechanizmu Finansowego Europejskiego Obszaru Gospodarczego (MFEOG) oraz tzw. Norweskiego Mechanizmu Finansowego (NMF). Darczyńcami są trzy państwa EFTA (Europejskie Stowarzyszenie Wolnego Handlu): Norwegia, Islandia i Liechtenstein, które razem z UE współtworzą Europejski Obszar Gospodarczy (EOG). W zamian za korzystanie ze swobód jednolitego rynku, kraje te zobowiązały się udzielić pomocy finansowej najuboższym państwom członkowskim UE.

Cele i zasady ubiegania się o środki finansowe z MFEOG oraz NMF, nazywanych łącznie Mechanizmami Finansowymi, są jednolite. Głównym celem jest realizacja przedsięwzięć prorozwojowych przyczyniających się do zmniejszania różnic ekonomicznych i społecznych w obrębie EOG. Realizowane projekty mają być zgodne z priorytetami polityki społeczno-gospodarczej kraju, jak też celami odpowiednich polityk Unii Europejskiej. Podejmowane w ramach Mechanizmów działania powinny ponadto obejmować różne aspekty horyzontalne, które podnoszą jakość realizowanych projektów, a tym samym zwiększają wpływ na osiągnięcie spójności społeczno-gospodarczej. Do głównych aspektów

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

horyzontalnych zalicza się m.in. zrównoważony rozwój, integrujący wymiar środowiskowy, ekonomiczny i społeczny

Środki finansowe w ramach MFEOG dostępne są na realizację projektów w obszarze priorytetowym: ochrona kulturowego dziedzictwa europejskiego, w tym transport publiczny i odnowa miast.

Przydatność tego programu dla realizacji Strategii mieszkaniowej Miasta Koszalina jest raczej marginalna – w odniesieniu do mieszkalnictwa z tego funduszu jest realizowany projekt adaptacji zabytkowych piwnic w kamienicach mieszkaniowych, z przeznaczeniem na rozwój aktywności społecznych i gospodarczych.

10.2 Analiza dokumentów określających politykę rządową.

10.2.1 Strategia Rozwoju Kraju 2007-2015

Strategia Rozwoju Kraju (SRK) jest nadrzędnym, wieloletnim dokumentem strategicznym rozwoju społeczno-gospodarczego kraju, stanowiącym odniesienie dla innych strategii i programów rządowych, jak i opracowywanych przez jednostki samorządu terytorialnego. SRK jest podstawową przesłanką dla Narodowej Strategii Spójności (NSS) – Narodowych Strategicznych Ram Odniesienia (NSRO), Krajowego Planu Strategicznego dla Obszarów Wiejskich (KPSOW) i Strategii Rozwoju Rybołówstwa (SRR) oraz wynikających z nich programów operacyjnych. Horyzont czasowy SRK pokrywa się z okresem nowej perspektywy finansowej UE na lata 2007-2013 wraz z zastosowaniem reguły wydatkowania środków: n+2 (tj. przewidywany czas realizacji projektu + 2 lata).

Głównym celem SRK jest podniesienie poziomu i jakości życia mieszkańców Polski: poszczególnych obywateli i rodzin.

Przyjęte zostały następujące priorytety:

- wzrost konkurencyjności i innowacyjności gospodarki;
- poprawa stanu infrastruktury technicznej i społecznej;
- wzrost zatrudnienia i podniesienie jego jakości;
- budowa zintegrowanej wspólnoty społecznej i jej bezpieczeństwa;
- rozwój obszarów wiejskich;
- rozwój regionalny i podniesienie spójności terytorialnej.

Dokument ten wyraża jedynie wolę Państwa do wspierania mieszkalnictwa w skali regionów i nie ma bezpośredniego przełożenia na Strategię mieszkaniową Miasta Koszalina.

10.2.2 Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007-2013 (Narodowa Strategia Spójności)

Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia to dokument wymagany prawem wspólnotowym (reguluje to rozporządzenie Rady wprowadzające ogólne przepisy dotyczące Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR), Europejskiego Funduszu Społecznego (EFS) i Funduszu Spójności (FS), opisujący jakie działania rozwojowe współfinansowane z tych trzech funduszy Rząd Polski ma zamiar podjąć w latach 2007-2013. NSRO jest wdrażana przez Programy Operacyjne zarządzane przez Ministra Rozwoju Regionalnego i Regionalne Programy Operacyjne zarządzane przez samorządy 16 województw. Celem nadrzędnym NSRO jest podjęcie i uruchomienie przedsięwzięć, które zapewnią utrzymanie gospodarki na ścieżce wysokiego wzrostu, w następstwie wzmocnienia konkurencyjności regionów i przedsiębiorstw oraz wzrostu zatrudnienia, przy zapewnieniu wyższego poziomu spójności społecznej, gospodarczej i terytorialnej.

Ministerstwo Rozwoju Regionalnego wydało rozporządzenie w zakresie programowania działań dotyczących mieszkalnictwa (o czym w następnym podrozdziale).

10.2.3 Wytyczne Ministra Rozwoju Regionalnego w zakresie programowania działań dotyczących mieszkalnictwa – Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007–2013.

Ten dokument, zatwierdzony przez Ministra Rozwoju Regionalnego 16 stycznia 2008 r., wprowadza możliwości finansowania projektów mieszkaniowych ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, a opiera się na wariancie „maksimum 3% alokacji EFRR w ramach danego programu operacyjnego” i dotyczy 16 Regionalnych Programów Operacyjnych (RPO) na lata 2007-2013.

W obecnym okresie programowania Ministerstwo Rozwoju Regionalnego poprzez regulacje prawne definiuje rolę mieszkalnictwa, jako przedsięwzięcia z zakresu infrastruktury mieszkaniowej/mieszkalnictwa uzupełniające i wzmacniające przedsięwzięcia rewitalizacyjne podejmowane przez samorządy terytorialne.

Zgodnie zatem z art. 7 ust. 2 *Rozporządzenia 1080/2006*, działania związane z mieszkalnictwem mogą być zaprogramowane jako element operacji dotyczącej zintegrowanego rozwoju obszarów miejskich albo w ramach osi priorytetowej w sposób szczególnie dedykowanej obszarom dotkniętym lub zagrożonym degradacją fizyczną i wykluczeniem społecznym.

Ministerstwo - poprzez wytyczne – określiło kwalifikowalność wydatków na infrastrukturę mieszkaniową współfinansowanych z EFRR w ramach RPO:

- (a) na renowację budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) na adaptację i renowację budynków na cele mieszkaniowe dla osób o szczególnych potrzebach).

Określone zostały następujące obszary:

- beneficjenci;
- kryteria i wskaźniki wyznaczania obszarów wsparcia, na których będą realizowane przedsięwzięcia z zakresu mieszkalnictwa;
- wskaźniki i monitorowanie wydatków na mieszkalnictwo;
- zakres pomocy publicznej.

Według rozporządzenia, do wsparcia kwalifikowane są interwencje obejmujące odnowę części wspólnych budynków. Działania, które mogą uzyskać dofinansowanie z EFRR (zgodnie z Rozporządzeniem 1828/2006) ujęte zostały w zamkniętym katalogu i obejmują:

- a) odnowienie następujących elementów budynku: dach, elewacja zewnętrzna, stolarka okienna i drzwiowa, klatka schodowa, korytarze wewnętrzne/ zewnętrzne, wejścia i elementy jego konstrukcji zewnętrznej, winda,
- b) instalacje techniczne budynku,
- c) działania podnoszące efektywność (oszczędność) energetyczną budynku (termomodernizacja).

Biorąc pod uwagę zapisy art. 7 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz.U. Nr 251, poz. 1844) wyklucza się uzyskanie jednoczesnego wsparcia na to samo przedsięwzięcie ze środków EFRR i krajowych środków o specjalnym przeznaczeniu. Resort

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

określił tym samym ramy proceduralne ubiegania się o środki na mieszkalnictwo z Regionalnego Programu Operacyjnego.

Koszalin - mając zaktualizowaną strategię mieszkaniową oraz Lokalny Program Rewitalizacji - może się ubiegać o te środki aplikując do Urzędu Marszałkowskiego, po wyznaczeniu obszaru wsparcia w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji.

Wsparcie dla wymienionych przedsięwzięć może się odbywać zasadniczo w formie dotacji, tj. refundacji poniesionych kosztów, do wysokości ustalonej dla danej kategorii beneficjentów w Regionalnym Programie Operacyjnym. **Istnieje jednak możliwość wykorzystania nowego instrumentu, a raczej sposobu współfinansowania modernizacji sektora komunalno-bytowego, zwanego JESSICA.** Istotą promowanego przez Europejski Bank Inwestycyjny instrumentu jest możliwość wykorzystania dostępnych dotacji według wyżej wymienionych kryteriów nie na refundację kosztów poniesionych w pojedynczych projektach, a ulokowanie ich w funduszu (Fundusz Rozwoju Miasta) o charakterze odnawialnym (rewolwingowym).

Aby fundusz zadziałał:

- dane województwo może zapisać w Regionalnym Programie Operacyjnym chęć wykorzystania dotacji zarówno na indywidualne projekty, jak i na zasilenie funduszu;
- jeśli taki fundusz zostanie założony w danym województwie, to może być on zasilony wyżej wymienioną dotacją i środkami z rynku finansowego krajowego, lokalnego i międzynarodowego;
- fundusz ten może oferować środki dla beneficjentów (zgodnie z zasadami udzielania wsparcia) w postaci udziałów kapitałowych lub pożyczek niskooprocentowanych, na realizację projektów będących częścią Zintegrowanego Planu Zrównoważonego Rozwoju Urbanistycznego.(w praktyce może to być LPR)

Zatem jest to jedynie potencjalne źródło finansowania, z którego Miasto będzie mogło skorzystać dopiero po utworzeniu takiego Funduszu.¹⁰

10.2.4 Ministerstwo Infrastruktury

W celu racjonalizacji procesów inwestycyjnych, usprawnienia modernizacji miast wraz z harmonizacją ustaw z prawem europejskim w zakresie zrównoważonego i zintegrowanego

¹⁰ Wniosek składany do unijnego dofinansowania musi zawierać odpowiednią liczbę wymaganych załączników jak np. studium wykonalności, ocenę oddziaływania na środowisko (w praktyce punkt ten dotyczy projektów modernizacji źródeł ciepła znajdujących się w budynkach), dokumenty dotyczące zagospodarowania przestrzennego, kopia pozwolenia na budowę, oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, projekt i opis techniczny przedsięwzięcia modernizacyjnego. Dla każdej modernizacji budynku, wymagane jest opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, a w tym: m.in. audytu energetycznego, oświadczenia o zabezpieczeniu środków własnych niezbędnych do realizacji projektu (jeżeli beneficjentem jest np. organizacja społeczna dodatkowo niezbędne jest złożenie statutu i odpowiedniej uchwały organu stanowiącego), oświadczenia dotyczącego możliwości zwrotu podatku VAT, dokumentu określającego rolę poszczególnych podmiotów w realizacji projektu, bilansu za ostatni rok (jeżeli beneficjentem projektu jest jednostka samorządu terytorialnego to także opinii Regionalnej Izby Obrachunkowej o sprawozdaniu z wykonania budżetu za rok poprzedni), oświadczenia o zachowaniu zgodnych z wnioskiem o dofinansowanie celów projektu, w ciągu 5 lat od daty zakończenia realizacji projektu, wypisu z Krajowego Rejestru Sądowego lub Ewidencji Działalności Gospodarczej.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

rozwoju Ministerstwo Infrastruktury przygotowuje średniookresowy plan działań w budownictwie, gospodarce przestrzennej i mieszkaniowej. Resort przygotowuje dopiero pakiet zmian regulacyjnych umożliwiających uruchomienie tych procesów¹¹

Rekomendowane przez Ministerstwo rozwiązania instytucjonalne:

a) Lokalne spółki rewitalizacyjne o kompetencjach:

- Zarządzania całością nieruchomości w obszarze rewitalizacji
- Uprawnień do prowadzenia wykupów i wywłaszczeń
- Zdolności inwestycyjnej (wieloletni budżet, spółki partnerskie)
- Możliwości zaciągania długoterminowych zobowiązań finansowych (zabezpieczenia)
- Reprezentowania gminy w relacjach z mieszkańcami obszaru
- Przedsiębiorstw komunalnych (wodno-kanalizacyjne) jako multimedialnych inwestorów
- Kompleksowej realizacji infrastruktury
- Wieloletnich umów eksploatacyjnych.

b) Gmina - poszerzenie kompetencji o:

- Wieloletnie umowy dla finansowania usług społecznych
- Umowy partnerskie z inwestorami prywatnymi dla utrzymania przestrzeni publicznych (PPP)

Rekomendacje Ministerstwa dla rozwiązań finansowych:

- **Aktywna rola dodatków mieszkaniowych w powiązaniu z czynszem regulowanym**
- Fundusz gwarancyjny BGK - formuła modelu JESICA,
- Rachunek amortyzacyjny spółek nieruchomościowych,
- Regionalne fundusze rewitalizacyjne (mechanizm rewolwingowy dla pożyczek i udziałów),
- Otwarte fundusze inwestycyjne dla budowy mieszkań na wynajem (długoterminowe umowy z gminą),
- Gwarancje dla indywidualnych kredytów osób fizycznych w obszarach rewitalizowanych.

Zaprezentowany wyżej pakiet zmian do już istniejących ustaw oraz ewentualnie przedstawienie nowych dodatkowych propozycji ustawowych dla stworzenia warunków do zwiększenia udziału w rynku budownictwa mieszkaniowego różnych form zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego, a w tym również dostępnego budownictwa mieszkaniowego i rewitalizacji (w tym z możliwością budownictwa na wynajem) ma być dopracowany po obecnie toczących się konsultacjach resortu. Następnie opracowane zostaną projekty ustaw (początek 2009 r.).

¹¹ M. in. takich jak:

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami: Obszar rewitalizacji - prawo pierwokupu; Transfer nieruchomości publicznych, Tereny pod inwestycje celu publicznego w obszarze rewitalizowanym przejmowane z mocy prawa za odszkodowaniem;
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu: Formuła planu rewitalizacji dla regulacji nieruchomości (scalenia i podział dla wyodrębnienia obszarów działania publicznego)
- Ustawa o gospodarce komunalnej: Spółki ds. rewitalizacji (zmiana art. 10)
- Ustawa o samorządzie gminnym: Możliwość przekazywania kompetencji na rzecz spółek ds. rewitalizacji
- Ustawa o finansach publicznych: WPI z partnerami prywatnymi
- Ustawa o zasadach prowadzenia polityki rozwoju: miejskie programy operacyjne w perspektywie 2014-2020

10.3 Analiza dokumentów planistyczno–strategicznych regionalnych i lokalnych

Z punktu widzenia Strategii mieszkaniowej przedmiotem analiz stały się dokumenty dostarczone przez Urząd Miasta, które są podstawą podejmowania decyzji na poziomie lokalnym oraz regionalnym, a w szczególności:

- Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020,
- Regionalny Plan Operacyjny (RPO) oraz projekt Uszczegółowienia RPO Województwa Zachodniopomorskiego (RPOWZ) na lata 2007–2013,
- Strategia Rozwoju Koszalina do roku 2015,
- Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Koszalina na lata 2008–2010,
- Lokalny Program Rewitalizacji Obszarów Miejskich dla Miasta Koszalina na lata 2006–2013,
- Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Koszalina na lata 2007–2011,
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Koszalina (Studium),
- Wieloletni Plan Inwestycyjny.

10.3.1 Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020.

Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020 (z grudnia 2005 r.) określa szanse wynikające z jednolitego europejskiego rynku pracy i konsumpcji dla regionu, a w części „*Cele strategiczne i kierunkowe rozwoju województwa*”, wskazuje, które działania są ważne z punktu widzenia wspierania projektów przez Samorząd Województwa oraz Fundusze Strukturalne.

W nawiązaniu do celów zdefiniowanych w Narodowym Planie Rozwoju; uwzględniających potrzeby wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego i rynku mieszkaniowego w regionie, sformułowano cel kierunkowy umożliwiający podejmowanie inicjatyw w tej dziedzinie. Trzeci cel Strategii „*Zwiększenie przestrzennej konkurencyjności regionu*” jest poświęcony racjonalnej gospodarce mieszkaniowej, pomimo iż należy do zadań własnych gminy, poprzez cel kierunkowy 3.6. **Wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego i rynku mieszkaniowego. Mieszkalnictwo jest postrzegane jako ważny czynnik pobudzający** rozwój gospodarczy, aktywizujący rynek nieruchomości, uruchamiający łańcuch firm usługowo–produkcyjnych obsługujących budowę i eksploatację mieszkań, a także produkcję lokalnych materiałów budowlanych i mechanizmy długoterminowego finansowania budownictwa mieszkaniowego w tym także ze źródeł zewnętrznych.

Oznacza to, iż mieszkalnictwo stało się obszarem strategicznym w regionie i Samorząd Województwa będzie wspierał zadania z tego zakresu w pierwszej kolejności. Oznacza to, że Koszalin mógłby przygotować pakiet przedsięwzięć i projektów mieszkaniowych pozwalających na realizację wspomnianego celu w ramach polityki regionalnej (o czym niżej).

10.3.2 Regionalny Program Operacyjny Województwa Zachodniopomorskiego (RPO WZ) na lata 2007-2013

Regionalny Program Operacyjny Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2007–2013 jest jedynym dokumentem, który mówi o alokacji środków na mieszkalnictwo. Jest średniookresowym dokumentem strategicznym i powstał na podstawie Strategicznych

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Wytycznych Wspólnoty, zgodnie z zasadą programowania, przygotowaną przez Narodową Strategię Spójności (Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia).

W osi 5 – Turystyka, kultura i rewitalizacja – alokowano z EFRR 74,9 mln Euro na lata 2007–2013, tj. 8,97% całości środków. Oznacza to, iż Koszalin będzie mógł konkurować z innymi samorządami i beneficjentami w regionie o dostęp do tych środków, o ile spełni wymagane kryteria oceny projektów.

W związku z brakiem wsparcia budżetu państwa dla realizacji strategicznych zadań samorządów z zakresu mieszkalnictwa, poszerzony musi być krąg partnerów realizujących przedsięwzięcia lokalne o przedstawicieli sektora pozarządowego i prywatnego, którzy stanowią odrębną grupę beneficjentów programów unijnych. Daje to możliwości realizacji przedsięwzięć w formule partnerstwa publiczno prywatnego.

W RPO określono, iż beneficjentami mogą być:

- jednostki samorządu terytorialnego (jst), ich związki i stowarzyszenia oraz jednostki organizacyjne jst posiadające osobowość prawną,
- administracja rządowa,
- organizacje pozarządowe,
- PGL Lasy Państwowe i jego jednostki organizacyjne,
- jednostki sektora finansów publicznych (pozostałe),
- parki narodowe i krajobrazowe,
- instytucje kultury,
- kościoły i inne związki wyznaniowe oraz osoby prawne kościołów i innych związków wyznaniowych,
- spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe, TBS,
- przedsiębiorcy.

RPO określa, iż inwestycje w zakresie mieszkalnictwa mają być prowadzone w zgodzie z art. 7 pkt. 2 Rozporządzenia (WE) nr 1080/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 5 lipca 2006 r., op.cit. oraz art. 47 Rozporządzenia Komisji (WE) nr 1828/2006 z dnia 8 grudnia 2006 roku ustanawiającego szczegółowe zasady wykonania Rozporządzenia Rady (WE) nr 1083/2006. **Oznacza to m.in., że inwestycje w obszarze mieszkalnictwa mogą być realizowane wyłącznie na wyznaczonych obszarach wsparcia.** Obszary, dla których przewidywane jest wsparcie w zakresie mieszkalnictwa, powinny spełniać łącznie, co najmniej trzy kryteria z podanej poniżej listy, przy czym dwa muszą odnosić się do wymiaru społecznego, tj. zawierać się w katalogu od a) do h).

