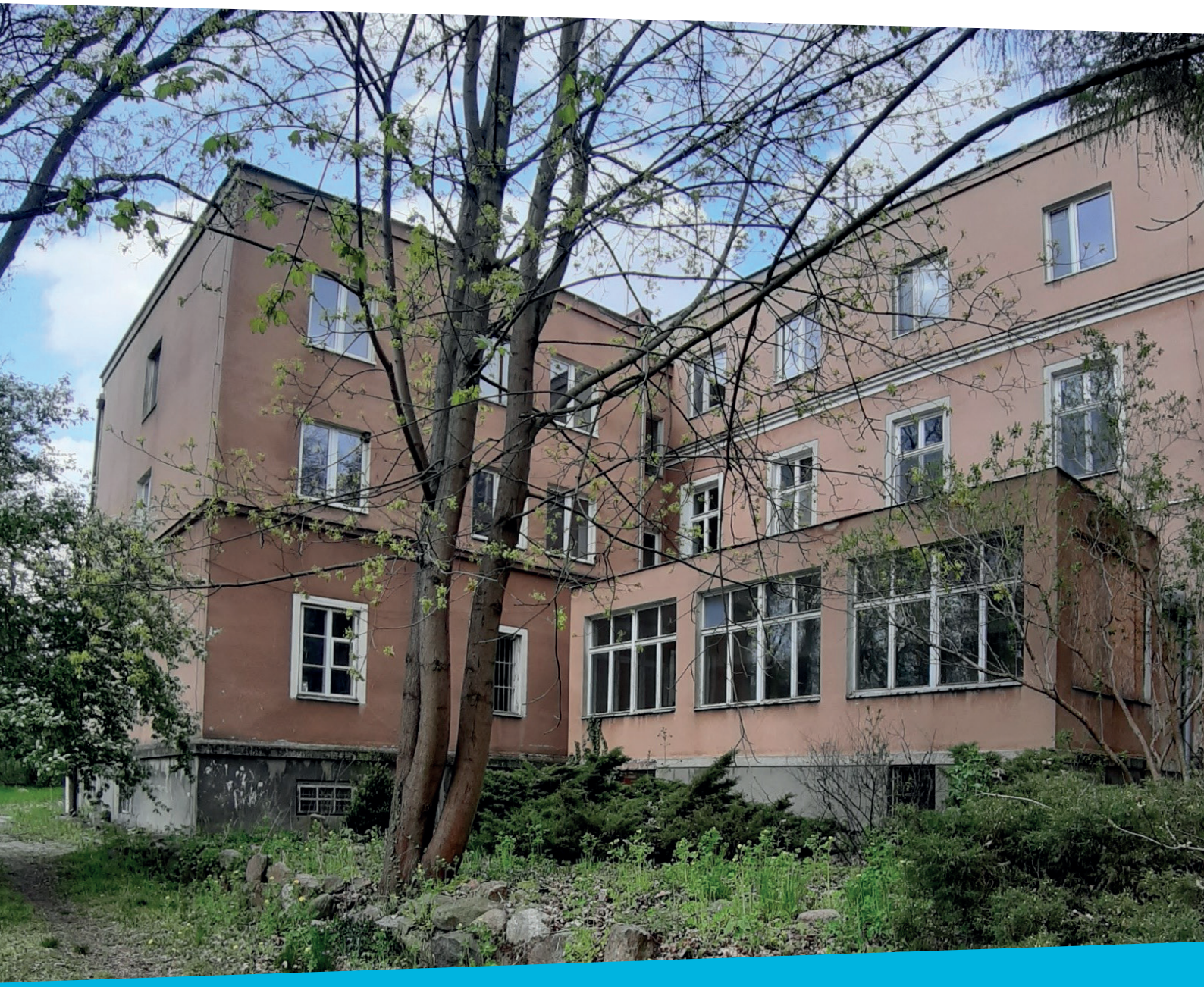


Pustostany w gminach i możliwości ich przekształcenia w mieszkania dostępne cenowo dla osób niezamożnych

Habitat for Humanity® Poland

Habitat for Humanity® Great Britain

M&G

PRUDENTIAL

IRMiR INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW

Pustostany w gminach i możliwości ich przekształcenia w mieszkania dostępne cenowo dla osób niezamożnych

Raport opracował zespół autorski Centrum Doradztwa Rewitalizacyjnego Instytutu Rozwoju Miast i Regionów w składzie:

- Aleksandra Jadach-Sepioło,
- Edyta Tomczyk,
- Karol Wysocki
- Hanna Milewska-Wilk.

IRMiR INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW

CENTRUM DORADZTWA REWITALIZACYJNEGO IRMiR

Warszawa 2021

SPIS TREŚCI

STRESZCZENIE/ Executive summary 4
1. WSTĘP 7
Doświadczenia zagraniczne – kontekst 7
Cel i opis badania 8
Planowane efekty badania 9
2. PROCEDURA BADAWCZA 10
Definicja pustostanu 10
Ogólne informacje o Badaniu 10
Geoankieta 11
Respondenci w badaniu ankietowym 13
3. WNIOSKI Z ANKIET i WYKAZÓW 17
Główne wnioski 17
Budynki 17
Lokale użytkowe 25
Lokale mieszkalne 30
Wyłączenia z użytkowania 32
Możliwość adaptacji na cele mieszkaniowe 34
4. WNIOSKI Z ANALIZY NADESŁANYCH WYKAZÓW 35
5. STUDIA PRZYPADKU WYBRANYCH MIAST 36
Warszawa 37
Zawiercie 40
Kielce 42
6. DANE O PUSTOSTANACH W STATYSTYCE PUBLICZNEJ 53
7. PUSTOSTANY W PROGRAMACH REWITALIZACJI 57
Województwo dolnośląskie 58
Województwo kujawsko-pomorskie 67
Województwo małopolskie 82
8. WNIOSKI 104
Spis tabel 107
Spis rysunków 107

STRESZCZENIE/ EXECUTIVE SUMMARY

Czy mamy w polskich miastach i miejscowościach takie zasoby, które można by zaadaptować na cele mieszkalne, przywrócić do życia budynki już wrośnięte w sąsiedztwa, ale obecnie puste i nieużywane? **Zbieranie danych trzeba było rozpocząć od ustalenia definicji pustostanu**, pustego budynku lub mieszkania, powiązania tej definicji z możliwością najmu lub udostępniania mieszkania lub budynku na innych zasadach – ale wciąż dla osób niezamożnych i potrzebujących dachu nad głową.

Właścicielami większych zasobów nieruchomości w Polsce są przede wszystkim samorządy, które regularnie raportują dane o pustostanach w swoich zasobach mieszkaniowych do GUS, ale wiele nieruchomości, mimo trwającej od lat prywatyzacji, budynków i działek należy do dużych spółek Skarbu Państwa i prywatnych przedsiębiorstw, a także związków wyznaniowych. Są to właściciele lub władający, którzy mogą być zainteresowani zagospodarowaniem. Wzorując się na badaniu brytyjskim, zgodnie z założeniami badania i wytycznymi Fundacji Habitat for Humanity Poland, **ustalono definicję pustostanu jako lokalu lub budynku niewykorzystywanego przez ostatnie 12 miesięcy**. Głównym celem badania było ustalenie efektywnej liczby pustostanów, głównie budynkowych, które – nie pełniąc dotychczas funkcji mieszkaniowej – mogą być do niej zaadaptowane. Doświadczenie badania pokazało, że identyfikacja nie mieszkaniowych pustostanów jest znacznym wyzwaniem w polskich warunkach. Dużo lepiej (chociaż i tak nie w uporządkowany sposób) zinwentaryzowane są pustostany mieszkaniowe.

W niniejszym badaniu, poza zebraniem i opracowaniem danych aktualnie dostępnych w statystyce publicznej i dokumentach gmin (programy rewitalizacji) przeprowadzono badanie ankietowe, analizę przesłanych przez respondentów wykazów nieruchomości i studia przypadku dla trzech miast różnej wielkości. Analiza pozyskanych wykazów, przeprowadzone wywiady i zebrane informacje dotyczące konkretnych budynków i nieruchomości pozwoliły dokładniej zobrazować przyczyny pojawiania się pustostanów i możliwą skalę i złożoność tego zjawiska, sposoby przeciwdziałania i przywracania pustych nieruchomości do użytkowania, również w celach innych niż mieszkaniowe. Ważne w procesach przywracania do użytku okazują się być lokalne społeczności i organizacje pozarządowe, bardzo cenna jest współpraca pomiędzy instytucjami, publicznymi i prywatnymi.

Podstawowym źródłem informacji o pustostanach miała być geoankieta pozwalająca respondentom zgłosić posiadane pustostany. W przypadku dużej liczby obiektów dopuszczono przesyłanie ich wykazów, a zespół badawczy uzupełnił o nie mapy inwentaryzujące zebrane zgłoszenia. Prośbę o wypełnienie geoankiety lub przesłanie własnych zestawień wysłano na prawie 13 tysięcy unikalnych i zweryfikowanych adresów mailowych, **uzyskano 225 wypełnionych ankiet, 91 przesłanych wykazów, oraz 534 zgłoszenia braku pustostanów wg wskazanej wyżej definicji** (drogą mailową lub telefoniczną). Dodatkowo przeprowadzono wywiady i uzyskano dodatkowe dokumenty dla trzech wybranych miast: **Warszawy, Kielc i Zawiercia**, które były przedmiotem analizy przypadków, **wykonano przegląd prawie 70 programów rewitalizacji** w trzech wybranych województwach pod kątem uwagi przykładanej w nich do zasobu mieszkaniowego i podnoszenia jego jakości, a także przywracania do użytku pustych budynków, z możliwą zmianą ich funkcji.

W wyniku badania uzyskano m.in. następujące wyniki:

1. W badaniu zidentyfikowano bardzo różne pustostany – od obiektów w bardzo złym stanie i bardzo trudnych poprzemysłowych działek do nieruchomości gminnych oczekujących na przetarg na remont. Podsumowując zidentyfikowano:
    a. w geoankiecie: **154 budynki różnego typu oraz 67 lokali** (zwraca uwagę znacząca przewaga budynków nad pojedynczymi lokalami),
    b. w wykazach: **817 zróżnicowanych budynków oraz 6 201** lokali mieszkalnych i użytkowych,
    c. w studiach przypadków: **16 budynków** branych pod uwagę do przekształcenia/ zburzenia i budowy mieszkaniowych oraz **4 871 pustostanów** mieszkaniowych.
2. Wskazano, że **108 spośród zgłoszonych w geoankiecie nieruchomości może być wykorzystane/ adaptowane do celów mieszkaniowych**.
    a. W przypadku nieruchomości gminnych większość pustych budynków będzie mogła być wykorzystana na cele mieszkaniowe. Zaznaczyć jednak trzeba, że 58 ze wskazanych 99 budynków możliwych do adaptacji już ma funkcję mieszkalną.

   b. W przeważającej części zgłoszonych nieruchomości (w 68 przypadkach) wskazano jednak, że stan nieruchomości czyni wątpliwym przydatność do celów mieszkaniowych (pomimo istniejącej możliwości przekształcenia). Nieruchomości te są zbyt zdegradowane, nie spełniają norm bądź wymagają zbyt dużych nakładów.
3. W toku analizy programów rewitalizacji stwierdzono, że pustostany mieszkaniowe nie zawsze są elementem branym pod uwagę w diagnozie opracowanej na potrzeby opracowania tych programów. Przeważnie, jako negatywne zjawisko, brane są pod uwagę jedynie pustostany gminne. Analiza gminnych programów rewitalizacji i prowadzonych przy tym konsultacji z mieszkańcami pokazuje, że **puste i zaniedbane nieruchomości są jednak coraz częściej postrzegane jako problem**: wizerunkowy dla miejscowości, związany z bezpieczeństwem dla mieszkańców oraz jako zaniedbanie dziedzictwa kulturowego danego miejsca.
4. **Potwierdzono występowanie problemu tzw. luki remontowej**: złego stanu technicznego budynków i mieszkań, konieczności długotrwałych procedur remontowych i bardzo dużych nakładów finansowych.
5. Wśród zidentyfikowanych przyczyn pojawiania się pustostanów warto wskazać problemy dotyczące własności: roszczenia lub trwające procesy identyfikacji aktualnego właściciela.
6. **Informacje na temat pustostanów są trudno dostępne**. Nawet w gminach, które powinny dysponować danymi na temat posiadanych zasobów nieruchomościowych jest je trudno uzyskać, w tym na potrzeby opracowywanych dokumentów.
7. W przypadku budynków bardzo zdegradowanych i o bardzo małej wartości, **wyburzanie może być sposobem na uporządkowanie przestrzeni i lepsze zagospodarowanie** danej działki lub rejonu.
8. W gminach, gdzie pustostany są inwentaryzowane i prowadzona jest świadoma polityka (preferencyjnego najmu w przypadku lokali użytkowych i polityka remontowa wraz z przeznaczaniem lokali do remontu do wynajmu) **liczba pustostanów może być systematycznie obniżana**.
9. **Przekształcanie lokali na mieszkania to jedna z możliwości zwiększania zasobu o dostępnych czynszach. Poważnym wyzwaniem jest przywracanie dawnym nieruchomościom mieszkaniowym ich funkcji przy uwzględnieniu aktualnych standardów i oczekiwań potencjalnych mieszkańców**.

W wyniku uzyskanych informacji można zatem stwierdzić, że gminy zauważają problem pustostanów i konieczność remontowania i powiększania swoich zasobów mieszkaniowych, pojawiają się również nowe, oddolne przedsięwzięcia i pomysły na zagospodarowanie bardzo trudnych nieruchomości: poprzemysłowych, zabytkowych, po dawnych szpitalach, szkołach i innych budynkach użyteczności publicznej. **Największymi wyzwaniami są stan techniczny i koszty generalnych remontów budynków z lokalami mieszkalnymi**, przy czym poprawa efektywności energetycznej budynków i wymiana źródeł ogrzewania są tylko niewielką częścią niezbędnej poprawy standardu, która obejmuje jeszcze doprowadzenie do lokali wody, kanalizacji i budowę łazienek wraz z wentylacją dla każdego mieszkania, z uwzględnieniem wymaganej obecnie powierzchni lokalu. Aspekty techniczne i rosnące standardy mieszkaniowe nakładają się częściowo z **problemami wynikającymi ze zmiany prawa** dotyczącego zasobu komunalnego i zasad jego wynajmowania. Obecnie nie ma już mieszkań socjalnych, a są umowy najmu socjalnego lokali mieszkalnych, w związku z czym wiele tak wykorzystywanych przez gminy lokali zostało inaczej zaklasyfikowanych i są jedynie pomieszczeniami tymczasowymi. Puste stoją również części mieszkań, w których dawniej „kwaterowano" po kilka rodzin, a obecnie takie pokoje nie dają możliwości samodzielnego prowadzenia gospodarstwa domowego. Gminy w ramach programów preferencyjnego najmu pozwalają na remonty mieszkań przez najemców, ale zakres takich działań musi się ograniczać do jednego lokalu, a bardzo często potrzebna jest przebudowa całego budynku. Wiele budynków jest w tak złym stanie technicznym, że niezbędne ze względów bezpieczeństwa stają się rozbiórki, a gminy na odzyskanych w ten sposób działkach planują budowę nowych, pełnowartościowych budynków o zróżnicowanej funkcji.

Poza zasobem mieszkaniowym, wymagającym przebudowy lub remontów, **zdiagnozowano wiele pustych budynków mających wcześniej inne funkcje**: lokale użytkowe w parterach budynków w miastach pozostają przeważnie nadal w zasobie, ale służą też w ramach rewitalizacji do działań własnych gminy lub współpracujących organizacji społecznych i sąsiedzkich, ożywiania

gospodarczego miejsc. Wyzwaniem stają się małe i nawet duże budynki dawnych szkół, całe założenia pałacowe lub po dawnych gospodarstwach rolnych, budynki poszpitalne o różnych funkcjach, w końcu kompleksy nieruchomości poprzemysłowych, czasem powiązane z mieszkaniami. Na te nieruchomości zwraca się uwagę najczęściej w programach rewitalizacji. **We współpracy z mieszkańcami i organizacjami społecznymi wypracowano pomysły i sposoby zagospodarowania takich nieruchomości, wciąż jednak jest to przecieranie szlaków i przykłady dla znacznie większego, pustego zasobu**. Najczęściej takie nieruchomości pełnią funkcje lokalnych centrów aktywności, ośrodków dziennego pobytu, miejsc świadczenia rozmaitych i specjalistycznych usług społecznych dla starzejącego się społeczeństwa. Tutaj **niezbędne są inicjatywy lokalne angażujące mieszkańców, ale i bardzo specjalistyczna wiedza: o możliwościach remontowych, co do zakresu możliwego przeznaczenia obiektu i finansowania jego działania, w końcu pomysły, co może być najbardziej przydatne i korzystne dla mieszkańców**.

Wyzwaniem jest również optymalizacja zarządzania zasobami nieruchomości. W przypadku większości ankietowanych podmiotów zarządzanie nie jest w żaden sposób standaryzowane. Często zgłaszane braki pustostanów są efektem bardzo małego zasobu mieszkań komunalnych. Gminy zobowiązane są stosować złożone procedury w przypadku nieruchomości, co powoduje trudności we współpracy np. z PKP, posiadaczem bardzo wielu budynków i gruntów w obszarach miejskich. W związku z **wprowadzanymi w gminach kolejnymi rejestrami dotyczącymi nieruchomości i ich mieszkańców** (na potrzeby gospodarowania odpadami, ewidencja „pieców", gospodarstwa korzystające z wodociągów i kanalizacji gminnej) powstają jednak nowe możliwości identyfikacji nieruchomości niezamieszkałych, również przez wiele lat, i rośnie nacisk mieszkańców na lepsze zagospodarowanie przestrzeni, nieruchomości i cennych ze względów historycznych lub kulturowych budynków. Nie ma jednak obecnie systematycznie zbieranych informacji o takich nieużytkowanych nieruchomościach o różnym przeznaczeniu, nie są one uwzględniane – z przyczyn prawnych i organizacyjnych – w planach gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gmin. W konsultacjach programów rewitalizacji pojawiają się głosy mieszkańców co do potrzeby większej dbałości i lepszego gospodarowania nieruchomościami, nie tylko gminnymi, ale i należącymi do Skarbu Państwa i innych, prywatnych podmiotów.

Przedsięwzięcia polegające na przywracaniu nieruchomości do użytkowania, w szczególności na potrzeby mieszkaniowe niezamożnych gospodarstw domowych, a także tworzenie mieszkań chronionych i wspomaganych, są już spotykane, ale wciąż w małej skali. Warto nagłaśniać dobre praktyki w tym obszarze i podejmować działania zmierzające do intensyfikacji wykorzystywania pustostanów na cele mieszkaniowe. Duże miasta borykają się z koniecznością przeprowadzania generalnych remontów istniejących zasobów mieszkaniowych, ale fala rewitalizacji skłania głównie mniejsze gminy do uważnego przeglądu własnych nieruchomości i nadawania im nowych funkcji. Największe możliwości tworzenia pełnowartościowych mieszkań dają dawne budynki szkół, niewielkie budynki biurowe i użyteczności publicznej, budynki o mieszanej funkcji. Niezbędne jest jednak **umożliwienie pozyskiwania stabilnego finansowania takich adaptacji, przez gminy i inne instytucje, ponieważ potrzeby są znaczące i nastawienie lokalnych społeczności jest przychylne**. Co więcej, warto przyjrzeć się możliwościom włączenia również innych partnerów, w tym biznesu.

1. WSTĘP

Badanie liczby pustostanów w gminach oraz analizy możliwości ich przekształcenia w mieszkania dostępne cenowo dla osób niezamożnych było realizowane przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów na zlecenie Fundacji Habitat for Humanity Poland w ramach projektu „*Filling the gap: Repurposing empty spaces to prevent homelessness in Mainland Europe*" (pol.: „Wypełniając lukę: Wykorzystanie pustostanów w celu przeciwdziałania bezdomności w Europie"). Badanie przeprowadzone było w okresie maj-czerwiec 2021.

Badanie osadzone jest w kontekście problemu bezdomności, który jest poważnym wyzwaniem w krajach europejskich, tym bardziej dotkliwym, że obok zwiększającej się liczby osób w kryzysie bezdomności równolegle rośnie liczba nieruchomości, które niszczeją porzucone. Nasuwa się hipoteza związana z możliwością wykorzystania tych nieruchomości na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób doświadczających bezdomności i wykluczenia mieszkaniowego. Celem badania (por. szerzej poniżej) była wstępna weryfikacja potencjału takiego rozwiązania.

Doświadczenia zagraniczne – kontekst

W wielu krajach, szczególnie w Wielkiej Brytanii, Holandii i Niemczech, trwa ożywiona debata publiczna i podejmowane są projekty adaptacji budynków niemieszkalnych w celu zapewnienia dostępnych cenowo mieszkań[1]. Podobne projekty i prace analityczne prowadzone są w Stanach Zjednoczonych[2]. Artykuły naukowe przedstawiają różne podejścia do klasyfikacji pustostanów niemieszkaniowych pod kątem możliwości ich adaptacji do celów mieszkaniowych ze względu na kryteria techniczne (wysokość i powierzchnia użytkowa budynku, fundamenty i struktura budynku, okładziny budynku i poziom energooszczędności, media (wodociąg i kanalizacja, sieć gazowa, ciepłownicza, światłowód), wewnętrzny układ budynku i dostępność pomieszczeń, bilans akustyczny, bezpieczeństwo pożarowe i drogi ewakuacyjne)[3]. Nie mniej ważne są takie kryteria jak otoczenie budynku, dostępność transportowa czy kosztochłonność inwestycji[4].

Podejścia metodyczne do szacowania liczby pustostanów, zarówno wśród budynków mieszkalnych jak i obiektów, które mogą zostać zaadaptowane na mieszkania, różnią się w zależności od celu badania. W Stanach Zjednoczonych, szczególnie w miastach Pasa Rdzy (ang. *Rust Belt*), takich jak Baltimore, St. Luis czy Detroit, które od dziesięcioleci tracą populację, puste i opuszczone budynki są tak poważnym problemem, że niektóre samorządy wprowadziły wysokie kary lub podatki, jeśli nieużytkowane budynki stały się zagrożeniem dla bezpieczeństwa. Rozwiązania takie stosowane są także w Kanadzie (podatek od pustostanu[5]).

Potrzeba ewidencji zagrożeń i zobowiązań podatkowych właścicieli pustostanów skłoniły pracowników wielu urzędów miast w USA i Kanadzie do inwentaryzacji pustostanów[6]. Oprócz ewidencji do celów podatkowych w części miast oprócz urzędowych rejestrów opracowywane są także bazy danych instytucji otoczenia biznesu[7], organizacji pozarządowych[8] czy instytucji grantowych (ang. *Revitalization Fund's PolicyMap*[9]). Również w Europie pojawiają się inicjatywy

[1] https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/sustainable_circular_reuse_of_spaces_and_buildings_handbook.pdf, [25.02.2021].
[2] Eppig M., Brachman L., 2014, *Redeveloping Commercial Vacant Properties in Legacy Cities. A Guidebook to Linking Property Reuse and Economic Revitalization*, Greater Ohio Policy Center.
[3] Por. Gann D.M., Barlow J., 1996, *Flexibility in building use: the technical feasibility of converting redundant offices into flats*, "Construction Management and Economics", 14, s. 55-66.
[4] Geraedts R.P., van der Voordt, 2007, *A tool to measure opportunities and risks of converting empty offices into dwellings*, ENHR International Conference, Rotterdam.
[5] https://bylaws.vancouver.ca/11674c.PDF [26.02.2021].
[6] W wielu miastach zostały utworzone specjalne rejestry (np. w Chicago https://www.chicago.gov/city/en/depts/bldgs/provdrs/inspect/svcs/check_status_of_vacantproperty.html [26.02.2021]). Obowiązek rejestracji pustostanów i dodatkowe obciążenia podatkowe ciążą na właścicielach, a brak wypełnienia zgłoszenia jest obwarowany karami finansowymi.
[7] Np. National Business Address Data: www.huduser.org/portal/usps/ index.html [27.02.2021].
[8] Np. Northeast Ohio Community and Neighborhood Data for Organizing (NEOCANDO)
[9] https://www.mml.org/resources/sample_docs/ordinances/blight/toolkits-and-reports/redeveloping%20commercial%20vacant%20prop-may14.pdf [25.02.2021].

zmierzające do identyfikacji i oszacowania liczby opuszczonych budynków oraz mieszkań[10]. Najczęściej bazy danych powstają z inicjatywy władz miejskich i są przez nie aktualizowane oraz administrowane. Przykładowo, w Brukseli ewidencja obejmuje wyniki: a) badań terenowych połączonych z inwentaryzacją; b) zbierania informacji od przedsiębiorstw wodociągowych i elektrycznych o budynkach o niskim zużyciu wody i energii elektrycznej; c) analizę ewidencji ludności[11]. W niektórych przypadkach bazy danych są podporządkowane konkretnemu celowi projektowemu, jak np. w Chemnitz, gdzie baza Agentur StadtWohnen Chemnitz zbiera dane mieszkań, które mogą być przeznaczone do wynajmu dla podmiotów instytucjonalnych i osób fizycznych[12].

Cel i opis badania

Celem niniejszego badania jest

a. **oszacowanie liczby pustostanów w Polsce, które mogłyby zostać przekształcone w dostępne cenowo mieszkania na wynajem, w tym integracja rozproszonych danych o pustostanach w zasobach publicznych oraz rozpoznanie skali pustostanów w zasobach innych właścicieli,** jak również
b. **ocena szans na zmniejszenie luki mieszkaniowej w Polsce w sektorze lokali dostępnych cenowo przy wykorzystaniu potencjału zidentyfikowanych pustostanów**.

Ze względu na krótki termin badania oraz jego pilotażowy charakter w Polsce, podstawą jego wykonalności było zawężenie pola badawczego do analiz wykonalnych na podstawie danych zastanych (dostępnych w statystyce publicznej poszerzonych o analizę treści programów rewitalizacji) i prostego badania sondażowego oraz przesunięcie szczegółowej inwentaryzacji liczby i jakości zidentyfikowanych pustostanów na etap późniejszy.

Punktem wyjścia było określenie w uzgodnieniu z Zamawiającym charakterystyki pustostanu mieszkaniowego (odrębnie w odniesieniu do mieszkania i budynku) oraz obiektu, który może dopiero być zaadaptowany na mieszkanie. Następnie dla obu typów pustostanów została opracowana prosta ankieta, umożliwiająca identyfikację obiektu. Każda z części ankiety (dla budynku, lokalu użytkowego i mieszkalnego) umożliwiała wskazanie dowolnej liczby obiektów z tych głównych typów pustostanów, warunkiem podstawowym wypełnienia było podanie punktu adresowego nieruchomości, co umożliwia automatyczne geokodowanie odpowiedzi. Ze względu na trudności w wypełnianiu geoankiety przy większej liczbie pustostanów, dopuszczono dla podmiotów zgłaszających więcej niż 5 nieruchomości możliwość przesłania wykazu tych nieruchomości. Zabieg ten okazał się być niezwykle cenny z poznawczego punktu widzenia, ponieważ pozwolił na ocenę zakresu informacji, jakie gminy (oprócz gmin i ich jednostek organizacyjnych wykaz przedstawiła jedynie spółka PKP S.A.) zbierają na temat pustych nieruchomości w ich zasobach. Celowo prośby o wykaz były formułowane w ten sposób, aby nie sporządzać dodatkowych wykazów, lecz w miarę możliwości przesłać posiadane informacje.

Prośby o wypełnienie ankiety dotyczące pustostanów mieszkaniowych zostały przesłane do właścicieli publicznych zasobów mieszkaniowych (gmin i spółek Skarbu Państwa), kościołów i związków wyznaniowych oraz agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Ankiety dotyczące pozostałych obiektów – syndyków (w odniesieniu do stanowiących masę upadłości budynków biurowych i gospodarczych, zgodnych z wymaganą charakterystyką) oraz agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zajmujących się komercjalizacją budynków. Równolegle trwają prace nad uruchomieniem w mediach społecznościowych kampanii promującej zgłaszanie pustostanów przez osoby fizyczne. Dzięki kampanii zostanie zbudowana baza pustostanów, których właściciele są skłonni wynająć je poza rynkiem komercyjnym. Pozwoli to dodatkowo zweryfikować podaż takich lokali.

Przedstawiony sposób sondażowego ankietowania miał pozwolić na szybkie, geokodowane zinwentaryzowanie zasobów, które są poszukiwane przez Zamawiającego ze względu na kryteria

[10] https://www.urbanet.info/abandoned-urban-spaces/ [26.02.2021].
[11] https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/sustainable_circular_reuse_of_spaces_and_buildings_handbook.pdf, s. 23-24 [25.02.2021].
[12] https://www.stadtwohnen-chemnitz.de/ [26.02.2021].

kwalifikujące te obiekty do wykorzystania w zmniejszeniu luki mieszkaniowej w Polsce w sektorze lokali dostępnych cenowo. Wyniki badania wskazują, że nieruchomości takich jest w zasobach gmin bardzo dużo, zwłaszcza w dużych i średnich miastach, natomiast informacje o nich są słabo dostępne, a przewidywane koszty utrudniają podjęcie decyzji o rozbiórce lub – w przypadku nieruchomości w lepszym stanie technicznym – o podjęciu remontów.

Planowane efekty badania

Docelowo w bazie, w postaci mapy, zostaną umieszczone obiekty, które mogą zostać wykorzystane lub zaadaptowane na potrzeby mieszkaniowe. Na podstawie wyników ankiety wybrano do analizy dwa miasta (Kielce oraz Zawiercie). W wyborze przypadków kierowano się zróżnicowanym przekrojem zinwentaryzowanych obiektów, a także zrealizowano wymóg OPZ, aby poddać analizie miasto wojewódzkie (inne niż Warszawa) oraz miasto średnie tracące funkcje. Dodatkowo przeanalizowano przypadek Warszawy. W trakcie analizy przypadków poddano analizie kwestie jakościowe (przyczyny niewykorzystania zasobów, przeszkody w przywróceniu ich użytkowania, koszty przywrócenia lub adaptacji do celów mieszkaniowych).

Równolegle z badaniem prowadzonym w Polsce toczą się analogiczne analizy w Wielkiej Brytanii, przy czym dostęp do danych dotyczących liczby pustostanów jest tam łatwiejszy na podstawie statystyki publicznej, gdzie inwentaryzowane są nieużytkowane nieruchomości mieszkaniowe oraz przeznaczone do wykorzystania w celach gospodarczych w zasobach publicznych, społecznych i prywatnych w związku z obowiązkami podatkowymi, a także możliwe jest ich zestawienie z zapotrzebowaniem na lokale mieszkalne. W polskiej statystyce publicznej ujmowane są tylko pustostany mieszkaniowe gmin, prawdopodobnie jednak w niepełnym zakresie, na co wskazują wyniki badania Najwyższej Izby Kontroli z 2019 r.[13]

[13] NIK, 2019, *Wykonywanie przez gminy zadań z zakresu gospodarki mieszkaniowej*, Warszawa, s. 9-10.

2. PROCEDURA BADAWCZA

Definicja pustostanu

Nieruchomości i mieszkania mogą być opisane jako puste, niezamieszkałe, również jako pustostany – w zależności od źródła danych i kontekstu. W spisach powszechnych ludności i mieszkań identyfikuje się nieruchomości niezamieszkałe, puste są najczęściej budynki użytkowe, pustostan jest natomiast powiązany z raportowaniem do GUS przez gminy mieszkań i budynków z zasobu przeznaczonego na wynajem, ale aktualnie nie zajętych. Mieszkania przeznaczone na sprzedaż określane są w ogłoszeniach jako puste lub opróżnione, lokale zajęte nawet bez tytułu prawnego przestają być pustostanami.

Na potrzeby tego badania ustalono definicję pustostanu zgodną z przyjętą w raporcie „*Repurposing Empty Spaces to Prevent Homelessness in Mainland Europe*" dla zapewnienia spójności i możliwości porównania wyników badań. Przyjęto, że **pustostanem jest mieszkanie, lokal lub budynek nieużytkowany co najmniej 12 miesięcy przed datą badania.**

Ogólne informacje o Badaniu

Badanie było prowadzone równolegle przy zastosowaniu dwóch technik:

- **analizy desk research**, obejmującej dane dostępne w statystyce publicznej i wcześniejszych wynikach badań Instytutu Rozwoju Miast i Regionów, rozszerzonej następnie o badanie programów rewitalizacji w polskich gminach,
- **sondażowego badania ankietowego w formie geokodowanej ankiety**, która składała się z kilku pytań dotyczących wpisywanego obiektu. Ankieta miała na celu identyfikację przede wszystkim pustostanów możliwych do adaptacji na cele mieszkaniowe, jednak w ankiecie prosiliśmy o podanie wszystkich niewykorzystywanych budynków i lokali. W przypadku, gdy pustostanów jest więcej niż 5, prosiliśmy o przekazanie ich wykazu zawierającego adresy z oznaczeniem typu pustostanu (budynek, lokal użytkowy, lokal mieszkalny).

