

Wysiedlenia podczas rewitalizacji. Studium przypadku – Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku



Fot.: <https://martynasoul.com/warszawska-praga-co-warto-zobaczyc-ciekawe-miejsca/>

Alicja Skraba
Katarzyna Jankowska
Karolina Kołodziej
Natalia Pokorska



Spis treści

Wstęp.....	4
Wykaz stosowanych skrótów i definicji pojęć wykorzystywanych w dokumencie.....	5
Kluczowe akty prawne.....	5
1. Struktura zasobu na obszarze rewitalizacji	6
1.1 Stan budynków podlegających remontom. Ich szacowany stopień zużycia	6
1.2 Przewidywana liczba zaplanowanych remontów	7
1.3 Budynki niepodlegające remontom – dlaczego nie?.....	8
1.4 Planowane zmiany w remontowym zasobie.....	10
2. Polityka związana z przesiedleniami	11
2.1 Strukturyzacja i plan przesiedleń/ możliwość powrotu	11
2.2 Ingerencja lokatorów w proces rewitalizacji.....	12
2.3 Czy przesiedlenia znacznie naruszają budżet ZPR?	14
3. Najemcy lokali na obszarze rewitalizacji.....	15
3.1 Obraz mieszkańców obszaru rewitalizacji – charakterystyka społeczno-ekonomiczna.....	15
3.2 Problemy społeczno-ekonomiczne zidentyfikowane na obszarze rewitalizacji ze szczególnym wyróżnieniem podobszarów przesiedlanych	16
3.3 Cele zawarte w diagnozie społecznej mieszkańców	17
4. Lokale zamienne.....	19
4.1 Proces najmu.....	19
Od strony mieszkańca	19
Od strony miasta	20
4.2 Lokalizacja.....	21
4.3 Standard.....	22
5. Czysze	23
5.1 Utrzymywanie lokali socjalnych	23
6. Komunikacja z mieszkańcami	24
6.1 Komunikacja dotycząca zmian wynikających z rewitalizacji.....	24
6.2 Skuteczność komunikacji.....	25
7. Analiza źródeł medialnych	27
7.1 Interesariusze a proces przesiedleń.....	29
7.2 Tematy społeczne otaczające rewitalizację. Lokalna aktywizacja mieszkańców	30
Podsumowanie.....	31
Bibliografia.....	33

Wstęp

Niniejszy raport stanowi formalne sfinalizowanie naszej pracy, której podjęliśmy się w ramach praktyk na specjalizacji **Socjourbanistyka. Specjalizacja od diagnozowania i rozwiązywania problemów w przestrzeni miasta**, będącej jedną z możliwych ścieżek na kierunku Socjologia Stosowana i antropologia społeczna na **Instytucie Stosowanych Nauk Społecznych**. Tematyka raportu jest ściśle osadzona w sferze działań rewitalizacyjnych, których władze Warszawy podjęły się w ramach **Zintegrowanego Programu Rewitalizującego m.st. Warszawa do 2022 roku**. Raport porusza dodatkowo sprawy „poboczne”, takie jak nieodłączne przesiedlenia/wysiedlenia czy ogólne nastroje z nimi związane – zarówno władz, jak i objętych nimi mieszkańców. Przesiedleniom bowiem towarzyszą liczne kontrowersje.

W ramach przygotowań do napisania niniejszego raportu w początkowym etapie skupiliśmy się na przestudiowaniu istniejących już i opublikowanych raportów oraz przejrzaniu kluczowych dokumentów i ustaw. Dzięki uczestnictwie w praktykach, miałyśmy również możliwość przeprowadzenia dwóch wywiadów eksperckich, do których wcześniej przygotowane zostały odpowiednie scenariusze. Wywiady przeprowadziłyśmy z Jackiem Grunt-Mejerem, pełnomocnikiem prezydenta m.st. Warszawy ds. rewitalizacji oraz z Tomaszem Krettekiem, Michałem Zgórzakiem oraz Joanną Maj – przedstawicielami Biura Polityki Lokalowej. Uzyskane w wywiadach informacje były nierzadko kluczowe i stanowiły uzupełnienie w pewnych brakach danych w dotychczas publikowanych pracach. Dodatkowo pozwoliły one na nieco mniej formalny wgląd w cały proces oraz ukazały odmienne spojrzenia różnych placówek oraz ich pracowników.