A to obejmuje następujące kryteria:

- a) wysoki poziom ubóstwa i wykluczenia;
- b) wysoką stopę długotrwałego bezrobocia;
- c) niekorzystne trendy demograficzne;
- d) niski poziom wykształcenia, wyraźny deficyt kwalifikacji i wysoki wskaźnik przerywania skolaryzacji;
- e) wysoki poziom przestępczości i wykroczeń;
- f) szczególnie wysoki stopień degradacji środowiska;
- g) niski wskaźnik prowadzenia działalności gospodarczej;
- h) wysoką liczbę imigrantów, grup etnicznych i mniejszościowych lub uchodźców;
- i) porównywalnie niski poziom wartości zasobu mieszkaniowego;
- j) niski poziom wydajności energetycznej budynków.¹²

¹² Wykaz kryteriów wymaganych dla określenia obszarów wsparcia zawarty został w art. 47 ust. 1 rozporządzenia Komisji (WE) nr 1828/2006. Trwają konsultacje Ministerstwa Rozwoju Regionalnego z Komisją Europejską, co do sposobu stosowania kryteriów dla mieszkalnictwa. Wariant najbardziej prawdopodobny to ten, w którym MRR przedstawi średnie wartości wskaźników zróżnicowane wg województw. Do dalszych prac proponowane są następujące kryteria: wysoki poziom ubóstwa, wysoki

Udział finansowy projektów z zakresu mieszkalnictwa w ogólnej kwocie wydatków ponoszonych w ramach RPO nie przekroczy poziomu 3% alokacji dla Programu (są to zatem bardzo ograniczone środki). Z punktu widzenia Strategii mieszkaniowej Miasta Koszalina niezbędne jest monitorowanie postępów prac nad ustaleniem kryteriów wyboru obszarów wsparcia pod mieszkalnictwo i aktualizowanie odpowiednio do tego Strategii mieszkaniowej.

10.3.3 Uszczegółowienie Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2007-2013 (wersja 3.0, projekt, luty 2008).

Jest to dokument operacyjny polityki regionalnej w stosunku do Strategii Województwa i ustanawia obszary interwencji i osie priorytetowe realizowane w ramach programu operacyjnego. Uszczegółowienie precyzuje zamierzenia Samorządu Województwa w nowej perspektywie finansowej. Dla dalszych prac nad Strategią mieszkaniową i Lokalnym Programem Rewitalizacji, należy wziąć pod uwagę proponowany zakres kwalifikowalności wydatków i system wyboru projektów w ramach wspomnianej wyżej osi priorytetowej 5, działanie 5.5. „*Rewitalizacja obszarów zdegradowanych*”. Na działanie ogółem alokowano 17,3 mln **Euro**. Projekty powinny być zintegrowane – przy minimalnej wartości wydatków kwalifikowalnych projektu - 2 mln PLN.

Inwestycje realizowane w ramach tego działania muszą być elementami projektów zintegrowanych wybranych w drodze preselekcji.

Samorząd Wojewódzki określił, iż z tej puli mogą być realizowane, na obszarach miejskich, przemysłowych, popegeerowskich i powojkowych, następujące typy podprojektów (Koszalin musi zweryfikować i wybrać wśród zdefiniowanych projektów te, które odpowiadają poniższym kategoriom i są zapisane w LPR oraz WPI):

- 1) budowa, przebudowa lub renowacja infrastruktury znajdującej się na obszarze zdegradowanym;
- 2) budowa, przebudowa lub modernizacja infrastruktury technicznej znajdującej się na obszarze zdegradowanym w szczególności przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych lub telekomunikacyjnych;
- 3) prace konserwatorskie i restauratorskie w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z dnia 17 września 2003 r.);
- 4) zakup i instalacja urządzeń poprawiających bezpieczeństwo na obszarze zdegradowanym;
- 5) renowacja części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych, tj.:
 - a) odnowienie następujących elementów konstrukcji budynku: dachu, elewacji zewnętrznej, stolarki okiennej i drzwiowej, klatki schodowej, korytarzy wewnętrznych lub zewnętrznych, wejścia i elementów jego konstrukcji zewnętrznej, windy,
 - b) budowa, przebudowa lub modernizacja infrastruktury technicznej budynku,
 - c) przedsięwzięcia termomodernizacyjne w rozumieniu ustawy z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz.U. Nr 162, poz 1121);

Projekty z zakresu rewitalizacji powinny zapewniać kompleksową odnowę rewitalizowanego obszaru.

poziom długotrwałego bezrobocia, wysoki poziom przestępczości i naruszeń prawa, niski poziom aktywności gospodarczej, porównywalnie niższy poziom wartości zasobu mieszkaniowego.

10.3.4 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Koszalina (Studium) oraz Polityka Przestrzenna Miasta Koszalina — analiza realizacji polityki mieszkaniowej w dokumentach planistycznych gminy

Politykę przestrzenną Miasta Koszalina określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte Uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXV/357/97 z dnia 5 września 1997 r., a następnie zaktualizowane i zmienione w 2005 r. (zgodnie z uchwałą Nr XXV/373/2005 z dnia 28 kwietnia 2005 r.) Studium zawiera wiele zaleceń i konkluzji w odniesieniu do mieszkalnictwa. Opracowana przez Wydział Architektury i Urbanistyki „Polityka przestrzenna miasta Koszalina — analiza realizacji polityki mieszkaniowej w dokumentach planistycznych gminy” analizuje, w ogólnym zarysie, stopień realizacji polityki mieszkaniowej poprzez ustalenia planów miejscowych.¹³

W kontekście mieszkalnictwa za szczególnie trafne należy uważać wymienienie wśród głównych problemów przestrzennych miasta między innymi:

- **postępującej suburbanizacji (nadmiernego rozprzestrzeniania się zabudowy),**
- **niekonsekwentnego i miejscami niewydolnego układu komunikacyjnego (lokalnego i ponadlokalnego),**
- **degradacji środowiska naturalnego.**

Zjawiskom tym mają zapobiegać takie działania jak:

- stała współpraca z zarządami sąsiednich gmin;
- zabezpieczenie terenów mieszkaniowych przed inwazją niepożądanych, uciążliwych funkcji;
- proporcjonalna podaż terenów dla różnorodnych form mieszkalnictwa oraz oferta wysokiego standardu zamieszkania w zdrowym i atrakcyjnym środowisku;
- stopniowa poprawa komunikacji kołowej i bezpieczeństwa ruchu;
- zabezpieczanie wód gruntowych przed wyciekami z nieszczelnych „zbiorników bezodpływowych”;
- kontynuacja naturalnych trendów rozwoju przestrzennego w kierunkach wyznaczonych ciągami komunikacji i infrastruktury.

W Studium sformułowano następujące zasady rozwoju mieszkalnictwa:

- 1) wyznacza się strategiczne obszary budownictwa mieszkaniowego, dla których należy określić ściśle zasady przygotowania, uzbrojenia, zbywania i zabudowy;
- 2) tereny uzbrojone mają podlegać sukcesywnej zabudowie w pierwszej kolejności;
- 3) nowe tereny mieszkaniowe, przed udostępnieniem ich do zabudowy, mają podlegać wyprzedzającemu kompleksowemu przygotowaniu;
- 4) obszary chaotycznej zabudowy mieszkaniowej przeznacza się do rehabilitacji dotyczącej usprawnienia układów komunikacyjnych, regulacji granic terenów publicznych oraz poprawy infrastruktury społecznej i technicznej;
- 5) wskazuje się strefy potencjalnych terenów zorganizowanych budownictwa mieszkaniowego celem umożliwienia i zapewnienia:
 - a) scalenia i wtórnego, zgodnego z koncepcją urbanistyczną, podziału na działki,
 - b) kompleksowego projektowania i realizacji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

¹³ Rada Miejska w Koszalinie w dniu 26 czerwca 2008 r. podjęła Uchwałą Nr XXV/274/2008 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Koszalina

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

W Studium wskazano tereny predysponowane pod zagospodarowanie i zabudowę mieszkaniową — przede wszystkim są to tereny południowe miasta: osiedla zabudowy jednorodzinnej Raduszka (tereny oznaczone symbolem **S5**) oraz przewidziany pod zróżnicowane formy zabudowy mieszkaniowej obszar strategiczny budownictwa mieszkaniowego obejmujący tereny: **S7, S8, S16**, jak również niezabudowane tereny osiedla Rokosowo Południe-Dzierżęcina (**S22**).

Strefa potencjalnych terenów dla zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego została wskazana na północy miasta jako jeden z obszarów strategicznych miasta – oznaczenie symbolami **N10 i N11** (teren o powierzchni ok. 115 ha)

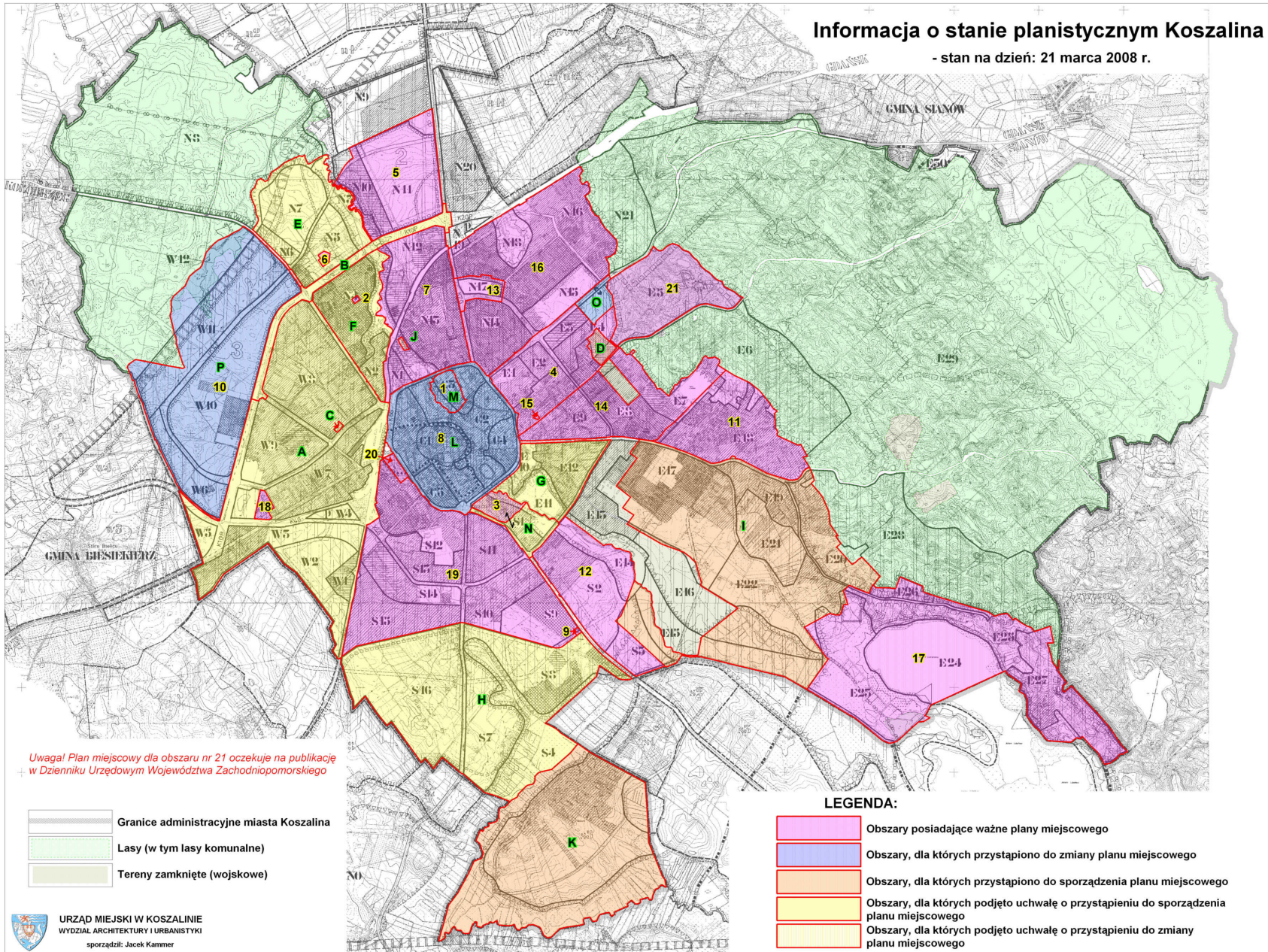
Ponadto w Studium ustanowiono obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania oraz zadeklarowano zamiar sporządzenia takich opracowań dla wybranych obszarów gminy Miasto Koszalin.

Zatem z punktu widzenia kierunków rozwoju zabudowy mieszkaniowej w kontekście zapisów planistycznych należy podkreślić następujące kwestie:

1. Przewidywany jest dalszy rozwój Koszalina głównie w kierunkach:
 - Północnym - (strefy N10 i N11). W strefie N11 aktualnie przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ale docelowo przewidywana jest równowaga pomiędzy zabudową jedno- i wielorodzinną.
 - Wschodnim:
 - z dogęszczeniem terenów wokół jeziora Lubiatowskiego zabudową jednorodziną (osiedla Lubiatowo ze strefami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową E25.1, E25.2, E26, E27.1, E27.2, E27.3). Tereny te są objęte planem zagospodarowania;
 - z dogęszczeniem i ograniczonym rozwojem przestrzennym terenów Rokosowa – Dzierżęcina (na terenach tych planowane są następujące strefy pod zabudowę mieszkaniową: E17, E19, E20 i E22) głównie zabudową jednorodziną. Trwają prace nad planem miejscowym dla tych terenów.
 - Południowym w kierunku Świeszyna, obszary Sarzyna, Konikowa, Raduszki (strefa S7). Ponieważ w tym kierunku w największym stopniu postępuje suburbanizacja a tereny są w niewielkim stopniu wyposażone w infrastrukturę techniczną, konieczne jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przygotowanie programu uzbrajania tych terenów.
 - zachodnim: tereny w obrębie miasta są zarezerwowane dla zabudowy usługowej i przemysłowo-magazynowej, a budownictwo mieszkaniowe w formie zabudowy jednorodzinnej wykracza poza granice administracyjne Miasta, na teren sołectwa Stare Bielice.
2. Ponieważ suburbanizacja została opanowana tylko częściowo, w kierunku północnym postępuje bez ograniczeń w postaci MPZP niezbędne jest opracowanie planów poszerzenia granic miasta i nawiązanie stałej współpracy z sąsiednimi gminami w celu kontroli tych procesów na peryferiach Koszalina.
3. Inną kwestią jest kompleksowa rewitalizacja Śródmieścia. Dotychczasowe przedsięwzięcia nie przyniosły znaczących postępów. W trakcie opracowania jest zmiana planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia.
4. Obszary wojskowe zlokalizowane w południowej części Miasta ale w niewielkim oddaleniu od Śródmieścia (strefy E13 i E 16) a jednocześnie w wysokim stopniu wyposażone w infrastrukturę techniczną są niezwykle cennym miejscem lokowania różnego rodzaju inwestycji nieruchomościowych, w tym intensywnej zabudowy mieszkaniowej. Wskazane byłoby ponowne podjęcie prac, które doprowadziłyby do stworzenia nowej koncepcji zagospodarowania tych terenów.
5. Deklarowany w Studium rozwój infrastruktury komunikacyjnej i mediów, a w szczególności instalacji kanalizacyjnej jest nierównomierny i niedostateczny w stosunku do zaawansowania inwestycji i zainteresowania inwestorów.

Informacja o stanie planistycznym Koszalina

- stan na dzień: 21 marca 2008 r.



Mapa 1. Stan planistyczny Koszalina na dzień 21.03.2008

Źródło: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Koszalina

Oto szczegółowy opis terenów wykazanych w Studium o przeznaczeniu dominującym lub uzupełniającym pod zabudowę mieszkaniową:

I. Rejon Centrum - C

- C1. i C4: Zabudowa mieszkaniowa pełni jedynie funkcję uzupełniającą, gdyż dominuje funkcja usługowa, zabudowa o charakterze plomb i uzupełnień w stosunku do istniejącej zabudowy z zachowaniem obecnego układu urbanistycznego
- C5. Jest to obszar istniejącego osiedla mieszkaniowego, z zaleceniami zachowania układu urbanistycznego oraz rehabilitacji istniejących zasobów mieszkaniowych będących głównie we władaniu miasta.

II. Rejon Wschodni - E

- E7. Tereny mieszkaniowe z wielo- i jednorodzinną zabudową jako funkcją uzupełniającą - znaczny udział usług komercyjnych i publicznych.
- E8. Obszar zainwestowany o dominującej funkcji mieszkaniowej. Teren zajęty częściowo przez koszary..
- E9. Tereny mieszkaniowe z wielo- i jednorodzinną zabudową jako funkcją uzupełniającą - znaczny udział usług komercyjnych i publicznych
- E9.1. Teren o dominującej funkcji mieszkaniowej, obecnie użytkowany jako ogród działkowy. Podstawowe przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami wbudowanymi.
- E9.2. Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- E12. Obszar zainwestowany, zabudowany głównie budynkami mieszkalnymi przedwojennymi oraz z lat 60, 70 -tych. Funkcja dominująca to mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne z infrastrukturą społeczną.
- E17. Obszar częściowo zainwestowany, zabudowany głównie domami jednorodzinnymi. W Studium zaplanowano przeznaczenie tego terenu pod mieszkalnictwo z programem usług osiedlowych i pełną infrastrukturą społeczną. Do zainwestowania jest powierzchnia około 80 ha, w tym obszar pt. "Osiedle Lipowe" oraz obszary niezabudowane w części południowej i południowo-wschodniej
- E18. Obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tzw. "Rokosowo Północ". Mieszkalnictwo ma funkcję podstawową jednak niezbędne są inwestycje w zakresie kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz infrastruktury społecznej i usług.
- E19. Mieszkalnictwo ma funkcję dominującą, z programem usług podstawowych oraz infrastrukturą społeczną. Jest to obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Chełmoniewo) oraz usług podstawowych, hurtowni i zakładu produkcyjnego. Niezbędne są inwestycje w zakresie kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
- E20. Mieszkalnictwo ma funkcję dominującą, z programem usług osiedlowych oraz infrastrukturą społeczną. Jest to obszar częściowo zabudowany domami jednorodzinnymi, chociaż występuje także zabudowa produkcyjna wytwórcza, bazy i administracja, a część terenów użytkowana jest pod uprawy polowe i ogrodnicze. Wolne tereny inwestycyjne mają powierzchnię około 32 ha.
- E22. Mieszkalnictwo ma funkcję dominującą, z programem usług lokalnych niekolidujących z otoczeniem oraz infrastrukturą społeczną. Obszar obejmuje zabudowę zagrodową i mieszkaniową oraz tereny upraw polowych, ogrodniczych, ogródków działkowych. Obszary niezabudowane do zagospodarowania mają powierzchnię około 80 ha
- E25.1. Funkcja dominującą jest zabudowa jednorodzinna, a jest to obszar przyjeziorny, ograniczony od północy ulicą Lubiatowską.
- E25.2. Tereny rekreacyjne z dopuszczalną zabudową mieszkaniową z dopuszczeniem programu „agroturystyki”.
- E26. Tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą o powierzchniach minimalnych działek 800 m².

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

III. Rejon Południowy - S

- S1. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, jako funkcją uzupełniającą.
- S2. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową o charakterze ekstensywnym i wielorodzinną.
- S5. Dominująca funkcja terenu to zabudowa mieszkaniowa o charakterze ekstensywnym. Szacowana wielkość wolnych terenów inwestycyjnych ma powierzchnię około 59 ha.
- S7. Teren z dominującą funkcją mieszkaniową z uzupełniającymi usługami komercyjnymi, handlem i rzemiosłem. Wolne tereny do zainwestowania mają powierzchnię około 60 ha.
- S8. Tereny o dominującym przeznaczeniu pod mieszkalnictwo wraz z uzupełniającym programem usług komercyjnych i publicznych.
- S12. Tereny o przeznaczeniu pod mieszkalnictwo. Wolne tereny do zainwestowania mają powierzchnię około 12 ha. W funkcji uzupełniającej usługi komercyjne.
- S14. Tereny produkcji rzemieślniczej, bazy i hurtownie wraz z usługami komercyjnymi. Dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.
- S16. Teren przeznaczony pod zorganizowane budownictwo mieszkaniowe. Wolne tereny do zainwestowania mają powierzchnię około 136 ha.