Po ustaleniu **definicji pustostanu** zgodnej z przyjętą w raporcie „*Repurposing Empty Spaces to Prevent Homelessness in Mainland Europe*" **jako lokalu lub budynku nieużytkowanego co najmniej 12 miesięcy** przed datą badania, wyodrębniono typy pustostanów niemieszkaniowych:

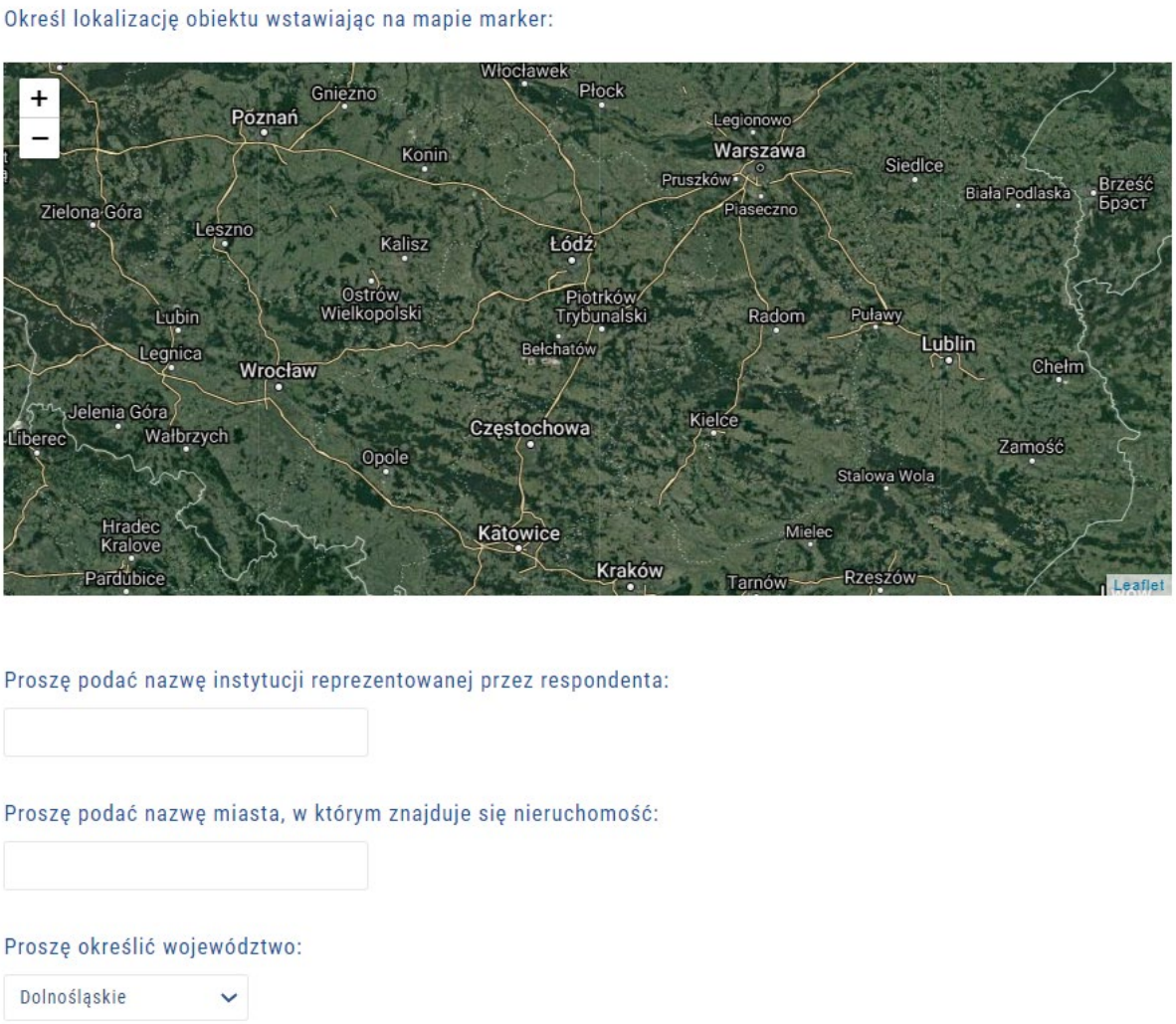
- lokale użytkowe (z podziałem na lokale handlowe, usługowe i biurowe),
- budynki użyteczności publicznej,
- domy kultury,
- strychy,
- magazyny,
- warsztaty,
- szkoły.

Prośby o wypełnienie ankiety dotyczące pustostanów zostały przesłane do właścicieli (i posiadaczy samoistnych) zasobów:

- publicznych: gmin, spółek Skarbu Państwa, syndyków,
- niepublicznych: agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, kościołów i związków wyznaniowych, syndyków, organizacji pozarządowych.

Geoankieta

Geoankieta umożliwiała podanie lokalizacji konkretnej nieruchomości (Rysunek 1) oraz jej krótkiej charakterystyki.



Rysunek 1. Geoankieta
Źródło: opracowanie własne.

Opis nieruchomości rozpoczynał się od wyboru typu pustostanu:

- budynku
- lokalu użytkowego,
- lokalu mieszkalnego.

Dla każdego z tych typów opracowano nieco zmodyfikowaną charakterystykę (Rysunek 2).

Czy jest to budynek?

(•) tak ( ) nie

Czy jest to?

budynek mieszkalny

Czy budynek jest wyłączony z użytkowania decyzją PINB?

tak

Czy budynek można byłoby zaadaptować do celów mieszkaniowych według Pana/Pani opinii?

tak

Instytucja, którą reprezentuję, jest tego budynku:

właścicielem

Ile jest odrębnych lokali w budynku?

1

Ile jest kondygnacji w tym budynku?

1 kondygnacja naziemna

Czy jest to lokal użytkowy?

(•) tak ( ) nie

Czy jest to?

lokal usługowy/biurowy

Czy budynek, w którym znajduje się lokal, jest wyłączony z użytkowania decyzją PINB?

tak

Czy lokal można byłoby zaadaptować do celów mieszkaniowych według Pana/Pani opinii?

tak

Czy lokal znajduje się? (można zaznaczyć więcej niż jedną odpowiedź przytrzymując klawisz CTRL)

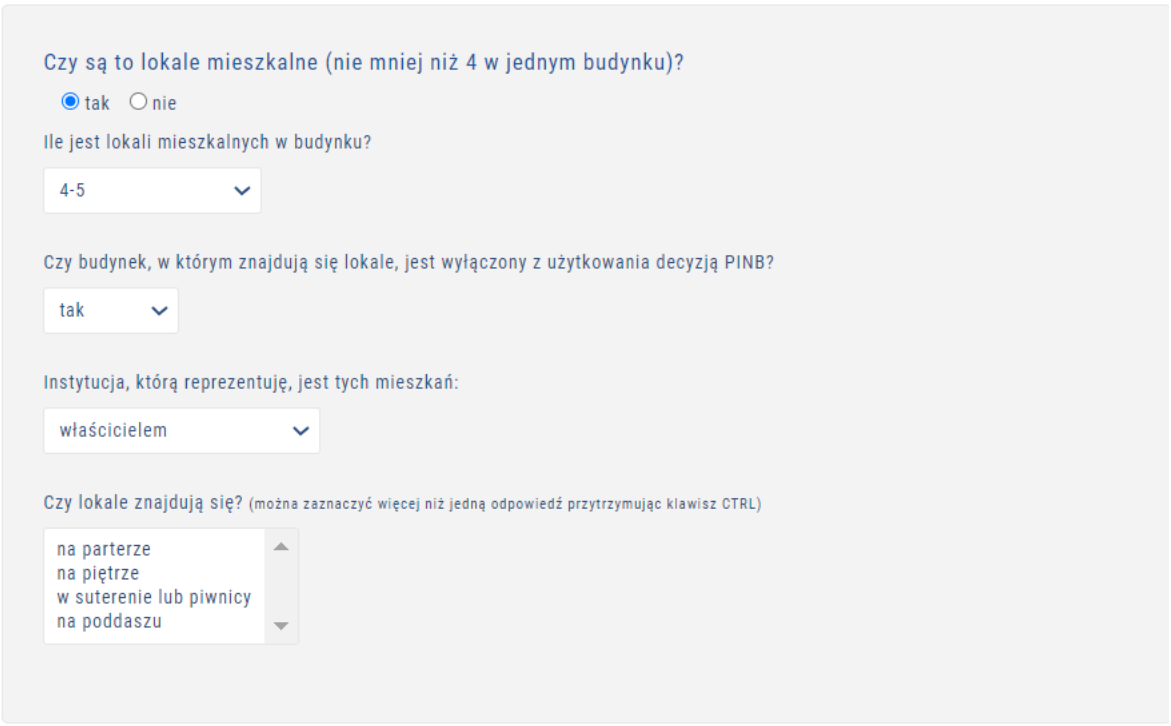
na parterze
na piętrze
w suterenie lub piwnicy
na poddaszu

Czy lokal znajduje się: (można zaznaczyć więcej niż jedną odpowiedź przytrzymując klawisz CTRL)

w centrum miasta
od frontu
w oficynie

Instytucja, którą reprezentuję, jest tego lokalu:

właścicielem



Rysunek 2. Zestawy pytań dla poszczególnych typów pustostanów

Źródło: opracowanie własne

Respondenci w badaniu ankietowym

Ankieta przeprowadzona została za pośrednictwem geokodowanego formularza, stworzonego oraz opracowanego na potrzeby badania. Ankieta została przesłana drogą mailową do wszystkich respondentów z bazy danych, umieszczona w formie linku w zaproszeniu do wzięcia udziału w badaniu. W bazach danych zbudowanych na potrzeby badania było ujętych prawie 13 tys. unikatowych adresów mailowych (Tabela 1). Wpłynęło 255 odpowiedzi na ankietę.

Tabela 1. Liczba respondentów w poszczególnych grupach badawczych

	Liczba respondentów
Gminy	2 478
Spółki Skarbu Państwa	448
Syndycy (doradcy restrukturyzacyjni)	1 232
Agencje pośrednictwa w obrocie nieruchomościami	7 557
Wspólnoty mieszkaniowe	927
Organizacje pozarządowe	112
Kościoły i związki wyznaniowe	13
RAZEM	12 935

Źródło: opracowanie własne.

Do stworzenia bazy danych teleadresowych do urzędów gmin została wykorzystana aktualna baza stosowana przez IRMiR w innych badaniach oraz do wypełniania obowiązków informacyjnych związanych z realizowanymi działaniami finansowanymi ze środków dotacyjnych. Baza danych teleadresowych doradców restrukturyzacyjnych została zaczerpnięta z publicznie dostępnego

rejestru Ministerstwa Sprawiedliwości[14], a następnie zweryfikowana pod względem aktualności danych. Dane kościołów i związków wyznaniowych zweryfikowano na podstawie bazy dostępnej na stronie Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji[15]. Aktualne bazy teleadresowe spółek Skarbu Państwa (SP), agencji obrotu w pośrednictwie nieruchomościami oraz wspólnot mieszkaniowych zostały nabyte do jednorazowego wykorzystaniu w badaniu od Panoramy Firm. Listę organizacji pozarządowych aktywnych w sektorze mieszkaniowym opracowano na potrzeby badania z uwzględnieniem wskazówek Zamawiającego.

Wysyłane zaproszenia do wypełnienia ankiety przekierowywały respondentów do formularzy oznaczając od razu grupę, do której kierowane było zaproszenie. Dzięki temu łatwiej było sklasyfikować odpowiedzi respondentów, ponieważ w imieniu gmin odpowiadały również spółki zajmujące się zasobami nieruchomości gminnych, a w imieniu spółek skarbu państwa odpowiadali starostowie nadzorujący dane przedsiębiorstwa. **Przysyłane wykazy pochodziły głównie od gmin, jeden od spółki Skarbu Państwa, zgłoszenia braku pustostanów w kilku przypadkach pochodziły od podmiotów innych niż gminy.** Odnotowano całkowity brak kontaktu ze strony związków wyznaniowych – dokładniejsze sprawdzenie pozwoliło uzyskać informację, że nieruchomości nie są w największych polskich kościołach zarządzane na szczeblu centralnym, ale regionalnie, w obrębie diecezji (w przypadku Kościoła Katolickiego i Ewangelicko-Augsburskiego). Początkowe kontakty z syndykami wskazywały na możliwe przekazanie informacji, ale w efekcie nie uzyskano żadnych danych. Zestawienie liczbowe zawiera Tabela 2.

Tabela 2. Zestawienie liczbowe uzyskanych odpowiedzi

	Geoankieta	Wykazy	Zgłoszone braki pustostanów
Gminy	199	90	516
Spółki Skarbu Państwa	24	1	16
Syndycy (doradcy restrukturyzacyjni)	0	0	0
Agencje pośrednictwa w obrocie nieruchomościami/ zarządca	1	0	1
Wspólnoty mieszkaniowe	1	0	1
Organizacje pozarządowe	0	0	0
Kościoły i związki wyznaniowe	0	0	0
RAZEM	225	91	534

Źródło: opracowanie własne

Około 95% zaproszeń zostało wysłanych 6 oraz 7 maja br., zaś pozostałe 5% zostało wysłanych 10 maja. Ze względu na małą liczbę odpowiedzi w pierwszym założonym terminie (13 maja br.) wydłużono termin odpowiedzi do 20 maja br., dopuszczając także późniejsze przesłanie odpowiedzi na wniosek respondenta. Liczbę odpowiedzi w poszczególnych terminach przedstawia poniższa tabela (Tabela 3).

[14] https://arch-bip.ms.gov.pl/pl/rejestry-i-ewidencje/lista-osob-posiadajacych-licencje-doradcy-restrukturyzacyjnego/ [28.04.2021].
[15] https://www.gov.pl/web/mswia/rejestr-kosciolow-i-innych-zwiazkow-wyznaniowych [28.04.2021].

Tabela 3. Liczba odpowiedzi w geoankiecie w poszczególnych grupach respondentów

	13.05.2021	24.05.2021	30.05.2021	25.06.2021[16]
Gminy	97	181	192	199
Spółki Skarbu Państwa	14	24	24	24
Syndycy (doradcy restrukturyzacyjni)	0	0	0	0
Agencje pośrednictwa w obrocie nieruchomościami	6	9	9	1
Wspólnoty mieszkaniowe	1	1	1	1
Organizacje pozarządowe	0	0	0	0
Kościoły i związki wyznaniowe	0	0	0	0
RAZEM	118	215	226	225

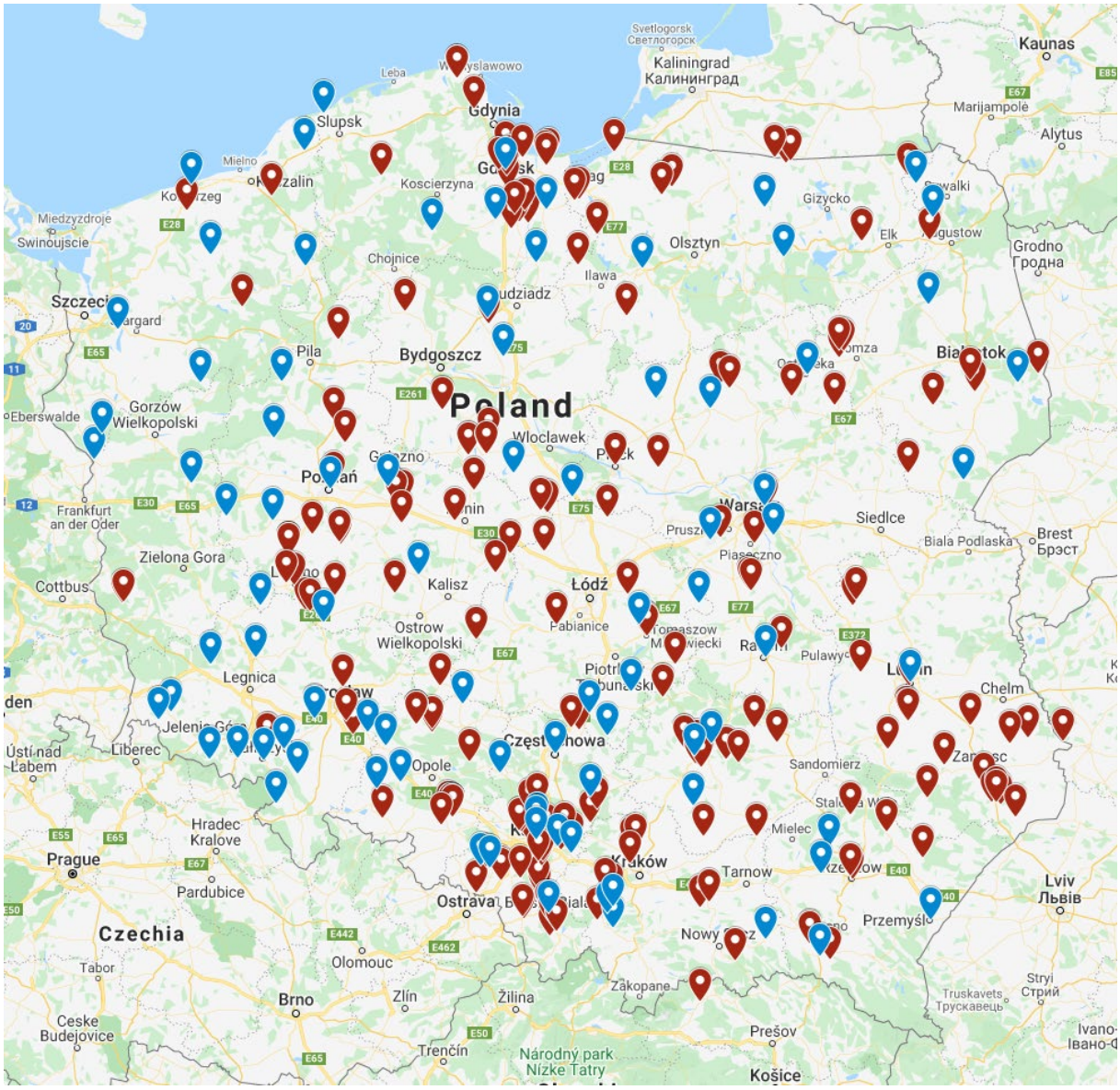
Źródło: opracowanie własne.

Liczba odpowiedzi pomiędzy 13 a 24 maja wzrosła prawie dwukrotnie, co przypisać można dodatkowym działaniom podjętym w porozumieniu z Zamawiającym, jak i zbyt krótkim terminem wypełnienia ankiety zamieszczonym w pierwszym mailu do respondentów. Z informacji otrzymanych od respondentów z grupy „Gminy" wywnioskować można, że pozyskanie informacji o pustostanach znajdujących się we własności innej niż gminne wymaga więcej czasu, co potwierdzają przeprowadzone w trakcie badania rozmowy z respondentami. 10 gmin przekazało w formie zestawień informacje o wszystkich pustostanach na swoim terenie. To przeważnie mniejsze gminy, informacje o pustostanach zostały zebrane na podstawie „dostępnych rejestrów gminnych", jak było wyjaśnione w jednej z odpowiedzi.

Na ostatnim etapie badania, od 25 czerwca, nie pojawiły się nowe odpowiedzi w formularzu geoankiety, gminy przysyłały jednak w tym czasie wykazy. Zgodnie z rozmowami telefonicznymi i korespondencją mailową, na przygotowanie wykazów potrzebne było więcej czasu, i takie wykazy były przesyłane do 16 lipca. W tym czasie wprowadzono do geoankiety przesłane zbiorcze informacje o pustostanach, znacznik geograficzny lokalizując na siedzibie gminy. Obok 225 odpowiedzi w geoankiecie uzyskano 90 wykazów od gmin oraz jeden wykaz od PKP S.A.

[16] We wstępnych opracowaniach niektóre spółki gminne zarządzające nieruchomościami korzystały z linków identyfikujących je jako agencje nieruchomości. Klasyfikacja została uzgodniona z treścią deklaracji respondentów, czyli wypełnianiem ankiet w imieniu gminy. Usunięto jeden rekord, dokładnie powtórzony – ankieta nie wyświetlała komunikatu zapisania danych.

Na postawie naniesionych na mapę lokalizacji w geoankiecie (znaczniki czerwone) i z przekazanych wykazów (znaczniki niebieskie) można określić dość równomierny rozkład geograficzny pozyskanych informacji (Rysunek 3). Informacje dotyczące kilku pustostanów i wykazy z większą ich liczbą przesłane zostały ze wszystkich województw.



Rysunek 3. Rozkład geograficzny pustostanów

Dane uzyskane z geoankiet (znaczniki czerwone) i z nałożonych na mapę adresów gmin przesyłających wykazy pustostanów (znaczniki niebieskie).
Źródło: opracowanie własne.

W dniach od 13 do 20 maja przeprowadzono także rozmowy z przedstawicielami wszystkich spółek Skarbu Państwa znajdujących się w posiadanej bazie teleadresowej oraz z większością respondentów z bazy doradców restrukturyzacyjnych, otrzymując potwierdzenie o pustostanach w dyspozycji:

- 85 spółek Skarbu Państwa, z czego 80 zadeklarowało udział w badaniu (wypełnienie ankiety bądź przesłanie wykazu),

- 10 doradców restrukturyzacyjnych, z czego ośmiu odmówiło wprost udziału w ankiecie bądź przekazania wykazu, zaś dwóch mimo prób kontaktu nie podało dalszych informacji.

Respondenci zostali poproszeni także o informacje o braku pustostanów i w okresie objętym badaniem **otrzymaliśmy 534 odpowiedzi drogą mailową o braku pustostanów oraz około 200 odrębnych deklaracji telefonicznych**. Są to głównie gminy (516), spółki skarbu państwa (16), jedna firma zarządzająca nieruchomościami (agencja) i jedna wspólnota mieszkaniowa. Wyróżniliśmy następujące typy deklaracji:

- Brak pustostanów w zasobach.
- Brak pustostanów, które mogą być przeznaczone na cele mieszkaniowe.
- Brak pustostanów, które nie były użytkowane powyżej 12 miesięcy.
- Respondent nie wie o pustostanach na terenie gminy (również prywatnych).

W zgłoszeniach telefonicznych i deklaracjach przysyłanych mailowo powtarzały się informacje, że w związku z prowadzoną polityką mieszkaniową gminy każdy wolny lokal jest automatycznie przeznaczany na potrzeby oczekujących mieszkańców. Niektórzy **respondenci zgłaszali trudności z zaklasyfikowaniem budynku/lokalu jako pustostan przez zły stan techniczny lub niejasną sytuacją lokatorską**. W rozmowach telefonicznych z osobami reprezentującymi inne niż gminy podmioty wskazywano na brak zainteresowania wynajmowaniem lub innym wykorzystaniem lokali i budynków, ponieważ nieruchomości przeznaczone na sprzedaż powinny być puste.

Podsumowując: zebrano informacje z 820 gmin, w tym z 516 o braku pustostanów. W **gminach, w których wskazano pustostany, było to 975 budynków i ponad 6300 lokali** (zbiorczo w geoankiecie i wykazach). Wykaz gmin, w których nie ma pustostanów zgodnie z deklaracjami dołączono do raportu końcowego.

3. WNIOSKI Z ANKIET I WYKAZÓW

Główne wnioski

Główne wnioski z ankiet i wykazów:

1. W geoankiecie zgłoszono **154 budynki różnego typu oraz 67 rekordów dotyczących różnych lokali w** budynkach. Zwraca uwagę znacząca przewaga budynków nad pojedynczymi lokalami.
2. Wskazano, że 108 spośród zgłoszonych nieruchomości może być wykorzystane/adaptowane do celów mieszkaniowych (w tym 99 z nieruchomości zgłoszonych przez gminy, 9 z nieruchomości zgłoszonych przez Skarb Państwa).
    a. W przypadku nieruchomości gminnych większość pustych budynków będzie mogła być wykorzystana na cele mieszkaniowe, zaznaczyć jednak trzeba, że 58 ze wskazanych 98 budynków możliwych do adaptacji już ma funkcję mieszkalną.
    b. Przeważająca część (68 w stosunku do 40 możliwych do przekształcenia) jest zbyt zdegradowana, nie spełnia norm bądź wymaga zbyt dużych nakładów, aby respondenci ocenili pozytywnie ich przydatność do celów mieszkaniowych.
    c. W przypadku 22 budynków możliwych do przekształcenia respondenci wiedzieli o decyzjach PINB o wycofaniu z użytkowania.
3. W ramach przysłanych **wykazów zidentyfikowano jako pustostany 817 budynków oraz 6 201 lokali mieszkalnych i użytkowych**, w tym najwięcej w Wałbrzychu.

Szczegółowe wnioski przedstawiono w odniesieniu do poszczególnych typów nieruchomości.

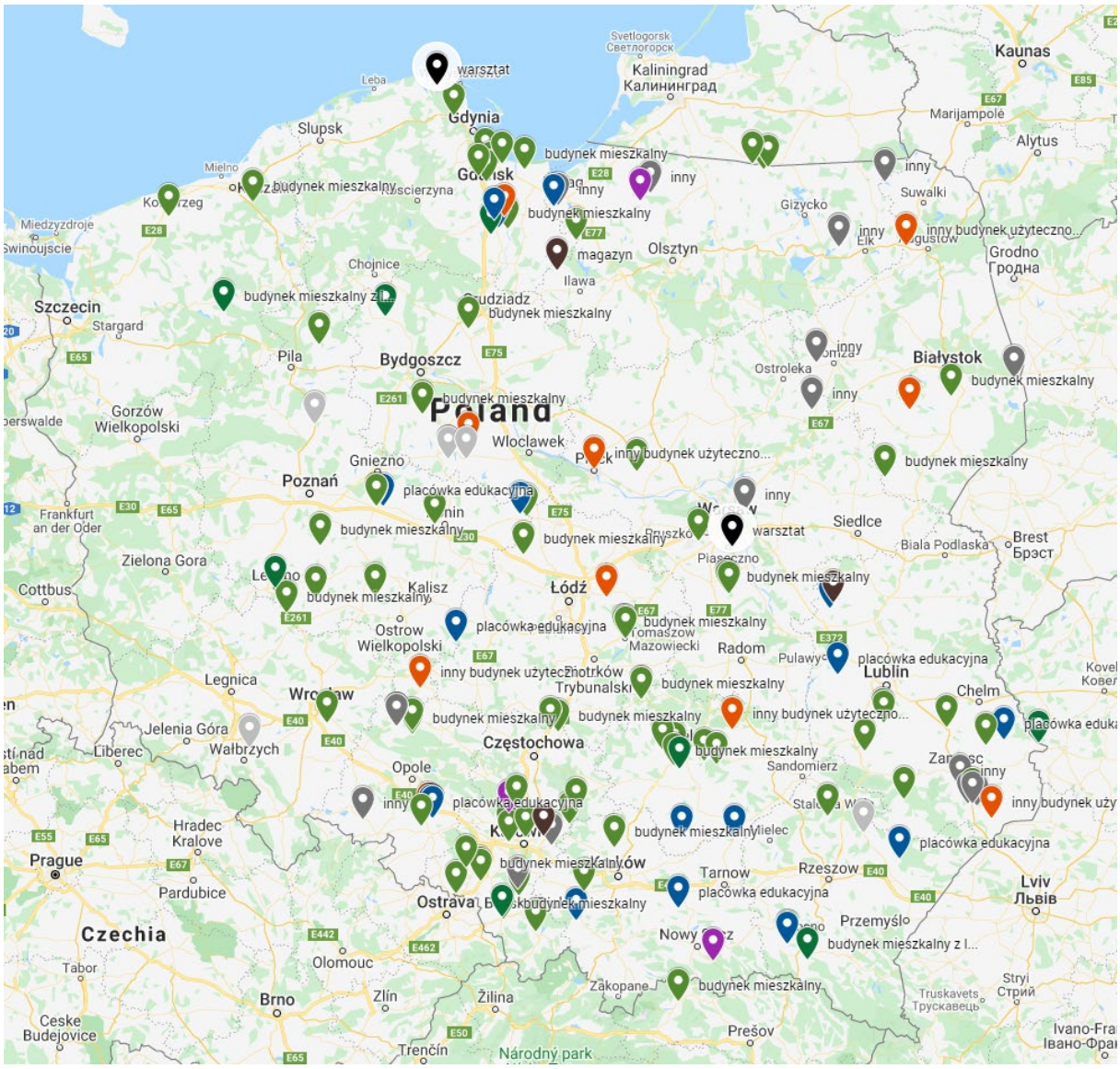
Budynki

Wśród zgłoszonych w geoankiecie pustostanów dominują budynki (Rysunek 4). Zgłoszono 158 budynków różnego typu, a tylko 67 rekordów dotyczyło lokali w budynkach.

Rysunek 4. Zgłoszone w geonakiecie budynki i lokale

Legenda: budynki (znaczniki niebieskie) i inne lokale (znaczniki pomarańczowe).
Źródło: opracowanie własne.

Wśród budynków zgłoszonych w ankiecie przeważają odpowiedzi przedstawicieli gmin. Dominują budynki mieszkalne (80 wskazań ze 158), na drugim miejscu są placówki edukacyjne (głównie budynki po szkołach podstawowych), a na trzecim – inne niż wymienione kategorie (Rysunek 5). „Inne" jest kategorią pojemną i obejmuje trudne do zaklasyfikowania budynki poprzemysłowe (np. dawne kotłownie czy hale), ale także garaże czy głęboko zrujnowane obiekty. Przedstawiciele spółek Skarbu Państwa wskazali 8 budynków mieszkalnych i 10 pozostałych budynków. Z budynków w dyspozycji agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i wspólnot mieszkaniowych zgłoszono tylko 2 nieruchomości – obie mieszkaniowe. Ogółem wszyscy respondenci wskazali 80 budynków mieszkalnych, do tego 8 mieszkalnych z lokalami użytkowymi.



Rysunek 5. Budynki wg typu wskazanego przez respondentów

- budynek mieszkalny (80)
- placówka edukacyjna (24)
- inny (22)
- inny budynek użyteczności p... (10)
- budynek mieszkalny z lokala... (8)
- budynek biurowy (3)
- magazyn (3)
- warsztat (2)
- Other/No value (6)

Legenda:
Źródło: opracowanie własne.

W tabeli poniżej (Tabela 4) przedstawiono zgłoszone w ankiecie budynki według typów zadeklarowanych przez respondentów. W ankietach gmin nie wskazano typu budynku w 6 przypadkach.

Tabela 4. Typy budynków według zgłaszających grup respondentów

Typ budynku	Gminy	Spółki Skarbu Państwa	Agencje pośrednictwa i wspólnoty
Budynek mieszkalny	72	8	2
Placówka edukacyjna	24	0	0
Inny	15	7	0
Budynek użyteczności publicznej	9	1	0
Budynek mieszkalny z lokalami usługowymi	8	0	0
Magazyn	3	0	0
Budynek biurowy	2	1	0
Warsztat	1	1	0
RAZEM	134	18	2

Źródło: opracowanie własne.

Zgłoszone budynki analizowano w pierwszej kolejności ze względu na możliwość adaptacji do celów mieszkaniowych z uwagi na główny cel badania. Respondenci zostali poproszeni o ocenę, czy zgłaszane nieruchomości mogą być wykorzystane/adaptowane do celów mieszkaniowych. Zestawienie odpowiedzi przedstawia poniższa tabela (Tabela 5). Nie wszyscy respondenci ocenili możliwość adaptacji – brak odpowiedzi na to pytanie znów w przypadku 6 budynków.

Tabela 5. Możliwość adaptacji zgłoszonych budynków do celów mieszkaniowych

Czy możliwe przekształcenie na cele mieszkaniowe?	Gminy	Spółki Skarbu Państwa	Agencje pośrednictwa i wspólnoty
Tak	90	8	0
Nie	23	8	0
Nie wiem	21	2	1
RAZEM	144	8	1

Źródło: opracowanie własne.

Na mapie przedstawiono również odpowiedzi według wskazanych lokalizacji (Rysunek 6). W przypadku nieruchomości gminnych większość pustych budynków będzie mogła być wykorzystana na cele mieszkaniowe, zaznaczyć jednak trzeba, że 58 ze wskazanych 98 budynków możliwych do adaptacji już ma funkcję mieszkalną. Przeważająca część (68 w stosunku do 40 możliwych do przekształcenia) jest zbyt zdegradowana, nie spełnia norm bądź wymaga zbyt dużych nakładów, aby respondenci ocenili pozytywnie ich przydatność do celów mieszkaniowych. W przypadku 22 budynków możliwych do przekształcenia respondenci wiedzieli o decyzjach PINB o wycofaniu z użytkowania.

Rysunek 6. Możliwość przystosowania budynku do celów mieszkaniowych

Czy budynek może być przystosowany do celów mieszkaniowych?
Źródło: opracowanie własne.

Jeśli chodzi o prawo do dysponowania zgłoszonymi budynkami, w przeważającej części zgłaszający byli ich właścicielami (Tabela 6). W przypadku 6 ankiet dotyczących budynków pozostawiono to pole puste.

Tabela 6. Prawo do dysponowania zgłoszonymi budynkami

Prawo dysponowania	Gmina	Spółki Skarbu Państwa	Agencje pośrednictwa i wspólnoty
Właściciel	112	14	0
Zarządca	10	4	0
Współwłaściciel	8	0	0
Posiadacz samoistny	4	0	0
RAZEM	134	18	0

Źródło: opracowanie własne.

Rozkład geograficzny wskazań obrazuje kolejna mapa (Rysunek 7). Budynki we władaniu lub zarządzane przez respondentów są również rozproszone, nie jest to zjawisko charakterystyczne dla dowolnego regionu. Zdecydowanie dominują znaczniki niebieskie, czyli własność budynków.

Rysunek 7. Budynki wg tytułu prawnego respondenta

właścicielem (126)
tylko zarządcą (14)
współwłaścicielem (8)
posiadaczem samoistnym (4)
Other/No value (6)

Legenda: Respondent jest w przypadku wskazanego budynku:
Źródło: opracowanie własne.

Zgłoszone pustostany to najczęściej budynki co najwyżej kilkulokalowe. W wielu z nich nie można określić liczby lokali (37) albo występuje jeden lokal (56). 7 budynków zostało wskazanych jako obejmujące 11 i więcej lokali, 43 budynki mogą mieć 2 do 5 wydzielonych lokali (Tabela 7, Rysunek 8).

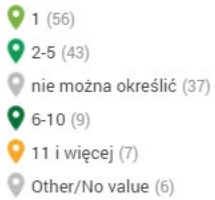
Tabela 7. Budynki według możliwych do wyodrębnienia lokali

Liczba lokali w budynku	Gmina	Spółki Skarbu Państwa	Agencje pośrednictwa i wspólnoty
1	45	11	0
2-5	41	2	0
6-10	8	0	1
11 i więcej	7	0	0
Nie można określić	32	5	0
RAZEM	133	18	1

Źródło: opracowanie własne.