Proces tworzenia raportu przebiegał w dobrej atmosferze, ponieważ nasza grupa okazała się zgraną i skorą do wzajemnej pomocy. Utrudnieniem była jednak nieustannie trwająca pandemia i współtowarzysząca jej uboga komunikacja – wyłącznie przez portale internetowe. Raport ma stanowić pomoc naukową, potrzebną do rozpoczęcia przyszłych, samodzielnych badań związanych z poruszaną w nim tematyką.

Wykaz stosowanych skrótów i definicji pojęć wykorzystywanych w dokumencie

1. **ZPR** – Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku
2. **LPR** – Lokalny Program Rewitalizacji m.st. Warszawy na lata 2005–2013
3. **SSW** – Społeczna Strategia Warszawy. Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych do 2020 roku
4. **Lokal zamienny** – zgodnie z treścią art. 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów jest to „lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni.”
5. **Lokal pierwotny** – lokal pierwotnie zamieszkiwany przez mieszkańców przed przeprowadzkami związanymi z pracami rewitalizacyjnymi
6. **DM** – Dzielnica Macierzysta
7. **DAZ** – Dzielnica Aktualnego Zamieszkania
8. **ZGN** – Zakład Gospodarowania Nieruchomościami
9. **BPL** – Biuro Polityki Lokalowej
10. **TBS** – Towarzystwo Budownictwa Społecznego

Kluczowe akty prawne

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji;

Uchwała Nr LVIII/1751/2009 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy.

Lokalny Program Rewitalizacji m.st. Warszawy na lata 2005–2013;

Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do roku 2022.

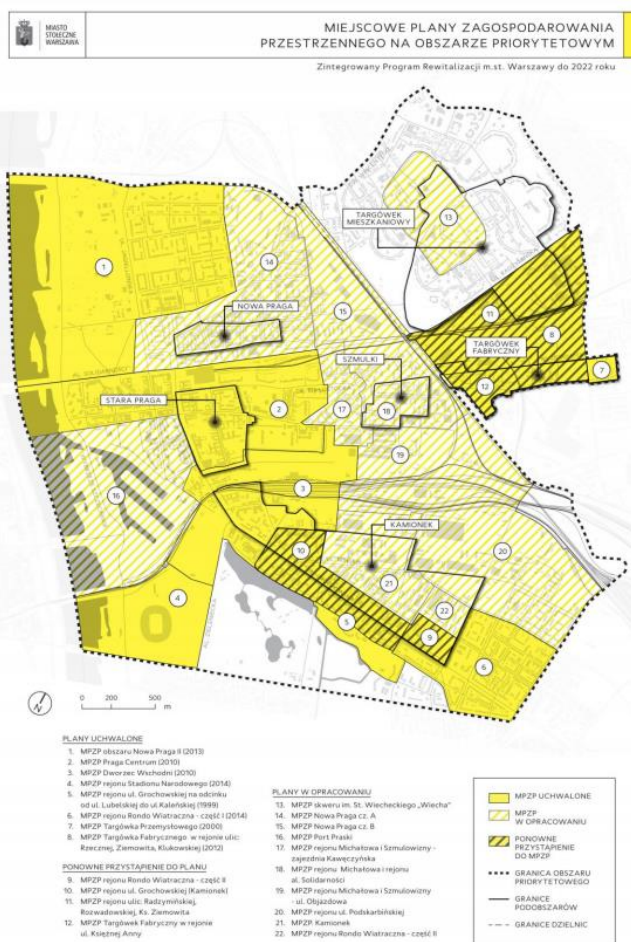
1. Struktura zasobu na obszarze rewitalizacji