IV. Rejon Zachodni - W

- W4. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielo i jednorodziną

V. Rejon Północny - N

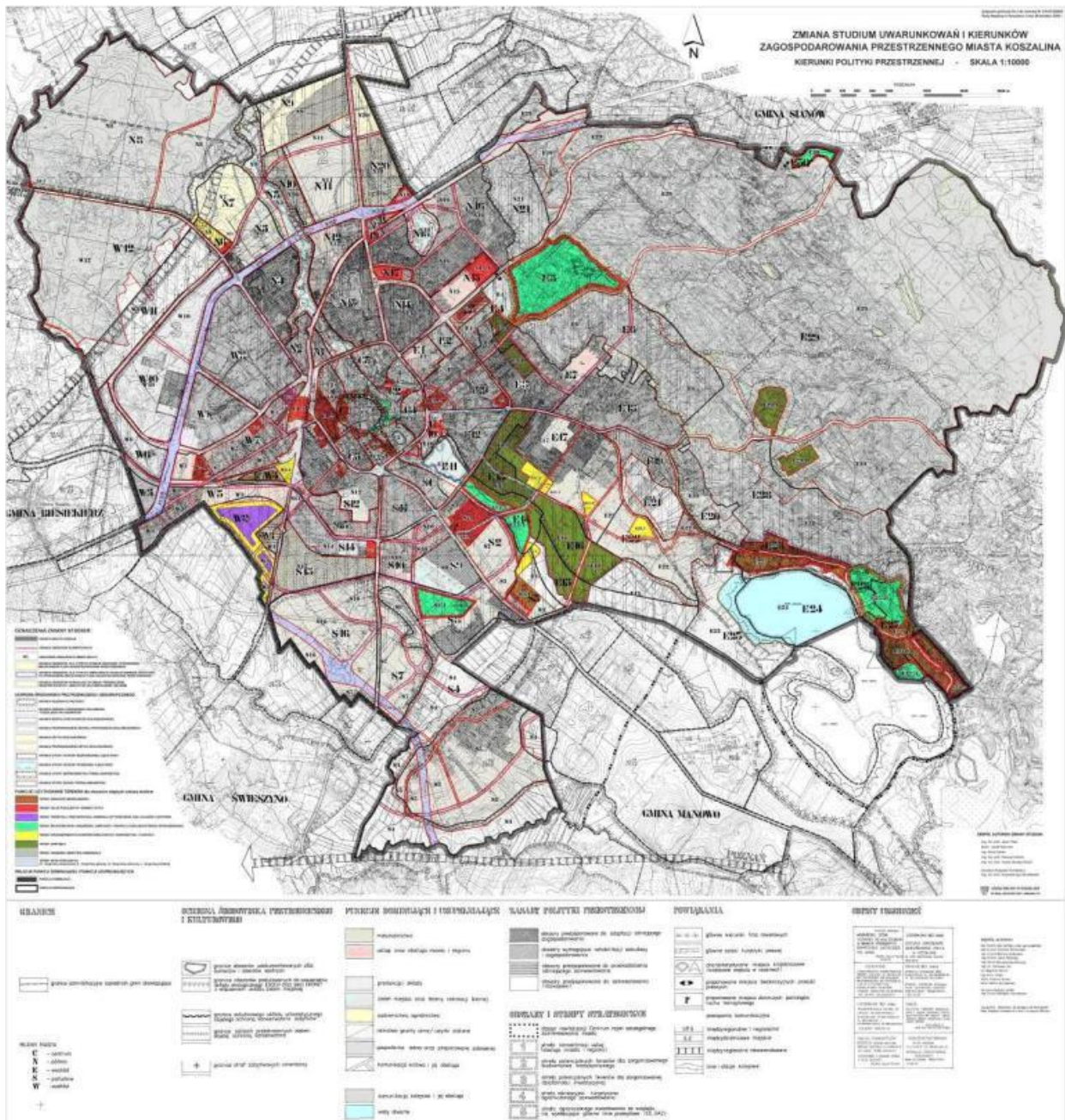
- N4. Obszar mieszkaniowy, zabudowany przez Osiedle "Morska" oraz zespoły zabudowy jednorodzinnej realizowane głównie w latach 60-, 70-tych. Zespół usług podstawowych (handel, szkoła, poczta). Fragmenty zabudowy jednorodzinnej przed-wojennej ze względu na układ przestrzenny i formę mogą posiadać wartość historyczno-kulturową. Przeznaczenie terenów pod dominującą funkcję mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną z pełnym programem usług i infrastruktury społecznej. Dopuszczalny udział usług komercyjnych oraz produkcji i rzemiosła nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej
- N5. Obszar na peryferiach miasta, niezainwestowany. Jedynie na niewielkim fragmencie obszaru występuje zabudowa zagrodowa, przedwojenna oraz zaczątek zabudowy jednorodzinnej współczesnej. Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową w formie osiedla mieszkaniowego z pełnym programem usług i infrastruktury społecznej. Realizacja osiedla mieszkaniowego tzn. "Krańcowe-Kawilę". Szacowany teren do zainwestowania o pow. 34,0 ha
- N10. Obszar użytkowany jako ogrody działkowe, przyległe do prawego brzegu Dzierżęcinki. Przeznaczenie terenów pod ogrody działkowe i mieszkalnictwo z zamiarem przekształcenia docelowo ogrodów działkowych na budownictwo mieszkaniowe w części lub całości obszaru. Obszar o powierzchni około 20 ha.
- N11. Tereny niezagospodarowane. Dominująca funkcja mieszkaniowa. Osiedle mieszkaniowe z pełnym programem usług podstawowych i infrastruktury społecznej. Obszar o pow. 86,0 ha. Osiedle mieszkaniowe "Północ II" strefa zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego
- N13. Obszar obejmujący osiedle mieszkaniowe "Północ" z lat 60-70-tych - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną o wysokiej intensywności zabudowy oraz w kierunku północnym i zachodnim, jednorodzinna, intensywna. Dominujące przeznaczenie terenów pod funkcję mieszkaniową z pełnym programem usług lokalnych i infrastrukturą społeczną. Funkcja uzupełniająca: usługi komercyjne o charakterze ogólnomiejskim tj. szkolnictwo wyższe, kultura,
- N14. Obszar obejmujący osiedle mieszkaniowe. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z usługami podstawowymi jak: handel, gastronomia, szkoły, przedszkola oraz obiekty oświaty wyższego stopnia, szkoły średnie, technika. Całość realizowana w 60, 70-tych latach. Obszar wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną. Dominująca funkcja mieszkaniowa z pełnym programem usług lokalnych i infrastrukturą społeczną.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Uzupełniająco – usługi komercyjne o charakterze obsługi turystycznej tj. handel, gastronomia

N15.1. Teren usług komercyjnych z obiektami handlowymi do 2000 m kw. powierzchni sprzedażowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

N16. Osiedle mieszkaniowe „Przylesie”. Obszar zabudowy wielorodzinnej i jedno-rodzinnej z pełnym programem infrastruktury społecznej i usług osiedlowych tj. szkoły, przedszkola, handel, gastronomia, rzemiosło, kościół, urządzenia sportowe. Osiedle zrealizowane w latach 70–tych. Dominująca funkcja mieszkaniowa z pełnym programem usług osiedlowych i infrastrukturą społeczną.



Mapa 2. Kierunki polityki przestrzennej Miasta Koszalina

Źródło: Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Koszalina

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

W podsumowaniu należy przytoczyć szacunki dokonane przez Zespół Wydziału Urbanistyki i Architektury w dokumencie pt. „Polityka przestrzenna Miasta Koszalina – analiza realizacji polityki mieszkaniowej w dokumentach planistycznych Gminy”, według których na obszarze Miasta występują potencjalne tereny z funkcją mieszkaniową, na których można byłoby wybudować około 12,5 tys. jednostek mieszkalnych, w tym: około 8,8 tys. mieszkań w domach wielorodzinnych i około 3,7 tys. domów jednorodzinnych. Oto ich przestrzenne usytuowanie:

Tabela 22. Potencjalna chłonność terenów z funkcją mieszkaniową w Mieście Koszalin w świetle Uchwał Rady Miejskiej

Lp.		Wielorodzinne	Jednorodzinne
1.	Uchwała Nr XXI/321/2004 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 grudnia 2004 r. „ROKOSOWO PÓLNOC”	103	482
2.	Uchwała Nr XXVI/397/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 9 czerwca 2005 r. „GNIEŹNIĘSKA – 4-GO MARCA- RZEKA DZIERŻĘCINKA”	3746	2394
3.	Uchwała Nr XXX/488/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 listopada 2005 roku „ZWYCIĘSTWA – PIŁSUDSKIEGO – ROKOSOWO PÓLNOC”	646	44
4.	Uchwała Nr XXXI/500/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 29 grudnia 2005 roku „WŁADYSŁAWA IV – GDAŃSKA”	934	26
5.	Uchwała Nr X/80/2007 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26 kwietnia 2007r. „LUBIATOWO”	160	732
6.	Uchwała Nr XV/152/2007 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 października 2007 r. „GNIEŹNIĘSKA – SARZYŃSKA – DZIAŁKOWA”	1836	
7.	Uchwała Nr XVIII/183/2007 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 grudnia 2007 r. „PKS”	1434	
		8859	3678

Szacunek wykonany przez Zespół WUiA jest bardzo optymistyczny, ponieważ przyjęto w nim bardzo optymistyczne założenia:

- w odniesieniu do budownictwa jednorodzinnego przyjęto minimalne rozmiary działek (często nie pozwalające na zabudowę wolnostojącą) i maksymalną liczbę mieszkań w domach (dwa a nie jak powszechnie jedno);
- a w przypadku zabudowy wielorodzinnej założono, że powierzchnia użytkowa równa jest powierzchni zabudowy pomnożonej przez liczbę kondygnacji, podczas gdy w praktyce jest to około 0,7-0,75 tej powierzchni.

Jest to zatem raczej teoretyczna liczba możliwych do wybudowania jednostek mieszkalnych.

Praktycznie chłonność terenów objętych ustaleniami planów miejscowych w Koszalinie z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową można szacować na około 8 tys. jednostek mieszkalnych (mieszkań w domach wielorodzinnych około 6,5 tys., a domów jednorodzinnych około 1,5 tys.).

10.3.5 Strategia Rozwoju Koszalina do roku 2015

Strategia Rozwoju Koszalina do roku 2015 została przyjęta uchwałą Nr XXII/400/2001 z dnia 29 marca 2001 r. W dokumencie tym cele mieszkaniowe wymieniane są w kilku miejscach, a szczególnie we wskazanym kierunku rozwoju w celu 6: „Jakość życia w Koszalinie porównywalna jest do standardów unijnych”. Cel ten ma być zrealizowany poprzez:

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

- cel pośredni 6.1 „Poziom usług i zabezpieczenia społecznego mieszkańców dostosowany jest do potrzeb”
- i cel operacyjny 6.1.5 – „Rozwiązanie problemów mieszkalnictwa na terenach zainwestowanych”.

W dokumencie tym, w odniesieniu do mieszkalnictwa proponowane jest podjęcie następujących działań:

- uzbrajanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- zapewnienie dostępności mieszkań socjalnych i chronionych,
- podniesienie standardu mieszkań komunalnych,
- wspieranie różnych form budownictwa społecznego i prywatnego,
- rozwój budownictwa komunalnego,
- zbywanie nieruchomości komunalnych z zachowaniem preferencji dla dotychczasowych najemców,
- przekształcenie Zarządu Budynków Komunalnych (niezrealizowane),
- rozwój budownictwa w ramach Koszalińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

W priorytecie 7 „Rozwój Budownictwa Mieszkaniowego” określono następujące działania do podjęcia:

- uzbrojenie terenów,
- rozwój taniego budownictwa komunalnego,
- zapewnienie mieszkań socjalnych i chronionych,
- wspieranie innych form budownictwa mieszkaniowego (spółdzielnie, KTBS, budownictwo czynszowe i indywidualne).

Strategia rozwoju jest realizowana poprzez programy realizacyjne, a jednym z pakietów były Programy Strategii Mieszkaniowej dla Miasta Koszalina na lata 2000–2004. Bezpośrednio do mieszkalnictwa odnosi się 10.4.1. „Program budownictwa mieszkaniowego”. Jego misję sformułowano następująco: „Regulacja mieszkalnictwa i ułatwienie sektorowi prywatnemu oraz społeczeństwu rozwiązywania lokalnych problemów mieszkaniowych z zakresu dostępności i warunków mieszkaniowych, dodatkowo z pomocą Państwa”. W Strategii wymienia się również politykę racjonalnego wykorzystania wolnych terenów określoną w programie gospodarki nieruchomościami.

O ile wspomniane wyżej dokumenty programowe zostały adaptowane do kierunków nowej polityki unijnej na lata 2007–2013, o tyle sama strategia rozwoju Koszalina wymaga aktualizacji, na pewno w części diagnostycznej oraz oceny na ile wskazania programu rozwoju zostały do końca 2007 r. zrealizowane i jak były one monitorowane.

10.3.6 Strategia i Programy Strategii Mieszkaniowej dla Koszalina na lata 2000-2004

Programy te zostały przyjęte przez Zarząd Miasta 28.02.2000 r., w konsekwencji - opracowanych w 1999 r. przez firmę URBECON z Sopotu przy udziale grupy roboczej ds. Strategii Mieszkaniowej i Rady Programowej - dokumentów: „Diagnoza systemu mieszkaniowego miasta Koszalina i cele strategii mieszkaniowej” oraz „Program strategii mieszkaniowej dla Koszalina na lata 2000–2004”. Analizie i ocenie powinien zostać poddany sposób monitorowania realizacji przyjętych programów. Programy ujęto w dwóch następujących kategoriach:

I. Programy polepszania stanu i zarządzania istniejącymi zasobami:

1. Program remontów w komunalnych zasobach mieszkaniowych – wg PGMZG.
2. Program remontów w komunalnych zasobach mieszkaniowych z udziałem wspólnot mieszkaniowych.
3. Program małych ulepszeń dla najemców lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

4. Program czynszowy w komunalnych zasobach mieszkaniowych
5. Program przekształcenia Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie
6. Program selektywnej prywatyzacji i zamiany mieszkań.
7. Program rewitalizacji Śródmieścia.

II. Programy wspierania prywatnych inwestycji mieszkaniowych:

8. Program budownictwa w ramach KTBS – dobrze rozwinięty.
9. Program inwestycyjnych czynów społecznych
10. Program zarządzania gruntami i rozwoju infrastruktury
11. Program informacyjny, organizacyjny i współpracy z sektorem prywatnym w dziedzinie mieszkalnictwa.

Analiza wdrożenia strategii wskazuje, iż samorząd przyjął do realizacji zbyt dużą liczbę programów uniemożliwiających realizację w tym samym czasie tak wielu przedsięwzięć, wobec braku jednostki organizacyjnej zdolnej do koordynacji zamierzeń z zamierzeniami innych partnerów. W obecnej strategii należałoby skupić się na mniejszej liczbie obszarów do interwencji i/lub powołać Koordynatora realizacji tych programów. Każdy z tych programów powinien mieć wyznaczonego kierownika odpowiadającego za realizację programu i – w zależności od stopnia zaawansowania programu – przydzielonego budżetu i zespołu wykonawczego.

10.3.7 Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Koszalin (PRL) na lata 2008–2010.

PRL **jest bez znaczenia dla rozwoju mieszkalnictwa w tej fazie programowania**, bo środki europejskie na mieszkalnictwo w ramach polityki regionalnej powinny być ujęte w Lokalnym Programie Rewitalizacji.

PRL na lata 2007–2009 przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie nr XXXVIII/595/2006 z dnia 26.10.2006 r. został zaktualizowany Uchwałą Nr XX/188/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 7 lutego 2008 r. Plan określa zadania wykonane w zakresie budowy mieszkań socjalnych i budowy mieszkań czynszowych oraz definiuje Program i projekty programu na lata 2008–2010 „Mieszkajmy w Koszalinie”. Program, o wartości 88,2 mln zł, miał być realizowany przez cztery szczegółowo rozpisane projekty.

Fiszki z programu i projektów zawierają informacje na zbyt ogólnym poziomie (to forma pośrednia – wskazująca na intencje samorządu lokalnego i zbieranie idei). W ubieganiu o środki na mieszkalnictwo LPR stracił znaczenie. Wymaga weryfikacji i skoordynowania z Lokalnym Programem Rewitalizacji, o zamierzenia możliwe do realizacji w ramach RPO.

10.3.8 Lokalny Program Rewitalizacji Obszarów Miejskich dla Miasta Koszalina na lata 2006–2013

W strategicznych dokumentach Unii Europejskiej podkreśla się znaczenie rewitalizacji¹⁴ jako istotnego czynnika wzrostu atrakcyjności miast w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej. Wg stanu z lutego 2008 r., z działania 3.3. ZPORR „Rewitalizacja na lata

¹⁴ Według definicji Ministerstwa Rozwoju Regionalnego rewitalizacja to kompleksowy, skoordynowany, wieloletni, prowadzony na określonym obszarze proces przemian przestrzennych, technicznych, społecznych i ekonomicznych, inicjowany przez samorząd terytorialny (głównie lokalny) w celu wyprowadzenia tego obszaru ze stanu kryzysowego, poprzez nadanie mu nowej jakości funkcjonalnej i stworzenie warunków do jego rozwoju, w oparciu o charakterystyczne uwarunkowania endogeniczne.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

2004–2006” było w Polsce podpisanych 199 umów, na kwotę 406,8 mln zł, zaś wartość dokonanych płatności opiewała na 291,1 mln zł. Oznacza to, iż środki na rewitalizację w skali całego kraju wciąż są znikome w stosunku do potrzeb.

Programy Rewitalizacji to kompleksowe programy działań obejmujących budowę, modernizację zabudowy i przestrzeni ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznych, rewaloryzację zabytków na wybranym obszarze miasta, w powiązaniu z wprowadzeniem zmian gospodarczych i społecznych na tym obszarze. Program rewitalizacji opracowywany jest przez jednostkę samorządu terytorialnego (uchwałą rady) i koordynowany przez tę jednostkę. W trakcie przygotowywania programu powinny zostać uwzględnione m.in. następujące elementy:

- określenie form zarządzania programem;
- określenie zewnętrznych partnerów przy montażu i realizacji programu;
- działania operacyjne zdążające do dysponowania gruntami;
- określenie niezbędnych nakładów finansowych przeznaczonych na realizację programu;
- oszacowanie kosztów dla poszczególnych działań operacyjnych (projektów);
- określenie programów pomocowych, z których mogliby skorzystać beneficjenci programu rewitalizacji;
- zasady realizacji programu rewitalizacji – udział gremiów fachowych mieszkańców, zwłaszcza właścicieli nieruchomości włączonych w sferę rewitalizacji; określenie sposobu zatwierdzania programu rewitalizacji.

Koszaliński program rewitalizacji w sposób ogólny uwzględnia niektóre z wymienionych wyżej elementów.

Program (opracowany przez firmę INPLUS Doradztwo Inwestycyjne z Olsztyna) przyjęty został uchwałą Rady Miejskiej nr XXXVIII/596/06 z dnia 20.10. 2006 roku. LPR jest pierwszym dokumentem źródłowym i aktem lokalnej polityki rewitalizacyjnej na lata 2006–2013. Dokument ma stanowić podstawę ubiegania się przez Miasto Koszalin o środki z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na działania związane ze zdegradowanymi obszarami miejskimi, przemysłowymi i powojskowymi w latach 2007–2013, **w tym jedną z niewielu możliwości wykorzystania środków unijnych na mieszkalnictwo.**

Koszaliński LPR liczy 159 stron, z czego około 30 dotyczy obszarów wyznaczonych do rewitalizacji. Na lata 2006–2013, zdefiniowanych zostało siedem obszarów miejskich do rewitalizacji. LPR nie odnosi się w sposób szczególny, z punktu widzenia kryteriów definiowania obszarów do rewitalizacji, do problematyki mieszkaniowej, za wyjątkiem jednego - trudne warunki mieszkaniowe. Dokument ten (obszernie relacjonujący powiązania z innymi dokumentami i przytaczający diagnozę całego miasta) powinien być uzupełniony o charakterystykę kryteriów wyznaczenia granic i wyboru kolejności realizacji 7 obszarów wraz ze zróżnicowanymi wskaźnikami zjawisk kryzysowych na tych obszarach. Należałoby się przy tym odnieść do zróżnicowanej charakterystyki społeczno-gospodarczej poszczególnych obszarów wybranych do rewitalizacji. Całość obrazu dopełniłby opis procedury wyboru projektów, realizowanych przez różne podmioty (beneficjentów) na obszarach pilotażowych. Należałoby pokazać, którym obszarom przypisane zostały mierzalne efekty projektów pilotażowych. Chodzi o to, aby uzyskać obraz stanu, w którym miejscu jest gmina i jej partnerzy w osiąganiu pożądaných celów rewitalizacji w 7 wybranych obszarach. Bez tego bilansu trudno jest programować dalsze przedsięwzięcia rewitalizacyjne; powstała luka pomiędzy poziomem ogólnie sformułowanych celów w strategii miasta, zamierzeń w LPR na poziomie miasta (diagnoza sytuacji kryzysowych dotyczy skali miejskiej, a nie obszaru pilotażowego), a rzeczywistą lokalizacją planowanych inwestycji wnioskowanych do współfinansowania. LPR objął zbyt duże obszary miasta (kilkudziesięciohektarowe) i nie wskazał etapowania ich realizacji. Prowadzi

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

to do niemożności rozwiązania systemowego problemów kryzysowych w średnim okresie czasu (6 lat RPO), dla poszczególnych 7 obszarów.

