

Dbam, bo moje

Mieszkanie już się nie należy. Za mieszkanie trzeba płacić, o mieszkanie trzeba dbać. Ale jak powstrzymać degradację starych kamienic? Czy można polubić administratora? Jak skrócić kolejkę do „socjału” i czy socjalne musi oznaczać gorsze? Wydaje się, że Bydgoszcz znalazła odpowiedzi na te trudne pytania.

Co piąte przedwojenne

Bydgoszcz - patrząc na wskaźniki - jest na poziomie Lublina, Opola, Białegostoku czy Kielc: na jedną osobę przypada tu średnio około 21,5 m² mieszkania i 0,8 osoby na jedną izbę. W porównaniu z innymi miastami przeciętne mieszkania w Bydgoszczy są mniejsze, ale też nie tak zagęszczone ze względu na mniejszą liczebność rodzin. Prawie jedna piąta bydgoskich mieszkań pochodzi sprzed wojny, są zniszczone, wyeksploatowane, często o niskim wyposażeniu technicznym, wymagają pilnie remontów i modernizacji. Prawie jedna trzecia mieszkań w mieście pochodzi z lat 1971-1988, nowe (lata 1989-2006) jest co piąte mieszkanie w Bydgoszczy.

Ocenia się, że mimo poprawy warunków mieszkaniowych, należałoby zlikwidować prawie 6,5 tysiąca mieszkań zbudowanych do 1978 roku. Znajdują się one w budynkach zagrażających życiu i mieniu, budynkach zakwalifikowanych do wyburzeń urbanistycznych związanych z modernizacją struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, w tym szczególnie substandardowych enklaw zabudowy mieszkaniowej. Z drugiej strony miasto powinno dysponować prawie taką samą liczbą mieszkań typu socjalnego i zamiennych dla około 7 tys. gospodarstw domowych i blisko 20 tys. mieszkańców.



Budynki czekają na renowację.

Sprzedać

W tak zwanym zasobie mieszkaniowym miasta znalazły się przede wszystkim mieszkania stare. I „póki się należało - to się i nie dbało”. To „oni” mieli wstawić okna, przestawić piec, naprawić dach. Utworzona w 1993 roku jednoosobowa spółka gminy pn. Administracja Domów Miejskich „ADM” sp. z o.o., przekształ-

cona z wielofunkcyjnego przedsiębiorstwa w nowoczesną firmę zarządzającą budynkami na zlecenie i w imieniu ich właścicieli, obarczona została ambitnym zadaniem poprawy standardu mieszkań i jakości życia mieszkańców.

Garbu kilkudziesięciu tysięcy mieszkań - starych, zdegradowanych, wymagających natychmiastowych remontów i modernizacji - nie udźwignie długo żaden samorząd. Bydgoszcz postawiła na prostotę rozwiązania: sprzedawać. Będą właściciele, będą nowe okna, podłogi, dachy i elewacje. „Będzie moje - będę dbać”.

Zasady sprzedaży mieszkań zmieniały się. Dziś każdy najemca (poza wyznaczoną listą lokali stanowiących tak zwany niezbywalny zasób) może swe mieszkanie komunalne kupić za 10 procent jego wartości, za 5 procent (dawne mieszkania zakładowe), a gdy w kamienicy zbiorą się wszyscy i jednocześnie wystąpią o wykup - mogą otrzymać zniżkę nawet 98 procentową. Mieszkanie za 2 procent? Są lepsze oferty na rynku? To działa! Od 1990 roku bydgoszczanie kupili od miasta prawie 11 tysięcy mieszkań (najlepsze lata to 1995 oraz 2004 - po ponad 1300 sprzedanych lokali). Od roku 2006, gdy wprowadzono możliwość kupna mieszkania za 2 procent jego wartości, sprzedano 2.110 mieszkań, wśród nich były aż 263 lokale dwuprocentowe. Dziś ADM administruje m.in. 2.150 budynkami mieszkalnymi z około 12.800 lokalami. Zmiany organizacyjne w spółce (zmniejszenie do czterech liczby rejonów obsługi mieszkańców, utworzenie specjalnej jednostki do obsługi wspólnot mieszkaniowych) doprowadziły do zdecydowanej poprawy jakości zarządzania, a administrator przestał źle się kojarzyć. Dziś spółka ADM zarządza, co jest efektem sprzedaży mieszkań komunalnych, ponad 750 wspólnotami mieszkaniowymi.

Nowe i nowatorskie

W ostatnich latach ADM rozszerzyła swoją działalność również o budowę nowych lokali. Obecnie realizuje inwestycję obejmującą 260 mieszkań komunalnych wraz z infrastrukturą zewnętrzną, skupioną w dwóch miniosiedlach. W związku z tym, że



„Nowa - stara” Bydgoszcz.



Osiedle Bydgoskiego Towarzystwa Społecznego.

źródłem finansowania tej inwestycji jest kredyt bankowy zaciągnięty przez Spółkę, mniejsze jest zaangażowanie budżetu miasta. W lokalach mieszkalnych w dzielnicy Fordon zamieszkują osoby zajmujące dotąd budynki do wykwaterowania w związku z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, inwestycjami miasta, zmianą sposobu użytkowania budynków, ale również osoby, które przekażą do dyspozycji miasta dotychczas zajmowane lokale komunalne. Pozyskane w ten sposób starsze mieszkania będą stanowić bazę lokali dla osób znajdujących się w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych, lokali zamiennych bądź socjalnych, w zależności od ich standardu.