1.1 Stan budynków podlegających remontom. Ich szacowany stopień zużycia

Lista budynków, podlegających remontom w ramach ZPR, z samych założeń planu obejmuje i zawęża się do obszarów mieszkaniowych szczególnie wymagających natychmiastowej odnowy. Taka priorytetyzacja w domyśle sugeruje, że budynki te znajdują się w złym stanie technicznym, który często zagraża nawet życiu samych lokatorów.

Obszar priorytetowy (zwany także kryzysowym) obejmuje w następujących dzielnicach:

- **Praga-Południe:** Obszar Kamionek;
- **Praga-Północ:** Podobszar Stara Praga, Podobszar Nowa Praga, Podobszar Szmulowizna;
- **Targówek:** Podobszar Targówek Fabryczny, Podobszar Targówek Mieszkaniowy.



Źródło: Załącznik do Uchwały Nr XXXIII/809/2016 Rady m.st. Warszawy z dnia 25 sierpnia 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku, str. 31

Należy jednak dodać, że obszary i mieszczące się tam **budynki**, które **pominięto** na liście, **nie są** dla odmiany w stanie nienagannym czy też optymalnym. One również wymagają **renowacji**, jednak ich stopień zużycia nie przekroczył jeszcze alarmującej granicy lub zdecydowały o tym inne, nieoczywiste okoliczności (więcej na str. 8), do których z pewnością nie zalicza się zła wola władz, lecz najprawdopodobniej brak środków.

Stopień zużycia budynków jest więc **zaawansowany**. Mając to na myśli oraz chcąc zobrazować to najlepiej, należy nadmienić kilka typowych czynności restaurujących. Mowa tu o **podstawowych kwestiach**, jak remonty elewacji, klatek schodowych, odnawianie dachów, balkonów, wzmacnianie fundamentów, docieplanie ścian, wymiana okien oraz **kwestie bardziej złożone**, jak wymiana nienowoczesnych, zużytych instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych¹ na te nowocześniejsze i bezpieczniejsze w użyciu. Jest to szczególnie istotne pod względem likwidowania indywidualnych źródeł ciepła (pieców) i ich wymiany na przyjazne środowisku instalacje.

W ramach ciekawostki, niektóre działania odnawiające **przekraczają** sobą definicyjną „**naprawę**”, włączając do użytku zupełnie nowe obiekty lub wskazując na nowe funkcje obiektów już zastanych – w skrócie: **realnie rewitalizują**. Takim sposobem nie zaliczają się one do „kluczowych” remontów, mimo to znacznie **poprawiają jakość codziennego życia**². Mowa o łączeniu ze sobą mieszkań mniejszych w celu uzyskania pełnowartościowych przestrzeni do życia czy budowanie wcześniej nieistniejących łazienek oraz sprzątanie i zarządzanie podwórkami osiedlowymi po wcześniejszych konsultacjach z mieszkańcami, aby móc sprostać ich faktycznym oczekiwaniom.