Dominują budynki małe, z możliwą lub istniejącą małą liczbą lokali, ale ponownie zgłoszenia są z całego obszaru Polski. W przypadku 37 budynków wskazano odpowiedź „nie można określić" liczby lokali, a w przypadku 6 ankiet pozostawiono to pole puste.

Rysunek 8. Budynki wg liczby lokali



Liczba lokali w zgłoszonych budynkach:
Źródło: opracowanie własne.

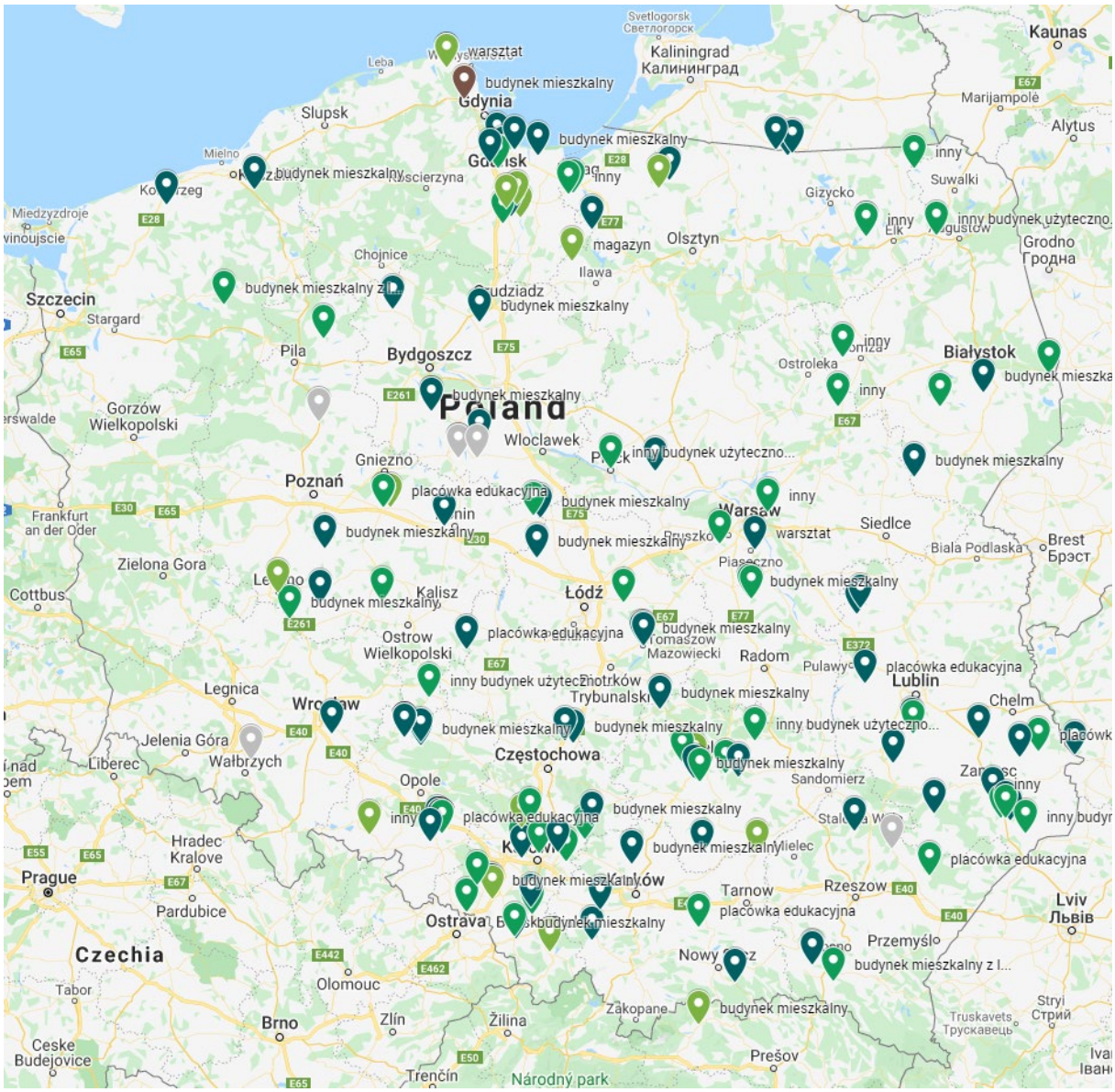
68 budynków gminnych było jedno-, a 49 dwukondygnacyjnych (Tabela 8). Podobnie (chociaż w dużo mniejszej liczbie) rozkładały się odpowiedzi w odniesieniu do budynków spółek SP.

Tabela 8. Budynki według liczby kondygnacji naziemnych

Liczba kondygnacji naziemnych	Gmina	Spółki Skarbu Państwa
1 kondygnacja naziemna	68	8
2 kondygnacje naziemne	50	7
3 kondygnacje naziemne	14	3
4 lub więcej kondygnacji naziemnych	2	0
RAZEM	134	18

Źródło: opracowanie własne.

Wskazania dotyczące liczby kondygnacji pokrywają się z informacjami dotyczącymi liczby lokali w budynkach. W 6 ankietach nie wskazano liczby kondygnacji naziemnych, ogólnie dominują budynki z jedną kondygnacją – 76 wskazań, a niemalże niewidoczne są dwa przypadki budynków z 4 i więcej kondygnacjami (Rysunek 9).



Rysunek 9. Budynki wg liczby kondygnacji nadziemnych

- 1 kondygnacja naziemna (76)
- 2 kondygnacje naziemne (57)
- 3 kondygnacje naziemne (17)
- 4 lub więcej kondygnacji naz... (2)
- Other/No value (6)

Legenda: Liczba kondygnacji
Źródło: opracowanie własne.

Lokale użytkowe

Jeśli w ankiecie respondent wybrał zgłoszenie lokalu, a nie całego budynku, następne pytania dotyczyły kategoryzacji danego lokalu. Lokale zgłaszane przez respondentów mogły być oznaczone jako użytkowe lub nie. Rozkład odpowiedzi zaprezentowany jest na mapie (Rysunek 10). Lokali użytkowych wskazano 25, kwalifikujących się jako mieszkaniowe 42.

Rysunek 10. Zgłoszone w geoankiecie lokale użytkowe i mieszkaniowe

nie (42)
tak (25)

Legenda: Czy zgłaszany w geonakiecie lokal jest lokalem użytkowym?
Źródło: opracowanie własne.

Respondenci wskazali zdecydowanie mniej lokali użytkowych niż budynków mieszkalnych i nieco mniej niż lokali mieszkalnych. Wśród lokali zgłoszonych przez gminy dominują lokale biurowe, na drugim miejscu wskazywano kategorię „inne" (Tabela 9).

Tabela 9. Typy lokali użytkowych według zgłaszających grup respondentów

Typ lokalu użytkowego	Gmina	Spółki Skarbu Państwa
Lokal usługowy/biurowy	14	2
Magazyn	2	0
Warsztat	1	0
Inny	6	0
RAZEM	23	2

Źródło: opracowanie własne.

Wciąż zgłaszano lokale w budynkach rozproszonych po całym terenie kraju (Rysunek 11). Niektóre oznaczenia mogą się nakładać, jeśli respondent z danej gminy wypełnił geoankietę dla kilku lokali.

Rysunek 11. Lokale użytkowe wg typu

- lokal usługowy/biurowy (16)
- inny (6)
- magazyn (2)
- warsztat (1)

Legenda: Typy lokali użytkowych:
Źródło: opracowanie własne.

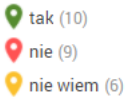
W większości lokali zgłoszonych przez gminy nie można zaadaptować na cele mieszkaniowe w opinii respondentów (9 odpowiedzi „Nie", 6 odpowiedzi „nie wiem"), w przypadku 10 lokali wskazano taką możliwość (Rysunek 12). W 9 przypadkach były to lokale użytkowe gminne, natomiast jeden lokal zgłoszony przez spółki Skarbu Państwa mógłby być poddany takiej adaptacji (Tabela 10).

Tabela 10. Możliwość adaptacji lokali użytkowych na cele mieszkaniowe

Typ lokalu użytkowego	Gmina	Spółki Skarbu Państwa
Lokal usługowy/biurowy	6	1
Magazyn	1	0
Inny	2	0

Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 12. Możliwość zmiany przeznaczenia lokali na cele mieszkaniowe



Legenda: Czy można byłoby przekształcić lokal na cele mieszkaniowe?
Źródło: opracowanie własne.

Lokale w dominującej liczbie należą wyłącznie do zgłaszających podmiotów. W przypadku lokali użytkowych 21 zgłosili właściciele, 3 współwłaściciele, a jeden podmiot zarządzający nieruchomością (Rysunek 13. Tytuły prawne do zgłaszanych lokali).

Rysunek 13. Tytuły prawne do zgłaszanych lokali użytkowych

właścicielem (21)
współwłaścicielem (3)
tylko zarządcą (1)

Zgłaszający jest dla danego lokalu:
Źródło: opracowanie własne.

W większości lokale zlokalizowane były na parterze (18 z 24 lokali gminnych), sporadycznie na innych kondygnacjach. W przypadku jednego lokalu zgłoszono jednocześnie wszystkie trzy możliwości: znajduje się na parterze, piętrze i poddaszu (Tabela 11).

Tabela 11. Lokalizacja lokalu użytkowego w budynku

Lokalizacja lokalu	Gmina	Spółki Skarbu Państwa
Na parterze	18	0
Na piętrze	3	0
Na poddaszu	1	1
W suterenie lub w piwnicy	1	0
Więcej opcji	1	0

Źródło: opracowanie własne.

Lokale mieszkalne

W odniesieniu do lokali mieszkalnych w przeważającej części zgłaszali je właściciele, choć stosunkowo dużo jest wskazań na współwłasność i zarządzanie. Te opcje wyłącznie wskazywane były przez gminy (Tabela 12).

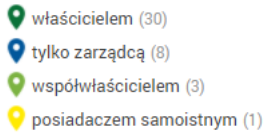
Tabela 12. Prawo do dysponowania zgłoszonymi lokalami mieszkalnymi

Prawo dysponowania lokalem	Gmina	Skarb Państwa	Agencje pośrednictwa i wspólnoty
Właściciel	24	4	2
Zarządca	8		0
Współwłaściciel	3		0
Posiadacz samoistny	1		0
RAZEM	36	4	2

Źródło: opracowanie własne.

Rozkład geograficzny zgłoszonych w geoankiecie lokali mieszkalnych zaprezentowany jest na mapie. Znów można zaobserwować duże rozproszenie zgłaszanych nieruchomości (Rysunek 14). Pustostany mieszkaniowe zgłaszane były w mniejszej liczbie niż puste lokale użytkowe.

Rysunek 14. Lokale mieszkalne wg tytułu prawnego



Legenda: zgłaszający w geoankiecie jest:
Źródło: opracowanie własne.

Zgłaszane lokale mieszkalne były najczęściej zlokalizowane w niewielkich budynkach wielorodzinnych: 19 w budynkach maksymalnie 5-lokalowych, kolejne 12 spośród lokali gminnych w budynkach do 10 lokali (Tabela 13).

Tabela 13. Liczba lokali w budynku

Ilość lokali mieszkalnych w budynku	Gmina	Spółki Skarbu Państwa	Agencje pośrednictwa i wspólnoty
2-5	18	1	0
6-10	12	0	0
11 i więcej	5	0	2
Nie można określić	1	3	0

Źródło: opracowanie własne.

Znów nie odnotowano na mapie skupisk lub rejonów, gdzie dominowałyby mniejsze lub większe budynki. Zgłaszane były pustostany mieszkaniowe w ramach budynków mających do 5 mieszkań z różnych województw, podobnie w przypadku budynków mających od 6 do 10 mieszkań i największych, powyżej 10 lokali (Rysunek 15).

Rysunek 15. Budynki ze zgłoszonymi mieszkaniami wg liczby lokali mieszkalnych

"2-5" (19)
"6-10" (12)
11 i więcej (7)
nie można określić (4)

Legenda: Liczba lokali mieszkalnych w budynku:
Źródło: opracowanie własne.

Wyłączenia z użytkowania

Wśród zgłaszanych nieruchomości znalazło się stosunkowo dużo obiektów wyłączonych z użytkowania decyzją organów nadzoru budowlanego. Respondenci zgłaszali telefonicznie pytania dotyczące uwzględnienia takich nieruchomości, ale dostosowali się do definicji użytej w badaniu, czyli lokalu lub budynku pustego od ponad 12 miesięcy, nawet jeśli oznaczało to wskazywanie obiektów nie użytkowanych ze względu na ich stan techniczny. Z reguły budynki niezamieszkałe i wycofane z użytkowania nie są uwzględniane w wykazach mieszkaniowego zasobu gminy. Podsumowanie wszystkich informacji o decyzjach PINB zawiera Tabela 14.

Tabela 14. Nieruchomości wyłączone z użytkowania decyzją PINB

GMINY

Wyłączony z użytkowania decyzją PINB	Budynki	Lokale użytkowe	Lokale mieszkalne	RAZEM:
Tak	30	1	5	36
Nie	88	19	31	138
Nie wiem	16	4	0	20
RAZEM:	134	23	35	194

SPÓŁKI SKARBU PAŃSTWA

Wyłączony z użytkowania decyzją PINB	Budynki	Lokale użytkowe	Lokale mieszkalne	RAZEM:
Tak	6	0	0	6
Nie	11	2	4	17
Nie wiem	1	0	0	1
RAZEM:	18	2	4	24

AGENCJE POŚREDNICTWA I WSPÓLNOTY

Wyłączony z użytkowania decyzją PINB	Budynki	Lokale mieszkalne	RAZEM:
Tak	0	0	0
Nie	0	2	2
Nie wiem	0	0	0
RAZEM:	0	2	2

Źródło: opracowanie własne.

Obiekty – budynki, lokale mieszkalne i lokale użytkowe – co do których wskazano informację o wyłączeniu z użytkowania również są rozproszone po całej Polsce (Rysunek 16). W kilku przypadkach znaczniki geograficzne nakładają się: respondenci wypełniali ankiety dla różnego typu lokali i mogły się one znajdować w tej samej okolicy lub nawet w tym samym budynku.

Rysunek 16. Wszystkie zgłoszone nieruchomości wyłączone z użytkowania przez PINB

gminy (36)
spolki_skarbu_panstwa (6)

Legenda: Nieruchomości wyłączone z użytkowania zgłoszone przez:
Źródło: opracowanie własne.

Możliwość adaptacji na cele mieszkaniowe

Pytanie dotyczące możliwej adaptacji wskazywanej nieruchomości na cele mieszkaniowe sformułowane było w sposób pozwalający na subiektywną ocenę, nie na pozyskanie fachowej oceny popartej analizą stanu technicznego. Nadal było 29 wskazań „nie wiem", ale dla większości obiektów udało się uzyskać wskazanie, w większości pozytywne (Tabela 15).

Tabela 15. Możliwość adaptacji na cele mieszkaniowe

	Możliwość adaptacji na cele mieszkaniowe	Budynki	Lokale użytkowe
GMINY	Tak	90	10
	Nie	23	9
	Nie wiem	21	8
	RAZEM:	134	27

SPÓŁKI SKARBU PAŃSTWA

Możliwość adaptacji na cele mieszkaniowe	Budynki	Lokale użytkowe
Tak	8	2
Nie	8	0
Nie wiem	2	0
RAZEM:	18	2

Źródło: opracowanie własne.

Znaczna część nieruchomości już jest nieruchomościami mieszkaniowymi, wyjaśnienie wskazań o przystosowaniu ich do celów mieszkaniowych, szczególnie w kontekście wycofania z użytkowania, przyniosły analizy wykazów, studia przypadku i przegląd programów rewitalizacji.

4. WNIOSKI Z ANALIZY NADESŁANYCH WYKAZÓW

Do 16 lipca 2021 r. otrzymaliśmy 89 wykazów budynków gminnych oraz jeden wykaz od spółki PKP S.A. Wykazy miały postać:

- krótkiej informacji – 36,
- prostego zestawienia – 49,
- szczegółowego zestawienia – 4.

Krótkie informacje ograniczały się najczęściej do podania liczby budynków lub lokali nieużytkowanych od ponad 12 miesięcy wraz z ich adresami. W prostych zestawieniach znaleźć można było więcej danych, przede wszystkim o typie pustostanu (budynek, lokal użytkowy lub mieszkaniowy). Proste informacje i zestawienia umożliwiły przede wszystkim zliczenie zgłoszonych pustostanów, a nie ich szczegółową analizę. Zestawienie przedstawione przez PKP S.A. można zaklasyfikować do prostych – zawiera szczegółowe adresy budynków, w których znajduje się 914 lokali mieszkalnych położonych w 16 województwach. Szczegółowe zestawienia zawierały uwagi dotyczące m. in. powodów wycofania z najmu, problemów technicznych, inne uwagi o przydatności lokali.

W postaci wykazów zgłoszono **łącznie 817 budynków**, w tym można było wyodrębnić:

- budynków mieszkalnych – 29,
- budynków użytkowych – 23,
- budynków gospodarczych – 29,
- budynków mieszkalno-usługowych – 14.

10 gmin przesłało wykazy wszystkich nieruchomości, które mogą być pustostanami na ich terenie (Raczki, Jejkowice, Łanięta, Wronki, Michałów, Maków Podhalański, Gromadka, Stryszów, Radzanów, Olszyna, Skoroszyce). W każdym przypadku zgłaszana liczba pustostanów przekraczała całe zasoby własne gmin zweryfikowane względem ich WPGMZG, adnotacje pozwoliły też stwierdzić, że wykazy sporządzone zostały na podstawie dostępnych w gminie rejestrów. Wymienione gminy, które zidentyfikowały pustostany należące do prywatnych właścicieli, są gminami wiejskimi (8 gmin) i małymi wiejsko-miejskimi (2 gminy).

Wskazano także **6 201 lokali mieszkalnych i użytkowych**, w tym najwięcej w Wałbrzychu, w podziale na różne typy klasyfikowanych w mieście pustostanów (2397 lokali), w Bytomiu (1281 lokali) i w zasobach rozproszonych PKP SA (914 lokali). Pamiętać należy, że część rejestrów zawierała informacje o budynkach, bez liczby mieszkań w tych nieruchomościach, a inne wykazy zawierały wyłącznie dane o lokalach, bez informacji w ilu budynkach mogą się one znajdować. Wskazana tutaj liczba lokali nie zawiera lokali znajdujących się w budynkach wskazanych wyżej.

W przypadku odpowiedzi z 79 gmin dostępne są dokładne adresy zgłoszonych nieruchomości umożliwiające ich zlokalizowanie, lecz nie uzupełniono geoankiety ze względu na brak danych

szczegółowych o nieruchomościach, nawet gdy było ich mniej niż 5. Dla 54 pustostanów znany jest typ pustostanu. Przedstawione wykazy dostarczają następujących informacji:

- powierzchnia użytkowa pustostanów – 9 gmin,
- liczba lokali w zgłoszonych budynkach – 8 gmin,
- prawo do dysponowania nieruchomościami – 6 gmin,
- możliwość adaptacji na cele mieszkaniowe budynków/lokali niemieszkalnych – 6 gmin,
- numery działki – 7 gmin,
- decyzje PINB – 4 gmin.

Przedstawione wykazy świadczą o **braku standardowo zbieranych, szybko dostępnych wykazów, które znajdowałyby się w dyspozycji zarządzających zasobami nieruchomościowymi gmin**. Wykazy bardziej rozbudowane i zawierające dodatkowe uwagi pokazują **bieżące problemy:** lokale wyłączone z najmu ze względu na **stan techniczny**, brak mediów (woda, kanalizacja), konieczność zmiany sposobu ogrzewania zwalniających się lokali i całych budynków, w końcu większe problemy techniczne: szkody górnicze i ogólne zużycie budynków.

Na problemy techniczne nakładają się **zmiany prawne**, głownie chodzi o podział mieszkań sprzed lat na kilka umów najmu, obecnie niepozwalający na wynajmowanie zwalniających się części i identyfikację liczby lokali w danym budynku, czy zmianę dotyczącą podziału zasobów na lokale komunalne i socjalne na umowy najmu komunalnego i socjalnego. W kilku szczegółowych wykazach pojawiają się adnotacje o przekształceniu lokalu w pomieszczenie tymczasowe lub o tym, że lokal nie spełnia obecnych wymogów i zostaje wycofany z najmu. W przesyłanych wykazach nie analizowano możliwości przekształcenia budynków i lokali w mieszkania. **Problemy techniczne i zmiany dotyczące standardów samych lokali i ich dostępu do mediów** oznaczają często konieczność remontu całych budynków i ich wyłączenia z użytkowania, w wykazach znalazła się jedna uwaga na temat planowanego wyburzania budynków i 4 uwagi o decyzji PINB.

Przysyłane wykazy obrazują także dużą różnorodność nieruchomości: 3 zespoły dworskie, 6 budynków dawnych szkół, budynki po szpitalu, inne gospodarcze (29) i użytkowe (23), a także mieszkalne (29) i mieszkalno-usługowe (14). W przypadku 10 wykazów (2 szczegółowych, 8 prostych) brak jest informacji o pustych budynkach, a jedynie podane były informacje o liczbie lokali. Wykazy dużych gmin i miast prowadzone są pod kątem usprawniania rotacji najemców w lokalach, przy większych zasobach i wskazywanych problemach dotyczących konkretnych lokali potrzebne byłoby również analizowanie ich stanu technicznego w ujęciu budynków, w których się znajdują.

Podsumowując, zgodnie z przyjętą na potrzeby tego badania definicją pustostanu (tj. lokal lub budynek nieużytkowany przez 12 miesięcy przed badaniem) zidentyfikowano 817 budynków oraz 6 201 lokali mieszkalnych i użytkowych (łącznie 7 018 różnorodnych pustostanów) rozproszonych na terenie Polski. Znaczna część z nich jest lokalami mieszkalnymi, zgodnie z adnotacjami z wykazów szczegółowych wiele wymaga remontu lub przebudowy, żeby mogły być znów wynajęte. Nie wiadomo, ile budynków i lokali można byłoby przystosować do funkcji mieszkalnej, w nielicznych wykazach są informacje o decyzjach nadzoru budowlanego lub ogólnym stanie budynku.

5. STUDIA PRZYPADKU WYBRANYCH MIAST

Studia przypadku oparte są na wywiadach z osobami zajmującymi się nieruchomościami miejskimi w danych miastach, mieszkaniowymi i użytkowymi, na udostępnianych wykazach lub wyciągach z baz danych w zakresie niezbędnym do niniejszego opracowania, a także innych dokumentach dotyczących konkretnych opisywanych nieruchomości. Wykorzystano „Wieloletnie Programy Gospodarowania...” i programy rewitalizacji. W przypadku Kielc dodatkowych informacji udzieliła organizacja pozarządowa współpracująca z miastem.

Warszawa

SKALA PROBLEMU PUSTOSTANÓW W MIEŚCIE

Warszawa jest stolicą państwa i województwa mazowieckiego, zajmuje powierzchnię 517,2 km2, a jej ludność to 1780,7 tys. osób. Jako znaczący ośrodek akademicki, siedziba władz państwowych i duży rynek pracy z atrakcyjnymi zarobkami Warszawa jest miastem rozwijającym się i wpływa na sąsiadujące powiaty i gminy. Również w Warszawie odnotowuje się najwyższe średnie ceny m2 mieszkań sprzedawanych na rynku pierwotnym i wtórnym, a także najwyższe rynkowe czynsze najmu, co wiąże się z potrzebą aktywnej polityki miasta w kwestiach związanych ze wsparciem mieszkaniowym, zarządzaniem zasobem i jego rozbudową.

Własnością Miasta Warszawy jest 1886 budynków, 75% budynków stanowiących wyłączną własność gminy zostało wybudowanych przed II Wojną Światową, 17,7% budynków jest w stanie technicznym złym. Wiąże się to z wieloma wyzwaniami technicznymi: doprowadzenie do budynków mediów zgodnych z obecnymi standardami, ocieplenie i zmiana ogrzewania związana przede wszystkim z ograniczaniem „niskiej emisji", dostosowanie do obecnych wymogów: łazienki, kuchnie lub aneksy kuchenne w mieszkaniach. Znaczna część zasobu, w różnym zakresie, objęta jest ochroną konserwatora zabytków, co trzeba brać pod uwagę nie tylko przy planowanych remontach lub przebudowach, ale i w codziennym zarządzaniu. W przypadku budynków w bardzo złym stanie technicznym planowane są wyburzenia; sprzedaż mieszkań, budynków lub działek jest dopuszczana jedynie w ściśle określonych procedurami przypadkach, po dokładnej analizie możliwości wykorzystania danej nieruchomości na potrzeby dzielnicy i gminy. W przypadku budynków już wyłączonych z użytkowania wykonywane są dokładne analizy i opracowywanie planów zagospodarowania budynków, lub zgodnie z procedurami wyburzenia i budowa nowych – jeśli pozwalają na to lokalne warunki i będzie to bardziej ekonomicznie opłacalne, niż wyłącznie remont i przebudowa istniejącego budynku. Zgodnie z WPGMZG Warszawy[17] małe budynki, mające do 4 mieszkań, nie będą zasobem docelowym miasta, szczególnie jeśli niezbędne nakłady na remonty tych budynków znacznie przekraczają koszt zbudowania podobnych mieszkań. Takie budynki, jeśli dodatkowo nie będą spełniać kryteriów przewidzianych dla działek i budynków możliwych do wykorzystania na inne działania społeczne miasta, będą sprzedawane. Do sprzedaży będą przeznaczane wyłącznie niezamieszkałe budynki.

Problemem Warszawy są nieruchomości, co do których istnieją roszczenia i problemy własnościowe. Na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. nr 50 poz. 279) państwo przejęło grunty wraz z ocalałymi nieruchomościami w przedwojennych granicach miasta. Każdy z ówczesnych właścicieli, ich spadkobiercy lub następcy prawni mogli ubiegać się o zwrot nieruchomości na drodze sądowej. Od 2015 roku zaprzestano zwrotów w naturze, ale sprawy sądowe dotyczące zwrotów toczą się nadal i nie ma rozwiązania problemu na proponowanym od lat poziomie ustawy. Nieruchomości, gdzie miasto jest władającym lub współwłaścicielem są stopniowo wysiedlane, wraz z wygasającymi umowami najmu mieszkań, nie są przeznaczane dla oczekujących chętnych, nie są remontowane, a jedynie zabezpieczane.

W Warszawie zarządzanie odbywa się w ramach 18 dzielnic, poprzez same dzielnice lub ich Zakłady Gospodarowania Nieruchomościami. Nadzorowaniem całości zasobu nieruchomości, opracowaniem procedur i standardów, planowaniem i inwestycjami, a także prowadzeniem całej polityki dotyczącej zasobu mieszkaniowego w Warszawie zajmuje się Biuro Polityki Lokalowej. W ramach dzielnic jest duże zróżnicowanie zasobu i jego stanu technicznego. Największe zapotrzebowanie na remonty budynków i mieszkań z zasobów gminy dotyczy dzielnic Praga Północ, Śródmieście, Wola i Praga Południe, to również dzielnice mające największe zasoby nieruchomości. Zintegrowany Program Rewitalizacji obejmuje tereny wymienionych wyżej Pragi Północ, Pragi Południe i sąsiadującego z nimi Targówka, ze względu na problemy na tym obszarze związane z podstawową infrastrukturą, stanem budynków i warunkami życia mieszkańców, a także problemami społecznymi i środowiskowymi.

Na koniec 2020 roku w zasobach mieszkaniowych Warszawy było 4 620 pustostanów z całego zasobu 81 310 lokali mieszkalnych. Pustostany te są lokalami mieszkalnymi nieznajdującymi się

[17] Uchwała nr XLVII/1459/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie Wieloletniego Programu [...] na lata 2021-2025 wraz z załącznikami, Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, poz. 3750

w budynkach objętych remontem generalnym lub przeznczonych do rozbiórki (Tabela 16). 2 423 lokale mogą być zasiedlone, lecz znów znacząca część z nich jest przeznaczona najpierw do remontu (1 980), a lokali w nowym budownictwie lub po remoncie wykazano 443. Najwięcej mieszkań do zasiedlenia wykazały dzielnice Śródmieście (444) i Wola (442), dużo pustostanów miały Praga Południe (367), Bielany (300) i Praga Północ (240). Jednocześnie najwięcej pustostanów nienadających się do zasiedlenia ze względu na roszczenia i wyłączenia z eksploatacji było znów na Pradze Północ (645), w Śródmieściu (431), i na Ochocie (335). Lokali substandardowych i nie do zasiedlenia było ogółem 176, z czego 80 na Pradze Południe. Lokali nadających się do zasiedlania, posiadających centralne ogrzewanie, ale wymagających remontu i pustych ponad 2 lata było 452. 591 lokali (na koniec 2019 roku, dane z WPGMZG) wynajmowano więcej niż jednemu najemcy, pustostanów częściowych, po wygasaniu takich umów, było 107, nieprzeznaczonych do dalszego najmu, najwięcej w Śródmieściu i na Ochocie.

Tabela 16. Pustostany w Warszawie

Pustostany	Do zasiedlenia		Nie do zasiedlenia[18]	
Dzielnica	Nowe i po remoncie	Do remontu	Roszczenia i wyłączenia	Niesamodzielne i części lokalu
Bemowo	7	1	0	0
Białołęka	4	7	0	0
Bielany	72	228	19	0
Mokotów	28	155	335	27
Ochota	4	60	16	53
Praga Południe	30	337	133	9
Praga Północ	78	162	645	56
Rembertów	9	11	0	0
Śródmieście	21	423	431	87
Targówek	15	11	31	0
Ursus	30	17	7	0
Ursynów	8	0	0	1
Wawer	20	33	15	0
Wesoła	0	0	0	0
Wilanów	0	0	0	0
Włochy	15	147	74	0
Wola	76	366	188	24
Żoliborz	26	22	44	2
Razem	443	1980	1938	259
Razem	2423		2197	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostarczonych przez BPL UM Warszawa

Definicja pustostanu przyjęta w tym badaniu, definiowanie na potrzeby raportowania do GUS i na potrzeby wewnętrzne Biura Polityki Lokalowej mogą się znacząco różnić. W **Warszawie przyjęto, że pustostanem jest lokal pusty w sensie fizycznym i prawnym: bez trwającej umowy, roszczeń do lokalu lub budynku, nie zaproponowany w danym momencie żadnej osobie z listy oczekujących, do tego nie zajęty bezumownie przez dowolne osoby, wolny od rzeczy poprzedniego najemcy i w stanie technicznym pozwalającym na przekazanie w najem**. Takich lokali jest przeważnie jedynie kilka, ale procedury odbioru po zakończeniu najmu, następnie weryfikacji stanu technicznego lokalu i decyzje w zakresie koniecznych lub planowanych dla całego budynku prac, w końcu czynności związane z wynajęciem: proponowanie potencjalnym najemcom i oczekiwanie na ich decyzję oznaczają często, że lokal jest niezamieszkiwany przez ponad 12 miesięcy, jak przyjęliśmy w niniejszym badaniu.

Wg danych na koniec maja w całej Warszawie cały zasób lokali użytkowych stanowiło 8 580 lokali, zaś **jako pustostany wykazanych było 575 lokali użytkowych**. Najwięcej pustostanów

[18] W wyjątkowych przypadkach pomieszczenia niesamodzielne i części lokalu mogą być wynajęte najemcy, który już zajmuje część tego samego lokalu lub sąsiadujący lokal i spełnia pozostałe wymagania.

użytkowych wykazanych było w dzielnicach Śródmieście (158 z 2 849) i Praga Południe (113 z 1 014), żadnych lokali użytkowych nie ma na Bemowie i w Wesołej. W przeważającej części puste były lokale handlowo-usługowe (275), dość znaczącą część pustostanów stanowią lokale biurowe (137), w podziale na kategorie uwzględniono też magazyny (80), pracownie, lokale gastronomiczne i inne (po 23 lokale). Ostatnia pozycja „do przekwalifikowania, zły stan techniczny" to 14 lokali.

Za remonty i przebudowy lokali użytkowych odpowiadają najemcy – przystosowując lokale do swoich potrzeb i charakteru działalności, dlatego też stan techniczny nie jest przeszkodą w poszukiwaniu najemców, a przy lokalach wymagających dużych remontów i ulepszeń może być również zmieniona ich funkcja, ale nadal będą to lokale użytkowe. Ze względu na pandemię zachodzi więcej zmian najemców niż w latach poprzednich; ze względu na uchwalone przez władze miasta obniżki czynszów spadły również wpływy z tego tytułu, nadal jednak Warszawa ma dużo lokali użytkowych w atrakcyjnych lokalizacjach i znaczące zyski z ich najmu. Lokale użytkowe są wynajmowane nawet w budynkach przeznczonych do generalnego remontu lub w nieruchomościach objętych roszczeniami – z zachowaniem odpowiednich procedur. Umowy najmu lokali użytkowych zawierane na czas określony pozwalają planować prace remontowe i zakończyć najem przed ich rozpoczęciem.

PRZYCZYNY NIEZAGOSPODAROWANIA PUSTOSTANÓW

Wykaz i wywiad wskazują przede wszystkim na trzy podstawowe powody niezagospodarowania pustostanów w Warszawie: **zły stan techniczny, niespełnianie przez lokal warunków technicznych dla lokali mieszkalnych i roszczenia do nieruchomości**. Lokale przeznaczone do dalszego najmu, a zakwalifikowane do remontu, ze względu na procedury przetargowe mogą być niezasiedlone nawet powyżej 12 miesięcy. Lokale wymagające ulepszeń, poprowadzenia mediów i przebudowy mogą oczekiwać na remont całego budynku lub dostępność do przeprowadzenia niezbędnych instalacji przez inne mieszkania i lokale. W wykazie warszawskim największą uwagę przykłada się do ogrzewania i termomodernizacji, preferuje się wprowadzanie ciepła z sieci miejskiej, jeśli tylko jest to możliwe i ekonomicznie uzasadnione. Przy takich ulepszeniach niezbędny jest dostęp do wszystkich pomieszczeń w budynku.

„Potrzeby remontowo-modernizacyjne budynków i lokali Miasta znacznie przekraczają obecne możliwości finansowe i wykraczają poza 6-letnie ramy czasowe."(Cytat za: Diagnoza do WPGMZG Warszawy na lata 2021-2025, strona 110).