Z siedmiu wymienionych w LPR obszarów, Obszar II – „Trójkąt Bermudzki”, pomiędzy ulicami Krakusa i Wandy, Michała Drzymały, Harcerską, Konstytucji 3-go Maja, wydaje się zbliżać do kwalifikowalności współfinansowania przez Samorząd Województwa, w oparciu o kryteria MRR i uszczegółowienia RPOWZ. Wiadomo, że obszar II obejmuje 86 budynków, z czego 14 do wyburzenia, a 63 do remontu (innych danych brak: liczba mieszkańców, poziom bezrobocia, liczba mieszkań, możliwość modernizacji i uzupełnienia zabudowy, wskaźniki). Dane szacunkowe podane są zbiorczo i mówią o planowanych nakładach finansowych na wyburzenia: 2 779 275 zł, na remonty: 6 613 600, na inwestycje: 62 063 000. W sumie 71 455 875 zł przewiduje się do wydatkowania w ciągu 20 lat. Zdefiniowane projekty, dotyczące głównie przekształceń przestrzeni publicznych (terenów o własności komunalnej) i inwestycji sektora publicznego w kierunku podnoszenia jakości wybranych obszarów, będą musiały w obecnym okresie finansowania być zintegrowane z projektami „miękkimi”.

Dopełnienie analiz obecnego stanu sytuacji i możliwości przekształceń obszarów priorytetowych Miasta Koszalina będzie możliwe po opracowaniu kolejnych kluczowych dokumentów niezbędnych do podjęcia decyzji o kolejności działań, jak np.:

- **Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych;**
- **Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami;**
- **inwentaryzacji budynków wskazanych jako priorytetowe do realizacji w Lokalnym Programie Rewitalizacji;**
- **wytycznych konserwatorskich do przekształceń pilotażowych posesji.**

10.3.9 WNIOSKI

Niezbędna jest zachowanie spójności dokumentów i skoordynowanie zapisów Lokalnego Programu Rewitalizacji z Wieloletnim Programem Gospodarowania Zasobem i Lokalnym Programem Rozwoju poprzez włączenie w te dokumenty przedsięwzięć, które będą dotyczyły obszaru wsparcia.

W Strategii Rozwoju Koszalina - pierwszym punktem rewitalizacji kwartałów centralnie położonych powinno być określenie podstaw gospodarczych ich funkcjonowania.

W Lokalnym Programie Rewitalizacji – należy zaktualizować zapisy o wskazaniu obszaru wsparcia, opracowaniu mikroprogramu, powołaniu operatora pilotażowego kwartału i wskazaniu pierwszych projektów.

W Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy konieczne jest zaktualizowanie zapisów odnośnie planu remontu i wyburzeń do listy projektów z Trójkąta Bermudzkiego.

W Planie **Rozwoju Lokalnego Miasta Koszalina na lata 2008-2010**, powinny się znaleźć tylko te projekty, które pozwalają na realizację kwartału „Trójkąta Bermudzkiego”, a nie będą finansowane z RPO. Odpowiednich zapisów należy dokonać w **WPI**.

Z **Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego** można finansować projekty mieszkaniowe poprzez uzupełniające przedsięwzięcia rewitalizacyjne. Należy skupić się na wskazaniu w Lokalnym Programie Rewitalizacji **obszaru wsparcia** (operacji planowanych na lata 2007–2013 w ramach LPR), wg rozporządzenia MRR i zapisów w Uszczegółowieniu RPOWZ. Poniżej przykładowe wskaźniki wg poziomów działań, jakimi można się posłużyć programując obszar wsparcia.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Tabela 23. Przykładowe wskaźniki do programowania obszaru wsparcia

I. Stan wyjściowy z Diagnozy	II. Poziom działań	III. Wskaźniki
<p>Jakie problemy rozwiązują w skali regionalnej i międzyregionalnej i jakim celom polityki regionalnej odpowiadają działania z LOKALNEGO PROGRAMU REWITALIZACJI?</p> <p>Np. Brak usług w dziedzinie gospodarki innowacyjnej</p>	<p>Regionalny/ Międzyregionalny zawarty w Rpo i innych programach operacyjnych</p>	<p>ODDZIAŁYWANIE REGIONALNE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Liczba nowych usług w innowacyjnej gospodarce regionu 2. Liczba nowych podmiotów w gospodarce mieszkaniowej 3. Wzrost liczby turystów 4. Liczba cyklicznych międzynarodowych wydarzeń kulturalnych
<p>Jakie problemy miasta rozwiązują podjęte działania w dłuższej perspektywie czasu i jakie cele osiągają w stanie kryzysu społecznego, gospodarczego, przestrzennego?</p> <p>Np. Niska liczba podatników prowadzących działalność gospodarczą na 1000 mieszkańców w danym okresie. lub Liczba przestępstw ogółem/1000 mieszkańców</p>	<p>Miejski – Lokalny Program Rewitalizacji</p>	<p>ODDZIAŁYWANIE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. liczba nowych miejsc pracy powstałych w wyniku programu z podziałem na branże; 2. wartość dodana generowana przez lokalną działalność gospodarczą; 3. wzrost liczby młodych i wykształconych; 4. wzrost dochodów gminy z podatków od nieruchomości; 5. wzrost liczby MŚP; 6. wzrost liczby turystów odwiedzających obszary miejskie i obiekty zabytkowe; 7. % lub ilościowy spadek poziomu przestępczości; 8. przyrost ludności (m.in. napływ nowych mieszkańców). 9. liczba projektów międzyregionalnych
<p>Jakie problemy specyficzne dla kwartału pilotażowego rozwiązują działania i jakie cele osiągają aby urzeczywistnić scenariusz rozwoju?</p> <p>Np. Miejsca spotkań młodzieży lub mieszkańców, brak usług gastronomicznych</p>	<p>Obszar Wsparcia - Kwartał Pilotażowy „Trójkąt Bermudzki”</p>	<p>REZULTATY</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. liczba projektów zrealizowanych na obszarze, w tym zintegrowanych; 2. liczba nowych jednostek gospodarczych zlokalizowanych na wybranym obszarze wspierających młodzież; 3. liczba udostępnionych obszarów inwestycyjnych 4. określenie efektu dźwigni finansowej - zaangażowanie sektora prywatnego w stosunku do sektora publicznego; 5. liczba wspieranych projektów organizacji pozarządowych w zakresie mieszkalnictwa
<p>Jakie specyficzne problemy będą rozwiązane i zadania podjęte dla rewitalizacji kwartału?</p> <p>np. Brak lokali dla młodzieży lub Brak miejsc parkingowych w centrum.</p>	<p>Projekty w Kwartałach Pilotażowych</p>	<p>PRODUKTY</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. liczba uczestników partnerstwa lokalnego 2. liczba uczestników warsztatów edukacyjnych dla mieszkańców 3. liczba projektów o randze ponadregionalnej zrealizowanych przez NGO na obszarze rewitalizowanym 4. m² powierzchni wyremontowanych budynków /mieszkań; 5. m² powierzchni wyremontowanych i zrewaloryzowanych obiektów zabytkowych z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe; 6. m² powierzchni nowych mieszkań, 7. liczba nowych miejsc noclegowych 8. m² nowej i zmodernizowanej infrastruktury technicznej; 9. liczba nowych miejsc parkingowych

Oto rekomendowany sposób realizacji obszaru pilotażowego w Programie Rewitalizacji. W oparciu o analizę czterech czynników:

- własności gruntów i budynków;

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

- rodzaju koniecznych działań (remonty kapitalne, całkowite przekształcenia struktury, niewielkie inwestycje w małą architekturę);
- rodzaju istniejącej struktury zabudowy (walorów kulturowych);
- możliwości przekształceń w odniesieniu do obecnego sposobu zagospodarowania (feasibility study) – skali korzyści;

dokonyje się podziału kwartałów na zróżnicowane zadania inwestycyjne z uwzględnieniem:

- etapowania – kolejność działań,
- różnego stopnia zaangażowania środków budżetu gminy,
- różnego czasu realizacji,
- różnej skali ingerencji w przestrzeń: od zachowawczych (o charakterze remontowym) do całkowitej wymiany struktury,
- konieczności aktualizacji lub opracowania planów zagospodarowania przestrzennego.

Po przeanalizowaniu wszystkich zadań inwestycyjnych na obszarach przewidzianych do pierwszego etapu rewitalizacji, pod kątem materiałów potrzebnych do promocji programu i pozyskania jak największego grona jego uczestników wg przyjętych kryteriów należy określić, które obszary wymagają zmian i w jakiej kolejności.

Proceduralnie, można to działanie rozpocząć od tego, że zarządcy budynków dokonaliby analizę (inventaryzację) każdej nieruchomości i zaproponowałiby powierzchnię, którą można byłoby zagospodarować na cele mieszkaniowe bądź komercyjne w obiektach poddawanych remontom lub modernizacji. Mogą to być: strychy, nadbudowy, dobudowy od strony podwórka, zagospodarowanie (adaptacja) pustostanów, piwnic itd. Pozwoliłoby to opracować listę zadań inwestycyjnych. Następnie, sformułowana w ten sposób lista zadań inwestycyjnych powinna być włączona do wieloletniego programu rozwoju gminy - wieloletniego planu inwestycyjnego.

Proponuje się ograniczyć liczbę projektów kwalifikowanych wyłącznie do budynków zlokalizowanych na obszarach rewitalizacji w zabudowie ciągłej np. przy ulicy i w tzw. „zwartej tkance urbanistycznej”. Należy również zbadać możliwość przejmowania lokatorów komunalnych przez spółdzielnie lub KTBS na czas remontu lub na stałe (patrz przykład Szczecina opisany dalej) oraz określić możliwe nowe inwestycje mieszkaniowe na obszarze rewitalizacji – sektor prywatny- deweloperski i sektor publiczny.

Stara zabudowa mieszkaniowa. W tej dziedzinie wsparcie funduszy strukturalnych jest bardzo ograniczone. Trzeba zatem wywołać w zainteresowanych „giełdę pomysłów lokalnych” na remonty we wszystkich istniejących segmentach rynku mieszkaniowego. Przykładowo, pożądane będą procedury lokalne w dziedzinach takich jak:

- remonty i modernizacja budynków należących do wspólnot mieszkaniowych: gminy stosują tu zasadę przygotowania całości dokumentacji architektonicznej i technicznej na koszt własny;
- remonty w budynkach należących do spółdzielni mieszkaniowych: w ich gestii.

W związku z ograniczonym wsparciem budżetu państwa i samorządu regionalnego dla realizacji strategicznych zadań samorządów lokalnych z zakresu mieszkalnictwa, poszerzony musi być krąg partnerów realizujących przedsięwzięcia lokalne o przedstawicieli sektora pozarządowego i prywatnego, którzy stanowią odrębną grupę beneficjentów programów unijnych.

10.3.10 Projekty i zadania w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym i Planie Rozwoju Lokalnego Miasta Koszalina oraz środki zaplanowane w budżecie rocznym

W Programie „Mieszkajmy w Koszalinie” tylko jeden z czterech projektów dotyczy budownictwa mieszkaniowego, jest to projekt „Budownictwo mieszkaniowe w Koszalinie”. Finansowe założenia w żadnym stopniu nie zapewniają pokrycia kosztów tego projektu.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

W całości wydatków majątkowych Koszalina 7,6 mln zł stanowią wydatki inwestycyjne, które zgodnie z uchwałą budżetową Miasta Koszalina na rok 2008 przeznaczone są na dwa zadania inwestycyjne:

1. *Remonty budynków komunalnych* – 2 mln zł (dotacja dla ZBM-u)
2. *Mieszkania socjalne* – 5,6 mln zł (zadanie koordynowane przez Wydział Infrastruktury Komunalnej).

Przyjmując dla mieszkań socjalnych niższe koszty budowy (około 2,5 tys. zł na m²), standard podstawowy i niższą powierzchnię mieszkań (45 m²) w ramach przewidywanych środków można będzie wybudować lub zakupić na wtórnym rynku około 50 mieszkań socjalnych.

Te dwa programy/zadania inwestycyjne odpowiadają (mieszczą się w formule) dwóm zadaniom strategicznym w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym: **Remonty zasobów komunalnych i Bank mieszkań chronionych i socjalnych.**

Drugi z projektów PRL w ramach Programu „Mieszkajmy w Koszalinie” – „Porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej” zakłada uzbrojenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe - jako jedno z bardzo wielu zadań - nie precyzuje jednak kwoty planowanych na ten cel środków (w ramach 35 mln zł nakładów na cały projekt). Miasto określa ten projekt w WPI jako jeden z programów zadania **Porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w mieście**. Zaplanowane na ten cel nakłady inwestycyjne (WPI) mają wynieść 500 tys. zł, w tym 77% ze środków UE.

Trzeci z projektów PRL w ramach Programu „Mieszkajmy w Koszalinie” – „Efektywne zbywanie gminnego zasobu nieruchomości” zgodnie z opisem powinien być efektem realizacji przez Miasto przyjętej strategii mieszkaniowej.

Wnioski:

1. Tylko jeden projekt Programu „Mieszkajmy w Koszalinie” z PRL dotyczy w rzeczywistości budownictwa mieszkaniowego i może być umieszczony w Strategii Mieszkaniowej Miasta (mowa o projekcie: Budownictwo mieszkaniowe w Koszalinie)
2. Identyfikacja planowanych przez Władze Koszalina zadań z zakresu budownictwa mieszkaniowego w różnych dokumentach planistycznych jest utrudniona z powodu braku jednolitego nazewnictwa. W PRL są *Programy*, a w ramach nich *Projekty*, w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym zadaniami strategicznymi stają się zarówno całe *Programy* jak i poszczególne *Projekty* ale także zadania, których nazwy przypominają tylko nazwy projektów. Brak jednolitego nazewnictwa utrudnia spójną realizację zadań.
3. Istnieją zadania z zakresu budownictwa mieszkaniowego, uchwalone przez Radę Miejską, jako zadania strategiczne w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym na lata 2008–2010, dla których w Budżecie Miasta nie zaplanowano żadnych nakładów (wydatków) w 2008 roku.
4. Różne momenty czasowe uchwalenia przywołanych wyżej dokumentów, mogą powodować okresowe rozbieżności w wysokości planowanych nakładów. Taki stan nie powinien budzić niepokoju w przypadku istnienia procedury aktualizacji poszczególnych dokumentów. W przeciwnym wypadku ich użyteczność w procesie zarządzania znacząco spada. Funkcjonowanie obok siebie kilku dokumentów (aktualnych w danym momencie), zawierających dane na temat tych samych projektów, programów, obniża przejrzystość dokumentów planistycznych.

11 ANEKS II. KOSZALIN NA TLE MIAST 100-500 tys. MIESZKAŃCÓW¹⁵

W celu prawidłowej oceny zjawisk wpływających na strategię mieszkaniową niezbędne jest przeanalizowanie otoczenia tego sektora. A w tym kontekście istotne jest swego rodzaju uszeregowanie-ranking miast zbliżonych wielkością do Koszalina. W tym rozdziale przedstawiono w dużym skrócie charakterystykę zjawisk w całej grupie miast liczących 100-500 tys. mieszkańców, a na koniec zaprezentowano ranking ukazujący pozycję Koszalina.

11.1 Uwarunkowania osadniczo-demograficzne

Miasta w tym przedziale wielkości są bardzo zróżnicowane pod względem powierzchni: od 33 km² do 301 km² (Chorzów). Koszalin z powierzchnią 83,3 km² należy do mniejszych w tej grupie.

Pod względem demograficznym można wyróżnić trzy podgrupy miast:

- pięć miast, w których liczba mieszkańców przekracza (lub osiąga) poziom 300 tys. mieszkańców i są to: Szczecin, Bydgoszcz, Lublin, Katowice i Białystok;
- jedenaście miast w przedziale 160-245 tys. mieszkańców;
- 16 ośrodków o wielkości 105-145 tys. mieszkańców – i tu, z liczbą 108 tys. mieszkańców, należy Koszalin.

Zatem **Koszalin, tak pod względem powierzchni jak i liczby ludności, „otwiera” grupę miast dużych.**

Pomiędzy zajmowanym obszarem a potencjałem demograficznym nie występuje zbyt silna korelacja. Świadczy to o zróżnicowanej strukturze przestrzennej i bardzo różnych powierzchniach terenów rolniczych i ogólnie - zielonych. Średni wskaźnik gęstości zaludnienia wyniósł 1721 mieszkańców na 1 km². **Koszalin należy do trzech miast z najmniejszą gęstością zaludnienia w tej grupie miast** (1293 mieszkańców na 1 km²). Wskaźnik gęstości zaludnienia wstępnie pokazuje możliwości inwestycyjne, związane z rozwojem budownictwa i zagęszczaniem struktury miast.

Strategia mieszkaniowa przede wszystkim zależy od relacji demograficznych, a tu obok liczby mieszkańców bardzo istotna jest ich struktura wieku. W analizowanym zbiorze miast ludność starzeje się:

- udział ludności w wieku przedprodukcyjnym waha się w granicach od 15% (Sosnowiec) do 19% (Radom). **Koszalin - z odsetkiem 16,3% - mieści się w środku skali.**
- zróżnicowania miast pod względem udziału mieszkańców w wieku poprodukcyjnym są podobne jak poprzednio: od 13% (Tychy) do 19% (Katowice) ale te udziały wyraźnie rosną - w ostatnim czteroleciu (2002-2006) około 1,5% rocznie i żadne

¹⁵ Wybrana grupa miast jest rezultatem, z jednej strony klasyfikacji kategorii miast stosowanej przez GUS, z drugiej strony eliminacji miast małych i średnich – do 100 tys. mieszkańców oraz największych metropolii – sześciu miast powyżej 500 tys.: Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Trójmiasto i Wrocław.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

z miast nie odnotowało spadku liczby ludności w tym wieku. **Koszalin – z udziałem 16,4% mieści się w środku przedziału.**

- Z punktu widzenia skali potrzeb mieszkaniowych najbardziej interesujący jest udział ludności w wieku 20-39 lat gdyż w tej grupie najbardziej koncentrują się niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe: gospodarstwa domowe w tej grupie wiekowej najbardziej poszukują mieszkania, tak ze względu na wchodzenie w dorosłe życie zawodowe, zdobywanie kolejnych szczebli kariery zawodowej, ambicje i dążenia do znalezienia swojego miejsca w hierarchii społeczno-ekonomicznej, jak też – co szczególnie istotne – wstępowania w związki małżeńskie i powiększania nowej rodziny o dzieci. W grupie badanych miast, udział osób w wieku 20-39 lat zawiera się w przedziale od 28% (Wałbrzych) do 34% (Olsztyn). **W Koszalinie udział tej grupy wiekowej jest nieco wyższy od średniej i wynosi 31%.**

Kolejnym czynnikiem kształtującym potrzeby mieszkaniowe jest przeciętna wielkość gospodarstwa domowego. W tej grupie miast wskaźnik ten zmienia się w granicach od 2,3 (Chorzów) do 2,8 (Rzeszów i Tarnów). **W Koszalinie przeciętne gospodarstwo domowe liczy nieco poniżej 2,5 osób.**

Ważnym zjawiskiem jest również skala zawieranych małżeństw, a w tej grupie miast różnicowania nie są duże: najwięcej małżeństw w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym występowało w Rybniku (7), a najmniej – w Zabrze (5). **Koszalin, z liczbą 6,8 małżeństw na 1000 mieszkańców plasuje się w górnej części skali.**

W zjawiskach demograficznych bardzo istotnym elementem jest migracja ludności, a w tej grupie zdecydowana większość miast wykazuje ujemne saldo migracji, największe w Tychach (-6,2 na 1000 mieszkańców). Tylko nieliczne miasta odnotowały dodatni wskaźnik migracji (Olsztyn, Zielona Góra, Chorzów).¹⁶ **Koszalin wykazuje saldo migracji (-2,8) zbliżone do średniej w analizowanej grupie miast. (dane z 2006 r.)**

11.2 Uwarunkowania społeczno-ekonomiczne

Bardzo duże różnicowania w tej grupie miast występują pod względem wykształcenia mieszkańców (jedyne dostępne dane z ostatniego spisu powszechnego 2002). Średni udział ludności z wykształceniem wyższym w wieku 18 i więcej lat wynosił nieco ponad 13% (w granicach od poniżej 10% w Rudzie Śląskiej, Zabrze i Bytomiu, do powyżej 25% w Lublinie, Kielcach, Rzeszowie i Opolu). **W Koszalinie udział wykształconych mieszkańców jest nieco powyżej średniej (17%).**

Z punktu widzenia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych bardzo istotny jest poziom zatrudnienia (i tu jedyne dostępne dane pochodzą z ostatniego spisu powszechnego 2002). Wskaźniki liczby osób pracujących na 100 osób w wieku produkcyjnym – przy średniej 52 - wahały się od 43 (Bytom, Wałbrzych), do 57 (Bydgoszcz, Bielsko-Biała). Koszalin ze wskaźnikiem 54 ma stosunkowo wysoki poziom aktywności zawodowej, jednak **niemal połowa mieszkańców Koszalina nie może lub nie chce znaleźć pracy.**

¹⁶ Dane GUS ze względu na brak obowiązku meldunkowego obejmują tylko część rzeczywistych migracji. Dotyczy to zarówno migracji wewnętrznych, jak też w jeszcze większym stopniu migracji międzynarodowych. Nierzetelność statystyki publicznej obnażyły wyniki spisu powszechnego, ujawniając kilkaset tysięcy mieszkańców mniej, niż wynikało to z rejestracji bieżącej i bilansów liczby ludności. Niedoszacowania i przeszacowania dotyczyły w największym stopniu obszarów depopulacyjnych i napływowych. W niektórych gminach przeszacowanie lub niedoszacowanie w najbardziej mobilnych kategoriach wiekowych (18-39 lat) wyniosło nawet powyżej 20%.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Udział zatrudnienia w usługach był dosyć zróżnicowany i wahał się od 54-55% (Ruda Śląska, Rybnik) do powyżej 75% (Szczecin i Lublin). **Koszalin (ze wskaźnikiem 74%) wykazuje większe szanse rozwojowe niż inne miasta w tej grupie.**

Stopa bezrobocia w końcu 2006 r. była bardzo zróżnicowana. Najniższy poziom charakteryzował Katowice, Bielsko-Białą i Olsztyn (5-7%). Z kolei poziom 25% został przekroczony w Radomiu, a 20% – w Wałbrzychu (w powiecie wałbrzyskim) i Bytomiu. **Koszalin ma bardzo korzystną sytuację wykazując 7 procentową stopę bezrobocia.**

Dochody ludności są jednym z najlepszych wskaźników szacowania popytu mieszkaniowego. Dane o poziomie przeciętnych wynagrodzeń brutto w analizowanych miastach dotyczą roku 2006 r. i zawierały się w granicach od 2020 zł (Legnica) do 3400 zł (Katowice) miesięcznie. **Koszalin, z wynagrodzeniami 2220 zł ma relatywnie niski poziom wynagrodzeń.**

W przypadku dochodów ludności warto podkreślić ich ciągły wzrost, szczególnie w ciągu ostatnich dwóch lat. Rezultatem tego jest wzrost zdolności kredytowej i rosnąca konsumpcja, ale także wydatki inwestycyjne. Jest to w oczywisty sposób skorelowane z ogólną sytuacją makroekonomiczną, a w ostatnich latach również ze wspomnianymi transferami z zagranicy.