1.2 Przewidywana liczba zaplanowanych remontów

Konkretna liczba zaplanowanych remontów w ramach Zintegrowanego Programu m.st. Warszawy do 2022 roku pozostaje **niewiadomą**. Powód stanowić może **trudność w oszacowaniu**. W rozmowie z Jackiem Grunt-Mejerem – pełnomocnikiem prezydenta m.st. Warszawy ds. Rewitalizacji – poruszony został wątek „**remontowych niespodzianek**”. Chodzi tu o sytuacje, w których predykcje, związane ze stanem budynków i zleconych remontów, **są błędne**, za co trudno jednak obwiniać kogokolwiek. To sytuacje, w których po wstępnym rozpoznaniu zlecony zostaje konkretny plan remontowy, tj. przykładowo: wymiana rur doprowadzających wodę. Podczas ich wymieniania odkryte jednak zostają zupełnie inne uszkodzenia, jak ściany wypełnione miejscami gazetami i trocinami czy ukryte i niedostępne gołym okiem, wadliwe instalacje elektryczne. W takiej sytuacji **plan remontowy** zaczyna gwałtownie się **rozrastać** i zaczyna obejmować sobą dodatkowe kilka mieszkań. Konkretna liczba wyremontowanych przestrzeni mieszkalnych najprawdopodobniej padnie dopiero w końcowym raporcie, tym przygotowywanym przez sam samorząd.

¹ <https://architektura.um.warszawa.pl/remonty-i-modernizacje>

² <https://architektura.um.warszawa.pl/remonty-i-modernizacje>

Informacje, które są dla nas jednak **dostępne**, to liczba obecnych mieszkań w posiadaniu miasta na terenach objętych rewitalizacją oraz obszar wyrażony w *ha*, który priorytetowo podlega działaniom rewitalizacyjnym.

Odnosząc się do danych o mieszkaniach w posiadaniu: „Miasto Stołeczne Warszawa na koniec 2013 r. posiadało 83 582 lokale mieszkalne, co stanowiło ok. 9,4% wszystkich mieszkań w Warszawie i 9 303 lokali użytkowych (z uwagi na brak danych dot. innych podmiotów, nie można określić udziału lokali użytkowych Miasta w stosunku do wszystkich lokali użytkowych w Warszawie). Na terenie dzielnic objętych rewitalizacją miejski zasób lokalowy przedstawiał się następująco: **1. Praga-Południe:** 10 701 lokali mieszkalnych i 1 151 lokali użytkowych; **2. Praga-Północ:** 11 760 lokali mieszkalnych i 1 181 lokali użytkowych; **3. Targówek:** 3 841 lokali mieszkalnych i 143 lokale użytkowe³.

Obszar **priorytetowy** wynosi zaś 1423 *ha*, co stanowi 2,75% powierzchni Warszawy⁴. Zamieszkuje go 129 838 osób (zameldowani), co stanowi z kolei 7,53% ludności zameldowanej w Warszawie⁵.

Kwota przeznaczona na wyremontowanie powyższych obszarów wynosić będzie ok. **1,440 mld. zł**⁶.

1.3 Budynki niepodlegające remontom – dlaczego nie?

Pomimo starań, nie wszystkie budynki wymagające renowacji zostały lub będą mogły zostać nią objęte w najbliższym czasie. W dużej mierze zadecydował o tym **brak środków**, które miasto mogłoby przeznaczyć na **kosztowne remonty**. Jest jednak jeszcze jeden czynnik, który dodatkowo potęguje wspomniane problemy finansowe i mowa tu o **zabytkowym charakterze** wielu z budynków. Można powiedzieć, że dopiero teraz zaczynają się prawdziwe „schodki”.

Zabytkowe kamienice, takie jak np. ta na ul. Kępskiej, w przeszłości były **wyprzedawane** przez miasto za przysłowiowe grosze. Była to z pewnością znakomita **okazja** dla osób nieco mniej zamożnych, **szukających nowego startu** dla siebie i swoich rodzin. W taki sposób ogrom mieszkań został **wykupiony** przez **osoby prywatne**, przynosząc wprawdzie pewien zysk miastu, jednak skutkując generowaniem się licznych utrudnień w niedalekiej przyszłości. Jedną z nich było oczywiście **zmniejszanie się zasobu mieszkaniowego miasta** czy nawet zatracania praw do całych kamienic. Wymieniona już kamienica na ul. Kępskiej jest idealnym przykładem konsekwencji idących za sprzedażą przestrzeni mieszkaniowych, będących własnością miasta. Kamienica wymagała gruntowego remontu elewacji, klatki schodowej i okien. Należy dodać, że kamienica nie jest duża. Zamieszkuje ją 10 rodzin – jak wiadomo – prywatnych. W takiej sytuacji **niemożliwe** stało się **zgromadzenie środków** bez