W Warszawie nie ma obecnie możliwości najmu mieszkania do remontu i na podstawie odpowiedniej umowy rozliczenia wydatków na remont w czynszu.

CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA MOŻLIWOŚCI ADAPTACJI PUSTOSTANÓW (BUDYNKÓW I LOKALI UŻYTKOWYCH) DO CELÓW MIESZKANIOWYCH

Lokale użytkowe nie są przekształcane w mieszkaniowe ze względu przede wszystkim na wymogi techniczne i położenie; ze względu na zacienienie, hałas, zbyt małą powierzchnię. Lokale użytkowe są często wykorzystywane na działania na rzecz mieszkańców, czy to bezpośrednio przez instytucje miejskie lub dzielnicowe, czy też w formie preferencyjnego najmu dla organizacji pozarządowych, na ich siedziby i do prowadzenia działalności. Jeśli lokal nie znajduje najemców przez długi czas, jest nieatrakcyjnie położony, to według procedur Biura Polityki Lokalowej będzie on raczej rekomendowany do sprzedaży, nie będzie analizowana możliwość zmiany sposobu wykorzystania.

Duże mieszkania z zasobu gminnego, powyżej 80 m^2 powierzchni, są brane pod uwagę jako lokale do realizacji innych zadań gminy. Jest możliwość wyłączenia ich z zasobu mieszkaniowego i ze zmianą funkcji (lub nawet bez zmiany) do realizacji w nich innych zadań gminy, a szczególnie mieszkań chronionych i wspieranych, w partnerstwie z organizacjami pozarządowymi. Takie działania są możliwe, jeśli nie ma na liście oczekujących na lokal rodzin spełniających kryteria i potrzebujących tak dużego mieszkania.

W Warszawie ze względu na ogólny stan techniczny zasobów i liczbę pustostanów mieszkaniowych, **pozyskiwanie mieszkań do zasobu to głównie budowa nowych budynków i generalne remonty całych nieruchomości, z dostosowaniem ich do obecnych standardów**

technicznych. Nie przewiduje się w planach miasta przekształcania lokali użytkowych w mieszkalne. Zaistniał jeden przypadek przekwalifikowania lokalu użytkowego na mieszkalny. Planowane są zmiany dotyczące wyburzenia budynków użytkowych (pawilony – dawne biura dzielnicowych ZGNów) i budowy w ich miejscu nowych, mających funkcję mieszaną, użytkową i mieszkaniową. Nie jest to bezpośrednia przebudowa, zmiana przeznaczenia istniejącego budynku, ale właśnie wymiana całych budynków.

Zmiana przeznaczenia jednego lokalu z funkcji użytkowej na mieszkaniową dotyczyła konkretnego zapotrzebowania rodziny już zamieszkującej w mieszkaniu komunalnym. Rodzina zajmowała lokal na wyższym piętrze, a jej członek poruszał się na wózku i wymagał pomocy w codziennym funkcjonowaniu. Ze względu na znajdujące się w bliskim sąsiedztwie niezbędne dla rodziny usługi społeczne i silne sieci powiązań sąsiedzkich, zdecydowano się przekształcić lokal usługowy w parterze kamienicy w bliskiej okolicy zamieszkania rodziny na lokal mieszkalny, bez barier architektonicznych. Rodzina po zakończeniu przebudowy jednak nie zdecydowała się na przeprowadzkę, lokal trafił do zasobu mieszkaniowego jako lokal bez barier architektonicznych. Nie przeprowadzono analizy opłacalności finansowej dla tego jednego przypadku, bo była to odpowiedź na konkretne zapotrzebowanie mieszkańców. Nakład pracy i liczba zaangażowanych osób i specjalistów przy procedurach związanych z tą przebudową były znaczne, nie jest planowane powtarzanie takich przedsięwzięć, planowane i wykonywane przebudowy i budowy nowych lokali uwzględniają aktualne przepisy dotyczące ułatwień dostępu i są tworzone lokale bez barier.

Ze względu na duży nakład pracy i pozyskiwane przez miasto finansowanie zewnętrzne **preferowane są w polityce mieszkaniowej Warszawy projekty dotyczące całych budynków**, w efekcie których można otrzymać mieszkania i inne lokale o dobrych parametrach technicznych, dostosowane do aktualnych standardów, i takich lokali jest co najmniej kilkanaście w jednej inwestycji. Takie budynki, całkowicie nowe lub poddane gruntownej renowacji, mogą znów służyć przez kolejne lata. Dlatego obecnie **trwają prace nad przebudowami istniejących budynków, ale też budową nowych na miejscu niedużych budynków wykorzystywanych dotychczas na funkcje biurowe** (pawilony dzielnicowych ZGNów, 14 lokalizacji). Obecne budynki, niespełniające norm nawet dla budynków biurowych, będą zburzone, a w ich miejscu powstaną nowe budynki o funkcji mieszanej. Część przyziemia będzie nadal miała funkcje użytkowe, wyżej powstaną mieszkania. Lokale użytkowe, projektowane obecnie w ramach takich zmian i w nowych budynkach, nie są przeważnie lokalami na wynajem, ale mają służyć realizacji zadań gminy na danym terenie. Będą to powierzchnie dla bibliotek, domów dziennego pobytu lub centrów aktywności lokalnej, w zależności od lokalnych potrzeb brane są pod uwagę również przedszkola. Lokale mieszkalne będą budowane według obecnych wymogów technicznych, o dobrej jakości. **Przy porównaniu poprzedniego i obecnie zatwierdzonego WPGMZG Warszawy realizacja tych planowanych nowych budynków jest już przesuwana na późniejsze lata**.

Zawiercie

SKALA PROBLEMU PUSTOSTANÓW W MIEŚCIE

Zawiercie jest miastem położonym w województwie śląskim. Jest siedzibą powiatu zawierciańskiego. Powierzchnia Zawiercia wynosi 85,25 km², a populacja obecnie liczy 49 204 mieszkańców. Znajduje się w środkowej części Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej. Jest bardzo dobrze skomunikowane kolejowo z Warszawą oraz Górnośląsko-Zagłębiowską Metropolią i staje się coraz bardziej atrakcyjnym miejscem do zamieszkania. W dalszym ciągu jednak – co jest wynikiem przekształceń gospodarczych – zaliczane jest do miast średnich tracących funkcje społeczno-gospodarcze. Przedstawione studium przypadku obrazuje aktywne zarządzanie zasobem nieruchomościowym, w którym szybko identyfikowane są nieużytkowane lokale, a aktywna polityka remontowa prowadzi do ich szybkiego ponownego wykorzystania, nawet w przypadku mieszkań do kapitalnego remontu.

Według stanu na koniec kwietnia 2021 r. w Zawierciu **puste lokale (109) zlokalizowane były w ponad 50 budynkach rozproszonych na terenie całej gminy**. Największa koncentracja występowała na obszarze wyznaczonym do rewitalizacji (okolice Starego Rynku, Osiedle TAZ oraz obrzeża miasta), gdzie występują także inne problemy, m.in. społeczne i środowiskowe. Najwięcej

pustych lokali znajduje się na ulicach Westerplatte, Niedziałkowskiego, Marszałkowska i Apteczna. Wśród lokali mieszkalnych najwięcej znajduje się na parterze i pierwszym piętrze. Są to przeważnie małe lokale (pokój z kuchnią), o powierzchni nie przekraczającej 40 m^2. W ponad 20 mieszkaniach nie ma łazienki ani WC (są zlokalizowane na korytarzu), a w jednym przypadku na zewnątrz budynku. Podejmowane i planowane działania remontowe dotyczące zasobów mieszkaniowych w obszarze rewitalizacji mają przyczynić się do poprawy stanu technicznego i wyposażenia w media budynków w tej okolicy.

Stan techniczny budynków jest określany zgodnie z następującymi kategoriami:

- do zasiedlenia – 12 mieszkań, w tym siedem po remoncie,
- do odświeżenia lub odnowienia – 15 mieszkań po eksmisjach,
- do remontu – 46 mieszkań,
- do remontu we własnym zakresie (możliwy do rozliczenia w czynszu) – 3 mieszkania,
- do remontu kapitalnego – 33 mieszkania, z czego w sześciu przypadkach już rozpoczęto remonty.

Analiza okresu wyłączenia ww. lokali z użytkowania pokazuje, że okres przystosowania lokalu do ponownego wynajęcia trwa w zależności od stanu technicznego od kilku miesięcy do kilku lat i jest pochodną niezbędnych nakładów remontowych. Najczęściej do grupy pustostanów wchodzą lokale, które były kwalifikowane do najmu socjalnego i nie spełniają już wymogów do ponownego najmu bez modernizacji.

Pustostany mieszkalne znajdowały się w 52 budynkach, przy czym tylko **jeden budynek był całkowicie wykwaterowany**. W pozostałych, w przeważającej liczbie znajdowały się pojedyncze puste mieszkania, w kilku zdarzało się od 2 do 5 pustych mieszkań.

Lokale użytkowe w Zawierciu nie są kwalifikowane jako pustostany zgodnie z definicją przyjętą w badaniu, ponieważ są na bieżąco przekazywane do najmu i w odniesieniu do każdego toczy się obecnie postępowanie zmierzające do wynajęcia. W przypadku lokali, które przez dłuższy czas pozostają niewynajęte mimo przetargów, podejmowane są działania zmierzające do tymczasowego zagospodarowania, np. we współpracy z organizacjami pozarządowymi lub lokalnymi artystami. Sprzyja to ożywieniu gospodarczemu i pozwala na ponowne włączenie lokalu użytkowego do obiegu gospodarczego, chociaż wymaga poniesienia nakładów na remont ze strony miasta bądź tymczasowego najemcy.

PRZYCZYNY NIEZAGOSPODAROWANIA PUSTOSTANÓW

Główną przyczyną niezagospodarowania pustostanów jest stan techniczny budynku. Bez remontów i doposażenia zdegradowanych budynków w media (kanalizacja, gaz, CO) nie ma możliwości zaoferowania ich do wynajęcia mieszkańcom Zawiercia.

Dodatkową trudnością są uzgodnienia z konserwatorem zabytków, zwłaszcza w przypadku budynków, gdzie konieczna jest znacząca ingerencja w substancję budowlaną w związku z wydzieleniem łazienek i WC w poszczególnych mieszkaniach. Mieszkania zakwalifikowane do remontu kapitalnego najdłużej pozostają niewykorzystane, jednak i w stosunku do nich są stopniowo prowadzone działania zaplanowane w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Zawiercie na lata 2021-2025.

CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA MOŻLIWOŚCI ADAPTACJI PUSTOSTANÓW (BUDYNKÓW I LOKALI UŻYTKOWYCH) DO CELÓW MIESZKANIOWYCH

W Zawierciu nie zidentyfikowano budynków gospodarczych czy lokali użytkowych w zasobie nieruchomościowym gminy, które mogłyby być zaadaptowane na cele mieszkaniowe. Zdarzają się natomiast budynki prywatne, których zagospodarowanie na te cele byłoby możliwe, ale właściciele nie są tym zainteresowani ze względu na potencjalne inne sposoby użytkowania, przede wszystkim na cele gospodarcze.

Podstawowym czynnikiem ograniczającym ponowne zagospodarowanie pustostanów są kwestie finansowe i konieczność etapowania remontów, w tym najbardziej kosztochłonnych – kapitalnych. Remonty finansowane są przede wszystkim ze środków budżetowych miasta, w tym wpływów z czynszów oraz odszkodowań za bezumowne zajmowanie lokali. Gmina posiłkuje się także środkami zewnętrznymi, w tym Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską) oraz funduszami unijnymi. W szczególności Gmina Zawiercie zrealizowała projekt „Rewitalizacja zdegradowanego budynku na osiedlu TAZ w Zawierciu w celu adaptacji na mieszkania wspomagane i chronione" w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020. Efektem zrealizowanych prac jest Centrum Usług Społecznych oraz 12 mieszkań wspomaganych i chronionych zlokalizowanych w Zawierciu przy ulicy Niedziałkowskiego 22 (łączny koszt projektu wyniósł 2 736 177,13 zł). Dzięki temu projektowi możliwe było przywrócenie realizacji funkcji mieszkaniowej w zdegradowanym budynku na zabytkowym osiedlu TAZ.

Do kompleksowego remontu zostało wytypowanych 36 budynków będących własnością gminy zlokalizowanych w obrębie osiedli Stary Rynek, Centrum, Argentyna oraz w obrębie osiedla TAZ. Decyzją Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach do dofinansowania w ramach projektu „Termomodernizacja budynków mieszkalnych na terenie gminy Zawiercie" zostało wybranych także kilka budynków, w których zlokalizowane są pustostany, co będzie powiązane z remontami kapitalnymi. Ze względu na znaczny popyt na mieszkania w Zawierciu „zwrócenie" mieszkań do zasobu po remontach kapitalnych na szansę być ważnym impulsem dla lokalnego rynku mieszkaniowego, planowane są także nowe inwestycje komunalne.

Kielce

SKALA PROBLEMU PUSTOSTANÓW W MIEŚCIE

Kielce to miasto na prawach powiatu w południowo-wschodniej Polsce, stolica województwa świętokrzyskiego. Według danych GUS na koniec 2020 roku w Kielcach mieszkało 193 415 osób. Przedstawione studium przypadku obrazuje aktywne zarządzanie zasobem nieruchomościowym, w szczególności dążenie do adaptacji budynków niemieszkalnych na cele mieszkaniowe, zarówno przez jednostki miejskie, jak i organizacje pozarządowe aktywnie działające w Kielcach i okolicach.

Według stanu na koniec kwietnia 2021 r. w Kielcach **puste lokale (142) zlokalizowane były w 50 budynkach rozproszonych na terenie całego miasta**. Największa koncentracja występowała w śródmieściu Kielc w okolicy Placu Wolności, a także na osiedlach Czarnów i Herby, gdzie występują także inne problemy, m.in. społeczne i środowiskowe. Większość lokali jest rozproszona, najczęściej w budynku występuje od 1 do 3 pustych lokali. W związku z nasileniem koncentracji problemów społecznych w jednym z budynków mieszkalnych przy ul. Młodej, budynek ten jest stopniowo wykwaterowany, a mieszkańcy są przenoszeni do lokali mieszkalnych w innych lokalizacjach. Budynek jest planowany do wyburzenia ze względu na poziom dekapitalizacji.

Rysunek 17. Budynek przy ul. Młodej w Kielcach
Źródło: IRMiR.

W wykazie wyszczególniono obok lokali mieszkalnych także dwa obiekty niemieszkalne. Są to budynki użytkowane dawniej przez szkoły. Przy ul. B. Głowackiego 7 znajduje się budynek, w którym mieściła się szkoła muzyczna, zaś przy ul. J. Nowaka-Jeziorańskiego kilka budynków po zespole szkół.

Rysunek 18. Budynek dawnej Szkoły Muzycznej w Kielcach, widok ogólny i na wejście główne.
Źródło: IRMiR.

Rysunek 19. Budynki byłego zespołu szkół przy ul. Nowaka-Jeziorańskiego w Kielcach
Źródło: IRMiR.

PRZYCZYNY NIEZAGOSPODAROWANIA PUSTOSTANÓW

Istotnym kontekstem problemu pustostanów w Kielcach jest kolejka oczekujących na mieszkania, która liczy około 1100 osób, przy czym około 300 rodzin czeka na najem mieszkania komunalnego, zaś pozostałe osoby na lokal w najmie socjalnym.

Główną przyczyną niezagospodarowania pustostanów jest stan techniczny mieszkań, a często całego budynku. Bez remontów kapitalnych nie ma możliwości zaoferowania ich do wynajęcia. W części mieszkań **roszczenia o zwrot kamienic** powodują wstrzymanie remontów. W około 65% budynki są jednak zdekapitalizowane w takim stopniu, że bardziej uzasadniona byłaby rozbiórka. Ponieważ część lokali nadal jest w tych budynkach użytkowana, stopniowo następuje ich wykwaterowanie, ale pustostanów nie zasiedla się. Pozostała część pustostanów (około 35%) jest remontowana w miarę możliwości, a lokale stopniowo wracają do zasobu.

W odniesieniu do mieszkań w najlepszym stanie technicznym miasto przeprowadziło także w trybie konkursowym dwie edycje Programu *Mieszkanie za Remont*. Obie edycje cieszyły się ogromnym zainteresowaniem. W pierwszej na 10 mieszkań wpłynęło około 160 wniosków. Niektóre rodziny zgłaszały się do kilku mieszkań jednocześnie, aby tylko uzyskać możliwość najmu mieszkania komunalnego. Należy podkreślić, że z tej formuły mogą skorzystać najbardziej zaradni i zdeterminowani oczekujący na mieszkanie komunalne. Nie tylko muszą złożyć wniosek, ale także sfinansować i przeprowadzić remont w ustalonym czasie. W dalszym ciągu w kolejce pozostają osoby, których na taki remont nie stać albo które nie będą w stanie poradzić z sobie z procedurą konkursową.

Do programu wybierane są mieszkania w stosunkowo dobrym stanie, gdzie remont jest możliwy do wykonania we własnym zakresie. Z tego powodu nadal w zasobie pustostanów pozostają te „najtrudniejsze". Dlatego **mimo stosunkowo dużej liczby lokali w programie *Mieszkanie za remont* nie można traktować ich jako zasobu, który pozwoli na skrócenie kolejki oczekujących na mieszkania komunalne**. W związku z tym miasto podejmuje nowe inwestycje. Wielkim sukcesem jest osiedle Nowe Jeziorany, gdzie nie tylko powstają wygodne i przystosowane do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami mieszkania w niskich budynkach, ale także działa Centrum Aktywności Lokalnej, które angażuje mieszkańców, urzędników oraz organizacje pozarządowe, tworząc atmosferę do wspólnej troski o przestrzeń. Miasto podejmuje się też adaptacji obiektów nie mieszkaniowych na cele mieszkaniowe, np. powstają obecnie dokumentacje dwóch takich inwestycji dotyczące szkół opisanych powyżej.

CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA MOŻLIWOŚCI ADAPTACJI PUSTOSTANÓW (BUDYNKÓW I LOKALI UŻYTKOWYCH) DO CELÓW MIESZKANIOWYCH

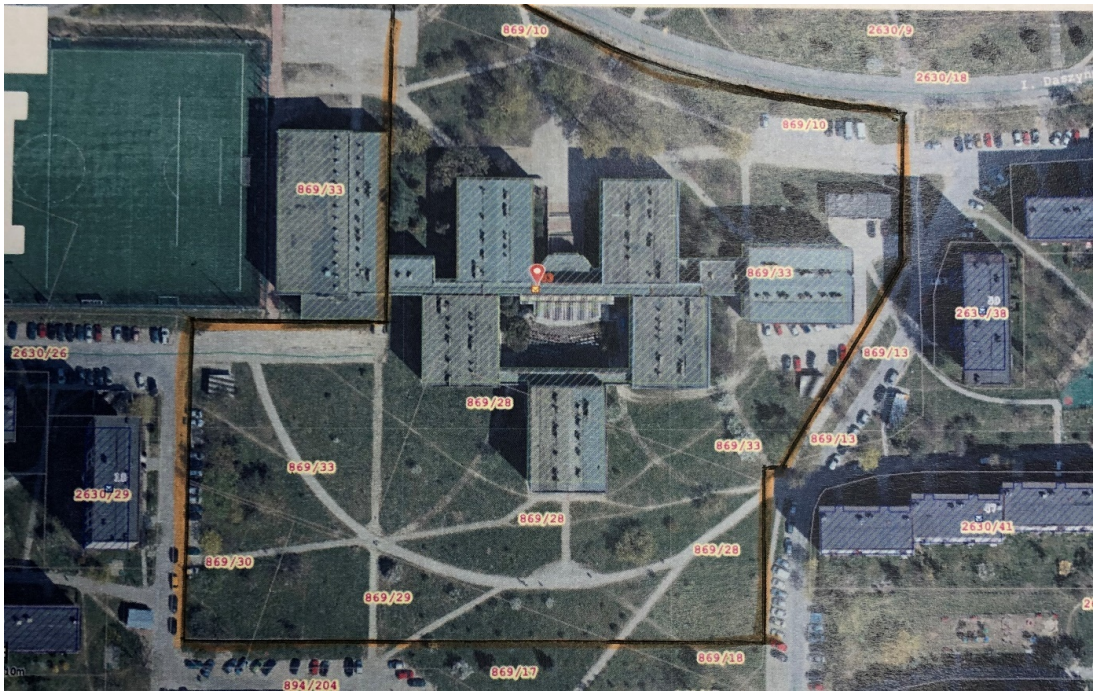
O możliwości adaptacji budynku na cele mieszkaniowe decyduje wiele czynników. Przede wszystkim istotna jest jego konstrukcja i zapisy dokumentów planistycznych. W przypadku szkół, które planuje zaadaptować na te cele Miasto Kielce, nie ma przeszkód w tym zakresie. Nie ma także innych barier prawnych.

Powierzchnia działek przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 53 wynosi łącznie 4,1771 ha. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem dawnej szkoły oraz budynkiem wolnostojącym, w którym znajdują się garaże oraz stacja trafo. Na nieruchomości posadowione jest ogrodzone i oświetlone boisko piłkarskie ze sztuczną nawierzchnią trawiastą wraz z dwoma bramkami zamontowanymi na stałe i sześcioma bramkami przenośnymi oraz trzema zadaszonymi wiatami dla sędziów i zawodników.

Powierzchnia użytkowa budynku dawnej szkoły wynosi 13 896,00 m^2 (według KOB), budynek liczy 4 kondygnacje. Posiada konstrukcję żelbetową szkieletową. Dach betonowy kryty jest papą, elewacja jest otynkowana, ze śladami zniszczenia w związku z brakiem prac konserwacyjnych. Budynek jest wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody.

Rysunek 20. Widok z góry na były zespół szkół przy ul. Nowaka-Jeziorańskiego w Kielcach
Źródło: Miejski Zarząd Budynków w Kielcach.

Teren byłego zespołu szkół przy ul. Nowaka-Jeziorańskiego obejmuje kilka budynków, które stopniowo są zagospodarowywane na potrzeby lokalnej społeczności od likwidacji szkoły kilkanaście lat temu. Prawie cały czas wykorzystywana jest wydzielona część sportowa – sala gimnastyczna oraz boisko ORLIK. Pozostałe budynki były użytkowane w różnym stopniu.

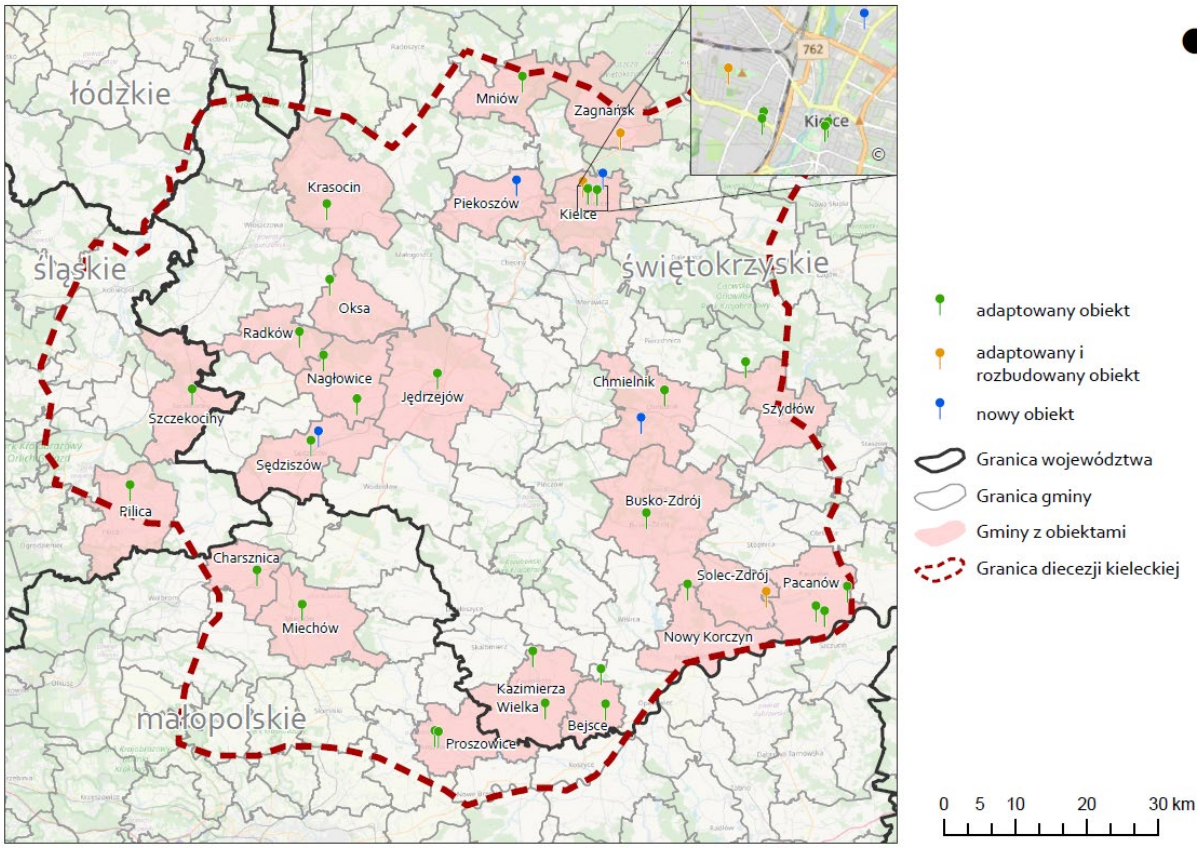


Rysunek 21. Mapa terenu byłego zespołu szkół przy ul. Nowaka-Jeziorańskiego
Źródło: Miejski Zarząd Budynków w Kielcach.

Przedmiotem zainteresowania władz miasta w celu adaptacji na cele mieszkaniowe jest budynek wysunięty najbardziej na prawo na powyższej mapie (Rysunek 21). Początkowo miał być on adaptowany na potrzeby jednego z kieleckich techników, jednak szacunkowe koszty adaptacji były zbyt wysokie. Wstępna ocena możliwości konstrukcyjnych obiektu i szacunek kosztów adaptacji na cele mieszkaniowe skłonił władze miasta do podjęcia decyzji o przygotowaniu mieszkań komunalnych w tym budynku. Będzie to cenne uzupełnienie całościowej wizji kompleksu jako lokalnego centrum usług społecznych oferowanych przez różne podmioty. W budynkach położonych na północ od wewnętrznego łącznika planowane są obiekty o charakterze medycznym – w jednym ośrodek wsparcia osób z chorobami neurodegeneratywnymi oraz ich rodzin, zaś w drugim poradnia dla wcześniaków. Trwają prace projektowe zmierzające do przygotowania tych adaptacji. Z kolei południowa część kompleksu to funkcje społeczno-kulturalne. Budynek zlokalizowany najbliżej obiektów sportowych jest obecnie w części użytkowany przez organizację katolicką jako tzw. „wolna strefa". Jest to miejsce, gdzie dzieci i młodzież z okolicznych osiedli (duże osiedla mieszkaniowe Świętokrzyskie, Na Stoku i Słoneczne Wzgórze) może spędzić czas, korzystając z organizowanych zajęć sportowych i technicznych, do których opuszczony budynek jest idealny. Planowane jest zaadaptowanie na te cele całego budynku oraz remont wspólnie z młodzieżą wewnętrznego dziedzińca-amfiteatru, który także będzie służył działaniom kulturalnym i ich promocji wśród mieszkańców. W budynku zlokalizowanym najbardziej na południe powstanie duża biblioteka z mediateką. Obecnie jest na te cele wykorzystywane jedno piętro, ale planowany jest rozwój. W ostatnim budynku mieściła się wyższa uczelnia prywatna, jednak w związku z epidemią jest w trakcie rozwiązania umowy. Tu również planowana jest funkcja społeczna, uzupełniająca funkcje całego kompleksu.

Podobne plany dotyczą budynku po szkole muzycznej przy ul. Głowackiego (Rysunek 18), który od 12 lat stoi opuszczony. Miasto zleciło opracowanie dokumentacji projektowej, która powinna powstać do końca sierpnia tego roku. Celem jest utworzenie lokali mieszkalnych, ale także wprowadzenie funkcji społeczno-kulturalnej w lokalu użytkowym w parterze budynku, gdzie mieściła się mała sala koncertowa szkoły. Ponieważ po drugiej stronie ulicy mieści się Filharmonia Kielecka rozważane jest zlokalizowanie w parterze budynku działalności kulturalnej korespondującej z nią tematycznie.

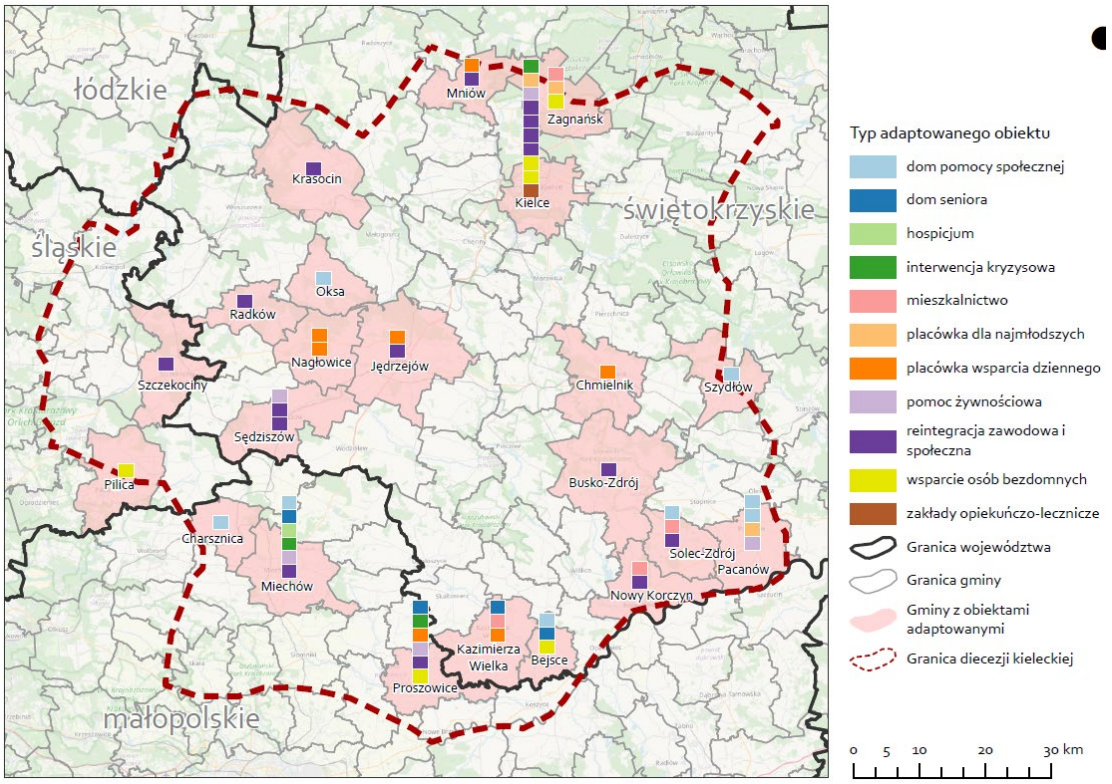
W kontekście czynników wpływających na **adaptację obiektów niemieszkalnych na cele mieszkaniowe warto przedstawić także doświadczenia Caritas Diecezji Kieleckiej**, która od wielu lat systematycznie tworzy ofertę mieszkaniową dla osób potrzebujących pomocy. W zasobach Caritas Diecezji Kieleckiej jest obecnie około 90 mieszkań chronionych i samodzielnych pomieszczeń mieszkalnych w różnym standardzie i różnej wielkości. Najmniejsze pokoje mają powierzchnię od 12 do 16 m^2 ze wspólnym węzłem sanitarnym i aneksem kuchennym, największe jest trzypokojowe mieszkanie z własną łazienką (56 m^2). Mieszkania są pogrupowane po kilka do kilkunastu w pojedynczych budynkach, często powstałych z adaptacji istniejących obiektów, szczególnie opuszczonych szkół zlokalizowanych na terenach wiejskich. Jako pierwsza adaptacja na cele mieszkaniowe została zrealizowana w Wiśniówce koło Kielc w 2007 r. Remont dawnego hotelu pracowniczego KKK w Wiśniówce sfinansowano ze środków „Trampolina" Programu PHARE Access. Dziewięć lokali przystosowano na potrzeby osób opuszczających zakłady karne. Model działania obiektu odniósł duży sukces – aż 60% tych osób trwale się usamodzielniło. Obecnie służy jako mieszkania dla pełnych rodzin w trudnej sytuacji materialnej.