Jednym z ważniejszych elementów mieszkaniowej układanki jest też jedenastoletnia działalność Bydgoskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, oferującego mieszkania na wynajem. Budynki TBS, o atrakcyjnej architekturze, na stałe wpisują się w krajobraz miasta. Znajdują się w pięciu dzielnicach (Fordon, Bartodzieje, Szwedkowo, Osowa Góra, Jary). Po 11 latach działania, logo miejscowego TBS jest rozpoznawane wśród bydgoszczan. Konkurencyjne ceny mieszkań budowanych „pod klucz” w technologii tradycyjnej, atrakcyjne tereny pod zabudowę, nowatorskie metody w zarządzaniu, wykwalifikowana kadra, profesjonalna obsługa, szybkość w reagowaniu na potrzeby najemców - to wszystko sprawia, że na mieszkania w Bydgoskim TBS czeka 2500 mieszkańców. Aktualnie Spółka buduje 163 mieszkania oraz planuje kolejne 351 ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Nowa twarz „socjalu”

Czy mieszkania socjalne zawsze muszą oznaczać stare? Bydgoski samorząd podjął nowatorską, odważną decyzję: zbudujemy „nowy socjal”. On może mieć także inną twarz. Decyzja zaowocowała powstaniem małego kontenerowego osiedla mieszkań socjalnych. W 16 kontenerach znalazło się 12 lokali dwupokojowych o powierzchni nieco ponad 40 m² oraz 4 jednopokojowe liczące prawie 28 m² każde. Koszt tej inwestycji, łącznie z gruntem, to około 2 mln zł. Cena 1 m² pow. użytkowej mieszkania, przy uwzględnieniu kosztów uzbrojenia i zagospodarowania terenu, wyniosła około 3.200 zł/m². Zestawy kontenerowe stanowią samodzielne lokale socjalne. Nie ma w nich części wspólnie użytkowanych takich jak kuchnie, łazienki, korytarze, co ogranicza dewastacje obiektów i obniża koszty ich eksploatacji. Każdy lokal jest indywidualnie ogrzewany i opomiarowany, co pozwala na zmniejszenie strat zarządcy związanych z powstaniem ew. zaległości za niepłacenie opłat eksploatacyjnych.

Kontenerowe lokale socjalne zasiedlane są przez osoby objęte wyrokami eksmisyjnymi z dotychczas zajmowanych mieszkań. Zostały one wytypowane przez wspólne działania zarządcy lokali - Administracji Domów Miejskich „ADM”, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz Rejonowego Urzędu Pracy. Najemcy lokali kontenerowych

zostaną objęci programem rewitalizacji społecznej. Uzyskają pomoc w rozwiązaniu problemów związanych z zaległościami za niepłacony czynsz i opłaty eksploatacyjne za poprzednio zajmowane mieszkanie.

Sprzedać co użyteczne

Spółka ADM prowadzi również działania w zakresie prywatyzacji lokali użytkowych. Prawo do nabycia w trybie bezprzetargowym lokali użytkowych znajdujących się w centralnych strefach miasta, przysługuje wyłącznie najemcom, którzy prowadzą działalność zgodnie z umową zawartą na czas nieoznaczony. Muszą też spełniać warunki nieprzerwanego najmu lokalu przez co najmniej 3 lata od dnia zawarcia umowy oraz nie zalegają z opłatami wobec wynajmującego w sposób ciągły przez minimum 12 miesięcy.

Innym ze sposobów rewitalizacji starych zasobów mieszkaniowych, a także poprawy estetyki miasta, jest pomoc, jakiej samorząd udziela prywatnym właścicielom kamienic na prace remontowe. Pożyczki udzielane są do wysokości 60 proc. przewidywanej wartości kosztorysowej robót, nie więcej jednak niż 75 tys. złotych. Najpilniejsze są remonty zabytkowych kamienic pozostających pod opieką konserwatora zabytków w obszarze Starego Miasta oraz usytuowanych w ciągach reprezentacyjnych ulic. Za priorytet uznano również prace elewacyjne i dekarstwo-blacharskie, które bezpośrednio wpływają na poprawę wizerunku budynków.

Wprowadzony przez miasto program pomocy dla właścicieli budynków mieszkalnych, w postaci nieoprocentowanych pożyczek na remonty, pozwolił na odnowienie wielu kamienic. W latach 1998-2000 dzięki tym środkom wyremontowano 18 kamienic położonych w obrębie Starego Miasta oraz przy głównych ulicach określanych jako centrum. W latach 2001-2008 przeprowadzono prace remontowe w kolejnych 48 prywatnych budynkach mieszkalnych. Natomiast w 2009 roku zawarto 16 umów pożyczek, z których już zakończono remonty dwóch elewacji i trzech dachów, prace w pozostałych budynkach trwają.

Zakładając, że liczba bydgoszczan w 2015 roku wyniesie według prognozy 346 tysięcy, przy jednoczesnym utrzymaniu liczby mieszkań stale zamieszkałych na poziomie 130 tysięcy oraz wzroście tempa budownictwa mieszkaniowego - ilościowy deficyt mieszkań może być zahamowany.

Opracowanie: Wojciech Woźniak, kierownik Referatu Obsługi Interesantów i Spraw Pracowniczych
Wydziału Organizacyjnego Urzędu Miasta Bydgoszczy