11.3 Uwarunkowania mieszkaniowe

11.3.1 Zasoby i warunki mieszkaniowe.

W opisywanej grupie miast rozmiar zasobów mieszkaniowych zależał przede wszystkim od wielkości miasta i zawierał się w przedziale od 39,6 tys. (Legnica) do 154,9 tys. (Szczecin) mieszkań. **Koszalin, z liczbą 40,2 tys. mieszkań, znajduje się blisko dolnej granicy.**

Przeciętna wielkość mieszkania wynosiła 58,3 m². Największe mieszkania były w Rybniku (nieco powyżej 70 m²), a najmniejsze w miastach konurbacji katowickiej: Chorzowie, Sosnowcu, Rudzie Śląskiej, Bytomiu, Zabrze oraz Wałbrzychu. **Koszalin, w którym średnie mieszkanie miało powierzchnię użytkową nieco powyżej 60 m², jest nieco powyżej średniej.** W miastach z małymi mieszkaniami powinien istnieć bardzo duży utajony popyt mieszkaniowy. Mógłby on być uruchomiony pod warunkiem istotnego wzrostu dochodów ludności i chociaż częściowego odwrócenia tendencji depopulacyjnych. **W Koszalinie pierwszy aspekt jest możliwy w perspektywie np. 10 lat, jednak drugi wydaje się być mało prawdopodobny.**

Drugim bardzo istotnym wskaźnikiem jest przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę. Rozpiętości są tu niewielkie: przy średniej 22 m², w najbardziej zagęszczonych mieszkaniach przypadało 19 m² na osobę (Zabrze), a w najmniej zagęszczonych - 24 m² (Katowice). **Koszalin (22,4 m²) ma średnie zagęszczenie mieszkań.** Przeciętna wielkość jednego mieszkania wynika zwykle w największym stopniu z udziału budownictwa jednorodzinnego. Brak ogólnie dostępnych danych nie pozwala na ustalenie tego wpływu w przypadku każdego z tych miast (niektóre większe miasta publikują te informacje we własnych rocznikach statystycznych).

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Tabela 24. Zasoby mieszkaniowe w miastach Polski o liczbie ludności 100-500 tys. mieszkańców w 2005 r.

Miasta	Liczba mieszkań (tys.)	Powierzchnia ogółem (tys. m ²)	Przeciętna powierzchnia mieszkania (m ²)	Liczba osób na 1 mieszkanie	Powierzchnia mieszkania na 1 osobę (m ²)
Białystok	110,1	6 449	58,6	2,65	22,1
Bielsko-Biała	63,9	4 137	64,8	2,77	23,4
Bydgoszcz	135,9	7 740	57	2,69	21,1
Bytom	72,3	3 912	54,1	2,6	20,8
Chorzów	50,1	2 545	50,8	2,29	22,2
Częstochowa	94,6	5 623	59,4	2,61	22,8
Dąbrowa Górnicza	49,9	2 898	58,1	2,61	22,3
Elbląg	43,7	2 488	56,9	2,91	19,5
Gliwice	74,4	4 425	59,4	2,68	22,2
Gorzów Wielkopolski	45,9	2 739	59,7	2,73	21,8
Kalisz	39,8	2 438	61,2	2,73	22,4
Katowice	132,8	7 682	57,8	2,39	24,2
Kielce	76,1	4 383	57,6	2,73	21,1
Koszalin	40,2	2 417	60,2	2,69	22,4
Legnica	39,6	2 474	62,5	2,67	23,4
Lublin	130,6	7 640	58,5	2,72	21,5
Olsztyn	65,2	3 759	57,6	2,67	21,5
Opole	47,1	2 962	62,9	2,72	23,1
Płock	45,7	2 634	57,6	2,79	20,7
Radom	77	4 470	58	2,95	19,7
Ruda Śląska	56,4	2 999	53,2	2,6	20,5
Rybnik	46,5	3 273	70,4	3,05	23,1
Rzeszów	54,5	3 368	61,7	2,91	21,2
Sosnowiec	90,7	4 888	53,9	2,49	21,6
Szczecin	154,9	9 307	60,1	2,65	22,6
Tarnów	40,6	2 484	61,1	2,89	21,1
Toruń	77,1	4 403	57,1	2,7	21,2
Tychy	45,6	2 723	59,7	2,87	20,8
Wałbrzych	49,9	2 661	53,3	2,53	21
Włocławek	43,5	2 368	54,4	2,75	19,7
Zabrze	67	3 664	54,7	2,85	19,2
Zielona Góra	44,8	2 706	60,4	2,64	22,9
Razem	2 206,6	128 661	58,3	2,68	21,7

11.3.2 Deficyt mieszkaniowy.

Podstawową zmienną mieszkaniową jest wskaźnik różnicy pomiędzy liczbą istniejących mieszkań a liczbą gospodarstw domowych czyli statystyczny deficyt mieszkaniowy. Jest to wskaźnik, nie uwzględniający między innymi zjawiska „drugich domów”. W zbiorze analizowanych miast nie wydają się to przypadki zbyt częste. Zjawisko wykorzystania rekreacyjnego może dotyczyć w pewnym stopniu np. Olsztyna i Kołobrzegu, w mniejszym stopniu Koszalina. Istnieje natomiast poważny problem z określeniem liczby mieszkań przeznaczonych do wynajmu, zarówno w celach mieszkaniowych, jak i typowo komercyjnych. Są to z pewnością wielkości wiele razy większe, niż w przypadku

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

wykorzystania rekreacyjnego. Wydaje się, że w części miast odsetek takich mieszkań może stanowić nadal poważną grupę, w związku z brakiem typowej powierzchni biurowej. Ponadto bardzo rozpowszechnionym zjawiskiem jest wynajem w celach typowo mieszkaniowych w ośrodkach akademickich, przy częściowym tylko zapewnieniu potrzeb mieszkaniowych przez instytucje edukacyjne (akademiki, bursy, itd.). Ze względu na liczbę studentów zjawisko to w największym stopniu dotyczy Olsztyna (około 30 tys. studentów wszystkich kategorii), a następnie Zielonej Góry i Rzeszowa. Mniejszą skalę tego zjawiska można zakładać, w Lublinie, Szczecinie, Bydgoszczy, Kielcach i Białymstoku a także Koszalinie. Jeżeli przyjąć szacunkową liczbę gospodarstw domowych w Koszalinie na poziomie około 43 tys., to w stosunku do istniejących zasobów mieszkaniowych deficyt statystyczny wynosi nieco ponad 3 tys. jednostek mieszkalnych. Jeżeli jednak przyjąć jako poziom odniesienia wskaźnik liczby mieszkań na 1000 ludności w tej grupie miast (374) to Koszalin ze wskaźnikiem około 371 mieszkań na 1000 osób wykazywałby deficyt mieszkaniowy na poziomie zdecydowanie poniżej 1000 mieszkań.

W rezultacie faktyczne wielkości deficytu mieszkaniowego są znacznie większe, a w grupie badanych miast o co najmniej 5-10%, a w niektórych miastach nawet 15-20%. Poziom statystycznego deficytu w Koszalinie wydaje się być stosunkowo niski mieszkań, jednak w relacji do ogólnej liczby mieszkań przekracza nieco średni poziom w tej grupie miast (14% w Koszalinie, 13% w całej grupie).

Także w przeliczeniu liczby brakujących mieszkań na 100 gospodarstw domowych Koszalin ma nieco gorszą sytuację (15) aniżeli przeciętna we wszystkich miastach (12). W kilku miastach wskaźnik ten jest zdecydowanie poniżej 10 (Katowice, Chorzów, Wałbrzych, Ruda Śląska).

Oczywiście należy brać pod uwagę także zróżnicowanie zasobów mieszkaniowych pod względem jakości, struktury wieku, wyposażenia w instalacje, technologie itd.

11.4 Budownictwo mieszkaniowe

Zróżnicowanie opisywanych miast pod względem budownictwa mieszkaniowego trzeba opisać biorąc pod uwagę dłuższe serie obserwacyjne (tu 1995-2006), gdyż przy niskim poziomie budownictwa oddanie do użytku jednego dużego obiektu może znacznie zaburzać ogólną tendencję.

We wszystkich analizowanych miastach tej grupy w całym okresie obserwowano słabą tendencję rosnącą. Ta stosunkowo mała zmiana, nie dyskutowała w żaden sposób ewidentnych pozytywnych sygnałów rozwojowych, takich jak spadek bezrobocia, czy wzrost liczby miejsc pracy i realnych płac. Trzeba zakładać, że albo rynek jest jeszcze w fazie uśpienia, albo miasta te są nieatrakcyjne dla osób chcących wybudować nowe mieszkanie.

Niewątpliwie należy wziąć pod uwagę występowanie wymiany ludnościowej. Część osób z dużych miast migruje do największych metropolii lub za granicę. Na ich miejsce, w mniejszej fali, przybywają nowi migranci z mniejszych ośrodków, którzy ze względów ekonomicznych raczej koncentrują się na rynku wtórnym.

Generalnie w wymienionym okresie można wyróżnić pięć typów tendencji budownictwa:

- 1) progresywny, np. w Gliwicach i Bytomiu;
- 2) **regresywny, np. we Włocławku i Koszalinie;**
- 3) stabilny, np. w Lublinie i Częstochowie,
- 4) fluktuacyjny, ewentualnie okresowy, np. w Płocku i Rybniku;
- 5) chaotyczny, np. w Radomiu i Wałbrzychu.

11.5 Ranking miast

Po zastosowaniu standaryzacji statystycznej (od wartości czynnika dla danego miasta odjęto średnią wartość tego czynnika dla wszystkich analizowanych miast a następnie podzielono przez odchylenie standardowe) oraz przypisaniu różnym czynnikom różnych wag, uszeregowano wszystkie duże miasta od najbardziej obiecujących po takie, które nie rokują zbytniego sukcesu dla wchodzącego dewelopera mieszkaniowego. Wynik rankingu przedstawia w sposób graficzny poniższy wykres. Miasta zostały uszeregowane według rozkładu od 100% - najbardziej obiecujące i rozwojowe do 0% - najmniej obiecujące, stagnacyjne.

Koszalin znalazł się na 19 pozycji, nieco poniżej przeciętnego poziomu (48%). Potwierdza to przeciętną pozycję Koszalina w różnych wyżej opisanych kwestiach tak mieszkaniowych jak i otoczenia mieszkalnictwa, mimo że – jak zaznaczono na początku – pod względem powierzchni i liczby mieszkańców to miasto znajduje się na początku skali w tej grupie miast.

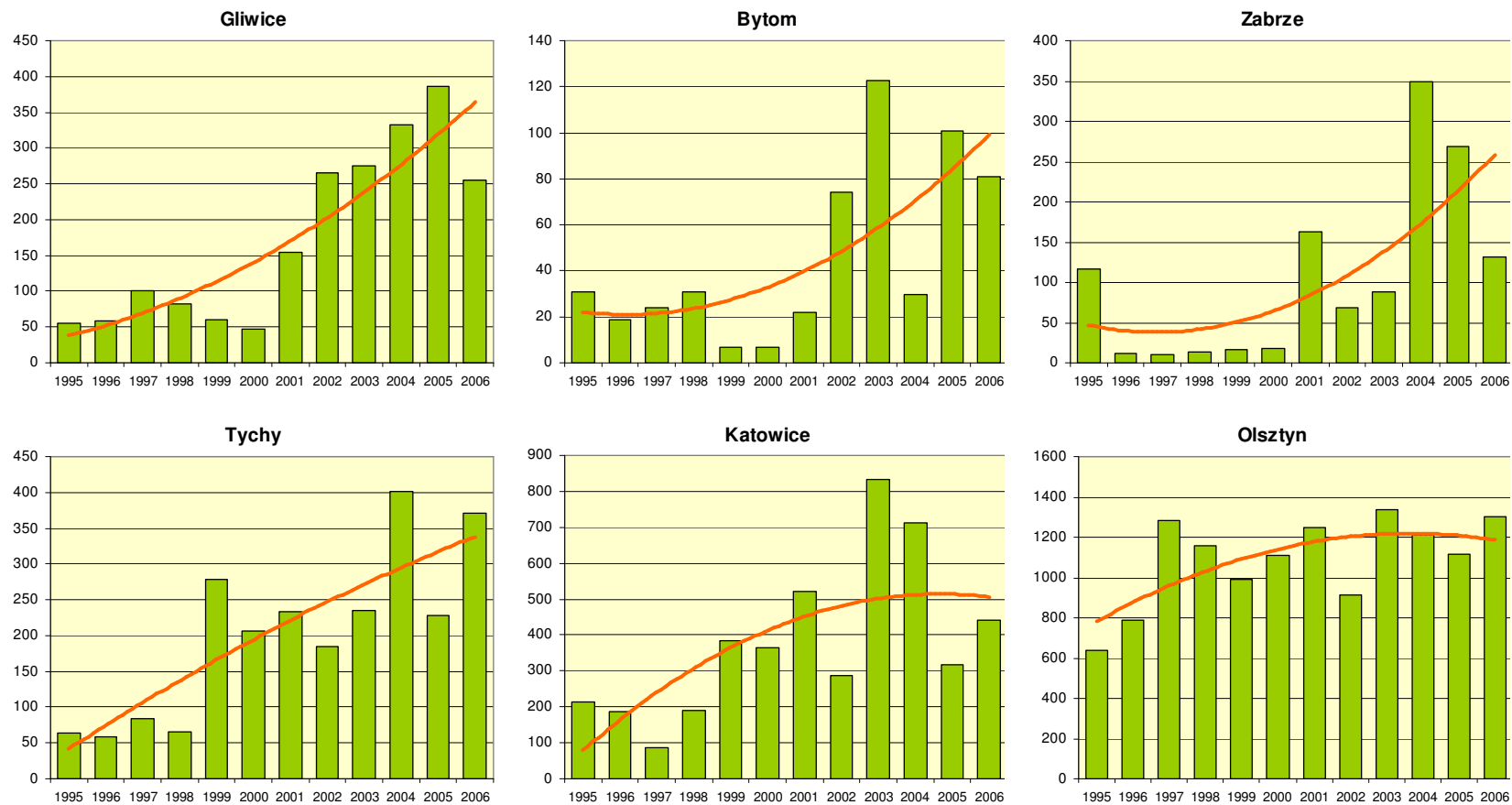
Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Tabela 25. Mieszkaniowy ruch budowlany w latach 1995-2006 w miastach Polski o liczbie ludności 100-500 tys. mieszkańców

Miasto	Mieszkania oddane do użytku							Przeciętna powierzchnia mieszkania oddawanego do użytku (m ²)	Wartość odchylenia standardowego z lat 1995-2006 (liczba mieszkań)
	w trzyleciu				w ostatnich trzech latach				
	1995 - 1997	1998 - 2000	2001 - 2003	2004 - 2006	2004	2005	2006		
Szczecin	2 580	4 502	6 007	4 367	1 934	1 536	897	92,8	516
Bydgoszcz	2 729	3 400	3 478	1 726	540	505	681	78,4	341
Lublin	4 835	4 977	5 151	4 146	1 081	1 661	1 404	72,5	435
Katowice	486	942	1 641	1 468	711	317	440	108,0	221
Białystok	6 926	6 702	4 834	4 014	1 570	1 225	1 219	79,5	471
Częstochowa	1 537	1 563	1 950	1 419	516	417	486	124,2	124
Sosnowiec	291	257	229	410	151	116	143	126,8	42
Radom	1 649	1 459	1 300	1 413	416	623	374	111,1	210
Kielce	2 127	1 920	2 418	1 671	503	726	442	91,7	133
Toruń	3 185	2 974	2 920	2 568	746	781	1 041	61,5	292
Gliwice	214	190	696	976	333	387	256	89,4	123
Zabrze	140	48	320	750	350	269	131	79,6	110
Bytom	74	45	219	212	30	101	81	106,2	39
Bielsko-Biała	812	1 385	2 184	1 812	636	664	512	112,7	211
Olsztyn	2 709	3 261	3 494	3 631	1 213	1 119	1 299	66,9	219
Rzeszów	768	1 498	1 805	2 112	645	456	1 011	73,6	239
Ruda Śląska	78	283	130	463	146	212	105	109,2	69
Rybnik	478	439	543	732	232	212	288	145,0	57
Tychy	207	551	654	1 000	401	228	371	103,4	116
Dąbrowa Górnicza	393	324	372	303	91	125	87	144,9	50
Opole	552	844	1 101	873	368	114	391	80,1	137
Płock	1 497	1 736	1 963	1 665	804	404	457	71,7	136
Elbląg	924	935	880	851	342	301	208	94,3	89
Wałbrzych	212	291	218	217	126	21	70	78,3	51
Gorzów Wlkp.	1 187	1 916	1 929	1 773	546	649	578	79,0	119
Włocławek	1 209	1 230	641	767	307	206	254	70,7	114
Zielona Góra	1 211	1 810	2 114	1 663	400	784	479	84,7	170
Tarnów	670	1 010	1 154	1 070	356	381	333	87,7	102
Chorzów	1	98	274	268	27	97	144	77,0	58
Kalisz	1 006	1 100	1 340	1 234	519	519	196	101,8	132
Koszalin	709	799	1 398	941	396	322	223	99,1	130
Legnica	96	389	961	819	320	171	328	77,9	135

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Wykres 20. Dynamika liczby mieszkań oddanych do użytkowania w latach 1995-2006 w wybranych ośrodkach miejskich