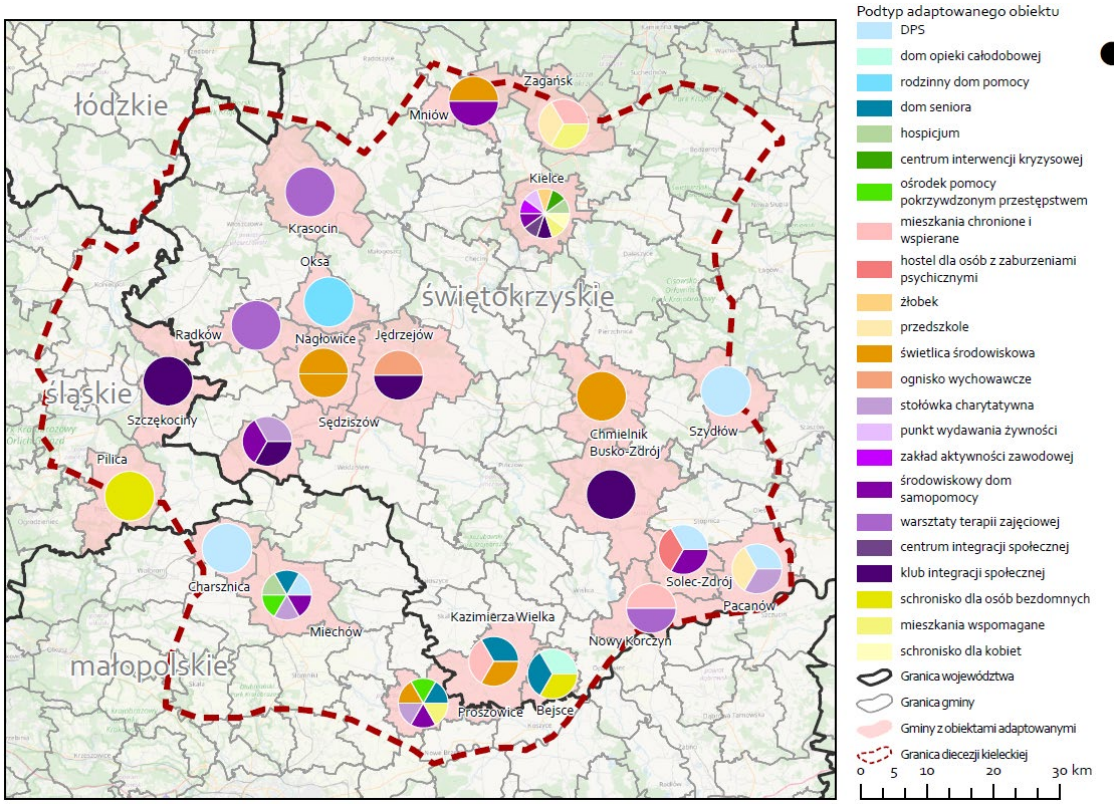
Rysunek 22. Mapa budynków o funkcjach społecznych Caritas Diecezji Kieleckiej
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Caritas Diecezji Kieleckiej.

Rysunek 22 prezentuje rozmieszczenie budynków, które Caritas Diecezji Kieleckiej użytkuje na cele społeczne. W przypadku części lokalizacji pod jednym adresem znajduje się kilka obiektów. Zielonymi punktami oznaczono miejsca, których istniejące obiekty zostały zaadaptowane na nowe funkcje. Punktami pomarańczowymi wskazano adresy adaptujące istniejące budynki z budową nowych. Natomiast niebieskie punkt są to nowo powstałe obiekty.

Koszty utworzenia i funkcjonowania mieszkań chronionych w nowych budynkach to około 2 600-3 200 zł/m² według cen z 2019 r., czyli około 80 tys. zł za lokal. W **tym kontekście remont i adaptacja, których koszty zwykle oscylują wokół 25-40 tys. zł za porównywalny lokal, są znacznie bardziej efektywne.** Caritas Diecezji Kieleckiej jest także bardzo aktywne w poszukiwaniu różnych źródeł finansowania działań remontowych, od środków unijnych czy krajowych przez regionalne czy prywatne. Montaże finansowe w tym przypadku są dużo bardziej złożone niż w projektach publicznych, co skutkuje czasem koniecznością etapowania prac.

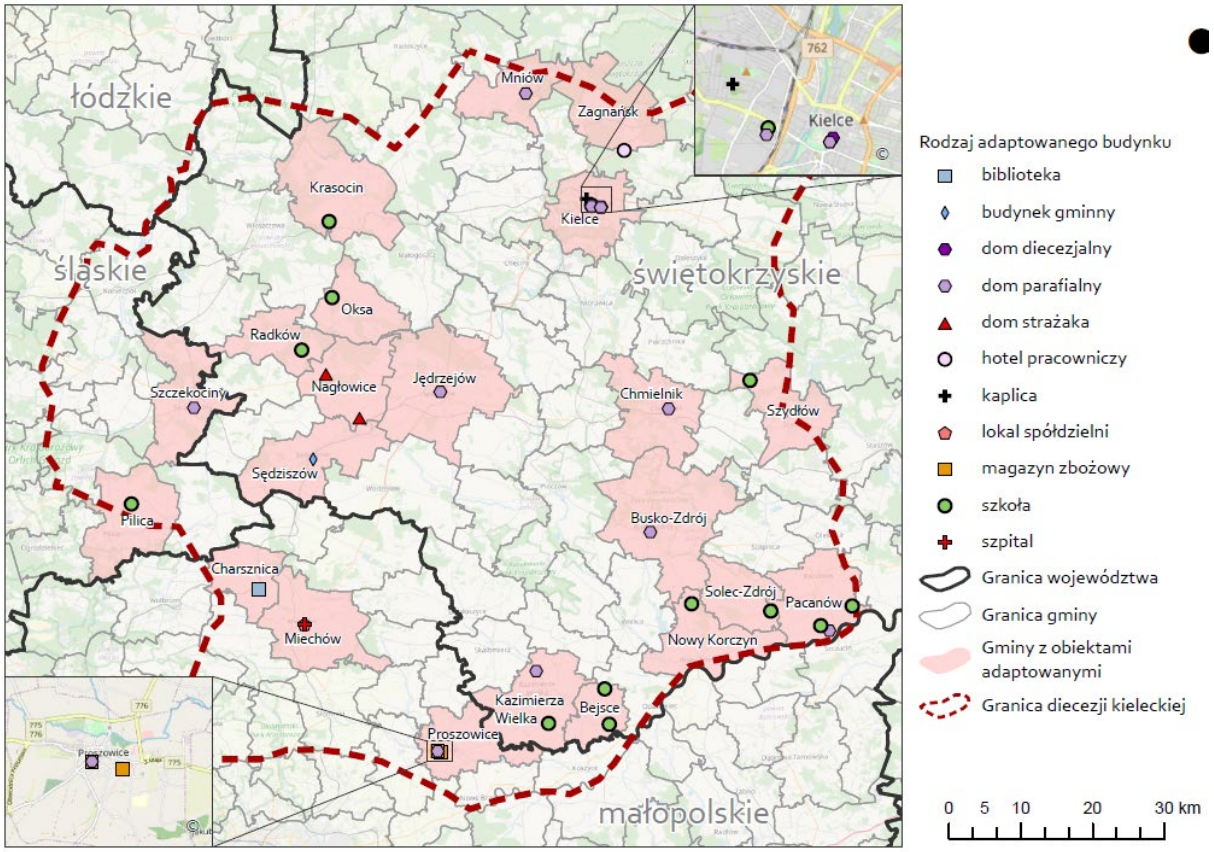


Rysunek 23. Typy funkcji w adaptowanych budynkach Caritas Diecezji Kieleckiej
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Caritas Diecezji Kieleckiej.



Rysunek 24. Funkcje społeczne adaptowanych budynków Caritas Diecezji Kieleckiej
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Caritas Diecezji Kieleckiej.

Rysunek 23 i Rysunek 24 odnoszą się do typów oraz podtypów aktualnej działalności obiektów, dla których dokonano adaptacji, bez obiektów nowych. Wyróżnione zostało 11 typów oraz 23 podtypy. Dla rysunku Rysunek 23 każdy pojedynczy element słupka oznacza jeden funkcjonujący obiekt o typie wskazanym w legendzie. Analogicznie na rysunku Rysunek 24 każdy pojedynczy kawałek wykresu kołowego oznacza jeden obiekt o danym podtypie. Kolorystyka podtypów nawiązuje do odpowiadających im typom.



Rysunek 25. Pierwotne funkcje adaptowanych budynków Caritas Diecezji Kieleckiej
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Caritas Diecezji Kieleckiej.

Rysunek 25 obrazuje pierwotne funkcje zaadaptowanych obiektów. W gminie Proszowice pod jednym adresem znalazł się dawny magazyn zbożowy oraz dom parafialny. Natomiast w gminie Miechów pod wspólnym adresem znajdował się szpital i lokal spółdzielni.

Szeroki wachlarz działalności Caritas, zgromadzone doświadczenie i wiedza, a także zaufanie i możliwość zaangażowania lokalnych społeczności i bardzo różnych instytucji w kolejne przedsięwzięcia pozwalają na wykorzystanie bardzo różnych typów pustostanów i przywrócenie ich do funkcjonowania. Część wykorzystywanych budynków była wcześniej przeznaczona do pobytu ludzi (szkoły, budynki publiczne i podobne), w związku z tym koszty zmiany przeznaczenia mogą być wciąż mniejsze niż budowa nowych obiektów mieszkalnych i użytkowych, a niektóre mogą zachować funkcję obiektu działającego dla społeczności lokalnej: domów pobytu lub opieki, świetlic i innych, bardziej specjalistycznych usług społecznych. Organizacja nie opiera się na powtarzalnym schemacie co do typu budynku lub efektu działania, ale na bardzo aktywnym dialogu w ramach lokalnych społeczności i instytucji, które mogą zostać zaangażowane do realizacji działań w danym miejscu.

PODSUMOWANIE

Szczegółowe informacje zebrane w ramach analizy przypadków prowadzą do wniosków zbieżnych z wcześniejszą analizą wykazów i zgłoszonych w ankiecie nieruchomości.

1. W miastach, dla których wykonano studium przypadku, było **łącznie 4 871 pustostanów mieszkaniowych**, z dominującym zasobem Warszawy. Lokale użytkowe są wynajmowane z reguły szybciej, niż przyjęte w definicji niniejszego badania 12 miesięcy dla pustostanu. Oprócz wskazanych niemal 5 tys. pustostanów mieszkaniowych, w **zasobach miast są również budynki niemieszkalne lub wyłączone z użytkowania**, zwiększające liczbę wszystkich pustostanów (wg definicji przyjętej w tym badaniu). Ściśle kontrolowany jest zasób mieszkaniowy gminy przeznczony na wynajem.
2. **Zasoby mieszkaniowe gmin wymagają bardzo dużych remontów i ulepszeń**, wiele budynków jest w stanie technicznym kwalifikującym je do wyburzenia. Na tak duże inwestycje nie wystarcza finansowanie z bieżących czynszów i opłat, niezbędne jest pozyskanie dodatkowego finansowania z innych źródeł niż budżet gminy.
3. Problemy prawne związane z roszczeniami dotyczącymi zwrotu kamienic, zmiany zasad najmu mieszkań i lokali z zasobu komunalnego gmin prowadzą do pojawiania się pustostanów – lokali dawniej socjalnych lub wynajmowanych jako części większych mieszkań. Zmiany prawne obrazują również ogólne podnoszenie się standardu mieszkań i coraz większych wymogów dotyczących efektywności energetycznej, ogrzewania, dostępnych mediów i samodzielności lokali komunalnych.
4. Gminy budują nowe mieszkania komunalne, choć wciąż nie jest to skala mogąca zaspokoić popyt lub choćby zastąpić zasoby wycofywane z użytkowania. W przypadku Warszawy nie są brane pod uwagę zmiany przeznaczenia budynków, bo zasób mieszkaniowy do remontu jest bardzo duży, ale Kielce właśnie zmieniają przeznaczenie budynku szkoły na bardzo mieszane funkcje, również mieszkaniowe.
5. Na szczególną uwagę zasługuje działalność Caritas Diecezji Kieleckiej, znacznie wykraczająca geograficznie poza Kielce i obejmująca województwo świętokrzyskie, fragment śląskiego i małopolskiego. Caritas współpracuje z samorządami i lokalnymi społecznościami, zajmuje się adaptacją pustostanów i remontami budynków przeznaczonych do świadczenia bardzo zróżnicowanych usług społecznych, w tym mieszkań dla osób i rodzin w kryzysie, mieszkań chronionych i wspomaganych.

6. DANE O PUSTOSTANACH W STATYSTYCE PUBLICZNEJ

W statystyce publicznej w Banku Danych Lokalnych GUS ujęte są mieszkania niezamieszkane w zasobie gminy (pustostany). Zbierane były do 2009 r. na podstawie sprawozdania SG-01 cz.3, zaś od roku 2011 na podstawie zmodyfikowanego sprawozdania M-01 co 2 lata. Ostatnie dostępne dane pochodzą z 2018 r. Należy podkreślić, że są to jedynie dane dotyczące zasobów mieszkaniowych i nie są ewidencjonowane inne informacje, np. o wolnych lokalach użytkowych. Brakuje informacji o pustych budynkach, w tym wyłączonych z użytkowania decyzjami PINB. Dane w BDL GUS nie zawierają też informacji o długości okresu, w którym pozostają nieużytkowane, a więc mogą charakteryzować się dużą zmiennością w zależności od podejścia do ewidencjonowania i klasyfikacji pustostanów w konkretnej gminie. Możliwe jest więc zarówno ewidencjonowanie pustostanów na chwilę sporządzania sprawozdania, niezależnie od długości okresu nieużytkowania, jak i według konkretnej cezury, np. analogicznej do przyjętego w niniejszym badaniu braku użytkowania przez co najmniej 12 miesięcy.

Dane dotyczące wszystkich niezamieszkałych mieszkań i domów GUS podaje raz na 10 lat, na podstawie danych uzyskiwanych w ramach spisu powszechnego. Brak przypisania osób zameldowanych lub osób wskazujących dany lokal jako miejsce stałego pobytu w dniu spisu skutkuje oznaczeniem mieszkania jako niezamieszkałego[19]. Obecnie dostępne są dane z 2011 roku. Było wtedy **534,7 tys. mieszkań niezamieszkanych (4% wszystkich) w zamieszkanych budynkach, plus 479,5 tys. niezamieszkanych budynków (8% wszystkich), w których znajdowało się przynajmniej jedno mieszkanie[20].**

Analiza liczby pustostanów w ujęciu regionalnym pokazuje bardzo duże zróżnicowanie (Tabela 17). **Najwięcej pustych lokali według stanu na 2018 r. zanotowano w województwie mazowieckim (ponad 11 tysięcy), niewiele mniej w województwach łódzkim i śląskim, z ogólnie wykazanych 54 206 pustostanów**. We wszystkich województwach zaobserwowano tendencję wzrostową, przy czym o najmniejszej dynamice w województwach lubelskim. W latach 2003-2018 liczba pustostanów wzrosła o 9%. Największą dynamikę z kolei zaobserwowano w województwie pomorskim (prawie sześciokrotny wzrost liczby pustostanów w analizowanym okresie), a nieco niższy w województwie kujawsko-pomorskim (prawie pięciokrotny). Średnio zaś liczba pustostanów w regionach wzrosła 2,7 razy. Można postawić hipotezę, do weryfikacji której potrzebne byłyby odrębne badania, że opisane zmiany wynikają prawdopodobnie w mniejszym zakresie z samego przyrostu liczby pustostanów, a bardziej ze zmian w podejściu do ich ewidencjonowania i ujmowania w charakterystykach gminnych zasobów mieszkaniowych.

Tabela 17. Liczba pustostanów według województw w latach 2003-2018

Województwo	2003	2005	2007	2009	2013	2015	2016	2018
DOLNOŚLĄSKIE	3 513	1 744	3 432	4 753	5 446	5 984	5 394	5 641
KUJAWSKO-POMORSKIE	452	347	555	1 058	1 337	1 792	2 496	2 224
LUBELSKIE	544	587	876	633	615	708	637	591
LUBUSKIE	388	352	390	526	524	967	1 142	1 240
ŁÓDZKIE	3 379	3 108	3 938	3 997	6 317	7 754	8 536	10 737
MAŁOPOLSKIE	710	730	855	660	1 091	1 332	1 465	1 796
MAZOWIECKIE	4 508	4 565	5 976	6 553	9 746	10 533	10 898	11 438
OPOLSKIE	715	598	895	861	919	1 061	1 076	1 110
PODKARPACKIE	442	390	410	426	489	587	692	739
PODLASKIE	403	326	356	715	504	505	538	512

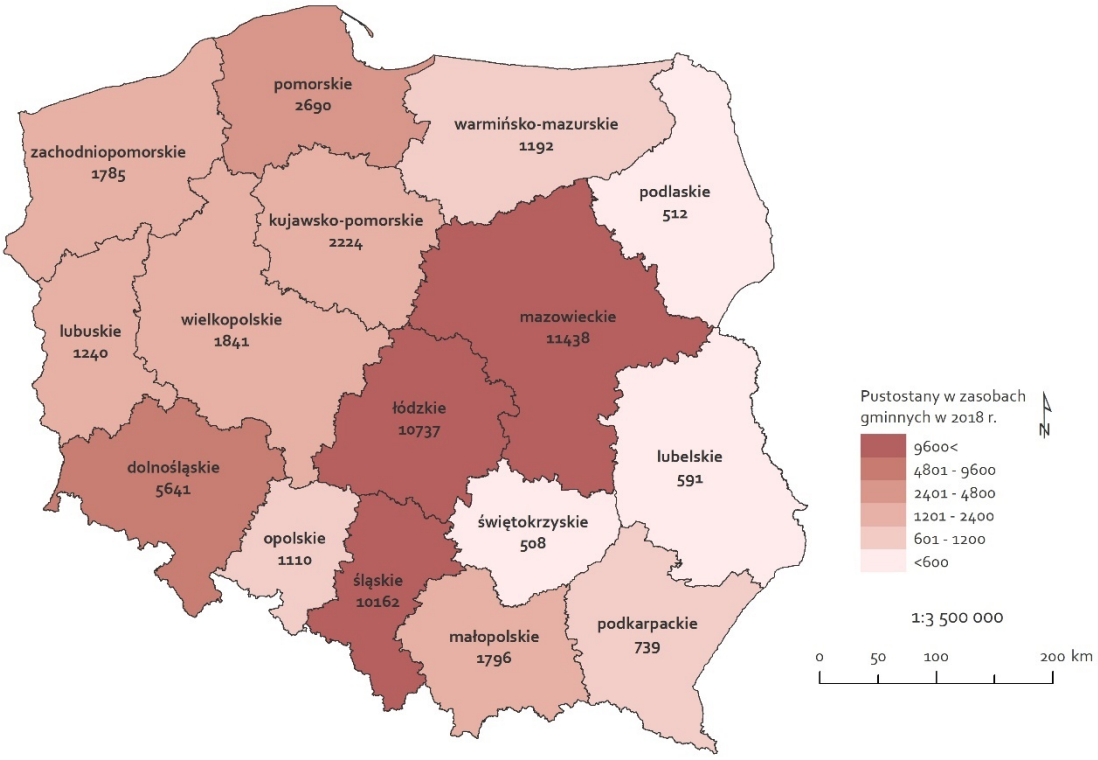
[19] GUS Biuro Spisów, *Instrukcja metodologiczna do Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań w 2002 r*, GUS, Warszawa. https://stat.gov.pl/metainformacje/slownik-pojec/pojecia-stosowane-w-statystyce-publicznej/206,pojecie.html?pdf=1

[20] Wyliczenia własne na podstawie: GUS, *Zamieszkane budynki. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011*, GUS, Warszawa, 2013, tab. 1 str. 18 i tab. 2. Str. 20

POMORSKIE	449	668	822	1116	1916	2491	2055	2690
ŚLĄSKIE	3946	4296	5231	5755	6675	8298	9277	10162
ŚWIĘTOKRZYSKIE	168	384	332	319	400	362	398	508
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	377	599	606	674	885	907	979	1192
WIELKOPOLSKIE	666	439	806	822	1631	1713	1575	1841
ZACHODNIOPOMORSKIE	1044	828	1308	1236	1350	1373	2076	1785
RAZEM	21704	19961	26788	30104	39845	46367	49234	54206

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS.

Zróżnicowanie danych w układzie regionalnym w 2018 r. przedstawia poniższa mapa (Rysunek 26).



Rysunek 26. Zróżnicowanie liczby pustostanów w ujęciu regionalnym (2018)
źródło: opracowanie własne na Banku Danych Lokalnych GUS.

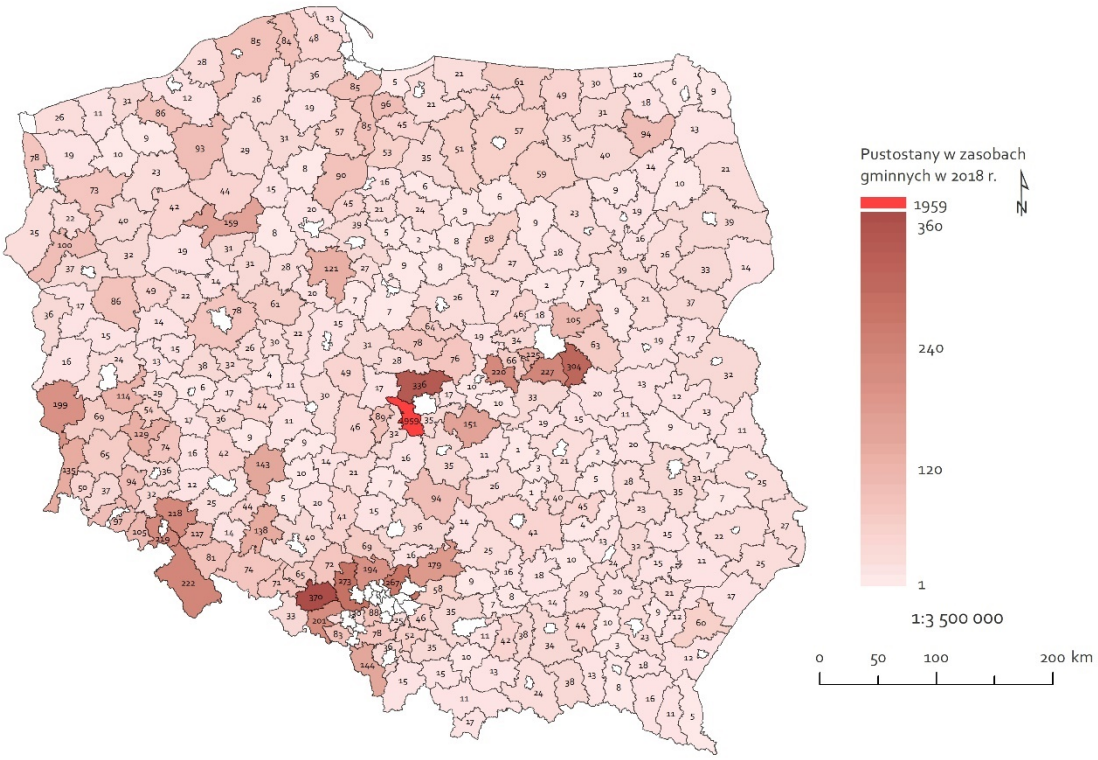
Analiza według powiatów, bez uwzględnienia miast na prawach powiatów, pokazuje także znaczne zróżnicowanie. Najwięcej (przy bardzo widocznym skoku między 2016 i 2018 r.) pustostanów w 2018 r. odnotowano w powiecie pabianickim. W poniższej tabeli (Tabela 18) zestawiono powiaty, w których w 2018 r. odnotowano co najmniej 200 pustostanów mieszkaniowych. Wyraźnie widoczna jest koncentracja pustostanów w województwie łódzkim, mazowieckim, śląskim i dolnośląskim.

Tabela 18. Zmiana liczby pustostanów w powiatach o największym natężeniu występowania w 2018 r.

Powiaty	2003	2005	2007	2009	2013	2015	2016	2018
Powiat pabianicki	45	32	62	123	238	431	413	1959
Powiat kędzierzyńsko-kozielski	126	110	168	179	243	323	323	370
Powiat zgierski	96	66	83	131	129	190	197	336
Powiat otwocki	18	48	59	54	97	138	162	304
Powiat gliwicki	44	72	77	91	117	144	199	273
Powiat będziński	52	73	204	51	227	342	374	267
Powiat piaseczyński	10	14	63	36	59	141	157	227
Powiat kłodzki	167	172	171	171	253	212	145	222
Powiat żyrardowski	154	136	177	179	123	139	131	220
Powiat wałbrzyski	422	201	593	1081	138	198	248	219
Powiat świdnicki	82	132	211	156	186	210	227	218
Powiat raciborski	139	126	137	87	170	167	184	201

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS.

Zróżnicowanie danych w układzie regionalnym w 2018 r. przedstawia poniższa mapa (Rysunek 27).



Rysunek 27. Zróżnicowanie liczby pustostanów w ujęciu powiatowym (2018)
źródło: opracowanie własne na Banku Danych Lokalnych GUS.

W miastach na prawach powiatów również zaobserwować można znaczne zróżnicowanie liczby pustostanów. W tabeli poniżej (Tabela 19) przedstawiono zmiany liczby pustostanów mieszkaniowych w miastach na prawach powiatu, gdzie odnotowano ponad 500 takich lokali.

Tabela 19. Pustostany mieszkaniowe w miastach na prawach powiatu w 2018 r.

Miasto	2003	2005	2007	2009	2013	2015	2016	2018
Warszawa	3623	3583	4655	5381	8017	8608	8931	9204
Łódź	2762	2501	3110	3077	5011	6247	6966	7552
Wrocław	1720	409	1344	2283	2450	2386	2278	1984
Katowice	460	510	787	947	1338	1597	1823	1785
Bytom	1248	1167	1302	1200	1381	1470	1454	1740
Gdańsk	118	100	225	402	968	1315	980	1171
Kraków	358	313	401	7	540	753	846	1170
Wałbrzych	350	124	520	971	996	1304	968	1097
Bydgoszcz	171	142	218	682	640	863	958	1097
Szczecin	533	159	457	564	404	472	1275	876
Chorzów	0	354	193	167	159	379	380	836
Poznań	134	0	128	177	828	832	578	620
Bielsko-Biała	158	186	126	181	575	447	543	527
Toruń	41	18	41	50	315	409	901	500

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS.

Zmiany liczby pustostanów wynikają z wielu czynników. Wzrost liczby najczęściej jest efektem szczegółowej inwentaryzacji zasobu, a następujący po nim spadek – wyburzeń zdegradowanego zasobu i remontów podejmowanych w lokalach, które mogą jeszcze służyć mieszkańcom. W wielu miastach, szczególnie gdy pustostanów jest wiele, problem narasta bez wyraźnych szans na poprawę.

Analiza liczby pustostanów w gminach miejskich, miejsko-wiejskich i wiejskich prowadzi do wniosku, że jest to przede wszystkim problem w gminach miejskich. W 2018 r. łącznie w tych grupach JST odnotowano odpowiednio – 41487, 4136 oraz 36 pustostanów. O skali zróżnicowania dotkliwości problemu pustostanów dla gmin miejskich świadczy najlepiej różnica między średnią (niespełna 159 lokali) a medianą (23 lokale). Dla porównania w gminach miejsko-wiejskich średnio odnotowano 7 lokali, a w połowie tych gmin jest nie więcej niż 3 puste lokale.

Podobna diagnoza dotkliwości problemu pustostanów w zasobach mieszkaniowych gmin płynie z analizy raportu NIK z 2019 r.: „Analiza danych dotyczących liczby pustostanów w zasobach mieszkaniowych gmin wyraźnie wskazuje, że jest to zjawisko dotykające przede wszystkim większych miast (np. Zabrze, Radom, Płock). W gminach wiejskich czy mniejszych ośrodkach miejskich, jeśli w ogóle występują pustostany, to są to z reguły lokale czasowo niezamieszkałe, oczekujące na remont i ponowne zasiedlenie. W większych ośrodkach miejskich są to w dużej mierze całe budynki oczekujące na rozbiórkę z uwagi na stan techniczny lub lokale, które ze względu na swoje położenie, rozkład wewnętrzny mieszkania, dużą powierzchnię lub warunki bytowe (np. z łazienkami poza mieszkaniem) nie spełniają oczekiwań osób oczekujących na mieszkania. Często są to budynki przedwojenne, niekiedy wpisane na listę zabytków, co zdaniem NIK, wpływa na koszty remontu oraz ich przystosowania do obecnych standardów i oczekiwań przyszłych najemców”[21].

Komentarzem do wyników badania NIK może być wniosek z badań prowadzonych w miastach w ramach Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR:

> „Przeprowadzone badania pokazały, że zdecydowana większość pustostanów znajduje się w [mieszkaniowych gminnych – przypis red.] zasobach standardowych, a nie socjalnych, oraz uwypukliły koncentrację pustostanów w większych i dużych miastach, tych samych, w których notuje się wysokie zapotrzebowanie na mieszkania komunalne standardowe i socjalne. Niski udział pustostanów w zasobach lokali socjalnych można powiązać z wieloletnim wsparciem budowy lokali

[21] NIK, 2019, *Wykonywanie przez gminy...*, op. cit., s. 9.

socjalnych ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK). Z kolei duża skala problemu w odniesieniu do zasobu mieszkań standardowych to pochodna zaniedbań w polityce remontowej".

Źródło: Muzioł-Węcławowicz A., Nowak K. (red.), 2018, *Mieszkalnictwo społeczne. Raport o stanie polskich miast*, Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa, s. 24.

7. PUSTOSTANY W PROGRAMACH REWITALIZACJI

Na potrzeby badania przeprowadzono analizę treści programów rewitalizacji obowiązujących w Polsce, z której wynika fragmentaryczne i dość przypadkowe ujęcie kwestii pustostanów w tych dokumentach. Najczęściej problem pustostanów jest jedynie wzmiankowany, jako deficyt obszaru rewitalizacji, czasem z odniesieniami do lokali mieszkalnych, czasem do lokali użytkowych.

Do rzadkości należą pełne inwentaryzacje skali występowania pustostanów w obszarach rewitalizacji lub na obszarze całego miasta. Jako przykład można wskazać Szczecin, gdzie przedstawiono zarówno liczbę pustych lokali użytkowych w mieście (369), jak i pełną liczbę lokali użytkowych w zasobie gminy (2 077). Z kolei we Wrocławiu inwentaryzacja pustych lokali użytkowych została ograniczona do obszaru rewitalizacji (około 310, przy łącznej liczbie lokali użytkowych w mieście 1 806). W programach rewitalizacji pojawiają się także informacje o budynkach prywatnych wyłączonych z użytkowania, a także przedsięwzięciach polegających na adaptacji konkretnego pustostanu do nowych funkcji. Szczególnie w województwie kujawsko-pomorskim zidentyfikowano kilka już zrealizowanych projektów tego typu, co świadczy o otwartości gmin w tym województwie na podobne projekty w przyszłości.

Dużym problemem są nieruchomości poprzemysłowe o nieustalonym stanie prawnym, w praktyce porzucone, a także nieruchomości pokolejowe, których nie da się przejąć od PKP S.A. zgodnie z informacjami zawartymi w programach.

Uderzającą obserwacją jest przestrzenna koncentracja pustostanów w konkretnych miastach. Przykładowo w Łodzi i Pabianicach jest zlokalizowana większość pustostanów zidentyfikowanych w całym województwie łódzkim, a w m. st. Warszawie – większość pustostanów zidentyfikowanych na Mazowszu.

- W Łodzi według szacunkowych danych liczba pustostanów w granicach Rdzenia Strefy Wielkomiejskiej może obejmować nawet 4 500 budynków z rezerwami lokalowymi na cele mieszkalne (ok. 1/5 znajduje się w zasobie gminnym) oraz ok. 200 całkowicie opuszczonych i nieużytkowanych budynków (ok. 1/4 w zasobie miejskim). Łączna powierzchnia użytkowa pustostanów to ok. 4 mln m2, dodatkowo w rejonie Strefy Wielkomiejskiej znajduje się ok. 1 000 działek bez zabudowy („nieużytków" miejskich) o łącznej powierzchni ok. 100 ha (prawie 8% Strefy Wielkomiejskiej).
- W przypadku Pabianic problem stanu zabudowy w centrum miasta jest znaczący. Dane dotyczące niezamieszkanych mieszkań znajdujących się w zasobie gminy zbierane są regularnie co dwa lata począwszy od 2013 roku. W roku 2015 widoczny był znaczny wzrost pustostanów – aż o 89% w porównaniu do roku 2013 (406 w roku 2015 do 215 w roku 2013). Za główny powód uznano niewystarczające możliwości w zakresie poprawy stanu tej zabudowy, w tym ograniczone możliwości finansowania działań (s. 72 programu rewitalizacji). Specyfiką Pabianic jest także dziedzictwo poprzemysłowe miasta. Zespoły dawnej zabudowy pofabrycznej (np. zespół dawnej fabryki włókienniczej „Krusche i Ender" w rejonie ulicy Grobelnej, częściowo już zrewitalizowany zespół zabudowy dawnego imperium przemysłowego rodziny Baruchów przy ul. Zamkowej / Lipowej, zespoły zabudowy przemysłowej przy ul. Piłsudskiego) kiedyś były świadectwem świetności miasta. Obecnie część z nich została zaadaptowana do nowych funkcji, liczne wymagają jednak nadal adaptacji na nowe potrzeby.

Tabela 20. Raportowanie o pustostanach w programach rewitalizacji

Województwo	Liczba gmin, w których wskazano liczbę pustostanów w PR	Liczba pustostanów
DOLNOŚLĄSKIE	3	3015
KUJAWSKO-POMORSKIE	5	972
LUBELSKIE	4	31
LUBUSKIE	2	4
ŁÓDZKIE	6	4983
MAŁOPOLSKIE	4	41
MAZOWIECKIE	5	9356
OPOLSKIE	2	10
PODKARPACKIE	3	213
PODLASKIE	2	29
POMORSKIE	1	5
ŚLĄSKIE	6	120
ŚWIĘTOKRZYSKIE	2	3
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	0	0
WIELKOPOLSKIE	6	97
ZACHODNIOPOMORSKIE	2	374

Źródło: opracowanie własne.

Temat pustostanów w rewitalizacji podejmowany jest najczęściej w trzech kontekstach:

- degradacji substancji budowlanej – jako ilustracja zjawisk kryzysowych w sferze technicznej,
- słabej kondycji gospodarki na obszarze rewitalizacji wyrażającej się w dużej lub wzrastającej liczbie pustych lub wyłączonych z użytku lokali użytkowych,
- problemu pustostanów jako miejsc, w których osoby w kryzysie bezdomności znajdują tymczasowe schronienie.

Ten ostatni wymiar analizy wiąże się zwykle z opisem zjawisk przestępczości i niskiego poczucia bezpieczeństwa w obszarach zdegradowanych technicznie śródmieść.

Poniżej przedstawiono szczegółowe informacje o pustych lokalach użytkowych i budynkach poprzemysłowych zaczerpnięte z programów rewitalizacji w trzech wybranych województwach, gdzie informacje są najbardziej szczegółowe (województwie dolnośląskim, kujawsko-pomorskim i małopolskim).

