



STRATEGIA MIESZKANIOWA GMINY I JEJ REALIZACJA W MODELU PARTNERSTWA PUBLICZNO-PRYWATNEGO

Warszawa, 10 stycznia 2006. Istniejąca skala problemów związanych z prowadzeniem racjonalnej gospodarki mieszkaniowej z reguły uniemożliwia władzom lokalnym zapewnienie warunków mieszkaniowych zgodnie z potrzebami mieszkańców. Biorąc pod uwagę zobowiązania wobec wspólnoty samorządowej, władze lokalne są odpowiedzialne nie tylko za utrzymanie zasobów mieszkaniowych gminy, lecz również za kompleksowy rozwój mieszkalnictwa na terenie miasta i gminy.

Obowiązek opracowania przez gminę, a następnie uchwalenie przez jej radę wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy wynika z zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Ustawa ta określa, że wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy powinien być opracowany co najmniej na pięć kolejnych lat i obejmować:

- prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji,
- planowaną sprzedaż lokali,
- zasady polityki czynszowej,
- sposób i zasady zarządzania zasobami oraz przewidywane zmiany w tym zakresie,
- wysokość wydatków oraz źródła ich finansowania, między innymi w ramach modelu partnerstwa publiczno-privatnego (PPP)
- inne działania usprawniające gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy (w szczególności program informacyjny).



Strategia mieszkaniowa gminy, będąca integralną częścią strategii rozwoju gospodarczego gminy, to proces wyboru celów oraz sposobu ich realizacji. Strategia pozwala zatem władzom

lokalnym na realizację zadań, zmierzających do poprawy sytuacji mieszkaniowej gospodarstw domowych, poprzez wybór kierunków lokalnej polityki mieszkaniowej.

Opracowanie przez gminę strategii mieszkaniowej pozwala:

- zidentyfikować problemy występujące na lokalnym rynku mieszkaniowym,
- zdefiniować priorytety,
- opracować procedury analityczne.

Zespół konsultantów PROJECT FINANCE POLAND™ opracowuje strategię mieszkaniową gminy i wskazuje kierunki, program oraz źródła finansowania realizacji projektów nisko-budżetowego budownictwa mieszkaniowego i budownictwa komunalnego, w ramach modelu partnerstwa publiczno-privatnego (PPP).

ZAKRES OPRACOWANIA

A. DIAGNOZA STANU MIESZKALNICTWA

- Stan i jakość zasobów mieszkaniowych
- Analiza i ocena gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gminnej jednostki mieszkaniowej, spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy)
- Ocena procesu prywatyzacji zasobów mieszkaniowych
- Określenie stanu technicznego budynków mieszkalnych oraz istniejącej luki remontowej
- Ocena istniejących potrzeb mieszkaniowych

B. STRATEGIA ROZWOJU MIESZKALNICTWA W MIEŚCIE

- Kierunki rozwoju w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi
- Propozycje realizowanej polityki czynszowej
- Kierunki rozwoju w zakresie budownictwa mieszkaniowego
- Propozycja wariantowa realizacji przyjętych założeń

C. WNIOSKI KOŃCOWE

Przygotowanie programu mającego na celu odrestaurowanie obiektów znajdujących się pod ochroną konserwatorską, podyktowane jest ustawowym wymogiem specjalnego ich traktowania. Zespół konsultantów PROJECT FINANCE POLAND™ opracowuje programy rewitalizacji gminy i wskazuje kierunki oraz źródła finansowania realizacji projektów rewitalizacyjnych w ramach modelu partnerstwa publiczno-privatnego.

Działania rewitalizacyjne kojarzone są z reguły z procesami odnowy miejskich obszarów o charakterze zabytkowym. Należy podkreślić, że dla samorządu lokalnego posiadanie zasobów mieszkaniowych położonych w zabytkowej części miasta, wiąże się z potrzebą rozwiązania kompleksowych działań remontowych i modernizacyjnych. Z reguły koszty przeprowadzenia takich działań przekraczają możliwości budżetu lokalnego.

Rewitalizacja określonych obiektów w mieście powinna być rozpatrywana w powiązaniu z całością gospodarki lokalnej. Program rewitalizacji musi mieć na celu nie tylko poprawę środowiska zamieszkania, ale również wsparcie dalszego rozwoju gospodarczego i społecznego. Opracowanie strategii rewitalizacji będzie składać się z kilku etapów. Równocześnie powinna ją cechować duża elastyczność, tj. możliwość dokonywania zmian w