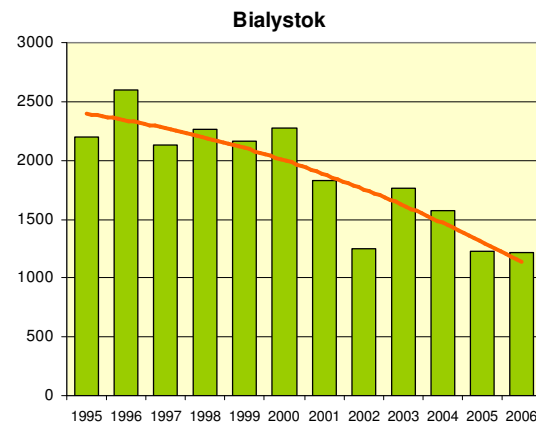
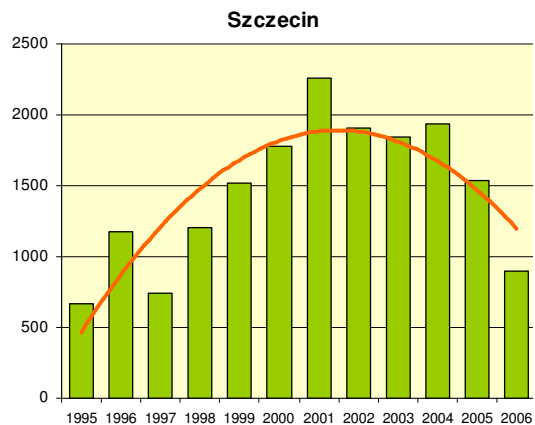
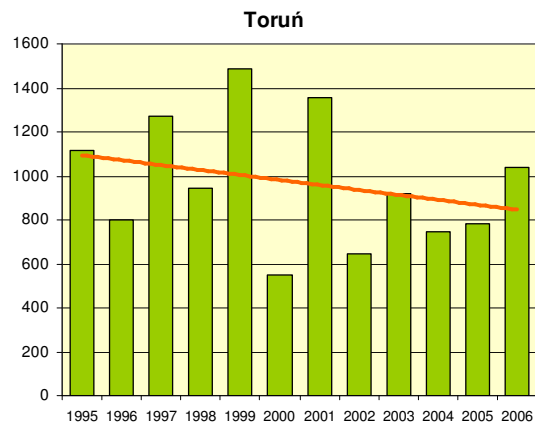


Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta



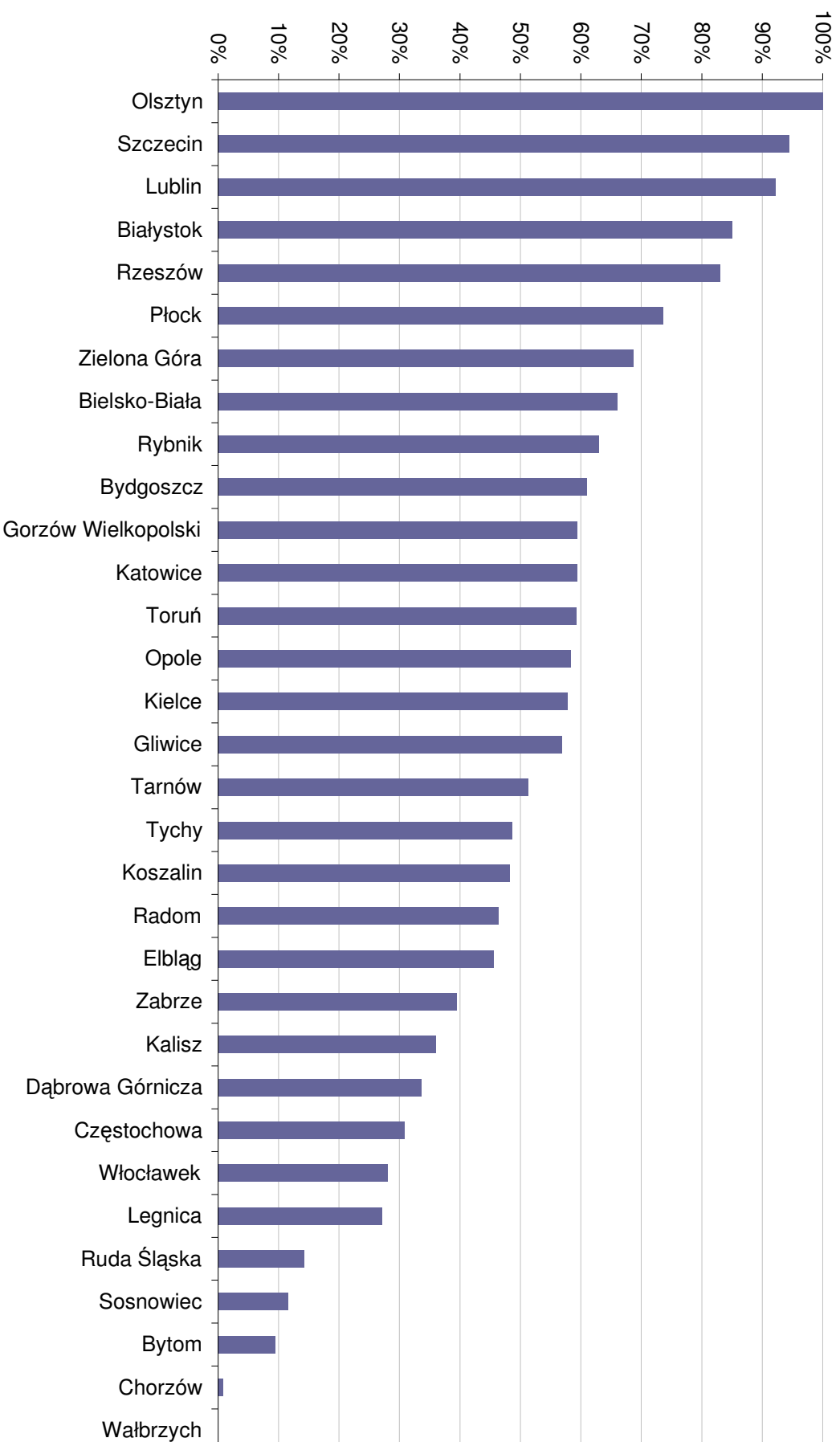
Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina

Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta



Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Wykres 21. Ranking dużych miast z punktu widzenia etapu i skali rozwoju lokalnego rynku mieszkaniowego



12 ANEKS III. UZYSKIWANIE MIESZKAŃ Z PRZEZNACZENIEM NA KOMUNALNE I SOCJALNE – opis wybranych rozwiązań

Poniżej przedstawiono przegląd interesujących dokonań różnych samorządów w Polsce, związanych z realizacją zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, realizowanych przez różne podmioty. Celem uproszczonej prezentacji jest wskazanie miejsc „dobrych praktyk”, które być może zainspirują samorząd koszaliński do rozwinięcia lokalnych instrumentów wsparcia realizacji strategii mieszkaniowej.

12.1 Program AWIM (Agencje Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych).

Agencja Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych zachęca i pomaga zakładać małe spółdzielnie mieszkaniowe, powstające w celu zrealizowania tylko jednej inicjatywy budowlanej, z mieszkańami dla jej założycieli. Ten model budownictwa mieszkaniowego opiera się na demokratycznym zarządzaniu, decyzyjności ich członków oraz społecznie działających organach. Agencja działa w Polsce od 1992 roku, a przy jej pomocy zbudowano ponad dwa tysiące domów i mieszkań. Jej atuty są widoczne: z małą spółdzielnią mieszkaniową o wiele łatwiej i szybciej się buduje. Członkowie wielkich spółdzielni mieszkaniowych w zasadzie nie mają żadnego wpływu na to, jak się nią zarządza, ile płaci się na administrację, która w tego typu instytucjach strasznie się rozrasta. Poza tym członkowie dużych spółdzielni mają ograniczone kontrolowanie kosztów budowy. AWIM pomaga zarejestrować nową spółdzielnię i szuka terenu pod budowę. AWIM przedstawia władzom spółdzielni, które z reguły działają społecznie, co najmniej kilka lokalizacji do wyboru. Spółdzielcy natomiast decydują, w jakiej technologii chcą budować swoje mieszkania.¹⁷

Cele i kierunki działania AWIM:

- Kompleksowa obsługa zorganizowanych przedsięwzięć mieszkaniowych obejmująca:
 - zorganizowanie grupy osób zainteresowanych budową własnego domu poprzez np. założenie spółdzielni mieszkaniowej, Towarzystwa Budownictwa Społecznego, itp.
 - przygotowanie do zakupu terenu wybranego przez Inwestorów
 - przygotowanie programu budowlanego
 - przygotowanie przetargu na projekt i wykonanie obiektów
 - prowadzenie inwestycji od strony formalno-prawnej
 - przygotowanie finansowania budowy z uwzględnieniem kredytów budowlanych

¹⁷ Pisząca te słowa mieszka pod Warszawą na ogrodzonym osiedlu 25 domów w zabudowie szeregowej i bliźniaczej, powstałej z inicjatywy AWIM w 1998 roku. Spółdzielnię założyło 25 rodzin. Opłacany organizator inwestycji był odpowiedzialny za wszystkie uzgodnienia ze stosownymi urzędami, przygotowanie całości dokumentacji technicznej, organizację przetargów i nadzór nad wykonawcami. Po zakończonym, wspólnym dla wszystkich, etapie stanu surowego zamkniętego, nastąpiło przewłaszczenie nieruchomości na rzecz poszczególnych członków spółdzielni i każdy indywidualnie i w swoim tempie realizował inwestycje do końca. W rezultacie tak organizowanej inwestycji zyskaliśmy cenę w połowie obowiązujących w tym czasie kosztów porównywalnych nieruchomości. Dodatkowym walorem tak prowadzonej inwestycji okazały się więzi sąsiedzkie, istotne z punktu widzenia bezpieczeństwa zamieszkania, zabaw dzieci i wzajemnego wsparcia, chociażby w podwożeniu dzieci do szkół. Corocznie osiedle organizuje dwudniowe święto ulicy (nazwę wyłoniono w drodze konkursu), z programem artystycznym.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

- Obsługa budowy domów dla indywidualnych odbiorców w zakresie kompleksowym - od zakupu działki do zgłoszenia budynku do użytkowania lub w zakresie wybranym przez Inwestora np. przeprowadzenie przetargu na wykonanie budynku lub pomoc w zawarciu umowy z Wykonawcą, sporządzenie kosztorysu budowlanego, nadzór inwestorski lub przygotowanie wniosku o kredyt budowlany do banku wskazanego przez Inwestora.
- Kompleksowa obsługa innych inwestycji budowlanych według oczekiwań Inwestorów
- Działalność deweloperska - budowa domów i mieszkań na sprzedaż

Agencje Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych (AWIM) - powstawały w Polsce w różnych formach prawnych. AWIMy zrealizowały na terenie całego kraju budynki wielorodzinne i zespoły domów szeregowych w ciekawej formule, dostępnej dla osób o niewielkich dochodach. Agencja pomaga w załatwieniu wszelkich formalności, nie tylko przy zakładaniu spółdzielni, ale także później, w trakcie procesu inwestycyjnego. AWIM pomaga bowiem zorganizować źródło finansowania inwestycji małej spółdzielni, przygotowuje wnioski kredytowe dla członków, bada sytuację finansową członków spółdzielni. AWIM organizuje całe przedsięwzięcie od strony finansowej oraz nadzoruje przebieg inwestycji.

Dzięki temu, że spółdzielnie mieszkaniowe zakładane za pomocą AWIM są małe (co najwyżej kilkudziesięciu członków), każdy z członków może kontrolować proces inwestycyjny i ma realny wpływ na podejmowane decyzje. Spółdzielnie te mają także przewagę nad firmami developerskimi, gdyż nie muszą płacić podatku dochodowego.

W Polsce po raz pierwszy został wprowadzony w życie w dwóch miastach: w Żorach, gdzie w efekcie powstał zespół zabudowy jednorodzinnej szeregowej oraz w Białymstoku, gdzie w strefie konserwatorskiej w centrum miasta został wzniesiony budynek wielorodzinny. Obecnie działają w kilkudziesięciu miastach na terenie całej Polski, m.in. Gdyni, Szczecinie, Bydgoszczy, Toruniu, Płocku, Krakowie, Olsztynie, Ostrowie Wielkopolskim, Przemyślu, Rybniku, Warszawie, Wrocławiu, Zamościu.

Dzięki szkoleniom każdy AWIM posiada kwalifikacje do świadczenia usług w zakresie organizacji procesu inwestycyjnego dla budownictwa mieszkaniowego oraz usług związanych z szeroko pojętym mieszkalnictwem. AWIM specjalizuje się również w organizowaniu finansowania budowy domów mieszkalnych z wykorzystaniem kredytów bankowych.

Warunkiem udanej inwestycji z AWIM jest grupa znajomych, którzy zdecydują się na wstąpienie do spółdzielni (np. z miejsca pracy). Wtedy jest gwarancja, że decyzje podejmowane będą wspólnie, bowiem inni członkowie spółdzielni to znajomi.

Za wszelkie rady i pomoc AWIM pobiera prowizję w wysokości 3-5% wartości całej inwestycji, czyli każdy z inwestorów nie zapłaci więcej niż kilkanaście tysięcy złotych za awimowskie usługi, a suma ta będzie zależała od wielkości mieszkania i całej inwestycji.

Przykład A: BIELSKO-BIAŁA

AWIM w Bielsku-Białej powstał w listopadzie 1994 r. jako organizacja pozarządowa, z inicjatywy Zarządu Miasta Bielsko-Biała oraz Amerykańskiej Fundacji Spółdzielczości Mieszkaniowej CHF (Cooperative Housing Foundation). Główne założenia programu realizowanego przez AWIM to wdrażanie modelu organizacji dostępnego budownictwa mieszkaniowego - dostosowanego do potrzeb i możliwości osób zainteresowanych - w ramach organizacji małych spółdzielni mieszkaniowych jednorazowego inwestowania. AWIM Bielsko-Biała założył dwie małe spółdzielnie mieszkaniowe, z których jedna o nazwie "Bielsko-Biała 1" zrealizowała trzy osiedla mieszkaniowe domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej, a druga - o nazwie „WŁASNY DOM” - wybudowała osiedle domów jednorodzinnych szeregowych.

Przykład B: TARNÓW

AWIM w Tarnowie powstał w grudniu 1997 roku, jako organizacja pozarządowa z inicjatywy Zarządu Miasta Tarnowa oraz Amerykańskiej Fundacji Spółdzielczości Mieszkaniowej CHF. W 2004 roku AWIM Tarnów zmienił sposób wykonywanej działalności zakładając spółkę

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

komandytową wpisaną do rejestru handlowego w Sądzie Rejonowym dla Krakowa Śródmieścia. AWIM Tarnów posiada kwalifikacje do świadczenia usług w zakresie organizacji procesu inwestycyjnego dla budownictwa mieszkaniowego oraz usług związanych z szeroko pojętym mieszkalnictwem. AWIM specjalizuje się również w organizowaniu finansowania kupna mieszkań z wykorzystaniem kredytów bankowych.

12.2 Adaptacja hal produkcyjnych na cele mieszkaniowe

(Cieszyn) - Stowarzyszenie „Być razem” od 1996 roku, tworzenie mieszkań dla różnych grup społecznych (alkoholików, bezrobotnych, bezradnych społecznie, nieumiejących wychowywać dzieci, wykluczonych społecznie, samotnych matek). Zaczęto od pomocy prawnej, psychologicznej, doradztwa zawodowego oraz aktywizacji młodych ludzi w ramach różnych pracowni (plastycznej, fotograficznej, ceramicznej, dziennikarskiej, filmowej i in.) przy wsparciu holenderskich fundacji i władz lokalnych.

W 1999 roku w ramach programu Rządu RP i ONZ „Przeciw Przemocy – Wyrównać Szanse” Stowarzyszenie uruchomiło kolejne miejsce – Hostel dla kobiet i dzieci, ofiar przemocy i innych przestępstw. Hostel działa cały czas jako miejsce interwencyjne.

Dla bezdomnych zebranych na dworcu kolejowym stworzono dom, gdzie mogą mieszkać i pracować, stworzono projekt we współpracy z Fundacją „Barka” z Poznania (**Dzięki działalności Fundacji Barka oraz Stowarzyszenia na rzecz Spółdzielni Socjalnych bezrobotni mieszkańcy Poznania założyli 4 spółdzielnie socjalne**).

Jesienią 2001 r. Miasto przekazało organizacji hale produkcyjne po zlikwidowanych ZPC „Olza”. Z czasem powstał tu punkt, gdzie wydawano żywność, stare meble i ubrania z darów. Wspólnie z MOPS obiekt został wyremontowany za unijne pieniądze. We wrześniu 2001 r. rozpoczął się remont, przy którym pracowało kilka osób pozbieranych z dworca i poradni uzależnień. W grudniu tego samego roku uruchomiono pierwszą część – powstały trzy duże pokoje dla wielu osób. Kolejne miejsca Stowarzyszenia to Dom Matki i Dziecka uruchomiony w czerwcu 2006 r., Młodzieżowy Klub „Gracjarnia” uruchomiony w październiku 2006 r. oraz Centrum Wolontariatu.

Ze Stowarzyszeniem stale współpracuje około 100 wolontariuszy – głównie studentów pracy socjalnej. W latach 2005-2006 Stowarzyszenie realizowało program pomocy ofiarom przemocy seksualnej w ramach inicjatywy wspólnotowej UE „Daphne II”. Od końca 2001 roku równocześnie trwały prace remontowe w starych halach, tworzenie domu, warsztatów. W grudniu tego samego roku uruchomiono pierwszą halę, głównie jako miejsca mieszkalne z kuchnią, sanitariatami i świetlicą. W 2002 roku zaczęto adaptować kolejną halę poprodukcyjną.

W październiku 2002 r. Stowarzyszenie stało się partnerem w opracowaniu Gminnego Programu w zakresie Polityki Mieszkaniowej i Taniego, Dostępnego Budownictwa Socjalnego dla Miasta Cieszyna oraz uchwalonego w grudniu 2002 r. przez Radę Miasta Cieszyna Gminnego Programu Wychodzenia z Bezdomności i Przeciwdziałania Wykluczeniu Społecznemu dla Miasta Cieszyna. W tym samym czasie Stowarzyszenie wystartowało w pierwszych przetargach i konkursach na prace remontowe.

Pod koniec 2003 roku, w ramach Centrum Edukacji Socjalnej, uruchomiono pracownie i warsztaty:

- rękodzieła artystycznego, renowacji mebli,
- pracownię komputerową, stolarnię,
- szwalnię, ślusarnię, warsztat instalatorsko-elektryczny
- (naprawy sprzętów RTV i AGD),
- warsztat świadczący usługi remontowo-budowlane,
- dział zaopatrzenia i banku

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

- darowizn.

Powstał także sklep, gdzie sprzedawane są wyroby wykonane w warsztatach.

Stowarzyszeniu udało się uzyskać dużą pomoc rzeczową (meble, materiały budowlane, lodówki, itd..) od lokalnej ludności. Z pomocy Stowarzyszenia korzysta łącznie około 3000 osób rocznie (schronienie, pomoc żywnościowa, socjalna, psychologiczna, prawna, zatrudnienie w ramach robót publicznych, edukacja). Podpisało umowę o współpracę z PUP-em w zakresie finansowania etatów w ramach robót publicznych, współpracuje z lokalnymi przedsiębiorcami; część uczestników warsztatów dzięki temu zyskuje pracę na zewnątrz.

W 2005 r. opracowano koncepcję zagospodarowania obiektów po byłym „Polifarbie” na potrzeby przedsiębiorstwa socjalno-edukacyjnego „REDA”, które uzyskało dofinansowanie ze ZPORR w ramach programu: „Rewitalizacja obszarów przemysłowych województwa śląskiego”. Projekt został zrealizowany we współpracy z gminą Cieszyn.

Należy podkreślić, że Gmina Miasto Koszalin podjęła już działania wpisujące się w tak zapisany kierunek rozwiązywania problemów mieszkaniowych społeczności. Dotyczy to adaptacji budynków produkcyjnych przy ul. Bohaterów Warszawy 38 i 38A.

12.3 Tanie budownictwo - Fundacja Habitat for Humanity

W Polsce ma swoje biuro krajowe oraz filie we Wrocławiu, Gdańsku, Gliwicach i w Warszawie.

Domy finansowane są przez sponsorów i darczyńców oraz budowane przez ich przyszłych właścicieli ramię w ramię z wolontariuszami. Mieszkania są spłacane przez ich właścicieli na zasadach nieoprocentowanych rat, zaś pieniądze pochodzące ze spłat wykorzystywane do budowy następnych mieszkań. Domy budowane przez Habitat for Humanity powstają dzięki rodzinom, wolontariuszom, darczyńcom i organizacjom habitatowskim z innych krajów.

Każda z rodzin wpłaca 10% wartości mieszkania. Resztę kosztów budowy spłaca w nieoprocentowanych ratach. Po to, by móc wybudować dom musi powstać grupa rodzin, które chcą brać udział w określonym projekcie. W ten sposób powstają lokalne organizacje (afiliaty) Habitatu. Jeden afiliat może prowadzić tylko jedną budowę jednocześnie, nie ma więc możliwości równoczesnego inwestowania w budowę dwóch i więcej domów. Habitat nie zrywa kontaktu z rodzinami po postawieniu domu, lecz utrzymuje go aż przez 30 lat, do czasu spłacenia kredytu.