Województwo dolnośląskie

W **Bystrzycy Kłodzkiej** w programie rewitalizacji wśród czynników negatywnych w sferze przestrzenno-funkcjonalnej wymieniono zły stan techniczny nieruchomości zabytkowych. 40% obiektów objętych ochroną konserwatorską wymaga dużych nakładów, inwestycji i napraw, a ponad połowa z nich (55%) znajduje się na obszarze zdegradowanym. Wskazano 34 budynki zamknięte, nie nadające się do eksploatacji i wymagające remontu, w tym 10 na obszarze zdegradowanym, z czego:

- po jednym budynku na ul. Kłodzkiej, Międzyleśnej oraz w Lasówce,
- po dwa budynki w Gorzanowie i Nowym Waliszowie,
- 4 budynki w Idzikowie[22].

[22] Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Bystrzyca Kłodzka na lata 2016-2021

Problem pustostanów jest w programie ściśle powiązany z dekapitalizacją substancji budowlanej.

W **Polkowicach** nie został zdiagnozowany problem pustostanów, ale wskazano ryzyko jego wystąpienia w przyszłości w związku z niekorzystną sytuacją demograficzną – „z uwagi na postępującą depopulację miasta, na jego terenie zaczną pojawiać się pustostany zarówno w mieszkalnictwie, jak i wskutek zmniejszenia popytu na dobra i usługi (puste lokale usługowe)" (LPR s. 12-13). W tym kontekście rewitalizacja została wskazana jako ważne narzędzie ożywiania centrum miasta i przyciągania do niego także mieszkańców terenów wiejskich.

W gminie **Leśna** zidentyfikowano w obszarze rewitalizacji opuszczone tereny poprzemysłowe głównie po Zakładach Przemysłu Jedwabniczego „Dolwis":

Rysunek 28. Obiekty pofabryczne w gminie Leśna
Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Leśna na lata 2016-2023, s. 30-32.

A także tereny pokolejowe:

Rysunek 29. Budynki pokolejowe w gminie Leśna
Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Leśna na lata 2016-2023, s. 33.

Również na obszarze B (Pobiedna) zidentyfikowano opuszczone budynki poprzemysłowe po byłej Fabryce Tkanin Meblowych „Fatma". Część tych budynków nie uległa jeszcze całkowitej degradacji i ma potencjał, jeśli chodzi o adaptację, zwłaszcza budynki biurowe. Możliwości adaptacyjne nie były analizowane w treści programu.

Rysunek 30. Budynki pofabryczne w gminie Leśna, Pobiednia
Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Leśna na lata 2016-2023, s. 59.

W programie rewitalizacji w **Kamiennej Górze** częściowo przeprowadzono inwentaryzację terenu, czego efektem w treści dokumentu było np. zdjęcie zdegradowanego i opustoszałego budynku przy ul. Młyńskiej. Podobnych budynków w gminie jest więcej.

Rysunek 31. Budynek w Kamiennej Górze
Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Kamienna Góra na lata 2016 – 2022, s. 97.

W **Świeradowie-Zdroju** zidentyfikowano potrzebę przeprowadzenia remontu ze znalezieniem nowej funkcji dla istniejącego budynku w połączeniu z jego modernizacją lub wyburzenie istniejącego budynku, który z powodu śmierci technicznej nie może zostać wyremontowany.

We **Wrocławiu** w Lokalnym Programie Rewitalizacji na lata 2016-2018 przedstawiono z kolei szczegółową analizę występowania pustostanów w obszarze rewitalizacji. Warto przytoczyć jej główne fragmenty jako wzór informacji do wykorzystania w innych programach, których autorzy chcieliby podjąć temat pustostanów:

„Wzdłuż głównych ulic jest stosunkowo dużo parterów handlowo-usługowych, liczebność lokali usługowych nie ma jednak przełożenia na zróżnicowanie ich oferty, stąd brak jej dopasowania do potrzeb wszystkich mieszkańców. W gminnym zasobie lokali użytkowych widnieje wiele pozycji, które stanowią długotrwałe pustostany – najem lub sprzedaż jest utrudniona ze względu na ich zły stan techniczny. Dotyczy to również niektórych lokali mieszczących się w oficynach. Lokowanie działalności gospodarczej w obiektach w drugiej linii zabudowy jest doceniane i praktykowane przez

przedsiębiorców, na Przedmieściu Oławskim jednak większość takich lokali zajmują działalności usługowe, które swoje siedziby mają tam od wielu lat (np. usługi szklarskie, zakłady napraw etc.), ruch związany z nowymi działalnościami jest ograniczony" (s. 31).

„Na Przedmieściu Oławskim znajduje łącznie 261 gminnych lokali usługowych, w tym około 100 pustostanów o zróżnicowanym przeznaczeniu (najem, remont, wyburzenie) (stan na luty 2016). Znaczny jest stopień degradacji technicznej w obrębie zasobu gminnych pustostanów, co skutkuje trudnościami w znalezieniu najemców. Dla niektórych pustostanów celowo wstrzymano ciągłość najmu ze względu na przewidywane remonty w obrębie budynku (s. 50)".

„Pozostałe lokale użytkowe pełnią funkcję pustostanów. Są to pomieszczenia zlokalizowane w parterach lub w przyziemiach budynków z wejściem od ulicy, ale również w oficynach we wnętrzach podwórzowych lub w kamienicach z wejściem od podwórza. Ich status jest dynamiczny, zależny od efektów trwających lub wznawianych procedur przetargowych na wynajem tych lokali. Pustostany znajdują się w zróżnicowanym stanie, przeważnie słabym – wiele z nich wyłączono z użytkowania bądź przeznaczono do wyburzenia ze względu na zły stan techniczny. Pustostany odróżnia również typ, powierzchnia użytkowa i dotychczasowe użytkowanie. Są to zarówno niewielkie lokale wbudowane o niewielkim metrażu, jak i wolnostojące obiekty oficynowe powyżej 100 m2. Mniej typowe dla Nadodrza są większe ośrodki usługowe – w granicach obszaru znajdują się trzy markety spożywcze, z czego dwa stanowią samodzielne budynki (jednak bez wydzielonych miejsc postojowych dla klientów). Ważnym miejscem na gospodarczej mapie osiedla jest targowisko przy ul. Ptasiej, które ma licznych klientów o każdej porze dnia. Nadodrze dysponuje bardzo dobrą dostępnością i różnorodnością podstawowych usług. Charakterystyką oferty osiedla jest obecność coraz liczniejszych lokali z sektora gastronomicznego oraz działalności bardziej niszowych, w tym rzemieślniczo-artystycznych. Mimo to obserwowana jest duża rotacja najemców lokali usługowych, zauważalnym problemem są również zlokalizowane przy wielu ulicach pustostany" (s. 67).

W programie Wrocławia w sferze gospodarczej analizowany był poziom wynajęcia gminnych lokali użytkowych w obiektach o (częściowej lub całkowitej) własności Gminy Wrocław (stan na luty 2016). Wskazano liczbę lokali oraz liczbę pustostanów wśród nich:

- na Przedmieściu Oławskim wykazano 250 lokali użytkowych, wśród których zidentyfikowano 92 pustostany (37% zasobu lokali w obszarze),
- na Nadodrzu – 263 lokale użytkowe, w tym ok. 60 pustostanów (23% zasobu lokali w obszarze),
- we Wrocławiu – 1806 lokali użytkowych, przy czym nie przedstawiono odrębnych danych o pustostanach w całym mieście.

Dane opatrzono komentarzem o znacznym udziale pustostanów pośród wszystkich gminnych lokali użytkowych. Liczne pustostany oraz niski standard lokali usługowych stanowią według autorów programu słabe strony obszaru rewitalizacji we Wrocławiu.

Odwołania do pustostanów pojawiają się także w celach operacyjnych i polach interwencji w programie Wrocławia. Planowano kontynuację programów, które przyniosły pozytywne efekty (m.in. rewitalizacja społeczno-gospodarcza dawnych traktów handlowych, witryny Nadodrza, tworzenie uwarunkowań i zachęty do lokowania preferowanych działalności na Nadodrzu, szczególnie w pustostanach: organizacja przetargów ofertowych dla artystów, przedsiębiorców, rzemieślników).

Wśród programów gospodarczych, które mają wspierać rewitalizację, wymieniono Program Gminy Wrocław wspierania małych i średnich przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą na terenie Wrocławia (Uchwała nr XI/210/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 lipca 2003 r.). W programie tym przewidywano gospodarowanie nieruchomościami oraz lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Wrocław (prywatyzację lokali, długookresowe umowy najmu lub dzierżawy wraz ze stosowaniem zasady stabilnego czynszu, zagospodarowanie pustostanów pod kątem rozwoju handlu i usług). Również w odniesieniu do działań prywatnych podkreślono potrzebę remontów i zagospodarowania pustostanów.

W Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta **Jelenia Góra** na lata 2015-2023 wskazano jako problem obszaru rewitalizacji pustostany, w których przebywają osoby bezdomne. Jest to przykład podjęcia

tematu pustostanów z innej perspektywy niż jako objaw technicznej degradacji w obszarze rewitalizacji czy problemu słabej kondycji gospodarczej obszaru.

Z kolei w Lokalnym Programie Rewitalizacji **Lądka-Zdroju** na lata 2016-2022 wskazano, że na 540 mieszkań komunalnych i 51 mieszkań socjalnych (w 2013 r.) 15 mieszkań było niezamieszkałymi pustostanami. Jednym z istotnych zjawisk negatywnych w obszarze rewitalizacji są ograniczone możliwości finansowania przez gminę remontów i termomodernizacji budynków mieszkalnych – zaległości czynszowe, duży zasób wiekowych i zabytkowych kamienic mieszkalnych, w tym pustostanów.

W podobnym ujęciu do problemu pustostanów nawiązuje Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Miejskiej **Kowary** na lata 2016 – 2023, gdzie wskazano, że w zasobach gminy w roku 2014 były 53 mieszkania socjalne i kilkadziesiąt pustostanów (ich ilość jest ruchoma ze względu na dokonywane eksmisje, przekwaterowania i remonty).

W Gminnym Programie Rewitalizacji dla Gminy **Olszyna** na lata 2016-2020 scharakteryzowano szczegółowo podobszary rewitalizacji. Chociaż nie przedstawiono konkretnych liczb, inwentaryzacja fotograficzna wskazuje na liczne opuszczone budynki, np. stare kino, niszczejący budynek dworca PKP, a także tereny Olszyńskich Fabryk Mebli (upadłych w 2008 r.).

Rysunek 7: Budynek Urzędu Miejskiego (źródło: CDE Sp. z o.o.)

Rysunek 6: Budynek PKP (źródło: CDE Sp. z o.o.)

Rysunek 8: Budynek Olszyńskich Fabryki Mebli (źródło: CDE Sp. z o.o.)

Rysunek 32. Obrazy z GPR gminy Olszyna
Źródło: Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Olszyna na lata 2016-2020, s. 24.

Adaptacja tych zabudowań wiązałaby się ze znaczącymi wydatkami, na które nie stać aktualnych właścicieli bądź stan zabytków sprawia, że przedłużają się w nieskończoność procedury spadkowe i *de facto* właściciela nie ma.

Znaczna część zabytkowej zabudowy mieszkaniowej Olszyny w części miejskiej to także pustostany:

Rysunek 9: Zabudowa mieszkaniowa Olszyny
(źródło: CDE Sp. z o.o.)

Rysunek 33. Pustostany gminy Olszyna
Źródło: Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Olszyna na lata 2016-2020, s. 25.

Podobnie w drugim podobszarze, Biedrzychowicach, wskazano jako pustostan cały Zespół Pałacowy w Biedrzychowicach.

Rysunek 34. Zespół pałacowy w Biedrzychowicach, gmina Olszyna
Źródło: Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Olszyna na lata 2016-2020, s. 64.

W Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta **Wałbrzycha** na lata 2016-2025 jako jedno z głównych wyzwań przestrzennych i urbanistycznych obszaru rewitalizacji wskazano zwiększającą się liczbę pustostanów. Znajduje to także potwierdzenie w **wykazie, który w ramach niniejszego badania otrzymaliśmy z Wałbrzycha, gdzie wymieniono prawie 2 400 pustostanów**. Dotyczy to nie tylko budynków mieszkalnych, ale także utrzymania i finansowania zasobu kulturowego, obiektów, które powstały w okresie rozkwitu gospodarczego miasta na początku XX w., a obecnie pozostają pustostanami (obiekty pałacowe, obiekty kopalniane). „Problem ten jest o tyle istotny, iż obiekty te utraciły często pierwotne funkcje, nie posiadają właścicieli mogących zainwestować znaczne środki wymagane na ich remont ze względu na stan i brak użytkowania. Ważnym elementem jest też kwestia weryfikacji i aktualizacji wiedzy na temat zasobu kulturowego w Wałbrzychu – określonej m.in. w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz programach poświęconych ochronie dziedzictwa miasta" (s. 16 Gminnego Programu...).

Problemem na pograniczu sfery społecznej i technicznej jest „dzikie" zajmowanie pustostanów, co przy skali pustych niezagospodarowanych lokali mieszkalnych wymaga stałego nadzoru. Proces wyburzania zdekapitalizowanych budynków trwa od początku realizacji programu i liczba pustostanów nie nadających się do użytkowania spada. Problem nadal jest jednak palący.

Województwo kujawsko-pomorskie

W Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta **Bydgoszczy** 2023+ przeprowadzono szczegółową inwentaryzację komunalnej substancji mieszkaniowej, dla każdej z jednostek analizy wykazując budynki przeznaczone do rozbiórki oraz wykwaterowane ze zbiorczą liczbą pustostanów.

Tabela 21. Informacje o pustostanach w programie rewitalizacji Bydgoszczy

Obszary miasta objęte analizą	Skala występowania pustostanów
Bocianowo - Śródmieście - Stare Miasto	5 budynków zostało wykwaterowanych - przy ul.: 3 Maja, Lipowej, Reja i Uroczej 4 budynki zakwalifikowano do rozbiórki - przy ul.: Bocianowo i Pomorskiej, Rycerskiej, Żółkiewskiego Na koniec 2015 r. pustostanów było 685.
Okole	13 budynków zostało wykwaterowanych - przy ul.: Cieszkowskiego, Czarnej Drodze, Grunwaldzkiej, Jasnej i Nadrzecznej 7 budynków zakwalifikowano do rozbiórki - przy ul.: Chełmińskiej, Czarnej Drodze, Grunwaldzkiej, Jasnej, Łokietka i Nadrzecznej Na koniec 2015 r. pustostanów było 176.
Wilczak-Jary	3 budynki zostały wykwaterowane - przy ul.: Dolinie i Nakielskiej, 1 budynek zakwalifikowano do rozbiórki - przy ul. Chłodnej/Nakielskiej Na koniec 2015 r. pustostanów było 58.
Stary Fordon	4 budynki zakwalifikowano do wykwaterowania - przy ul.: Fordońskiej i Nad Wisłą. Na koniec 2015 r. pustostanów było 43.
Zimne Wody - Czersko Polskie	Na koniec 2015 r. pustostanów było 7.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Bydgoszczy 2023+, s. 67-68.

Liczba pustostanów w Bydgoszczy w zasobie komunalnym według danych historycznych w programie rewitalizacji rosła z roku na rok.

Tabela 22. Liczba pustostanów w obszarach rewitalizacji Bydgoszczy przed podjęciem działań

Obszar rewitalizacji	2013	2014	2015
Bocianowo-Śródmieście-Stare Miasto, Okole, Wilczak-Jary, w tym:	543	665	919
Bocianowo-Śródmieście-Stare Miasto:			
Okole:	381	478	685

Wilczak-Jary:	114 48	137 50	176 58
Stary Fordon	28	28	43
Zimne Wody-Czersko Polskie	13	14	7

Źródło: Gminny Program Rewitalizacji Miasta Bydgoszczy 2023+, s. 68.

Najczęstszą przyczyną powstawania pustostanów w Bydgoszczy są warunki techniczne mieszkań, w tym zwłaszcza zły stan techniczny całych budynków. Do innych przyczyn należy zaliczyć niskie walory użytkowe czy problemy administracyjno-prawne.

W **Toruniu** wyraźnie zwraca się uwagę na pustostany w lokalach użytkowych. W programie rewitalizacji jako problem gospodarczy zauważa się zamieranie handlu na Starym Mieście. „Handel kwitł do momentu, gdy nie istniały centra handlowe. Wtedy przy ul. Szerokiej działało wiele sklepów, w tym najbardziej znane sklepy sieciowe, które obecnie funkcjonują prawie w każdym centrum handlowym w Polsce. Na przestrzeni ostatnich lat charakter Starego Miasta ulegał przeobrażeniu, zgodnie z typowymi tendencjami dotyczącymi centrum miast w całym kraju. Likwidacji ulegały kolejne sklepy, których oferta nie była w stanie przyciągnąć mieszkańców na Starówkę. Opuszczone lokale skutkowały pojawieniem się dużej ilości pustostanów oczekujących na kolejnych dzierżawców. Na przestrzeni ostatnich lat zauważalną na terenie Starego Miasta zmiana jest wyparcie funkcji handlowej na rzecz gastronomii. Nowa organizacja ruchu wprowadziła modyfikacje godzące interesy pieszych użytkowników oraz przedsiębiorców poprzez utworzenie miejsc postojowych dla zaopatrzenia, kurierów i dostawców, meleksów, riksz i posiadaczy abonamentów" (s. 86). Nie **przeprowadzono dokładnej analizy skali występowania pustych mieszkań, co świadczy o mniejszym znaczeniu tego problemu w porównaniu ze znaczeniem gospodarczym pustych lokali użytkowych**.

Podobnie znaczenie niewykorzystanych lokalach użytkowych analizowano w programie **Włocławka**.

„Ulice o podwyższonej koncentracji pustych lokali użytkowych, tj. 3 Maja, Brzeska, Cyganka, Królewiecka, Łęgska, Przechodnia, Srebrna, Tumska, Stary Rynek, Zapiecek i Żabia, zaznaczono w tabeli pogrubionym drukiem.

Z zaobserwowanego stanu można wnioskować, że w zaznaczonym obszarze rynek nie reaguje zainteresowaniem na istniejącą podaż lokali użytkowych, a więc stopień przedsiębiorczości w analizowanym obszarze jest niski (zapewne w reakcji na obiektywnie trudne warunki prowadzenia działalności gospodarczej i słaby popyt).

Podobnie przedstawia się sytuacja z nieruchomościami i lokalami, które na omawianym obszarze są pustostanami i pozostają nieużytkowane, jednak nie są wystawione do wynajmu, prawdopodobnie ze względu na bardzo zły stan techniczny. Dużą liczbę takich obiektów na danym terenie można odczytywać jako brak gotowości rynku do poniesienia nakładów na ich remonty w celu uruchomienia w nich działalności gospodarczej. Jest to więc przesłanka do stwierdzenia ograniczonej atrakcyjności obszaru dla działalności gospodarczej.

Nagromadzenie usług charakterystycznych dla obszarów zdegradowanych szczególnie dostrzegalne jest w centralnej części tj. na ulicy 3 Maja, Brzeskiej, Królewieckiej, Piekarskiej, Srebrnej, Zapiecku, Zduńskiej i Żabiej zaznaczono w tabeli pogrubionym drukiem.

Współcześnie zamożniejsze społeczeństwa traktują centra miast niemal wyłącznie jako przestrzeń wypoczynku, rekreacji i rozrywki. Jednak śródmieście Włocławka nie przyciąga mieszkańców nie tylko ofertą handlowo – usługową, ale także brakiem oferty spędzania czasu w centrum, która mogłaby zatrzymać mieszkańców. Wydaje się, że obecnie funkcje miejsca spotkań mieszkańców i handlu przejęło położone w bliskim sąsiedztwie śródmieścia centrum handlowo-rozrywkowe Wzorcownia. Wraz z jego pojawieniem się upadła większość sklepów odzieżowych w śródmieściu".

Źródło: Gminny Program Rewitalizacji Miasta Włocławek na lata 2018 – 2028, s. 49.

W **Chełmnie** jako pustostan, który można zaadaptować do działań społecznych, wskazano budynek po Szkole Podstawowej nr 1 w Alejach 3 Maja 5, w złym stanie technicznym. W pogłębionej analizie zjawisk negatywnych w sferze przestrzenno-funkcjonalnej dużo uwagi poświęcono temu budynkowi:

„Budynek w Alejach 3 Maja 5 to dawny budynek Szkoły Podstawowej nr 1 wzniesiono w I połowie XIX wieku wg projektu wybitnego, pruskiego architekta Karola Fryderyka Schinkla. Pierwotnie budynek pełnił funkcję szkoły kadetów, później po odzyskaniu niepodległości wykorzystywany był na potrzeby Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Korpus Kadetów nr 2, następnie 66 Kaszubski Pułk Piechoty im. Marszałka Józefa Piłsudskiego). W ręce samorządu terytorialnego przeszedł w późnych latach 90-tych ubiegłego wieku.

Budynek na rzucie prostokąta z wysuniętym od strony dziedzińca ryzalitem, trzykondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, w całości podpiwniczony z dachem mansardowym krytym dachówką. Wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej. Stropy mieszane – nad piwnicą tzw. „kapa pruska", pozostałe międzykondygnacyjne w konstrukcji drewnianej, więźba dachowa drewniana płatwiowo-kleszczowa z wieżą zegarową. Wysoką rangę architektoniczną obiektu potwierdza wpis do gminnej ewidencji zabytków pod poz. 71 (Program opieki nad zabytkami dla miasta Chełmna na lata 2013-2016 Załącznik do uchwały Nr XLVI/299/2014 Rady Miasta Chełmna z dnia 27 maja 2014 r.)

Budynek usytuowany w południowo-wschodniej części Zespołu Staromiejskiego w Alejach 3 Maja 3 Maja 5 (przedłużenie ulicy Św. Ducha), w bezpośrednim sąsiedztwie kościoła garnizonowego, kasyna wojskowego oraz Miejskiej Biblioteki Publicznej. Właścicielem obiektu jest Gmina Miasta Chełmna. Zespół Staromiejski jest wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 30.04.1953 r. pod nr A/513, a także uznany za pomnik historii Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13.04.2005 r.). Aktualnie, od czasu wejścia w życie przepisów ustawy Prawo oświatowe (Dz. U z 2017 r. poz. 60). siedziba Szkoły Podstawowej nr 1 została przeniesiona na ul. T. Kościuszki 11. Obiekt jest nieużytkowany i stanowi pustostan.

Przedmiotowy budynek posiada powierzchnię użytkową 1777,72 m² oraz kubaturę 5 969,50 m³ i zlokalizowany jest na działce nr 486/1 w obrębie ewidencyjnym nr 1.

Interwencji wymagają widoczne zawilgocenia ścian, wysolenia na murach piwnicznych, miejscowe odspojenia tynków, w tym w partii cokołowej, - miejscowe spękania ścian zewnętrznych w obrębie nadproży okiennych, - zły stan techniczny stolarki okiennej (okna w poddaszu i mansardzie), - zły stan techniczny pokrycia dachowego z konieczną wymianą orynnowania z obróbkami blacharskimi, - zły stan techniczny części ogrodzenia zewnętrznego z licznymi spękaniami i ubytkami, - źródło ciepła – kocioł gazowy o dużym zużyciu technicznym.

W ramach działań rewitalizacyjnych planuje się adaptację poziomu „0" oraz I piętra budynku w celu zlokalizowania w nim: Klubu Integracji Społecznej, Chełmińskiego Punktu Wsparcia Przedsiębiorczości, Lokalnej Grupy Działania „LGD Chełmno" oraz Inkubatora Działań Społecznych. W sumie na powyższe działania planuje się adaptację 967,65 m² powierzchni.

Gmina Miasto Chełmno podjęła decyzję o rewitalizacji zdegradowanej przestrzeni miejskiej i przeznaczeniu części budynku na cele rozwijania aktywności społecznej. Jednocześnie podniesienie estetyki obszaru Starego Miasta ma przyczynić się do podniesienia jakości życia mieszkańców i wzrostu ich aktywności społecznej. Zagospodarowany dotychczas zdegradowany obiekt będzie służył wsparciu działań w zakresie redukcji niekorzystnych zjawisk społecznych- bezrobocia, niesamodzielności ekonomicznej i korzystania z pomocy społecznej. Nie planuje się komercyjnego wykorzystania powierzchni obiektu objętego rewitalizacją, który to sposób zagospodarowania mógłby wprost prowadzić do gentryfikacji obszaru"

Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Miasta Chełmna na lata 2016-2023, s. 63-64).

Remont opisywanego budynku jest w przygotowaniu. W uchwale Nr XXXI/210/2021 Rady Miasta Chełmna z dnia 13 stycznia 2020 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Miasta Chełmna na lata 2021 – 2024 przewidziano rewaloryzację obiektu bez konkretnych informacji o planowanych działaniach.

Podobną sytuację opisano w Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta i Gminy **Górzno** na lata 2016 – 2023. Szukano miejsca, które zapewniałoby zaplecze lokalowe dla Koła Gospodyń Wiejskich, Klubu Seniora, organizacji pozarządowych i innych grup nieformalnych, które działają na rzecz aktywizacji społeczeństwa. Ponieważ takiego miejsca nie było, rozważano adaptację pustostanu (budynku starej siłowni przy ul. Matejki) na cele Centrum Działań Kreatywnych. „Po przeanalizowaniu stanu budynku, który wymaga gruntownego remontu oraz podczas spotkania konsultacyjnego, które odbyło się 3 października 2017 r. w GOK Górzno, zebrani wskazali budynek OSP przy ulicy Floriana jako miejsce na Centrum Działań Kreatywnych" (s. 62).

Zdjęcie 8. Zdegradowany budynek wstępnie wytypowany do adaptacji na cele Centrum Działań Kreatywnych w Górznie

Źródło: *Urząd Miasta i Gminy Górzno*

Rysunek 35. Górzno, budynek przeznczony na Centrum Działań Kreatywnych
Źródło: Gminny Program Rewitalizacji Miasta i Gminy Górzno na lata 2016 – 2023, s. 62.

W drugim podobszarze, Miesiączkowie, znajdują się 3 budynki, których stan konstrukcji ogranicza lub uniemożliwia użytkowanie (2,34% ogółu budynków w sołectwie), zaś w trzecim (Szczutowie) – 2 takie budynki (2,86% ogółu budynków w sołectwie). W mieście i gminie Górzno pustych budynków jest 3,88%.

W podobny sposób poszukiwano możliwości wykorzystania istniejących pustych budynków w gminie **Tuchola**. W Lokalnym Programie Rewitalizacji dla Gminy Tuchola na lata 2016-2023 w dwóch sołectwach (Mały Mędromierz i Raciąż) zidentyfikowano nieużytkowane budynki po starych kotłowniach, które planowano zaadaptować na potrzeby integracji osób starszych.

Budynek dawnej kotłowni w Małym Mędromierzu z 1960 r., o powierzchni 126,54 m^2, na działce o pow. 0,1656 ha, znajduje się w zasobie gminy od 2006 r., kiedy został przejęty od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.	
Budynek dawnej kotłowni w miejscowości Wysoka na terenie sołectwa Raciąż, rok budowy nieznany, powierzchnia 108,32 m^2, na działce o pow. 0,1137 ha. Znajduje się w zasobie gminy od 2014 r., kiedy został przejęty od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Produkcja ciepła odbywa się w poszczególnych domach i nie jest wykorzystywany.	

Rysunek 36. Budynki kotłowni w gminie Tuchola
Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Tuchola na lata 2016 – 2023, s. 29-32.

W obu przypadkach produkcja ciepła odbywa się w poszczególnych domach i budynki w związku z tym nie są wykorzystywane zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem i stoją nieużywane. Oba mogą być zaadaptowane do funkcji integracyjno-aktywizacyjnych przy znacznych nakładach (konserwacja stropodachu i wymiana pokrycia dachowego, komina, stolarki okiennej i drzwiowej, remontu elewacji, pilna wymiana rynien i rur spustowych oraz oświetlenia). W obu miejscowościach przewidziano przedsięwzięcia pn. „Rychtowanie chałupy dla starków, czyli utworzenie domu seniora", które zostały zrealizowane.

W Janikowie, wytyczając obszar rewitalizacji, posłużono się m.in. wskaźnikiem tzw. infrastrukturalnym (liczba budynków, budowli stanowiących infrastrukturę użyteczności publicznej będących własnością gminy, których stan konstrukcji ogranicza lub uniemożliwia ich użytkowanie względem ogółu tych obiektów danego obszaru (wskaźnik odzwierciedlający stan infrastruktury komunalnej w gminie)). W pierwszej jednostce analizowanej wyznaczono 3 spośród 7 takich budynków, zaś na terenie całej gminy aż 15 z 84 budynków użyteczności publicznej nie może być użytkowana, nie można jednak znaleźć informacji, czy te budynki są wyłączone z eksploatacji (raczej nie). W Brodnicy, wytyczając obszar rewitalizacji, posłużono się również opisanym wyżej m.in. wskaźnikiem tzw. infrastrukturalnym. Mimo zakwalifikowania ponad 75% budynków do tej kategorii nie wykazano istnienia pustostanów.

W Janowcu Wielkopolskim w ramach Osiedla III zidentyfikowano zdegradowane „tereny poprzemysłowe tj. place manewrowe, place kładowe, tereny obsługi komunikacyjnej, budynki dworca PKP, urządzenia stacyjne, rampy załadowcze, obiekty magazynowo-składowe, które utraciły swoją pierwotną funkcję i obecnie nie są użytkowane. Jednym z istotnych miejsc, które w chwili obecnej są zdegradowane na tym terenie jest Wieża ciśnień – dawny obiekt PKP do obsługi ruchu kolejowego, który od 2011 roku obiekt stanowi własność Gminy Janowiec Wielkopolski wraz z terenem przyległym. Obiekt zlokalizowany jest przy ul. Powstańców Wielkopolskich, jego powierzchnia zabudowy wynosi 54 m^2; powierzchnia całkowita 80,0 m^2, a kubatura 620 m^3, działka na której znajduje się obiekt ma powierzchnie 0,1550 ha. W chwili obecnej jest on mocno zdegradowany. Zniszczony jest dach, a okna

i drzwi zamurowane cegłami, aby nie dokonywano dalszych zniszczeń budynku. W budynku jest również brak jakichkolwiek instalacji. Teren wokół obiektu jest niezagospodarowany. Wieża ciśnień bez przeprowadzenia kompleksowego remontu i przebudowy wraz z zagospodarowaniem terenu przyległego nie nadaje się do użytkowania i stanowi zagrożenie dla najbliższego otoczenia" (Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Janowiec Wielkopolski na lata 2016-2023, s. 19).

Również tereny poprzemysłowe zostały wskazane jako pustostany w gminie **Izbica Kujawska** (Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Izbica Kujawska na lata 2017-2023). Są to budynki po b. PGR zlokalizowane przy ul. Narutowicza oraz budynek b. wikliniarni zlokalizowany przy ul. 3 Maja 1.

Rysunek 37. Budynki dawnego PGR, Izbica Kujawska
Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Izbica Kujawska na lata 2017-2023, s. 52 (fot. E. Sulczyńska).

Rysunek 38. Budynki dawnej wikliniarni, Izbica Kujawska
Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Izbica Kujawska na lata 2017-2023, s. 53 (fot. E. Sulczyńska).

Budynek dawnej wikliniarni został szczegółowo opisany w programie. Powstał w latach 80-tych XX wieku i należał do GS. Początkowo pełnił funkcję hurtowni, a po przejęciu przez gminę był sporadycznie wykorzystywany na cele magazynowe (w latach 2012-2013 sklep rolniczy, później magazyn narzędzi lekkich dla pracowników robót publicznych zatrudnionych przez Urząd Miejski w Izbicy Kujawskiej). Obecnie jest nieużytkowany, ze względu na zły stan techniczny. **Rozważano adaptację do nowych funkcji społecznych**, np. centrum aktywizacji społeczno-gospodarczej i zapewnienia miejsca dla organizacji pozarządowych. W budynku mogłaby również znaleźć swą nową lokalizację Biblioteka Publiczna, której dotychczasowa siedziba nie pozwala na rozwinięcie działalności. Dodatkowym efektem byłoby „zwolnienie" powierzchni, co pozwoliłoby na jej zagospodarowanie na inne cele społeczne, a mianowicie – ze względu na fakt, iż przylega ona do obecnego przedszkola – możliwa byłaby rozbudowa placówki i utworzenie kolejnego oddziału. Dodatkowym czynnikiem przemawiającym za adaptacją tego budynku jest jego położenie przy jednej z głównych ulic miasta, w sąsiedztwie Urzędu Miejskiego, co w opinii mieszkańców stanowi istotny czynnik obniżający konkurencyjność miasta.

W części wiejskiej gminy Izbica Kujawska znajdują się dwa inne pustostany. W sołectwie Błenna będący w prywatnym władaniu budynek dawnej mleczarni, zaś w sołectwie Helenowo opuszczony budynek szkoły podstawowej. Budynek stanowi element zespołu dworsko-pałacowego, w którym szkoła funkcjonowała do sierpnia 2016 r., obecnie są plany, żeby zaadaptować budynek na dzienny dom pobytu. Został wybudowany w 1929 r. (w ewidencji odnotowano także 1947 r. jako okres modernizacji/budowy) jako budynek murowany, wolnostojący, podpiwniczony, parterowy z poddaszem użytkowym.

Rysunek 39. Budynek byłej szkoły, Szczkowo, Izbica Kujawska
Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Izbica Kujawska na lata 2017-2023, s. 63 (fot. E. Sulczyńska).

Podobnie w sołectwie Mchówek istnieje zespół parkowo-dworski wykorzystywany wcześniej do celów edukacyjnych, wpisany do rejestru zabytków, ale nie planuje się tam inwestycji ze względów finansowych. W związku z tym zespół nie został opisany w programie.