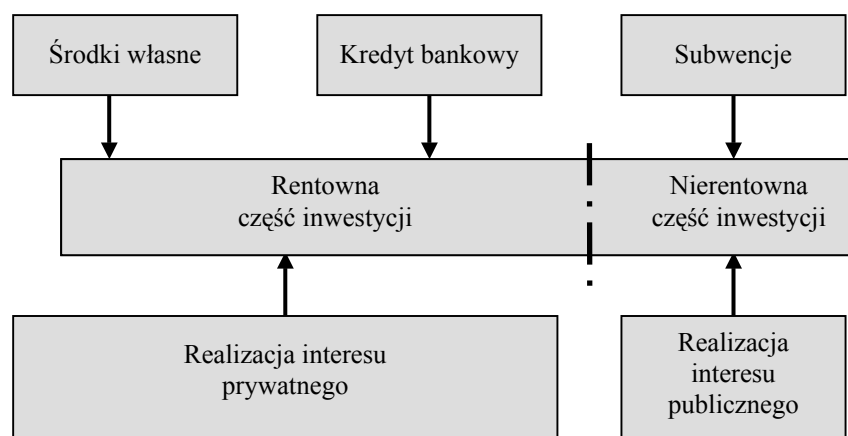
trakcie realizacji strategii, wynikających między innymi z faktu przyjęcia nowego podejścia do problemu, a także zmieniających się priorytetów społeczności lokalnej, władz miejskich i udziału partnerów prywatnych w projektach w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego.

Proces opracowania i realizacji strategii rewitalizacji powinien objąć wytypowane obszary miasta. Program ten powinien określić szereg działań cząstkowych, do których zaliczyć można:

- Ustalenie głównych celów;
- Zbadanie potrzeb społecznych oraz istniejących preferencji mieszkaniowych;
- Ocena infrastruktury technicznej oraz budynków znajdujących się na obszarze rewitalizacji;
- Przeprowadzenie dodatkowych badań pokazujących między innymi lokalne trendy;
- Analizę struktury instytucjonalnej gminy oraz lokalnego sektora prywatnego w gminie i innych organizacji działających na danym obszarze;
- Zidentyfikowanie ograniczeń oraz szans rozwoju rewitalizowanego obszaru;
- Opracowanie opcji dotyczących procesu realizacji strategii rewitalizacji w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP);
- Identyfikacja programów służących realizacji preferowanych celów przy uwzględnieniu istniejących ograniczeń finansowych oraz wzięcie pod uwagę możliwych zewnętrznych źródeł finansowania w ramach modelu partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP);
- Opracowanie wieloletniego budżetu dla programu rewitalizacji;
- Określenie zakresu działań końcowych władz miasta związanych ze strategią rewitalizacji.

Projekty inwestycyjno-budowlane

Źródło: Podręcznik Rewitalizacji, Warszawa 2003



Ryc. Struktura subwencjonowania inwestycji

Sławomir Najnigier, wiceprezydent Wrocławia, w wywiadzie¹ na temat ustawy o rewitalizacji powiedział „Większość projektów ustaw o rewitalizacji upadało dlatego, że próbowano przy okazji wygenerować fundusze. Uważam, że w obecnej sytuacji finansowej państwa jakakolwiek ustawa, która będzie sięgała po pieniądze publiczne, czy to na poziomie samorządu, czy rządu, zaowocuje albo nie przyjęciem jej ze względu na opinię Ministra Finansów, albo oporem ze strony samorządów, jeśli miałyby wygenerować roszczenia”. Trudno się nie zgodzić, ale czy z ustawą czy bez niej, pozostają rozwiązania w modelu partnerstwa publiczno-privatnego i przykłady projektów zrealizowanych w ten właśnie sposób, w innych krajach Unii Europejskiej.

Jeśli chcesz przebudować stare centrum, odnowić byłą dzielnicę fabryczną, uczynić przyjaznym „blokowisko”, zapoznaj się z programami zrealizowanymi w miastach Holandii, Anglii, Austrii, Francji czy Niemiec (zwłaszcza byłej NRD), są imponujące i pouczające. Łączą działania w sferze modernizacji budynków, infrastruktury, poprawy stanu środowiska, tworzenia nowych miejsc pracy, likwidacji patologii społecznych czy odnowy zabytków. Takie skomplikowane projekty interdyscyplinarne to wciąż rzadkość w Polsce. Są bardzo kapitałochłonne i wymagają skomplikowanej struktury finansowania i struktury prawnej w ramach modelu partnerstwa publiczno-privatnego. PROJECT FINANCE POLAND^{TM2} może ci pomóc przejść przez ich realizację.

Doradzamy przy projektach inwestycyjnych, w fazie pre-development i w fazie realizacji, w projektach *project finance*, zarządzania ryzykiem w *project finance*, zwłaszcza w transakcjach realizowanych w oparciu o model partnerstwa publiczno-privatnego.

 +48 (0) 22 742 1280

PROJECT FINANCE POLANDTM jest częścią Global Group of Companies Sp. z o.o z siedzibą w Warszawie³.

www.projectfinance.pl HQ@projectfinance.pl

¹ www.zmp.poznan.pl, 2006-01-09

² PROJECT FINANCE POLANDTM, jest znakiem towarowym korzystającym z prawa ochronnego w Urzędzie Patentowym RP, Numer Z-296695 © 2004 All rights reserved, Global Group of Companies Sp. z o.o.

³ Global Group of Companies Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Żwirki i Wigury 1c, wpisaną do rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Sądu Gospodarczego, pod numerem KRS 0000070677, o kapitale zakładowym w wysokości 1 001 300,00 - zł, numer identyfikacyjny REGON: 012519744, numer identyfikacji podatkowej: PL 5220101421