Są dwa kryteria przyjęcia do programu: „dochód” i „potrzeba”. Precyzyjnie są one definiowane przez poszczególne afiliaty. Jednak „potrzebę” w całej organizacji określa się jako „życie w skandalicznych warunkach, w przeludnieniu, bez prawa własności do lokalu lub ziemi”. Zaś górna granica widełek dochodu to 70% średniej krajowej lub średniej pensji w danym regionie. Jest to taka wielkość przychodu, która – nawet przy pewnych ułatwieniach stwarzanych obecnie przez komercyjne banki, np. przy obliczaniu zdolności kredytowej – nie daje możliwości zaciągnięcia kredytu na zakup mieszkania czy domu. Rodziny nie mogą być również właścicielami ziemi czy lokalu. Rygorystyczny dobór zabezpiecza osiedla habitatowskie przed przekształceniem się w rodzaj getta, zdominowanego przez patologie często współwystępujące z biedą. Habitat prowadzi zasadę tzw. „dwóch żyrantów zaufania”. Są to dwie wiarygodne osoby, o wysokim autorytecie w społeczności lokalnej, które dają kandydatom list polecający.

Mieszkanie jest budowane razem z rodziną. Ta wnosi do projektu dwa kapitały:

- „zaangażowania” – 10% proc. wartości mieszkania
- oraz „potu”, czyli własnej pracy. Zazwyczaj jest to ok. 500 godzin. Rodzina musi je przepracować na budowie własnej i innych rodzin.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

W Habitacie istnieją standardy wielkości mieszkań, jakie może wybudować rodzina. Są to maksymalnie 52 m² dla czterech osób, 63 m² - dla pięciu, 69 m² - dla sześciu, 75 - m² - dla siedmiu i 81 m² - dla ośmioosobowej rodziny. Za minimum przyjmuje się 10 m² na osobę.

HFH Gliwice to najstarszy oddział organizacji w Polsce, działa od 1992 roku. Wybudował sześć dwunastorodzinnych domów. We Wrocławiu wybudowano w 2002 i w 2004 roku dwa domy dla ośmiu rodzin. Dom dla sześciu rodzin został oddany w październiku 2005 roku w podwarszawskim Józefosławiu. W Pruszczu Gdańskim stoją już dwa domy, mieszka w nich jedenaście rodzin. Habitat pomógł też wyremontować dom dla matki samotnie wychowującej pięcioro dzieci w małej wiosce pod Olsztynem. W tej chwili budowane są jeszcze: siódmy dom dla kolejnych dwunastu rodzin w Gliwicach; dom dla sześciu rodzin z Poznania i okolic w Sadach pod Poznaniem.

Habitat postanowił także pomagać wspólnotom mieszkaniowym w remontach, jak np. Kamienicy przy ul. Kazimierzowskiej 76 w Warszawie.

Od 2007 roku Habitat realizuje program mikropożyczek dla osób niepełnosprawnych, który jest formą pomocy w adaptacji i remontach mieszkań.

12.4 Budowa mieszkań dla osób zagrożonych wykluczeniem społecznym - Program „Potrzebny Dom”

Na terenie Stargardu Szczecińskiego i powiatu stargardzkiego działa od 2000 r. Stowarzyszenie „Serce Dzieciom”. Priorytetami działalności Stowarzyszenia są m. in.: pomoc społeczna, przeciwdziałanie patologiom społecznym, działalność charytatywna, działania na rzecz osób niepełnosprawnych. „Serce Dzieciom” współpracuje z wieloma partnerami. Jednym z nich jest Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., z którym realizowany jest Program „Potrzebny Dom”. Głównym założeniem programu jest budowa mieszkań dla osób zagrożonych wykluczeniem społecznym. Program składa się z trzech programów operacyjnych:

- Bez Barier - dla osób niepełnosprawnych; w zwykłych domach mieszkania dostosowane do różnych typów niepełnosprawności fizycznej i intelektualnej, umożliwiające aktywne życie.
- Nie Sami - dla osób starszych; ma na celu realizację mieszkań dla osób sędziwych z opieką pielęgniarstwa oraz pomocą w czynnościach gospodarczych niesioną przez wolontariuszy.
- Nasz Dom – dla dzieci 4–18 lat pozbawionych domu rodzinnego. Dzieci, zamiast w instytucjonalnym domu dziecka z kucharką, intendentką, sprzątaczką itp., zamieszkają w tzw. mieszkaniu rodzinkowym, w którym dziesięcioro dzieci pod całodobową opieką prowadzi tryb życia zbliżony do rodzinnego: jedni sprzątają, inni robią zakupy, inni prasują. Daje to poczucie bezpieczeństwa, pozwala nawiązywać więzi i podejmować odpowiedzialność za innych. Na podstawie umowy ze Starostwem Powiatowym Stargardu Szczecińskiego w 2009 roku oddane zostaną trzy mieszkania rodzinkowe.

Na Start - program mieszkaniowy dla wychowanków domów dziecka i innych placówek opiekuńczo-wychowawczych. Podstawowym celem programu jest stworzenie – w tzw. inkubatorach - warunków do przystosowania się wychowanków do realiów codziennego życia i sprawnego funkcjonowania oraz – w drugim etapie - stworzenie warunków do uzyskania samodzielnego mieszkania. Program ten realizowany jest we współpracy z samorządami powiatu stargardzkiego oraz z organizacjami pozarządowymi: Stowarzyszeniem „Lokus in Mundi” i ZHP ze Stargardu Szczecińskiego. W ramach tego

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

programu w Stargardzie Szczecińskim w lipcu 2006 r. powstał pierwszy „inkubator” – mieszkanie dla pięciu wychowanków, wchodzących w samodzielność pod nadzorem „dochodzącego”, niemieszkającego z nimi opiekuna. W pierwszej połowie 2008 roku zostaną oddane do użytku dwa kolejne *Inkubatory* dla dziesięciu wychowanków. Obecnie przystępuje się do realizacji II etapu programu. Polega on na przejściu wychowanków z *inkubatora* do samodzielnych mieszkań najmowanych w Stargardzkim TBS Sp. z o.o.

Realizacja programów jest kosztowana i wymaga współpracy wielu podmiotów. Miasto Stargard Szczeciński przekazuje grunt, 30% środków na budowę *inkubatorów* przekazują samorządy gmin, z których pochodzą wychowankowie, Starostwo pokrywa kaucje. Wyposażenie *inkubatorów* i wkład w budowę mieszkań docelowych dla opuszczających je młodych ludzi finansowane są z akcji charytatywnej. W uznaniu dla lokalnej społeczności powiatu stargardzkiego, która samodzielnie zrealizowała i eksploatuje pierwszy *inkubator* Minister Pracy i Polityki Społecznej dofinansował wyposażenie kolejnych dwóch. Ciągłość programu wymaga jednak stałej zbiórki pieniędzy.

Przedsięwzięcie wspomagane jest darowiznami - 1% podatku na rzecz Stowarzyszenia „Serce Dzieciom”, jako organizacji pożytku publicznego.

12.5 Innowacyjny projekt zespołu mieszkań socjalnych (Będzin, Ruda Śląska)

Przy ścisłej współpracy miasta i projektantów powstały projekty mieszkań socjalnych. Jeden zrealizowany był adaptacją istniejącego budynku, a realizacja drugiego rozpoczęła się w 2007 r. i jest zupełnie nowym zespołem. Już w pierwszym projekcie główny nacisk położono na takie zaprojektowanie obiektu, by przeciwdziałał on zachowaniom patologicznym, a jednocześnie spełniał wyłącznie minimalne wymogi metrażowe i wyposażeniowe. Obiekt otrzymał dofinansowanie z krajowego programu BGK (elementem, który obniżył mu punktację był zbyt mały metraż lokali, niestety pracownicy ministerstwa przyjęli błędne założenia do oceny). Dwuletnie użytkowanie obiektu spełniło te oczekiwania: nie dochodzi tam do patologii. Pojawił się problem co zrobić z osobami, które przestały z powodu zarobków spełniać warunki do posiadania mieszkania socjalnego, a chcą w nim pozostać. Kluczem do sukcesu był właściwy dobór ludzi, którzy sami się zmobilizowali do powrotu na rynek pracy.

Drugi projekt, którego realizację rozpoczęto był wynikiem długich studiów projektanta, zaprzyjaźnionego socjologa i pracowników urzędu Będzina, i w jeszcze większym stopniu starał się odpowiedzieć na problemy społeczne generowane w takich obiektach.

Według tego samego projektu wybudowano już w Rudzie Śląskiej dwa zespoły socjalne i dobrze się one sprawdziły (można zwiedzać).

I w tym obszarze podjęte zostały przez Gminę Miasto Koszalin projekty inwestycyjne mające na celu przeciwdziałanie zachowaniom patologicznym. Dotyczy to obecnie realizowanej budowy budynków socjalnych przy ul. Przemysłowej - w formie zbliżonej do „galeriowców”.

12.6 Zwolnienia z podatku od nieruchomości, położonych na terenie objętym Programem Rewitalizacji (Bełchatów, Pabianice, Będzin, Częstochowa)

Rada Miasta może podjąć uchwałę o w sprawie zwolnienia z podatku od nieruchomości w ciągu kilku lat budynki, budowle, grunty znajdujące się na terenie rewitalizowanym.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Zwolnienie ma zastosowanie dla podatników realizujących działania inwestycyjne, zgodnie z założeniami planu miejscowego centrum. Przysługuje w roku następnym, po tym w którym poniesiono koszty inwestycyjne, obejmuje okres jednego roku i przysługuje od 1 stycznia roku podatkowego. Może być przyznane najwyżej dwa razy dla danej nieruchomości.

Kwota zwolnienia stanowi kwotę podatku od przedmiotowej nieruchomości należnego za rok, w którym przysługuje zwolnienie. Kwota poniesionych kosztów na realizację inwestycji nie może być niższa niż 200% zwolnienia.

W celu uzyskania zwolnienia z podatku od nieruchomości podatnik składa wniosek. Wniosek opiniowany jest przez Komisję ds. Rewitalizacji, pod względem zgodności inwestycji z celami programu.

Zwolnienie nie przysługuje w przypadku:

- 1) podatników posiadających zaległości wobec Urzędu Miasta;
- 2) w przypadku nie wykonania prac budowlanych objętych wnioskiem, pomimo poniesionych kosztów zakupu materiałów.

Podatnik, który przedłożył organowi udzielającemu zwolnienie nieprawdziwe informacje co do spełnienia warunków określonych uchwałą, traci prawo do zwolnienia za cały okres przez jaki z niego korzystał i zobowiązany jest do zapłaty należnego podatku wraz z odsetkami jak od zaległości podatkowych.

W przypadku podatników prowadzących działalność gospodarczą zwolnienie z podatku od nieruchomości, stanowi pomoc publiczną w rozumieniu ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz.U. 2004 r. Nr 123, poz. 1291) i udzielane jest zgodnie z przepisami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 69/2001 z dnia 12 stycznia 2001 r. w sprawie zastosowania art. 87 i art. 88 Traktatu WE w odniesieniu do pomocy w ramach zasady de minimis (Dz. Urz. WEL 10, 13.01.2001r).

Łączna wartość pomocy brutto udzielanej przedsiębiorcy, łącznie z wartością innej pomocy de minimis, otrzymanej przez niego w jakimkolwiek okresie 3 kolejnych lat poprzedzających dzień uzyskania planowanej pomocy, nie może przekroczyć kwoty stanowiącej równowartość 100 tys. euro.

Także w Częstochowie istnieje podobny program od 2005 roku - ulg dla przedsiębiorców, którzy zamierzają stworzyć nowe miejsca pracy na terenie miasta. Program przewiduje udzielanie zwolnień w podatku od nieruchomości przedsiębiorcom, którzy prowadzą w granicach administracyjnych Częstochowy nowe inwestycje, skutkujące tworzeniem nowych stanowisk pracy. Uchwała w sprawie zwolnienia z podatku od nieruchomości w ramach pomocy dla przedsiębiorców „Inwestuj w Częstochowę” na zasadach de minimis została przyjęta przez Radę Miasta Częstochowy.

12.7 Program Małych Ulepszeń (Dzierżoniów)

Głównym mechanizmem rewitalizacji w Dzierżoniowie jest lokalny Program Małych Ulepszeń, realizowany od 1998 r. W jego ramach we wczesnych latach funkcjonowania programu wspólnoty, a także właściciele nieruchomości mogli uzyskać promesę dofinansowania do remontów (maksymalnie do 12000 zł) stanowiących w poszczególnych latach priorytety dla miasta. W pierwszych latach funkcjonowania programu dotacje dotyczyły remontów klatek schodowych, drzwi poddawanych renowacji itp., później - elewacji i dachów.

W ramach Programu Małych Ulepszeń udzielane są dotacje na finansowanie przedsięwzięć, związanych z remontem: elewacji, elewacji wykonywanych wraz z remontem dachów, detali architektonicznych (stanowiących elementy części wspólnych) wpływających na estetykę budynku, realizowanych na nieruchomościach wybudowanych przed 1945 r. (z budżetu gminy) oraz przedsięwzięć związanych z ochroną środowiska (zmiana sposobu ogrzewania)

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

i tworzeniem terenów zielonych na terenie miasta (z Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska)

W latach 1999-2002 program był kierowany bez ograniczeń do uprawnionych, zgodnie z zasadami regulaminu z obszaru całego miasta, przy czym jeśli budżet programu wykorzystany został przez uprawnionych z I strefy, nie udzielano dotacji dla wnioskodawców spoza obszaru pilotażowego.

W kolejnych latach program ewoluował, następstwem czego było wyłonienie ulic, obszarów zakwalifikowanych do PMU. W 2003 r. zmieniono regulamin programu, tak by remonty dotowane ze środków publicznych podnosiły stan techniczny budynków, ale również atrakcyjność Starego Miasta, oraz innych zabytkowych kamienic usytuowanych na terenie miasta.

- **1999 r.** w budżecie kwota na PMU – **225 756 zł** - wydatkowano **185 330 zł**
W 1999 roku w ramach programu wpłynęło **217** wniosków z których pozytywnie zaopiniowano (przyznano deklaracje dotacji) **65**, w tym:

<u>15 dotyczyło remontów dachów</u>	<u>13 remontów elewacji</u>
na łączną kwotę 90 473 zł	na łączną kwotę 58 850 zł

łącznie na remonty dachów i elewacji w 1999 r. wydatkowano z budżetu miasta 149 323 zł* natomiast kwota którą wydali współpartycypanci, czyli wspólnoty mieszkaniowe, właściciele wynosi w oparciu o faktury - **625 598 zł**
 - **2000 r.** w budżecie kwota **200 tys. zł** wydatkowano **191 281 zł**
W 2000 roku wpłynęło 221 wniosków, z których pozytywnie zaopiniowano 110 w tym:

<u>43 dotyczyły remontów dachów</u>	<u>12 remontów elewacji</u>
na łączną kwotę 140 360 zł	na łączną kwotę 50 921 zł

łącznie na remonty dachów i elewacji w 2000 r. wydatkowano z budżetu miasta 191 281 zł* natomiast kwota którą wydali współpartycypanci, czyli wspólnoty mieszkaniowe, właściciele wynosi w oparciu o faktury **922 344 zł**
 - **2001 r.** w budżecie kwota **250 zł** - wydatkowano **206 010 zł**
W 2001 roku wpłynęło 188 wniosków, z których pozytywnie zaopiniowano 73 w tym:

<u>43 dotyczyły remontów dachów</u>	<u>3 remontów elewacji</u>
na łączną kwotę 149 380 zł	na łączną kwotę 16 000 zł

łącznie na remonty dachów i elewacji w 2001 r. wydatkowano z budżetu miasta 165 380 zł* natomiast kwota którą wydali współpartycypanci, czyli wspólnoty mieszkaniowe, właściciele wynosi w oparciu o faktury **615 233 zł**
 - **2002 r.** w budżecie kwota **175 zł** - wydatkowano **92 580 zł**
W 2002 roku wpłynęło 210 wniosków, z których pozytywnie zaopiniowano 53 w tym:

<u>18 dotyczyły remontów dachów</u>	<u>10 remontów elewacji</u>
na łączną kwotę 59 450 zł	na łączną kwotę 31 970 zł

łącznie na remonty dachów i elewacji w 2002 r. wydatkowano z budżetu miasta 91 420 zł* natomiast kwota, którą wydali współpartycypanci, czyli wspólnoty mieszkaniowe, właściciele wynosi w oparciu o faktury **609 997 zł**
- *różnica w kwocie wydatkowanej ogólnej wynika stąd, że zestawienie nie bierze pod uwagę remontów/modernizacji z puli „inne”, na które składały się m.in. remonty klatek schodowych, instalacji, wymiany okien itp.

Udział procentowy w remontach dachów i elewacji:

- **1999 r.** około **19%** budżet miasta do **81%** nakładów mieszkańców.
- **2000 r.** około **17%** budżet miasta do **83%** nakładów mieszkańców.
- **2001 r.** około **21%** budżet miasta do **79%** nakładów mieszkańców.
- **2002 r.** około **13%** budżet miasta do **87%** nakładów mieszkańców

12.8 Szczecińskie programy współfinansowania modernizacji

Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (STBS) na obszarze przez siebie zarządzanym realizuje Program Małych Ulepszeń, funkcjonujący w mieście od 1994 r. z inicjatywy Zarządu Miasta. Program stanowi element Strategii Renowacji. Polega na dotowaniu pojedynczych ulepszeń dokonywanych przez lokatorów w mieszkaniach znajdujących się w budynkach komunalnych, jak i ulepszeń części wspólnych budynków lub ich otoczenia. Należy wyjaśnić, że Program nie obejmuje prywatnych wielomieszaniowych budynków czynszowych oraz budynków spółdzielni mieszkaniowych. Swoim zasięgiem obejmuje całe miasto z wyłączeniem budynków przeznaczonych w najbliższym czasie do renowacji, remontu kapitalnego lub rozbiórki oraz tzw. małych domów mieszkalnych, czyli takich, w których liczba lokali (zarówno mieszkalnych jak i użytkowych) jest mniejsza niż pięć. Środki na dofinansowanie w ramach Programu wydzielane są w rocznych budżetach Zarządów Budynków i Lokali Komunalnych oraz STBS.

Przedstawiona niżej tabela syntetycznie ilustruje podstawowe zasady dofinansowania stosowane w tym Programie od września 1996 r. Ukazuje wysokości dofinansowania w zależności od rodzaju ulepszenia i od tego, kogo się dofinansowuje. Uwagę zwraca premiowanie działań grupowych, czyli takich, wskutek których wszyscy mieszkańcy w danym budynku zdecydują się na wprowadzenie danego ulepszenia w mieszkaniach - w ramach jednego przedsięwzięcia.

Tabela 26. Zasady dofinansowania w szczecińskim programie współfinansowania modernizacji

DLA KOGO	najemca mieszkania		właściciel mieszkania
	Indywidualnie	Grupowo	tylko grupowo
A. zastąpienie ogrzewania węglem lub koksem przez czystszy system ogrzewania (gazowe, olejowe, elektryczne lub z sieci miejskiej)	35% kwoty kosztorysu powykonawczego, nie więcej niż 3 500 zł	50% kwoty kosztorysu powykonawczego nie więcej niż 5 000 zł	30% kwoty kosztorysu powykonawczego, nie więcej niż 2 000 zł
B. budowa ubikacji /łazienki / kuchni - jeśli dotychczas brak było w mieszkaniu tego pomieszczenia	40% kwoty kosztorysu powykonawczego, nie więcej niż 3 500 zł	50% kwoty kosztorysu powykonawczego nie więcej niż 5 000 zł	30% kwoty kosztorysu powykonawczego, nie więcej niż 2 000 zł
C. ulepszenie części wspólnych budynku lub posesji, wykonanie elementów zagospodarowania posesji, np. podwórza lub przedogródka.	50% kwoty kosztorysu powykonawczego		

Szczecińskie TBS realizuje także program „Nasz Dom”. „Nasz Dom” przejął z Programu Małych Ulepszeń dofinansowanie remontu pojedynczych części wspólnych (punkt C. w tabeli), a przede wszystkim umożliwi współfinansowanie wspólnie z lokatorami remontów całych budynków. W tej drugiej sytuacji zakłada się, że w przypadku decyzji o grupowym wykonaniu w mieszkaniach prac dofinansowywanych w Programie Małych Ulepszeń z jednoczesnym remontem części wspólnych w uzgodnionym zakresie, użytkownicy budynku mają prawo wystąpić o zwiększone dofinansowanie kosztów ulepszenia części wspólnych. Ze względu na wysokość kosztów takich przedsięwzięć, gmina w tym przypadku będzie wspierać środkami ze swojego budżetu dofinansowywanie działań mieszkańców.