W **Gniewkowie**, istniejący pustostan w parku po Barze Letnim, władze miasta planowały rozebrać, a na jego miejscu postawić dużo większy budynek, który pełniłby funkcję Centrum Integracji Międzypokoleniowej z toaletami przystosowanymi dla osób z niepełnosprawnościami (z wejściem wewnątrz i na zewnątrz budynku), salami wspólnymi wraz z aneksem kuchennym oraz sale przystosowane do pełnienia funkcji szkoleniowych, a także dwoma pomieszczeniami biurowymi (służącymi specjalistom z dziedzin geriatrii, psychologii itd. i organizacjom seniorskim prowadzących tam regularne spotkania dla seniorów). W obecnej wizualizacji parku nie ma mowy o budynku w miejscu istniejącego, więc planowana jest rozbiórka, co jest uzasadnione stanem technicznym obiektu.

Rysunek 40. Dawny Bar Letni, Gniewkowo
Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Gniewkowo na lata 2016-2023, s. 19.

W **Golubiu-Dobrzyniu** zidentyfikowano jako pustostany budynki zabytkowe o istotnym znaczeniu tożsamościowym (Domek Pod Kapturem oraz budynek przy ul. Brodnickiej 2). Domek pod Kapturem, obok zamku krzyżackiego stanowi symbol miasta, podobnie jak również opuszczony Domek

Harcerza. Wiele osób w czasie konsultacji społecznych podkreślało, że należy dołożyć wszelkich starań, aby miejsce to stało się centrum społecznej aktywności. Budynki, by ponownie służyć mieszkańcom, wymagają prac konserwatorsko-restauratorskich, termomodernizacji, wymiany instalacji, dachu, stolarki oraz dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych.

W Solcu Kujawskim w analizie sfery gospodarczej zwrócono uwagę na liczne puste witryny sklepów w Staromiejskim Centrum, które świadczą o niskiej atrakcyjności terenu. Zinwentaryzowano także budynki mieszkalne i przedstawiono dokumentację fotograficzną w programie.

Ilustracja 10. Obszar rewitalizacji, budynek przy ul. Bydgoskiej 2, działka nr 484/2 - zły stan w 7 na 8 kryteriach głównych

Źródło: zasoby archiwalne UMiG Solec Kujawski

Ilustracja 11. Obszar rewitalizacji, budynek przy ul. Bydgoskiej 2, działka nr 410/1 - zły stan w 8 na 8 kryteriach głównych

Źródło: zasoby archiwalne UMiG Solec Kujawski

Ilustracja 12. Obszar rewitalizacji, budynek przy ul. Bydgoskiej 13, działka nr 452/2 - zły stan w 5 na 8 kryteriach głównych

Źródło: zasoby archiwalne UMiG Solec Kujawski

Ilustracja 13. Obszar rewitalizacji, budynek przy ul. Bydgoskiej 14, działka nr 463 - zły stan w 7 na 8 kryteriach głównych

Źródło: zasoby archiwalne UMiG Solec Kujawski

Ilustracja 16. Obszar rewitalizacji, budynek przy ul. 23 stycznia 15, działka nr 723/1 - zły stan w 5 na 8 kryteriach głównych

Źródło: zasoby archiwalne UMiG Solec Kujawski

Ilustracja 17. Obszar rewitalizacji, budynek przy ul. Toruńskiej 2, działka nr 702 - zły stan w 7 na 8 kryteriach głównych

Źródło: zasoby archiwalne UMiG Solec Kujawski

Ilustracja 18. Obszar rewitalizacji, budynek przy ul. Toruńskiej 16, działka nr 696 - zły stan w 6 na 8 kryteriach głównych

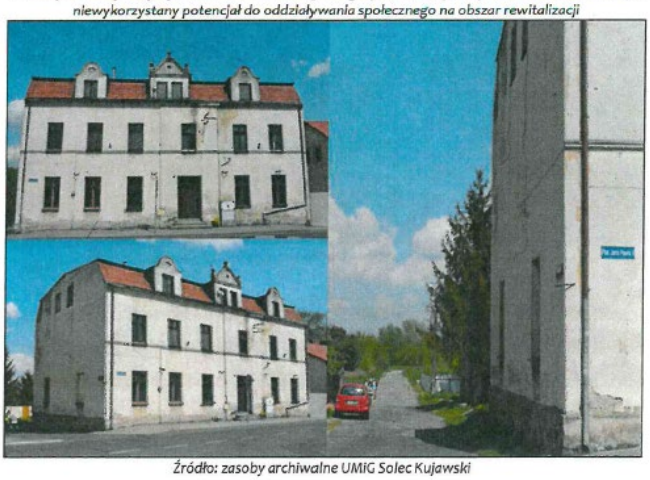
Źródło: zasoby archiwalne UMiG Solec Kujawski

Rysunek 41. Dokumentacja pustostanów z Solca Kujawskiego
Źródło: Gminny Program Rewitalizacji Miasta i Gminy Solec Kujawski na lata 2016-2023, s. 54-56.

Wskazano także niszczejący budynek przy Placu Jana Pawła II 4, który przez swoją lokalizację był kluczowy dla powodzenia procesu rewitalizacji.

Rysunek 42. Solec Kujawski, budynek przy Pl. Jana Pawła II
Źródło: Gminny Program Rewitalizacji Miasta i Gminy Solec Kujawski na lata 2016-2023, s. 58.

Ilustracja 21. Budynek przy Placu Jana Pawła II 4 (niezagospodarowany budynek w centrum miasta) – niewykorzystany potencjał do oddziaływania społecznego na obszar rewitalizacji



Źródło: zasoby archiwalne UMiG Solec Kujawski

Projekt ten został zrealizowany i polegał na przebudowie oraz remoncie poddasza budynku nr 4 przy Placu Jana Pawła II w Solcu Kujawskim w **celu jego adaptacji na potrzeby trzech mieszkań chronionych**. W obiekcie wprowadzono elementy dostosowujące mieszkania do potrzeb osób starszych, niesamodzielnych lub niepełnosprawnych. Projekt przyczynił się do zwiększenia dostępu mieszkańców regionu do usług społecznych,

które są istotnym elementem przeciwdziałania ubóstwu i wykluczeniu społecznemu. W wyniku realizacji inwestycji powstała nowa infrastruktura o łącznej powierzchni użytkowej 178,10 m2, w której znajdują się 3 jednoosobowe mieszkania (104,70 m2) oraz pomieszczenia wspólne i przestrzeń komunikacji. Projekt zrealizowano w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2014-2020, Działanie 6.1 Inwestycje w infrastrukturę zdrowotną i społeczną, Poddziałanie 6.1.2 Inwestycje w infrastrukturę społeczną, Schemat: Inwestycje w infrastrukturę mieszkań chronionych (wartość projektu to 847 271,43 zł, z czego dofinansowanie UE wyniosło 505 566,85 zł).

W Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Barcin na lata 2016-2023 w sołectwie Piechcin wskazano pustostany pokolejowe – budynki podworcowe przy ul. Dworcowej (tereny te są własnością PKP S. A.). Wskazane tereny nie są planowane do zagospodarowania, ponieważ są własnością PKP oraz firm wydobywczych. Właściciele tych terenów nie są zainteresowani ich przekształceniem.

Rysunek 43. Budynki pokolejowe, Piechcin, gmina Barcin
Źródło: Gminny Program Rewitalizacji Gminy Barcin na lata 2016-2023, s. 63.

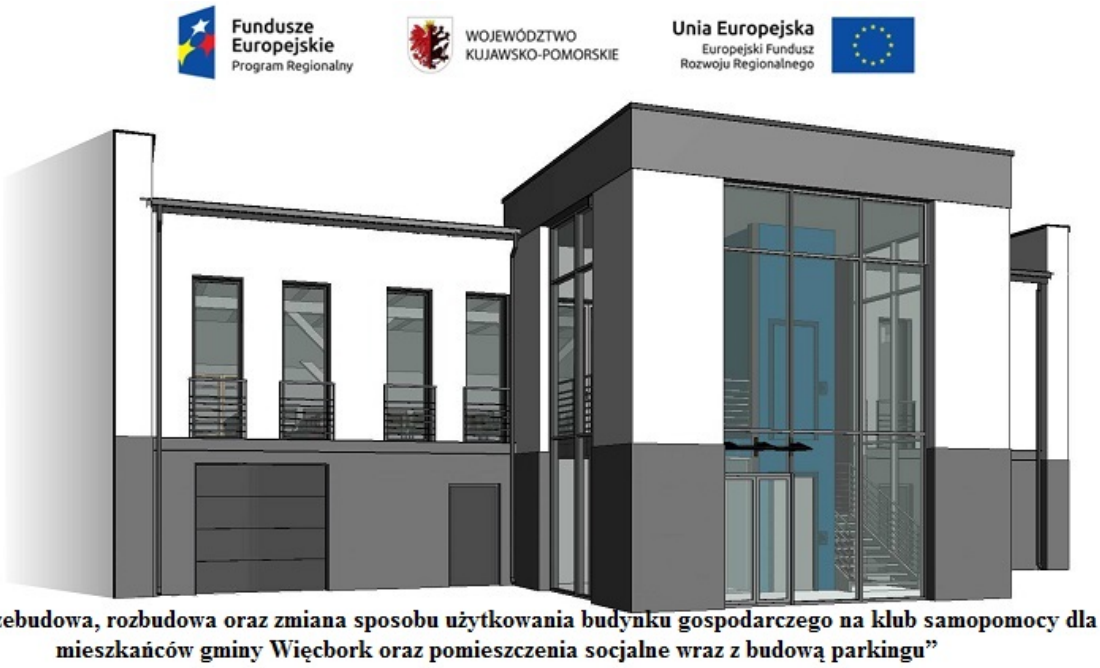
W gminie **Szubin** wskazano z kolei pustostan, którego przywrócenie użytkowania mieszkańcy określali jako pilne. W budynku przy ul. Winnica 15, dawnym Domu Harcerza, do grudnia 2015 r. prowadzona była świetlica środowiskowa dla dzieci. Ze względu na zły stan techniczny budynek został wyłączony z eksploatacji, a zajęcia zostały przeniesione do szkoły. Remont był niezbędny i w 2019 r. został przeprowadzony[23].

Podobnie w gminie **Więcbork**, gdzie w programie rewitalizacji także był wskazany pustostan (budynek gospodarczy), nastąpił już remont budynku:

„Gmina Więcbork posiada w swoim zasobie nieruchomości działki oznaczone numerami geodezyjnymi 13/3 i 12/3 obręb Więcbork 3 o łącznej powierzchni 0,2163 ha, które tworzą na terenie śródmieścia przestrzeń zdegradowaną. Jest to teren na którym znajduje się budynek gospodarczy przy ulicy Mickiewicza 22, który wymaga generalnego remontu i zmiany funkcji wraz z przyległym niezagospodarowanym, nieużytkowanym gruntem w centrum miasta. Budynek zlokalizowany jest na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 13/3 obręb Więcbork 3. Zgodnie z danymi Starostwa Powiatowego w Sępólnie Krajeńskim zawartymi w kartotece budynków - budynek stanowią dwa budynki oznaczone numerami ewidencyjnymi 118 i 119 wybudowane w 1920 roku o łącznej powierzchni zabudowy 296 m2. Jest to budynek dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony. Ściany wymurowane zostały z elementów drobnowymiarowych na zaprawie. Budynek został posadowiony bezpośrednio na ławach fundamentowych w technologii tradycyjnej. Obecnie obiekt stanowi pustostan, jedynie częściowo wykorzystany jako magazyn do składowania materiałów służących zarządcy dróg gminnych – znaków drogowych, tablic z nazwami, oświetlenia świątecznego ulic. Jedno pomieszczenie o powierzchni 21,56 m2 przeznaczone jest jako pomieszczenie socjalne dla pracowników gospodarczych Urzędu Miejskiego w Więcborku. Od lat postępuje degradacja techniczna przedmiotowego budynku. Dach budynku pokryty jest papą. Pokrycie to jest zużyte, występują na nim zmarszczenia. Więźba dachowa nie jest zakonserwowana. Tylko część budynku jest otynkowana. Widoczne są ubytki spoin między cegłami. Stolarka okienna i drzwiowa jest nieszczelna. Występują ubytki w oszkleniu. Budynek nie jest ogrzewany. Uszkodzenia wskazują, że zużyte elementy budynku nie były remontowane ani konserwowane od wielu lat. Budynek przeznaczony został do adaptacji na klub samopomocy dla mieszkańców Gminy Więcbork. W celu zaadoptowania budynku na potrzeby klubu niezbędna jest jego rozbudowa i przebudowa. W wyniku ekspertyzy technicznej stanu konstrukcji i elementów budynku stwierdzono, iż budynek jest aktualnie wykonany jako stan surowy otwarty i nadaje się do przeprowadzenia planowanej inwestycji. Powierzchnia użytkowa budynku zgodnie z projektem budowlanym po zrealizowaniu planowanej inwestycji wyniesie ogółem 353,68 m2. Jednocześnie w wyniku realizacji inwestycji budynek zostanie dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych i starszych przez likwidację barier architektonicznych. Szacuje się, że po zrealizowaniu inwestycji z budynku będzie korzystało około 400 osób." S. 34-35

[23] Informacja w prasie lokalnej: https://pomorska.pl/dawny-dom-harcerza-w-szubinie-po-remoncie-powstanie-tu-swietlica-zdjecia/ar/c1-14742490

Rysunek 44. Budynek do przebudowy w gminie Więcbork
Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Więcbork na lata 2017- 2023, s. 35 (fot. Barbara Szmidt).



Rysunek 45. Wizualizacja przebudowy budynku w gminie Więcbork
Źródło: https://wiecbork.pl/40989/ [27.05.2021].

„Gmina Więcbork informuje, że 31 lipca 2018 r. **dokonano odbioru końcowego prac budowlanych na budynku gospodarczym i jego adaptacji na klub samopomocy. Prace objęły również remont pomieszczeń socjalnych i budowę parkingu**. Realizacja inwestycji pn. „Przebudowa, rozbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na klub samopomocy dla mieszkańców gminy Więcbork oraz pomieszczenia socjalne wraz z budową parkingu" była możliwa dzięki środkom pozyskanym z Unii Europejskiej w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko – Pomorskiego na lata 2014-2020, Oś Priorytetowa 6 Solidarne społeczeństwo i konkurencyjne kadry, Działanie 6.1. Inwestycje w infrastrukturę zdrowotną i społeczną, Poddziałanie 6.1.2. Inwestycje w infrastrukturę społeczną Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko – Pomorskiego na lata 2014 – 2020.

Głównym celem projektu jest zwiększenie dostępu do usług społecznych na terenie gminy, wiąże się to m.in. ze **stworzeniem miejsc opieki dziennej dla osób starszych i z niepełnosprawnościami, stworzenie miejsc aktywnego spędzania czasu wolnego osób w wieku poprodukcyjnym, aktywizacją osób wykluczonych społecznie**."

W **Nakle nad Notecią** w obszarze rewitalizacji budynki wyłączone z użytkowania mieszczą się przy ul. Wodnej i Gimnazjalnej. Na ul. Wodnej jest budynek wolnostojący, który może zostać zaadaptowany na świetlicę socjoterapeutyczną. Pełnił funkcję mieszkalną, do końca 2016 r. lokatorzy opuścili ten obiekt.

Rysunek 46. Budynek przy ul. Wodnej 7, Nakło nad Notecią
Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Miasta i Gminy Nakło nad Notecią na lata 2016 – 2023, s. 31.

Występuje jeszcze jeden obiekt, spełniający kryteria przestrzeni zdegradowanej – tj. budynek na ul. Gimnazjalnej 10. Jest to obecnie pustostan będący własnością gminy. Budynek wymaga modernizacji, polegającej m. in. na przebudowie całego układu funkcjonalnego budynku, wymianie instalacji elektrycznej, dostosowaniu do wymagań sanitariatów i przebudowie sieci wodno-kanalizacyjnej, termomodernizacji.

Rysunek 47. Budynek przy ul. Gimnazjalnej 10, Nakło nad Notecią
Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Miasta i Gminy Nakło nad Notecią na lata 2016 – 2023, s. 33.

Województwo małopolskie

W programie rewitalizacji **Nowego Sącza** odnaleźć można fragmentaryczne wzmianki na temat pustostanów – strony 15, 22, 25, 26. Nie określono jednak, jakiego typu są to obiekty.

Pustostany występują na terenie osiedla Stare Miasto – ich powierzchnia w 2015 roku wyniosła 278,09 m2, co oznacza niemal 2,5 krotny wzrost względem roku 2011. Świadczy to o postępującej degradacji tej okolicy. Występowanie pustostanów wpływa negatywnie na jakość przestrzeni publicznych, natomiast negatywne wskaźniki środowiskowe mają wprost przełożenie na niską jakość życia mieszkańców.

Niektóre z pustostanów znajdujących się na terenie gminy to:

- obiekty uprzednio zajmowane przez Komendę Miejską Policji przy ul. Dunajewskiego i ul. Szwedzkiej,
- kamienica przy ul. P. Skargi,
- kamienica przy ul. Pijarskiej uprzednio zajmowana przez Urząd Skarbowy,
- obiekty użytkowane uprzednio przez Straż Pożarną przy ul. Grybowskiej,
- dwa pustostany przy cmentarzu.

W programie rewitalizacji **Rabki-Zdrój** z kolei dużą liczbę pustostanów z nieuregulowanymi stanami własności uznano za kluczowe zjawisko negatywne podczas przeprowadzonej w programie analizy (s. 54). Liczne pustostany, znajdujące się m.in. w rejonie ulicy Orkana, psują wizerunek miasta (s. 56).

Rysunek 48. Pustostany przy ul. Orkana, Rabka Zdrój
Źródło: Pro Regio Consulting

W Kętach obecność pustostanów powiązano z obniżonym poczuciem bezpieczeństwa mieszkańców (występowanie wolnych niezagospodarowanych przestrzeni i pustostanów sprzyja naruszaniu przepisów dotyczących spożywania alkoholu w miejscach publicznych i dewastacji mienia) oraz pogarszaniem się wizerunku podobszaru (s. 82). Podobnie w **Andrychowie**, gdzie pustostany wskazano jako jeden z aspektów wpływających na bezpieczeństwo mieszkańców na obszarze rewitalizacji (m.in. w wyniku gromadzenia się na tych obszarach osób bezdomnych (s. 49-51) i w **Grzybowie**, gdzie rosnącą liczbę pustostanów zidentyfikowano jako jedną z przyczyn problemów społecznych na ternie Podobszaru Śródmieście (s. 18).

W Ryglicach występowanie pustostanów na podobszarze Lubcza-Centrum było jedną z przesłanek do wyboru podobszaru rewitalizacji (s. 46). Jednym z pustostanów jest budynek po ochronce prowadzonej przez siostry zakonne – zabytkowy, nieużytkowany, niszczeje, stanowi zagrożenie, psuje wizerunek centrum. „Obiekt wielokrotnie rozbudowywany, pełnił przez szereg lat wiele różnych, ważnych dla lokalnej społeczności funkcji. Od kilku lat w większości opuszczony i popadający w ruinę,

nie tylko psuje wizerunek miejscowości, ale jest też widomą oznaką kryzysu, który dotyka miejscowość. Jest też – w związku z faktem, iż jest obiektem opustoszałym i przez nikogo nie pilnowanym – miejscem niebezpiecznym, w którym dochodzi do różnego rodzaju zjawisk patologicznych" (s. 47).

Rysunek 49. Budynek po ochronce w Ryglicach
Źródło: Peridea

W **Krzeszowicach** z kolei obecność pustostanów określono jako jeden z głównych problemów dotyczących sfery przestrzenno-funkcjonalnej (s. 13). Podobnie w **Sułkowicach**, gdzie „zdegradowana infrastruktura mieszkaniowa, użyteczności publicznej i komercyjna m.in. pustostany" zostały wskazane jako słaba strona podobszaru rewitalizacji" (s. 107). Na problem pustostanów zwrócono uwagę w podobny sposób w **Szczawnicy** podczas analizy potencjałów i negatywów Podobszaru 4 – Szczawnica Wyżna rejon ulicy Sopotnickiej - Dużo budynków drewnianych, często w złym stanie technicznym, pustostany (s. 61). W **Wieliczce** na terenie Podobszaru III za jeden z głównych problemów wskazano obecność pustostanów i lokali niezamieszkałych wchodzących w skład mienia komunalnego Gminy. Są to Park Mickiewicza – cały budynek, oraz przy ul. Dembowskiego 57 – dwa lokale niezamieszkałe oraz cały parter pozostały po zlikwidowanej przychodni zdrowia. Podobny problem dotyczy Podobszaru II, na którym również stwierdzono obecność pustostanów, których coraz dłuższe pozostawanie niezagospodarowanymi prowadzi do zwiększania dysproporcji pomiędzy poszczególnymi rejonami miasta.

W **Bieczu** podczas analizy zagrożeń i potencjałów istniejących w mieście, w dokumencie wskazano na istnienie kilku pustostanów, m.in. starej szkoły w Binarowej. Wzniesiony w 1903 roku zabytkowy budynek byłej szkoły, od 5 lat jest nieużytkowany - obiekt ma powierzchnię użytkową 495 m2, w związku ze złym stanem technicznym charakteryzuje się bardzo dużym zapotrzebowaniem na energię grzewczą, co w obecnym stanie praktycznie uniemożliwia wykorzystanie (s. 17).

Rysunek 50. Stara szkoła w Binarowej, gmina Biecz
Źródło: GPR gminy Biecz na lata 2016-2023

W programie rewitalizacji **Chrzanowa** wskazano na znaczący udział pustostanów w ogólnej liczbie mieszkań komunalnych – w 2013 r. blisko 8% mieszkań pozostawało niezamieszkanych (s. 118).

W **Tarnowie** dużą liczbę pustostanów wskazali mieszkańcy podczas analizy problemowej – ponad połowa głosujących uznała ich obecność za problem istotny lub bardzo istotny (s. 98). W dokumencie skomentowano to w następujący sposób: „przez problem ze strukturą własnościową kamienic, na terenie rewitalizacji znajduje się dużo pustostanów i niewykorzystanej przestrzeni" (s. 116). W programie przedstawiono zasugerowane przez mieszkańców rozwiązanie problemu pustostanów. Był to „pomysł wynajmowania lokali na preferencyjnych warunkach jako zachęta na start dla nowych działalności oraz dla ludzi młodych, aby zachęcić do zaludnienia centrum miasta. Uczestnicy uznali, że warto zastanowić się nad zatrudnieniem jednej osoby (menagera), której zadaniem byłoby zajmowanie się racjonalnym wynajmowaniem lokali i koordynacja procesu ożywiania przestrzeni, tak aby pobudzić strefę gospodarczą Rynku" (s. 116).

W **Skale** obecność pustostanów stwierdzono na podobszarach: Miasto Skała-Centrum oraz Minoga. Są to obiekty grożące zawaleniem, prywatne niszczejące domy, których właściciele zmarli, a ich potomkowie nie są zainteresowani remontem czy sprzedażą nieruchomości. Należy pamiętać, iż obiekty te mogą generować problemy społeczne (np. przyciągać osoby nielegalnie spożywające alkohol). Dodatkowo stanowią niewykorzystany potencjał dla gminy oraz jej mieszkańców (s. 22). Analogicznie problem został przedstawiony w programie rewitalizacji **Nowego Targu**. Na podobszarze *1 Centrum* stan techniczny infrastruktury jest mocno zróżnicowany, kluczowy problem stanowi natomiast poziom degradacji infrastruktury technicznej, który jest widoczny m.in. poprzez obecność niezagospodarowanych obiektów, pustostanów. Miejsca te są obiektem częstych interwencji policji oraz koncentracji różnego rodzaju problemów społecznych (s. 97).

W dokumencie wskazano trzy projekty rewitalizacyjne, których celem było m.in. rozwiązanie problemu pustostanów w mieście:

1. Kompleksowa rewitalizacja terenu Starego Szpitala poprzez wykonanie prac budowlanych, rozbiórkowych wraz z całościowym zagospodarowaniem terenu na potrzeby Podhalańskiej Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej oraz mieszkańców Nowego Targu (s. 131). Część budynków wyburzono w 2019 roku, 18 sierpnia 2021 teren przejął wykonawca rozbiórki ostatniego, największego budynku Starego Szpitala, część zabytkowych fundamentów ma zostać zachowana. Przetarg na budowę nowego budynku ma być ogłoszony przez uczelnię jeszcze w 2021 roku[24].
2. Przebudowa drogi pomiędzy MOK a Galerią Buy&Fly (s. 137). Przebudowano budynek ośrodka kultury wraz z całym przylegającym terenem[25], ponowne otwarcie MOK planowane jest na jesień 2021.

[24] Informacje o pracach z prasy lokalnej: https://zakopane.wyborcza.pl/zakopane/7,179294,27468908,nowy-targ-stary-szpital-zostanie-wyburzony-w-jego-miejsce.html
[25] Informacje ze strony miasta https://zakopane.wyborcza.pl/zakopane/7,179294,27468908,nowy-targ-stary-szpital-zostanie-wyburzony-w-jego-miejsce.html

3. Przebudowa ul. Krzywej (s. 139). W efekcie prac przeprowadzonych w 2021 roku zmieniono nawierzchnię, poprowadzono ciepłociąg miejski do siedziby Urzędu i dwóch szkół, w sumie podłączając 50 nowych odbiorców[26]. Brak informacji o zmianach dot. pustostanów mieszkaniowych.

W gminie **Brzeszcze** z kolei na obszarze rewitalizacji stwierdzono wysoką liczbę pustostanów. Ich obecność oraz rozmieszczenie analizowano także w kontekście wykorzystania lokalnego potencjału gospodarczego dla rozwoju biznesu w gminie. Skala tego problemu jest największa na obszarze: Brzeszcza i Jawiszowic (s. 68-70). W Rzepienniku Strzyżewskim pustostany występują w centrum miejscowości. Są to budynki dawnej spółdzielni, które wymagają odnowienia i zmiany funkcji, najlepiej jako obiekty, w których prowadzona może być działalność gospodarcza, szczególnie taka, która kojarzona jest z centrami miejscowości, np. usługi, gastronomia (s. 57).

Rysunek 51. Budynki dawnej spółdzielni, Rzepiennik Strzyżewski
Źródło: Pro Regio Consulting

Choć w programie rewitalizacji gminy **Bukowno** nie podano konkretnych danych dot. liczby pustostanów, o ich obecności wnioskować można m.in. z analizy potrzeb stwierdzanych w konsultacjach społecznych. Wśród propozycji pojawiła się bowiem np. Propozycja zagospodarowania budynku po szkole „na Skałce" – stworzenie centrum kultury lub miejsca spotkań. Jak czytamy dalej, obiekt, położony niedaleko centrum miasta, mógłby zostać wykorzystany do zapewnienia opieki osobom starszym nie niepełnosprawnym (s. 16, 19). W dokumencie wskazano także na potrzebę zagospodarowania adaptacji byłej szkoły przy ulicy Wiejskiej na centrum spotkań i centrum kultury, co oznacza, iż budynek ten obecnie również nie jest wykorzystywany i nie spełnia swej funkcji. Dwukondygnacyjny budynek położony w centralnej części dzielnicy jest obecnie w złym stanie technicznym. Może być dostosowany do potrzeb działalności kulturalnej (s. 22-23).

Analogicznie dokument gminy **Gorlice** nie zawiera dokładnych danych liczbowych dot. pustostanów, jednak o ich obecności świadczy uwzględnienie obiektów takich jak dawna siedziba Towarzystwa Gimnastycznego Sokół w przedsięwzięciach rewitalizacyjnych. Jedno z nich, o nazwie Obszar „Starówka" - lokalne centrum naukowo-kulturalno-sportowo-rekreacyjne wraz z przebudową dróg lokalnych i infrastruktury technicznej Gorlic, zakłada się m.in. modernizację opuszczonego budynku Sokoła (pustostanu). Prace remontowe rozpoczęły się już rok temu i są kontynuowane, aby przywrócić temu historycznemu miejscu jego dawny blask i funkcjonalność[27] (s. 89-92).

W programie **Proszowic** brak jest dokładnych danych dot. pustostanów, ale w gminie występujące obiekty niewykorzystywane, które po modernizacji mogłyby pełnić nowe funkcje, m.in. budynek byłej szkoły podstawowej. Jak czytamy - Obiekt nie jest wykorzystywany, a w związku z powtarzającymi się wybrykami chuligańskimi popada w ruinę. W wyniku podjęcia działań rewitalizacyjnych, budynek mógłby pełnić funkcje rekreacyjne dla lokalnej młodzieży. Gmina ma doświadczenia związane z adaptacją budynków nieużytkowanych na nowe cele (por. studium przypadku działań Caritas Diecezji Kieleckiej).

[26] Portal miasta https://www.nowytarg.pl/news.php?cod=10461
[27] Informacje ze strony miasta https://www.gorlice.pl/pl/411/9537/w-%E2%80%9Esokole%E2%80%9D-praca-wre-.html

W **Rytrze** w analizowanym dokumencie wskazano na dużą liczbę starszych budynków, z których niektóre są w złym stanie technicznym. Jako przykład pustostanów podać można niewykorzystane tereny przy wygaszanej stacji PKP (s. 41).

Rysunek 52. Budynek dawnej stacji PKP, Rytro
Źródło: GPR dla gminy Rytro na lata 2016-2023

W przypadku gminy **Pleśna** występuje ryzyko wystąpienia pustostanów, m.in. w przypadku budynku dawnej szkoły – obiekt jest obecnie wykorzystywany w bardzo ograniczonym zakresie, co stwarza zagrożenie szybkiej i postępującej dekapitalizacji obiektu (s. 44).

Rysunek 53. Budynek byłej szkoły w Dąbrówce, gmina Pleśna
Źródło: GPR dla gminy Pleśna na lata 2016-2023

Pustostany występują także na terenie byłego ośrodka Relax. W latach 70. Było to miejsce spotkań i wypoczynku dla okolicznych mieszkańców, obecnie jest to miejsce spotkań młodzieży spożywającej alkohol oraz chuliganów, dochodzi do zachowań patologicznych, co obniża poziom poczucia bezpieczeństwa okolicznych mieszkańców.

Rysunek 54. Ośrodek Relax, gmina Pleśna
Źródło: GPR dla gminy Pleśna na lata 2016-2023

Podobnie w **Radgoszczu**, gdzie w dokumencie nie wskazano na istnienie pustostanów, jednak istnieje ryzyko ich wystąpienia w przyszłości, jako że w centrum miejscowości stan części budynków oraz przestrzeni publicznych ulega postępującej degradacji technicznej. Aby temu zapobiec należy podjąć m.in. działania termomodernizacji oraz adaptacji do pełnienia pierwotnych lub nowych funkcji (s. 56-57).

Są to m.in. następujące obiekty: budynek po byłej Spółdzielni w Radgoszczy

Rysunek 55. Budynek po byłej spółdzielni w Radogoszczy
Źródło: Urząd Gminy w Radgoszczy

Budynek Szkoły Podstawowej w Małcu

Rysunek 56. Budynek szkoły podstawowej w Małcu, gmina Radogoszcz
Źródło: Urząd Gminy w Radgoszczy

Budynek Ochotniczej Straży Pożarnej w Małcu

Rysunek 57. Budynek OSP w Małcu, gmina Radogoszcz
Źródło: Urząd Gminy w Radgoszczy

W **Tyciążu** w programie rewitalizacji wskazano wiele budynków, często w gorszym stanie technicznym. Przykładem może być Zespół Pałacowy Popielów w Ściborzycach i źródełko Jordan. Po wojnie, pałac wraz z przyległymi terenami został przejęty przez PGR. Obecnie obiekt jest w fatalnym stanie technicznym. Po pożarze, jaki miał miejsce w latach siedemdziesiątych XX wieku, zawaliły się stropy jego reprezentacyjnej części. Liczne przeróbki i adaptacje zakłóciły zaś pierwotną koncepcję architektoniczną (s. 49-50).

Rysunek 58. Zespół Pałacowy Popielów w Ściborzycach
Źródło: www.dnidziedzictwa.pl

W gminie **Charsznica** na obszarze rewitalizacji istnieje wiele obiektów zabytkowych, które po modernizacji i działaniach readaptacyjnych mogłyby służyć do celów społeczno-gospodarczych, np.:

- Kościół pw. Matki Bożej Różańcowej (murowany; lata 1932-33),
- budynek szkoły przy ul. Szkolnej 14. Szkoła murowana; lata 1928-1929, rozbudowana ok. 1980r.),
- zespół dworca kolejowego (dworzec murowany ok. 1930 r.; dom pracowników kolejowych, murowany ok.1930 r.),
- stacja TRAFO, (ul. Kolejowa 3),

- zespół młynów, ob. elektrycznych, ul. Młyńska 13,
- Zespół Fabryki Wódek i Likierów (murowany, 1928 r.),
- domy (nr 3 – ul. Kolejowa murowany, ok. 1920 r.; nr 2 – ul. Miechowska 15, murowany, ok. 1920 r., nr 15 – ul. Miechowska nr 27 – ul. Żarnowiecka murowany, ok. 1930 r.; nr 43 – ul. Żarnowiecka, murowany, ok. I ćw. XX wieku).

Pustostany znajdują się także na terenie dawnego dworca PKP, który obecnie jest jedynie częściowo zasiedlony i nie pełni żadnej funkcji publicznej (s. 97-98).

Jak wskazano w programie rewitalizacji gminy **Pałecznica**, na terenie gminy istnieje kilka pustostanów, m.in.:

- Dwór w Nadzowie (obecnie budynek nie nadaje się do użytkowania, jednak po przeprowadzeniu prac modernizacyjnych i konserwacyjnych mógłby zostać zaadaptowany do nowych celów; planuje się m.in. stworzenie tam ośrodka wsparcia dla osób uzależnionych) (s. 22),
- stara szkoła w Winiarach (jak zaznaczono w programie, obecnie stan budynku szkoły daje możliwość zagospodarowania dla nowych funkcji społecznych; ma on zostać dostosowany do potrzeb Inkubatora Przedsiębiorczości, organizacji pozarządowych oraz innych celów służących poprawie sytuacji społecznej mieszkańców) (s. 25).

W programie rewitalizacji gminy **Kamienica Górna** wskazano na dużą wagę problemu, jakim jest istnienie pustostanów. „Wyznaczony obszar charakteryzuje się dużą ilością niezagospodarowanych i zdegradowanych przestrzeni i obiektów prywatnych i publicznych, które swoim stanem zaburzają ład przestrzenny i czynią przestrzeń nieatrakcyjną i niebezpieczną" (s. 52-53).

Wskazany przykład pustostanu to zespół pałacowo-dworski w Kamienicy Górnej.

Rysunek 59. Zespół pałacowo-dworski w Kamienicy Górnej
Źródło: InicjatywaLokalna.pl

Na obszarze rewitalizacji w gminie **Klucze** znajduje się kilka pustostanów, które po modernizacji mogłyby służyć realizacji nowych celów i doprowadzić w konsekwencji do poprawy jakości życia mieszkańców. Są to m.in.:

- Dworek Dietla przy ul. Rabsztyńskiej 1. - budynek posiada duży potencjał lokalizacyjny, ponieważ znajduje się w samym centrum Klucz. Wpisany w 2010 roku na listę zabytków jest obecnie decyzją PINB wyłączony z użytkowania. Konieczny jest jednak jego remont, ponieważ od około 10 lat niszczeje,
- dom kultury „Papiernik" przy ul. Rudnickiej 2A,
- tereny poprzemysłowe, zlokalizowane na zachód od osiedli mieszkaniowych podobszaru rewitalizacji 1 (s. 87).

Podobnie w gminie **Kościelisko**. Występowanie pustostanów zaliczono do grupy problemów przestrzennych – na terenie gminy zlokalizowane są obszary wraz z obiektami, które straciły swoją funkcję, wymagające modernizacji i odnowy (s. 52-53):

- Teren WDW Kościelisko obejmujący zaplecze magazynów żywnościowych, technicznych i mundurowych, lokalizację garaży dla samochodów i autobusów obsługi Zespołu Wypoczynkowego, obiekty przeznaczone na warsztaty naprawcze pojazdów, sprzętu mechanicznego oraz warsztaty rzemieślnicze,
- Kompleks wypoczynkowy DW Salamandra,
- Kompleks stadionu biathlonowego,
- Kompleks Wojskowego Ośrodka Szkoleniowo Kondycyjnego.

Na terenie gminy **Łukowicach** występują budynki, pustostany, które po wyremontowaniu i dostosowaniu do potrzeb mieszkańców mogłyby służyć lokalnej społeczności (s. 55-57). Są to m.in.: Budynek remizy OSP w Łukowicy

Rysunek 60. Budynek OSP w Łukownicy
Źródło: GPR dla gminy Łukowica na lata 2016-2023.

Budynek świetlicy wiejskiej w Młyczyńskiej

Rysunek 61. Budynek świetlicy w Myczyńskiej, gmina Łukownica
Źródło: GPR dla gminy Łukowica na lata 2016-2023.

W programie rewitalizacji gminy **Dębno** wskazano na obecność pustostanów, która wiąże się z koniecznością zagospodarowania tych przestrzeni i dostosowania ich do różnorodnych potrzeb mieszkańców.

Budynek Ochotniczej Straży Pożarnej w Dołach

Rysunek 62. Budynek OSP w Dołach, gmina Dębno
Źródło: GPR dla gminy Dębno na lata 2016-2026 (s. 57, 63, 64).

Budynek komunalny w Dołach

Rysunek 63. Budynek komunalny w Dołach, gmina Dębno
Źródło: GPR dla gminy Dębno na lata 2016-2026 (s. 57, 63, 64).

Budynek zlikwidowanego Technikum Ceramicznego w Łysej Górze

Rysunek 64. Budynek Technikum Ceramicznego w Łysej Górze, Dębno
Źródło: GPR dla gminy Dębno na lata 2016-2026 (s. 57, 63, 64).

Budynek dawnej Poczty w Łysej Górze

Rysunek 65. Budynek dawnej poczty w Łysej Górze, Dębno
Źródło: GPR dla gminy Dębno na lata 2016-2026 (s. 57, 63, 64).

Budynek dawnej spółdzielni ceramicznej „Kamionka" w Łysej Górze

Rysunek 66. Budynek Spółdzielni Ceramicznej "Kamionka" w Łysej Górze
Źródło: GPR dla gminy Dębno na lata 2016-2026 (s. 57, 63, 64).

Na terenie gminy **Rabka-Zdrój** z kolei znajduje się kilka pustostanów, m.in.:

Pustostany na terenie dawnego dworca PKP na podobszarze Chabówka

Rysunek 67. Pustostany na terenie dworca kolejowego Chabówka, gmina Rabka-Zdrój
Źródło: Pro Regio Consulting (s. 56-57).

Zdegradowany budynek na terenie Parku Zdrojowego

Rysunek 68. Zdegradowany budynek w parku Zdrojowym, Rabka Zdrój
Źródło: Pro Regio Consulting (s. 56-57).

W gminie **Ryglice** w ścisłym centrum sołectwa Lubczy, obok istotnych dla funkcjonowania mieszkańców obiektów znajdują się popadające w ruinę pustostany oraz tereny magazynowe. Obiekty te wpływają na estetykę okolicy oraz obniżają poczucie bezpieczeństwa mieszkańców.

Przykłady tych miejsc to:

Nieuporządkowany teren wokół zdegradowanych magazynów w centrum Lubczy

Rysunek 69. Magazyny w centrum Lubczy, gmina Ryglice
Źródło: Peridea

Budynek dawnej ochronki z nieuporządkowanym terenem wokół, był wielokrotnie rozbudowywany i pełnił przez lata wiele różnych, ważnych dla lokalnej społeczności funkcji. Od kilku lat jest w większości opuszczony, popada w ruinę i nie jest przedmiotem żadnych działań inwestycyjnych.

Rysunek 70. Dawna ochronka w Lubczy, gmina Ryglice
Źródło: Peridea.

Jak wynika z analizy programu rewitalizacji gminy Czernichów, znajdująca się na obszarze gminy miejscowość Rybna jest mocno zaniedbana, problem potęguje obecność pustostanów w bardzo złym stanie technicznym, zagrażających zdrowiu i życiu mieszkańców (tzw. Stara Mleczarnia, stare zabudowania kościelne) (s. 21).

Budynek starej mleczarni

Rysunek 71. Stara Mleczarnia, Rybna, gmina Czernichów

Obiekt byłego domu parafialnego w Rybnej

Rysunek 72. Były dom parafialny, Rybna, Gmina Czernichów

Budynek tzw. Domu nauczyciela w Kamieniu

Rysunek 73. Dom Nauczyciela w Kamieniu, gmina Czernichów

Kaplica Różańcowa w Czernichowie

Rysunek 74. Kaplica Różańcowa w Czernichowie
Źródło: GPR dla gminy Czernichów (s. 11-13).

W **Gołczy** z kolei, na podobszarze Trzebienice istnieje zdegradowany obiekt poprzemysłowy (teren po byłym Państwowym Gospodarstwie Rolnym), który obecnie nie jest wykorzystywany a stanowi potencjał do rozwoju strefy gospodarczej (s. 58). W programie rewitalizacji podkreślono, że na podobszarze Chobędza problemem jest także zły stan techniczny budynku OSP, duża liczba starszych budynków (wybudowanych przed 1939 r.) (s. 66).

W **Limanowej** przeprowadzona analiza jakościowa wykazała istnienie problemów sfery przestrzenno-funkcjonalnej, m.in.. pustostanów. Przykładem takiego obiektu jest budynek pod dawnej szkole podstawowej zlokalizowany w obszarze Bałażówka-Kisielówka-Makowica-Pasierbiec. Po likwidacji szkoły obiekt pełniący w przeszłości funkcje publiczne nie jest wykorzystywany na rzecz lokalnej społeczności i ulega degradacji (s.37). Również mieszkańcy gminy podczas konsultacji wspominali o istniejących na terenie rewitalizacji obiektach, w przeszłości pełniących ważne funkcje publiczne, społeczne i gospodarcze, obecnie niewykorzystywanych lub niedostatecznie wykorzystywanych z uwagi na zły stan techniczny (s.41). Pokazuje to, że problem pustostanów jest dostrzegalny.

W gminie **Szerzyny** w sołectwie Czermna, analizując sferę techniczną, odnotowano dużą liczbę pustostanów – 7 takich obiektów przypada na 100 mieszkańców, podczas gdy w gminie jest to średnio 4,8. W Podobszarze rewitalizacji 1. Czermna są to głównie budynki drewnianych domów jednorodzinnych w stanie do kompleksowego remontu (s. 30-32).

Rysunek 75. Drewniane domy do remontu, Czermna, gmina Szerzyny
Źródło: GPR dla gminy Szerzyny na lata 2016-2023

Na terenie wielu gmin występują opuszczone zespoły parkowe lub dworsko-parkowe. Przykłady można znaleźć np. w **Radziemicach**, gdzie zlokalizowany jest Dwór w Zielenicach, który w ramach prac remontowo-budowlanych zostanie kompleksowo zmodernizowany. W skład prac wejdzie m.in. gruntowna termomodernizacja i remont wnętrz, wraz z zakupem wyposażenia (s. 25). Podobnie w **Lipinkach**. Występujący na obszarze rewitalizacji pustostan to zabytkowy zespół dworsko-parkowy. Na jego terenie planuje się utworzenie miejsca do cyklicznych spotkań działających w Lipinkach organizacji pozarządowych, połączonego z izbą pamięci, gdzie będą mogły być przeprowadzane warsztaty dot. bogatej historii regionu. Planuje się również utworzenie kawiarni jako miejsca do spotykania się młodzieży (s. 32).

Zaskakujące są pustostany w obiektach o znaczących walorach zabytkowych. Przykładowo na terenie gminy **Książ Wielki** występuje pustostan – bożnica z I połowy XIX w. (s. 42-43):

Rysunek 76. Pustostan: bożnica w gminie Książ Wielki
Źródło: Urząd Gminy Książ Wielki.

Z kolei w gminie **Kłaj** pustostany zgrupowane są m.in. na terenie Pałacu Żeleńskich, który w okresie PRLu pełnił funkcję PGRu. Mieszkańcy wyrazili obawy, że budynki pofolwarczne, w przeszłości przekształcone na mieszkania służbowe, z czasem będą podlegać postępującej degradacji, co skutkować może zakazem ich użytkowania i decyzją rozbiórki (s. 31).

Rysunek 77. Pałac Żeleńskich, gmina Kłaj
Źródło: http://www.palac-zelenskich.pl/palac-zelenskich.html

Obszar, na którym działał Zakład Przetwórstwa Tworzyw Sztucznych po ustaniu produkcji przez lata ulegał stopniowej degradacji. Obecnie wiele zabudowań jest w złym stanie technicznym z uwagi na brak użytkowania. Odnotowuje się występowanie problemów społecznych, takich jak spożywanie alkoholu, wandalizm czy przestępstwa.

Rysunek 78. Dawny Zakład Przetwórstwa Tworzyw Sztucznych, Kłaj
Źródło: GPR dla gminy Kłaj na lata 2017-2025

PODSUMOWUJĄC

W programach rewitalizacji nie **zawsze dostrzegane są pustostany mieszkaniowe**, zauważa się puste lokale użytkowe i problem ogólnie zdegradowanych przestrzeni publicznych, budynków i braku infrastruktury. Problem pustych lokali i budynków mieszkalnych zaznacza się najbardziej w dużych miastach, z dużym zasobem nieruchomości. Analiza dotycząca zasobów mieszkaniowych bardziej wyczerpująco została ujęta w programie Wrocławia.

Wymienione w tym rozdziale niespełna 70 gmin z 3 wybranych do analizy województw w swoich programach rewitalizacji wskazuje przede wszystkim **budynki własne, ale też należące do innych podmiotów i osób prywatnych, jak również te o niejasnym statusie prawnym**, porzucone lub w trakcie wyjaśniania stanu prawnego. Są to **bardzo zróżnicowane obiekty**, zarówno pod względem dawnej funkcji, jak i metrażu, ilości kondygnacji czy technologii i okresu wzniesienia. Najczęściej najbardziej problematyczne dla gmin są duże działki z licznymi budynkami o zróżnicowanej, ale niegdyś głównie przemysłowej funkcji. Dużym wyzwaniem są budynki techniczne (np. kotłownie, młyny), obecnie całkowicie niewykorzystywane i bardzo trudne do adaptowania na inne funkcje.

Budynki i lokale mieszkalne przeważnie **wymagają gruntownych remontów** i podniesienia standardu, wiele innych nieruchomości **może być znów wykorzystywanych na potrzeby społeczności lokalnych** przez samorządy. Dobrymi przykładami są adaptacje budynków na potrzeby centrów aktywności lokalnej i miejsc dla organizacji lokalnych, domów dziennego pobytu, przy czym najłatwiejszymi obiektami do wykorzystania są dawne budynki szkół, niewielkie budynki o funkcjach dawniej publicznych – świetlice lub domy kultury, budynki OSP.

Dużą wartością programów rewitalizacji jest **uwzględnienie konsultacji społecznych i głosu mieszkańców**. Zaniedbane budynki źle wpływają na wizerunek miejscowości, mogą stwarzać bezpośrednie zagrożenie ze względu na stan techniczny, ale i okazję do zachowań niebezpiecznych i nieakceptowanych społecznie (spożywanie alkoholu, akty wandalizmu, zaprószenie ognia), wpływając na poczucie bezpieczeństwa mieszkańców. Programy uwzględniają również wartość kulturową i historyczną niektórych nieruchomości, również podnoszoną przez mieszkańców.

Programy rewitalizacji rzadko zawierają **pomysły na wykorzystanie nieruchomości i możliwe zmiany funkcji budynków i lokali**. Głównie dotyczą aktywności gospodarczej, aspektów wizualnych i poprawy jakości przestrzeni publicznych i infrastruktury. Dla wymienianych w tych dokumentach licznych budynków nie ma pomysłu na adaptacje lub przystosowanie. Dotyczy to obiektów zabytkowych, w dużych zespołach, na przykład pałacowych, ale i po prostu domów i innych niewielkich budynków. Do przystosowania ich na mieszkania wspomagane lub do innych usług niezbędni są partnerzy, którzy takie usługi mogą świadczyć – znów w przypadku jednej gminy jest to współpraca z Caritas.

8. WNIOSKI

Celem niniejszego badania było oszacowanie liczby pustostanów w Polsce, w tym również w zasobach nienależących do gmin, oszacowanie możliwości przekształcenia ich w dostępne cenowo mieszkania na wynajem, oraz ocena szans na zmniejszenie luki mieszkaniowej w Polsce w sektorze lokali dostępnych cenowo przy wykorzystaniu potencjału zidentyfikowanych pustostanów. Niniejsze badanie można uznać za pierwszy bardziej kompleksowy opis zróżnicowania samych pustostanów, zmian dotyczących postrzegania ich występowania i w końcu tendencji w ich zagospodarowywaniu. Przekształcanie lokali na mieszkania to jedna z możliwości zwiększania zasobu o dostępnych czynszach, poważnym wyzwaniem jest przywracanie dawnym nieruchomościom mieszkaniowym ich funkcji przy uwzględnieniu aktualnych standardów i oczekiwań potencjalnych mieszkańców.

1) Wnioski ogólne

   a) Wiele pytań i wątpliwości budzi klasyfikacja obiektu jako pustostanu. Na potrzeby tego badania zdefiniowano pustostan w odniesieniu do czasu pozostawania poza użytkowaniem: powyżej 12 miesięcy. Nie zdefiniowano stanu technicznego, co powodowało wiele pytań ze strony respondentów. Budynki wycofane z użytkowania często nie były uznawane za pustostany, podobnie jak lokale przeznaczone do remontów lub nie spełniające innych norm i wytycznych, czyli nie przeznaczone do najmu.
   b) Jedynie gminy raportują obecnie do GUS dane dotyczące pustostanów, podczas gdy znaczące zasoby ma również Skarb Państwa i jego spółki, inne podmioty prywatne mające zasób nieruchomości na wynajem. Z badania brytyjskiego przeprowadzonego w tym projekcie wynika, że zasoby pustych i niewykorzystanych nieruchomości mają związki wyznaniowe – w Polsce również jest to możliwe, ale raporty na ten temat są szczątkowe (przy czym pewne informacje pojawiają się w programach rewitalizacji).
   c) W pytaniach respondentów do geoankiety i w ramach analizy wszystkich zgromadzonych informacji powtarza się problem tzw. luki remontowej: złego stanu technicznego budynków i mieszkań, konieczności długotrwałych procedur remontowych i bardzo dużych nakładów finansowych.
   d) Przyczyną pojawiania się pustostanów mogą być problemy dotyczące własności: roszczenia lub trwające procesy identyfikacji aktualnego właściciela.
   e) Gminy mają możliwość identyfikowania nieruchomości należących do innych podmiotów jako niezamieszkałych i nieużywanych na podstawie prowadzonych rejestrów i dostarczanych usług.
   f) Pustostany zidentyfikowane w badaniu to bardzo zróżnicowane nieruchomości, od wskazywanych w geoankiecie lokali i jedno- lub dwulokalowych domów do całych założeń pałacowych lub kompleksów budynków poprzemysłowych opisanych w wykazach i programach rewitalizacji.

2) Wnioski z geoankiety i otrzymanych wykazów

   a) W geoankiecie zgłoszono 154 budynki różnego typu, a tylko 67 rekordów dotyczyło różnych lokali w budynkach. Wskazano, że 108 spośród zgłoszonych nieruchomości może być wykorzystane/adaptowane do celów mieszkaniowych. Przeważająca część (68 w stosunku do 40 możliwych do przekształcenia) jest zbyt zdegradowana, nie spełnia norm bądź wymaga zbyt dużych nakładów, aby respondenci ocenili pozytywnie ich przydatność do celów mieszkaniowych. W przypadku 22 budynków możliwych do przekształcenia respondenci wiedzieli o decyzjach PINB o wycofaniu z użytkowania.
   b) W ramach przysłanych **wykazów zidentyfikowano jako pustostany 817 budynków, a także 6 201 lokali mieszkalnych i użytkowych**, w tym najwięcej w Wałbrzychu.
   c) Informacje na temat pustostanów są trudno dostępne. Nawet w gminach, które powinny dysponować danymi na temat posiadanych zasobów nieruchomościowych jest je trudno

uzyskać, w tym na potrzeby opracowywanych dokumentów (co potwierdza analiza programów rewitalizacji).

d) Informacje o pustostanach w gminach z dużym zasobem są gromadzone i aktualizowane, ale głównie na potrzeby bieżącego zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy, bez standaryzacji i specjalistycznych narzędzi informatycznych. Zbieranie i przetwarzanie danych wiąże się każdorazowo z dodatkową pracą obsługujących zasób nieruchomości urzędników.
e) W gminach, gdzie pustostany są inwentaryzowane i prowadzona jest świadoma polityka (preferencyjnego najmu w przypadku lokali użytkowych i polityka remontowa wraz z przeznaczaniem lokali do remontu do wynajmu) liczba pustostanów może być systematycznie obniżana.
f) Mniejsze gminy mogą odnotowywać puste budynki należące do zasobów prywatnych właścicieli, spoza swojego zasobu komunalnego, na podstawie innych prowadzonych obowiązkowo rejestrów.
g) W przypadku budynków bardzo zdegradowanych i o bardzo małej wartości wyburzanie może być sposobem na uporządkowanie przestrzeni i lepsze zagospodarowanie danej działki lub rejonu. Takie rozwiązania są już praktykowane w miastach wyludniających się, gdzie nie ma potrzeby zagospodarowania takich budynków na cele mieszkaniowe, (np. w Wałbrzychu), ale i w miastach potrzebujących więcej mieszkań, gdzie na tej samej działce budowane są nowe, większe budynki (np. projekty w Warszawie). Rozbiórki zwiększają ład i poczucie uporządkowania przestrzeni.

3) Wnioski ze studiów przypadku

a) W miastach, dla których wykonano studium przypadku, było **łącznie 4 871 pustostanów mieszkaniowych**, z dominującym zasobem Warszawy.
b) Zmiany zasad najmu mieszkań z zasobu gmin (nie lokale, ale umowy najmu komunalnego i socjalnego), zmiany dotyczące standardów technicznych dla lokali mieszkalnych, szczególnie w kontekście lokali wracających po kilkunastoletnim lub nawet kilkudziesięcioletnim najmie, oznaczają, że często lokale nie mogą być znów wynajęte: nie spełniają kryteriów samodzielnego lokalu mieszkalnego. Szczególnie dotyczy to pojedynczych izb, lokali bez toalety, które są zwalniane przez dotychczasowych mieszkańców, a położonych w większych miastach, mających zasób w starszych kamienicach.
c) Procedury przekazania mieszkania kolejnemu najemcy mogą się różnić w gminach, ale zawsze zawierają niezbędny czas na kroki ze strony gminy (przygotowanie lokalu do najmu) i potencjalnego najemcy (akceptacja i weryfikacja dokumentów). Oznacza to, że choć lokal jest pusty, to trwa proces wynajmowania.
d) Puste budynki i ich zagospodarowanie wymagają pomysłów i dużych nakładów finansowych, podobnie jak remonty istniejącego zasobu komunalnego. Gminy nie są w stanie poradzić sobie z generalnymi remontami budynków wielomieszkaniowych bez zewnętrznego wsparcia finansowego. W przypadku większości projektów korzystają z rozmaitych funduszy.
e) Wykorzystanie i adaptacja mniejszych budynków, szczególnie na cele mieszkaniowe lub usług mieszkaniowych, może być tańsze, niż budowa nowych obiektów.

4) Wnioski z danych statystycznych

a) Statystyka publiczna obecnie nie wystarcza do ujęcia złożoności problemu pustostanów i ogólnie budynków nieużytkowanych. Potrzeba doprecyzowania definicji pustostanu mieszkaniowego i rozszerzenia jej o dodatkowe informacje, np. o pustostany budynkowe czy lokale użytkowe oraz o określenie długości okresu nieużytkowania, a także publikowania informacji o budynkach wycofanych z użytkowania i rozbiórkach.
b) Dane ze spisu powszechnego z 2011 roku: **534,7 tys. mieszkań niezamieszkanych (4% wszystkich) w zamieszkanych budynkach, plus 479,5 tys. niezamieszkanych budynków (8% wszystkich), w których znajdowało się przynajmniej jedno mieszkanie**.

c) **Pustostany mieszkaniowe raportowane przez gminy na koniec 2018 roku: 54 206,** przy czym znaczące zmiany liczby pustostanów od 2003 roku, a szczególnie znaczące wzrosty, mogą wynikać ze zmian w klasyfikacji mieszkań i nieruchomości i dokładnej inwentaryzacji zasobów.
d) Bardzo duże nasilenie występowania pustostanów w gminach miejskich, co znajduje potwierdzenie w danych zebranych w niniejszym badaniu.

5) Wnioski z analizy programów rewitalizacji

a) Pustostany mieszkaniowe nie zawsze są elementem branym pod uwagę w diagnozie opracowywanej na potrzeby programów rewitalizacji. Przeważnie, jako negatywne zjawisko, wymieniane są jedynie pustostany gminne.
b) Analiza gminnych programów rewitalizacji i prowadzonych przy tym konsultacji z mieszkańcami pokazuje, że puste i zaniedbane nieruchomości są coraz częściej postrzegane jako problem: wizerunkowy dla miejscowości, związany z bezpieczeństwem dla mieszkańców, zaniedbanie dziedzictwa kulturowego danego miejsca.
c) Powodzeniem kończą się plany adaptacji pustostanów budynkowych na cele społeczne, jeśli są wynikiem dialogu ze społecznością lokalną w ramach programów rewitalizacji.
d) Programy nie zawierają analizy możliwych sposobów wykorzystania pustych budynków i lokali, brakuje pomysłów na wykorzystanie nieruchomości.

6) Rekomendacje (z uwzględnieniem dalszych badań)

a) Potrzebne są dalsze badania dotyczące pustych budynków i mieszkań w zasobach zidentyfikowanych już właścicieli, a także zdefiniowanie innych, którzy potencjalnie byliby zainteresowani długotrwałym zagospodarowaniem nieruchomości, np. na podstawie umów najmu z podmiotami typu SAN.
b) Programy rewitalizacji przyczyniają się do identyfikowania pustostanów, ale wciąż brakuje pomysłów i przykładów dobrych praktyk dotyczących zagospodarowania takich nieruchomości, szczególnie na cele mieszkaniowe. Szersze informowanie o udanych realizacjach może być pomocne dla gmin dopiero tworzących swoje inwentaryzacje i dokumenty dotyczące rewitalizacji.
c) Gminy i Skarb Państwa dziedziczą nieruchomości, ale i spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu. Brak jest rozwiązań prawnych dla takich mieszkań, nie będących nieruchomościami w rozumieniu przepisów o zasobie gminnym. Nie wchodzą one automatycznie do zasobu mieszkaniowego, jak inne nieruchomości. Może być potrzebne wskazywanie dobrych praktyk dotyczących takich lokali i możliwości ich wykorzystywania na cele społeczne, samodzielnie lub we współpracy z organizacjami pozarządowymi.
d) Programy finansowania rozbudowy gminnych zasobów mieszkaniowych powinny przewidywać możliwość finansowania generalnych remontów, z uwzględnieniem potencjalnych przeszkód w trakcie takich prac, bardziej prawdopodobnych niż w przypadku realizacji nowych inwestycji.
e) Celowe wydaje się zbadanie, czy istniejące rozwiązania informatyczne do zarządzania zasobami mieszkaniowymi mogłyby być wykorzystywane przez gminy do inwentaryzacji ich niewykorzystanych zasobów, i czy pozwoliłoby to na sprawniejsze raportowanie wewnętrzne i uzyskiwanie informacji do celów statystycznych.

SPIS TABEL

Tabela 1. Liczba respondentów w poszczególnych grupach badawczych 13
Tabela 2. Zestawienie liczbowe uzyskanych odpowiedzi 14
Tabela 3. Liczba odpowiedzi w geoankiecie w poszczególnych grupach respondentów 15
Tabela 4. Typy budynków według zgłaszających grup respondentów 20
Tabela 5. Możliwość adaptacji zgłoszonych budynków do celów mieszkaniowych 20
Tabela 6. Prawo do dysponowania zgłoszonymi budynkami 21
Tabela 7. Budynki według możliwych do wyodrębnienia lokali 23
Tabela 8. Budynki według liczby kondygnacji naziemnych 24
Tabela 9. Typy lokali użytkowych według zgłaszających grup respondentów 26
Tabela 10. Możliwość adaptacji lokali użytkowych na cele mieszkaniowe 28
Tabela 11. Lokalizacja lokalu użytkowego w budynku 29
Tabela 12. Prawo do dysponowania zgłoszonymi lokalami mieszkalnymi 30
Tabela 13. Liczba lokali w budynku 31
Tabela 14. Nieruchomości wyłączone z użytkowania decyzją PINB 33
Tabela 15. Możliwość adaptacji na cele mieszkaniowe 34
Tabela 16. Pustostany w Warszawie 38
Tabela 17. Liczba pustostanów według województw w latach 2003-2018 53
Tabela 18. Zmiana liczby pustostanów w powiatach o największym natężeniu występowania w 2018 r. 55
Tabela 19. Pustostany mieszkaniowe w miastach na prawach powiatu w 2018 r. 56
Tabela 20. Raportowanie o pustostanach w programach rewitalizacji 58
Tabela 21. Informacje o pustostanach w programie rewitalizacji Bydgoszczy 67
Tabela 22. Liczba pustostanów w obszarach rewitalizacji Bydgoszczy przed podjęciem działań 67

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1. Geoankieta 11
Rysunek 2. Zestawy pytań dla poszczególnych typów pustostanów 13
Rysunek 3. Rozkład geograficzny pustostanów 16
Rysunek 4. Zgłoszone w geonakiecie budynki i lokale 18
Rysunek 5. Budynki wg typu wskazanego przez respondentów 19
Rysunek 6. Możliwość przystosowania budynku do celów mieszkaniowych 21
Rysunek 7. Budynki wg tytułu prawnego respondenta 22
Rysunek 8. Budynki wg liczby lokali 23
Rysunek 9. Budynki wg liczby kondygnacji nadziemnych 25
Rysunek 10. Zgłoszone w geoankiecie lokale użytkowe i mieszkaniowe 26
Rysunek 11. Lokale użytkowe wg typu 27
Rysunek 12. Możliwość zmiany przeznaczenia lokali na cele mieszkaniowe 28
Rysunek 13. Tytuły prawne do zgłaszanych lokali użytkowych 29
Rysunek 14. Lokale mieszkalne wg tytułu prawnego 30
Rysunek 15. Budynki ze zgłoszonymi mieszkaniami wg liczby lokali mieszkalnych 32
Rysunek 16. Wszystkie zgłoszone nieruchomości wyłączone z użytkowania przez PINB 34
Rysunek 17. Budynek przy ul. Młodej w Kielcach 43
Rysunek 18. Budynek dawnej Szkoły Muzycznej w Kielcach, widok ogólny i na wejście główne 44
Rysunek 19. Budynki byłego zespołu szkół przy ul. Nowaka-Jeziorańskiego w Kielcach 45
Rysunek 20. Widok z góry na były zespół szkół przy ul. Nowaka-Jeziorańskiego w Kielcach 47
Rysunek 21. Mapa terenu byłego zespołu szkół przy ul. Nowaka-Jeziorańskiego 47
Rysunek 22. Mapa budynków o funkcjach społecznych Caritas Diecezji Kieleckiej 49
Rysunek 23. Typy funkcji w adaptowanych budynkach Caritas Diecezji Kieleckiej 50
Rysunek 24. Funkcje społeczne adaptowanych budynków Caritas Diecezji Kieleckiej 50
Rysunek 25. Pierwotne funkcje adaptowanych budynków Caritas Diecezji Kieleckiej 51
Rysunek 26. Zróżnicowanie liczby pustostanów w ujęciu regionalnym (2018) 54

Rysunek 27. Zróżnicowanie liczby pustostanów w ujęciu powiatowym (2018) 55
Rysunek 28. Obiekty pofabryczne w gminie Leśna 60
Rysunek 29. Budynki pokolejowe w gminie Leśna 61
Rysunek 30. Budynki pofabryczne w gminie Leśna, Pobiednia 62
Rysunek 31. Budynek w Kamiennej Górze 63
Rysunek 32. Obrazy z GPR gminy Olszyna 65
Rysunek 33. Pustostany gminy Olszyna 66
Rysunek 34. Zespół pałacowy w Biedrzychowicach, gmina Olszyna 66
Rysunek 35. Górzno, budynek przeznczony na Centrum Działań Kreatywnych 70
Rysunek 36. Budynki kotłowni w gminie Tuchola 71
Rysunek 37. Budynki dawnego PGR, Izbica Kujawska 72
Rysunek 38. Budynki dawnej wikliniarni, Izbica Kujawska 73
Rysunek 39. Budynek byłej szkoły, Szczkowo, Izbica Kujawska 74
Rysunek 40. Dawny Bar Letni, Gniewkowo 74
Rysunek 41. Dokumentacja pustostanów z Solca Kujawskiego 76
Rysunek 42. Solec Kujawski, budynek przy Pl. Jana Pawła II 76
Rysunek 43. Budynki pokolejowe, Piechcin, gmina Barcin 77
Rysunek 44. Budynek do przebudowy w gminie Więcbork 79
Rysunek 45. Wizualizacja przebudowy budynku w gminie Więcbork 79
Rysunek 46. Budynek przy ul. Wodnej 7, Nakło nad Notecią 80
Rysunek 47. Budynek przy ul. Gimnazjalnej 10, Nakło nad Notecią 81
Rysunek 48. Pustostany przy ul. Orkana, Rabka Zdrój 82
Rysunek 49. Budynek po ochronce w Ryglicach 83
Rysunek 50. Stara szkoła w Binarowej, gmina Biecz 84
Rysunek 51. Budynki dawnej spółdzielni, Rzepiennik Strzyżewski 85
Rysunek 52. Budynek dawnej stacji PKP, Rytro 86
Rysunek 53. Budynek byłej szkoły w Dąbrówce, gmina Pleśna 86
Rysunek 54. Ośrodek Relax, gmina Pleśna 87
Rysunek 55. Budynek po byłej spółdzielni w Radogoszczy 88
Rysunek 56. Budynek szkoły podstawowej w Małcu, gmina Radogoszcz 88
Rysunek 57. Budynek OSP w Małcu, gmina Radogoszcz 89
Rysunek 58. Zespół Pałacowy Popielów w Ściborzycach 89
Rysunek 59. Zespół pałacowo-dworski w Kamienicy Górnej 90
Rysunek 60. Budynek OSP w Łukownicy 91
Rysunek 61. Budynek świetlicy w Myczyńskiej, gmina Łukownica 92
Rysunek 62. Budynek OSP w Dołach, gmina Dębno 92
Rysunek 63. Budynek komunalny w Dołach, gmina Dębno 93
Rysunek 64. Budynek Technikum Ceramicznego w Łysej Górze, Dębno 93
Rysunek 65. Budynek dawnej poczty w Łysej Górze, Dębno 94
Rysunek 66. Budynek Spółdzielni Ceramicznej "Kamionka" w Łysej Górze 94
Rysunek 67. Pustostany na terenie dworca kolejowego Chabówka, gmina Rabka-Zdrój 95
Rysunek 68. Zdegradowany budynek w parku Zdrojowym, Rabka Zdrój 95
Rysunek 69. Magazyny w centrum Lubczy, gmina Ryglice 96
Rysunek 70. Dawna ochronka w Lubczy, gmina Ryglice 97
Rysunek 71. Stara Mleczarnia, Rybna, gmina Czernichów 98
Rysunek 72. Były dom parafialny, Rybna, Gmina Czernichów 98
Rysunek 73. Dom Nauczyciela w Kamieniu, gmina Czernichów 99
Rysunek 74. Kaplica Różańcowa w Czernichowie 99
Rysunek 75. Drewniane domy do remontu, Czermna, gmina Szerzyny 100
Rysunek 76. Pustostan: bożnica w gminie Książ Wielki 101
Rysunek 77. Pałac Żeleńskich, gmina Kłaj 101
Rysunek 78. Dawny Zakład Przetwórstwa Tworzyw Sztucznych, Kłaj 102