12.9 Sopotkie Programy współfinansowania

A. Kredyty dla wspólnot od 1996 roku

Program rewitalizacji przewiduje pomoc finansową gminy dla wspólnot mieszkaniowych mieszczących się w wyznaczonych kwartałach miasta, które zdecydują się na całkowity remont nieruchomości wspólnej wraz z uporządkowaniem posesji, finansowany z kredytu długoterminowego. Urząd Miasta wybrał bank na drodze przetargu.

Gmina gwarantuje oraz spłaca część kredytu przypadającą jego udziałom we wspólnocie. Gmina spłaca również, w przypadku wspólnot biorących udział w programie rewitalizacji, część odsetek od maksimum pięcioletnich kredytów, w wysokości:

- 100% odsetek w pierwszym roku spłaty kredytu,
- 90% odsetek w drugim roku,
- 80% odsetek w roku trzecim,
- 70% odsetek w roku czwartym,
- 60% odsetek w roku piątym oraz
- 50% odsetek w roku szóstym, w przypadku gdy nieruchomość wspólna wpisana jest do rejestru zabytków.

W przypadku programu częściowych remontów, gmina spłaca część odsetek wg schematu:

- w pierwszym roku spłaty kredytu – 100% odsetek,
- w drugim roku – 90% odsetek,
- w trzecim roku – 75% odsetek,
- w czwartym roku, wyłącznie w przypadku budynków wpisanych do rejestru zabytków, gmina spłacać będzie 50% odsetek.

Od 2000 roku zmieniono uchwałą zasady następująco:

„Ustala się, że na terenie miasta objętym ”Programem rewitalizacji zabytkowego centrum Sopotu”, współwłaściciele tworzący wspólnotę mieszkaniową spłacać będą kredyt proporcjonalnie do wielkości posiadanego udziału, natomiast Gmina Miasta Sopotu spłacać będzie za wspólnotę mieszkaniową przez okres do 5 lat odsetki od zaciągniętego kredytu w następujących wysokościach:

- w pierwszym roku spłaty kredytu 100% odsetek,
- w drugim roku spłaty kredytu 100% odsetek,
- w trzecim roku spłaty kredytu 100% odsetek,
- w czwartym roku spłaty kredytu 90% odsetek,
- w piątym roku spłaty kredytu 80% odsetek”.

W przypadku budynków wpisanych do rejestru zabytków, a znajdujących się na obszarze ”Programu rewitalizacji zabytkowego centrum Sopotu” Gmina Miasta Sopotu spłacać będzie odsetki od zaciągniętego kredytu również w szóstym roku spłaty w wysokości 70%.

Warunkiem otrzymania przez wspólnotę od Miasta przyrzeczenia spłaty części odsetek, jest:

1. Podjęcie przez wspólnotę jednomyślniej uchwały wyrażającej zgodę na wykonanie remontu.
2. Opracowanie projektu budowlanego.
3. Wykonanie kosztorysu wstępnego.
4. Zgromadzenie na funduszu remontowym wspólnoty minimum 10% kosztów prac remontowych.
5. Nie posiadanie przez wspólnotę zadłużeń finansowych wobec gminy.
6. Uzyskanie wymaganych uzgodnień, pozwoleń i decyzji budowlanych (służb technicznych administratora lub osoby uprawnionej w przypadku domów wyłączonych z zarządu Gminy) niezbędnych do realizacji projektu.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

7. Złożenie w Wydziale Lokalowym wniosku o wyrażenie zgody na zaciągnięcie kredytu wraz w ww. dokumentami oraz oświadczeniem właścicieli o nieposiadaniu zadłużeń finansowych wobec gminy.

Kredyt udzielany jest na wykonanie określonych prac remontowych nieruchomości wspólnych, a w szczególności:

- remontów i napraw awaryjnych instalacji gazowych, elektrycznych i centralnego ogrzewania,
- remontów kapitalnych dachów, werand i balkonów,
- remontów izolacji ścian fundamentowych,
- remontów elewacji budynków,
- innych uzasadnionych napraw i remontów.

Przyjęto zasadę rozpatrywania wniosków według kolejności zgłoszeń, aż do wyczerpania środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy na dany rok.

Po uzyskaniu przyrzeczenia spłaty części odsetek przez gminę, wspólnota podpisuje umowę kredytową z bankiem. Kredyt przyznawany jest wspólnocie, niemniej badając zdolność kredytową wspólnoty bank analizuje zdolność kredytową wszystkich właścicieli. Dlatego też zabezpieczeniem kredytu jest zazwyczaj weksel własny in blanco wystawiony przez każdego właściciela, poręczony w przypadku właścicieli prywatnych przez współmałżonka. W indywidualnych przypadkach bank jest w stanie zaakceptować również inne rodzaje zabezpieczeń (np. blokadę środków pieniężnych na rachunku bankowym, hipotekę, zastaw na rzeczach lub prawach, itp.). Prowizja banku (w wysokości 1% sumy kredytu) pokrywana jest z środków wspólnoty zgromadzonych na funduszu remontowym (minimum 10% kosztów remontu). Pieniądze wypłacane są przez bank wykonawcy po przedstawieniu faktur zatwierdzonych przez gminę i częściowych odbiorach prac remontowych (w przypadku wypłat transzowych).

B. Refinansowanie remontów budynków wspólnot

Program rewitalizacji przewiduje refinansowanie z budżetu gminy całkowitych remontów części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych (wraz z uporządkowaniem otoczenia) mieszczących się w centrum Sopotu, do wysokości 30% ogólnej wydatkowanej kwoty przeznaczonej na remont części wspólnych budynku wraz z uporządkowaniem posesji. Refinansowanie nie przysługuje w przypadku remontów finansowanych z preferencyjnego kredytu subsydiowanego przez gminę. Dofinansowanie przysługuje wszystkim osobom partycypującym we współfinansowaniu całkowitego remontu wraz z otoczeniem, posiadającym tytuł prawny do lokalu w remontowanym budynku.

W przypadku programu remontów częściowych nieruchomości wspólnych refundacje (można je sumować przy jednocześnie prowadzonych remontach kilku różnych instalacji) udzielane są w następujących, nieco odmiennych niż w programie rewitalizacji, wysokościach:
do 3.000 zł lecz nie więcej niż 50% wartości kosztorysowej prac dla remontów instalacji elektrycznych, gazowych i centralnego ogrzewania,
do 5.000 zł lecz nie więcej niż 50% wartości kosztorysowej prac dla remontów dachów, werand, balkonów oraz izolacji ścian fundamentowych,
od 30% do 50% (budynki zabytkowe) kosztorysu powykonawczego w przypadku remontów elewacji,
do 2.000 zł lecz nie więcej niż 50% wartości kosztorysowej prac dla innych uzasadnionych napraw i remontów (np. małej architektury, malowania klatek schodowych, itp.).

Warunkiem otrzymania przez wspólnotę od Miasta przyrzeczenia wnioskowanej refundacji (promesy), jest:

- Podjęcie wspólnotę uchwały wyrażającej zgodę na wykonanie remontu.
- Opracowanie projektu budowlanego.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

- Wykonanie kosztorysu wstępnego na remont części wspólnych budynku oraz na uporządkowanie terenu przyległego (w programie rewitalizacji).
- Uzyskanie wymaganych przepisami prawa budowlanego uzgodnień, pozwoleń i decyzji (służb technicznych administratora lub osoby uprawnionej w przypadku domów wyłączonych z zarządu Gminy) niezbędnych do realizacji projektu.
- Złożenie w Wydziale Lokalowym wniosku wraz z wymaganymi dokumentami oraz oświadczeniem członków wspólnoty o nieposiadaniu zadłużeń wobec Gminy, przed wykonaniem planowanych napraw i remontów.
- Następnym krokiem jest podpisanie umowy pomiędzy Gminą Miasta Sopotu a starającym się o dofinansowanie. Po wykonaniu robót remontowych Miasto przelewa przyrzeczoną kwotę na konto wykonawcy. Wnioski o refundację rozpatrywane są wg kolejności zgłoszeń do wyczerpania się środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie miasta.

C. Remonty prywatnych budynków kwaterunkowych

Program rewitalizacji przewiduje również dofinansowanie na remont całkowity budynków prywatnych zasiedlonych najemcami na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale. Warunkiem jest, aby lokale użytkowe (jeżeli istnieją) nie zajmowały więcej niż 10% powierzchni całkowitej budynku oraz budynek składał się z co najmniej 4 lokali. Wysokość dotacji na remont całkowity nie może przekraczać 30-krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia bez wypłat zysku w sektorze przedsiębiorstw.

Właściciel nieruchomości zobowiązany jest do pokrycia 70% kosztów remontu budynku. Warunkiem niezbędnym do uzyskania refinansowania jest otrzymanie promesy w trybie podobnym do refinansowania przez Miasto remontów nieruchomości wspólnych.

Program remontów częściowych zakłada refundację przez Gminę 50% wartości robót wg kosztorysu powykonawczego dla budynków wpisanych do rejestru zabytków lub 40% wartości robót w przypadku budynków położonych w określonych obszarach Miasta.

12.10. Pozyskanie przez gminę zasobu na wynajem

W niektórych miastach (np. Łomiankach) - poprzez wynajem przez gminę lokali mieszkalnych tymczasowych lub rotacyjnych od prywatnych właścicieli mieszkań, zgodnie z procedurą zamówień publicznych i ogłoszeniem publicznym usługi w gminie.

12.11. Dotacje na prace konserwatorskie w budynkach zabytkowych

– to najpowszechniej stosowany mechanizm zachęt. Aby zachęcić prywatnych inwestorów do remontów swoich nieruchomości, które są zabytkami miasta rady przyjmują uchwały w sprawie zasad i trybu udzielania dotacji z budżetu gminy na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków.

W tym trybie realizowane są także prace remontowe przez wspólnoty mieszkaniowe (ZGM jako menedżer projektu). Wspólnoty muszą mieścić się w nieruchomościach wpisanych do rejestru zabytków zaś projekty muszą generować stałe miejsca pracy. Zakres projektów zazwyczaj obejmuje: renowację elewacji, dachów oraz balkonów, a także zagospodarowanie przyległego otoczenia budynków wspólnot mieszkaniowych (budowa, remont, przebudowa obiektów małej architektury i ogrodzeń, uporządkowanie nawierzchni, stworzenie parkingów).

Np. W Częstochowie dotacje udzielone w 2007 roku w kwocie 500 tys. zł spowodowały, że prywatni właściciele zabytków ponieśli koszty remontów w kwocie ok. 5 mln zł. Wynika z tego, że zaledwie 10% finansowy wkład miasta uruchomił prywatny kapitał w wysokości 4,5 mln zł, co w efekcie przekłada się na poprawę stanu zachowania cennych zabytków,

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

lokalizowanych w obszarze rewitalizacji.

Opisane powyżej, wybrane przykłady „dobrych praktyk” w zakresie rozwiązywania kwestii mieszkaniowej przez różne samorzady lokalne dają dobrą inspirację do podejmowania decyzji co do wyboru różnych „ścieżek dojścia” do współczesnego poziomu standardu mieszkaniowego w Koszalinie.

13 ANEKS IV. WYNIKI BADANIA ANKIETOWEGO DOTYCZĄCEGO POTRZEB MIESZKANIOWYCH MIESZKAŃCÓW KOSZALINA

W związku z realizacją opracowania pt.: 'Kierunki rozwoju i programy realizacyjne strategii mieszkaniowej', Zarząd Miasta Koszalina podjął decyzję o przeprowadzeniu wśród mieszkańców miasta badania ankietowego, dotyczącego istniejących potrzeb mieszkaniowych. W badaniu wzięły udział osoby zainteresowane zmianą swoich warunków mieszkaniowych. Ze względu na małą liczbę uzyskanych odpowiedzi – 86 ankiet, badanie należy potraktować jako sondażowe. Z tej liczby 6 osób odpowiedziało, że posiadają dobre warunki mieszkaniowe i nie są zainteresowane uzyskaniem mieszkania.

Pozostałe 80 osób (93% ogółu badanych) stwierdziło, że są zainteresowane uzyskaniem mieszkania z realizowanego budownictwa mieszkaniowego. Struktura odpowiedzi tych osób na poszczególne pytania wygląda następująco:

1. Ocena swoich warunków mieszkaniowych:

- 34% - dobre,
- 26% - przeciętne,
- 20% - niezadowolające,
- 20% - bardzo złe.

Tylko 40% ankietowanych oceniło swoje warunki mieszkaniowe jak niezadowolające lub bardzo złe, a 34% jako dobre.

2. Forma budownictwa nowego mieszkania:

- 18% - jednorodzinne,
- 82% - wielorodzinne w tym:
 - 26% - spółdzielcze,
 - 25% - deweloperskie,
 - 21% - komunalne,
 - 10% - TBS.

Ankietowani zdecydowanie preferują budownictwo wielorodzinne, w szczególności spółdzielcze i deweloperskie, a następnie komunalne. Około 10% deklaruje chęć zamieszkania w zasobach TBS.

3. Miejsce położenia mieszkania:

- 90% - Koszalin (w zdecydowanej większości lokalizacja obojętna, jeśli już to przede wszystkim Centrum oraz Północ, a w dalszej kolejności Osiedle Morskie i Osiedle UE),
- 10% - poza Koszalinem (bez wyraźnie preferowanych miejsc).

4. Czynniki decydujące o zakupie mieszkania:

- budownictwo jednorodzinne:
 - 32% koszty budowy,
 - 26% lokalizacja,
 - 17% wielkość mieszkania,
 - 13% opłaty eksploatacyjne,
 - 10% standard wyposażenia i wykończenia,
 - 2% rozwiązania architektoniczne.
- budownictwo wielorodzinne:
 - 31% opłaty eksploatacyjne,
 - 28% wielkość mieszkania,

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

- 18% lokalizacja,
- 10% koszty budowy,
- 10% standard wyposażenia i wykończenia,
- 3% rozwiązania architektoniczne.

W przypadku budownictwa jednorodzinnego przede wszystkim decydują koszty budowy domu oraz jego lokalizacja (łącznie blisko 60% odpowiedzi). W odniesieniu do budownictwa wielorodzinnego bardzo ważna jest wysokość opłat eksploatacyjnych oraz wielkość mieszkania (także łącznie prawie 60% odpowiedzi).

5. *Możliwości uzyskania mieszkania:*

- jednorodzinne:
 - 60% kredyt,
 - 25% własny teren,
 - 15% gotówka.
- wielorodzinne:
 - 70% kredyt (w rzeczywistości tylko około 40%),
 - 25% gotówka,
 - 5% żadnych (w rzeczywistości około 35%).

W praktyce blisko 30% ankietowanych nie posiada zdolności kredytowych.

6. *Możliwości miesięcznych obciążeń budżetu domowego z tytułu usługi mieszkaniowej:*

- jednorodzinne:
 - 29% więcej niż 1500 zł.
 - 29% nie więcej niż 1500 zł.
 - 28% nie więcej niż 500 zł.
 - 14% nie więcej niż 1000 zł.
- wielorodzinne:
 - 33% nie więcej niż 1000 zł.
 - 32% nie więcej niż 500 zł.
 - 17% nie więcej niż 200 zł.
 - 11% więcej niż 1500 zł.
 - 7% nie więcej niż 1500 zł.

Przy ocenie popytu efektywnego (za którym stoją faktyczne możliwości uzyskania mieszkania) należy podkreślić, że:

- w grupie osób zgłaszających preferencje w odniesieniu do budownictwa jednorodzinnego, popyt ten wynosi nie więcej niż 60%; pozostała część osób z tej grupy ma potencjalne możliwości zaspokojenia swych potrzeb w ramach budownictwa wielorodzinnego (deweloperskiego lub TBS),
- w grupie osób zgłaszających preferencje w odniesieniu do budownictwa wielorodzinnego, popyt efektywny wynosi w granicy 60 – 65%; pozostałe osoby kwalifikują się wyłącznie na mieszkania komunalne (w tym duża część na mieszkania socjalne).
- szacuje się, że przy częściowej zmianie preferencji co do formy budownictwa, efektywny popyt w całej badanej grupie jest dość wysoki i kształtuje się na poziomie 70 – 75%.

Preferujący budownictwo komunalne

Możliwości finansowe rodzin (miesięcznie przeznaczone środki na usługę mieszkaniową):

- 53% - do 200 zł.
- 35% - do 500 zł.
- 12% - do 1000 zł.

Ponad połowa zainteresowanych tą formą budownictwa kwalifikuje się na mieszkania komunalne o niepełnym standardzie (w praktyce mieszkanie socjalne).

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina
Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Preferujący budownictwo spółdzielcze

Możliwości finansowe (miesięcznie przeznaczone środki na usługę mieszkaniową):

- 52% - do 1000 zł.
- 43% - do 500 zł.
- 5% - do 200 zł.

Wydaje się, że tylko niewiele ponad 50% preferujących budownictwo spółdzielcze ma ewentualne możliwości zrealizowania swoich planów. Dalsze 40% kwalifikuje się na mieszkalnie komunalne lub w TBS.

Preferujący budownictwo TBS

Możliwości finansowe (miesięcznie przeznaczone środki na usługę mieszkaniową):

- 38% - do 1000 zł.
- 26% - do 1500 zł.
- 12% - do 200 zł.
- 12% - do 500 zł.
- 12% - ponad 1500 zł.

Należy podkreślić, że w grupie preferujących budownictwo TBS efektywny popyt jest bardzo wysoki i wynosi ponad 75%.

Preferujący budownictwo deweloperów

Możliwości finansowe (miesięcznie przeznaczone środki na usługę mieszkaniową):

- 35% - do 1000 zł.
- 25% - ponad 1500 zł.
- 25% - do 500 zł.
- 15% - do 1500 zł.

Okolo 40% badanych jest w stanie zrealizować swoje potrzeby w ramach preferowanej formy budownictwa mieszkaniowego, natomiast kolejne 35% w ramach np. budownictwa TBS.

Podsumowanie

Formularz ankiety dotyczący istniejących potrzeb mieszkaniowych rozprawdony została wśród mieszkańców Koszalina w pierwszym kwartale 2008 r. To badanie sondażowe, choć oparte na bardzo małej próbie, dostarczyło jednak kilku istotnych spostrzeżeń oraz umożliwiło przeprowadzenie ogólnej analizy i oceny.

Wyniki ankiety pokazują, że objęci badaniem respondenci mają w większości przypadków bardzo realistyczne poglądy na temat możliwości zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych. Preferencje są wyraźnie skorelowane z ich obecną sytuacją mieszkaniową. Jednocześnie zarysowuje się wzrost wymagań dotyczących standardu i wielkości mieszkań.

Należy podkreślić, że blisko 40% respondentów oceniło swoje aktualne warunki mieszkaniowe jako dobre. Aż 93% ogółu badanych stwierdziło jednak, że jest zainteresowane polepszeniem swoich warunków mieszkaniowych w ramach realizowanego budownictwa mieszkaniowego, przy czym:

- poprzez budownictwo wielorodzinne – 82% badanych,
- poprzez budownictwo jednorodzinne – 18% badanych.

Należy sądzić, że w dłuższym okresie czasu wystąpi zwiększenie potrzeb i aspiracji w tym zakresie. Są one jednak w dużym stopniu uzależnione od możliwości finansowych gospodarstw domowych. Trzeba podkreślić, że tylko niewiele ponad 20% respondentów deklaruje posiadanie gotówki, a ponad 65% chciałoby skorzystać z kredytów bankowych. Jednocześnie blisko 50% ankietowanych na szeroko rozumianą usługę mieszkaniową (obejmującą bieżące opłaty na utrzymanie mieszkania łącznie z ewentualną spłatą kredytu bankowego) jest w stanie przeznaczyć nie więcej niż 500 zł. miesięcznie, w tym ponad 16% nie więcej niż 200 zł. W praktyce oznacza to brak zdolności kredytowych.

Strategia mieszkaniowa Miasta Koszalina Opracowanie REAS, we współpracy z Urzędem Miasta

Takie podejście tworzy sytuację konfliktową między potrzebami, aspiracjami, a możliwościami ich zaspokojenia. Do informacji dotyczących sytuacji ekonomicznej respondentów należy podchodzić jednak bardzo ostrożnie. Wiadomo, że powszechnie występuje tendencja do ukrywania lub zaniżania dochodów.

Z wyników badania wynika, że znaczna część respondentów jest zwolennikami znaczącego udziału samorządu lokalnego w zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy jedynie ograniczonym wsparciu własnymi środkami finansowymi. To spostrzeżenie potwierdzają również wieloletnie badania społeczne prowadzone przez jednostki naukowo-badawcze.

Pomimo przebadania relatywnie małej próby można twierdzić, że wyniki przeprowadzonego badania stanowią źródło dodatkowych informacji, które z powodzeniem mogą być wykorzystane w momencie formułowania strategicznych celów w zakresie polityki mieszkaniowej realizowanej na terenie Koszalina.