³ Załącznik do Uchwały Nr XXXIII/809/2016 Rady m.st. Warszawy z dnia 25 sierpnia 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku, str. 71

⁴ Załącznik do Uchwały Nr XXXIII/809/2016 Rady m.st. Warszawy z dnia 25 sierpnia 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku, str. 31

⁵ Załącznik do Uchwały Nr XXXIII/809/2016 Rady m.st. Warszawy z dnia 25 sierpnia 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku, str. 31

⁶ Załącznik do Uchwały Nr XXXIII/809/2016 Rady m.st. Warszawy z dnia 25 sierpnia 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku, str. 215

pomocy miasta, a do której udzielenia miasto nie było właściwie zobowiązane. Zarządca wspólnoty mieszkaniowej, będący również jej mieszkańcem, zgłosił się o taką pomoc do Jacka Grunt-Mejera, o czym sam opowiedział w naszym wywiadzie. Dodał, że zupełnie rozumiał tę sytuację, gdyż osoby zamieszkujące tę kamienicę, jak z krótkiego wprowadzenia wiadomo, nie należały do najzamożniejszych.

Zabytki wymagają ciągłej **specjalistycznej konserwacji**, a gdy jest już za późno i konieczny jest gruntowny remont – nadal niezbędne jest wykorzystywanie **stosownych materiałów** czy montowanie odpowiednio **przystosowanych elementów**, często wykonywanych wyłącznie **na zamówienie**. Nie sposób wykupić pierwszej lepszej balustrady ze sklepu budowlanego, aby zamontować ją w zamian za doszczętnie zużytą, jednak bezsprzecznie zabytkową. Dodatkowo sam montaż specjalistycznych materiałów wymaga profesjonalizmu, zręczności, doświadczenia i sztuki rzemiosła, co dodał sam Grunt-Mejer.

Innym z czynników, który zadecydował o wykreśleniu niektórych budynków z listy „do remontu”, jest konieczność **priorytetyzacji** działań. Niektóre budynki nie mogły po prostu czekać ani chwili dłużej, przez co dodatkowo ich remont pochłonał ogromne środki. W taki sposób **plany**, które nadal znajdują się w ścisłej czołówce, jednak nie zagrażają znacznie życiu lub zdrowiu lokatorów, **zostały przesunięte** na kolejne programy i lata.

Potrzeba hierarchizowania i porządkowania planów remontowych **nie jest uzależniona wyłącznie od braku pieniędzy** czy **czasu**. Jak wiadomo, do każdej budowy **potrzeba specjalnych ekip**, złożonych z wykwalifikowanych pracowników, których nie ma nieskończenie wielu (zwłaszcza tych wyspecjalizowanych w renowacji zabytkowych nieruchomości). Miasto **nie byłoby** również w **stanie zarządzać** tak wieloma grupami remontowymi jednocześnie. Logistyka przeciążyłaby w taki sposób struktury samorządowe.

Ostatnim rozważanym problemem, który ostatecznie okazał się nie być tak znaczącym, są **problemy z własnością** – czy raczej **ich brak**. Są one **technicznie niemożliwe**, gdyż **miasto remontuje** z założenia tylko i wyłącznie „**swoje**”. Nie musi więc pytać o zgody najemców, gdyż to ono jest w posiadaniu zajmowanych przez nich mieszkań. Mogą występować jednak **problemy** związane z **przywiązaniem się** lokatorów do ich mieszkań, kiedy to zajmują je przykładowo blisko pół wieku. W takich okolicznościach to miasto ma nadal ostatnie słowo. Jedyna sytuacja, w której znacznie utrudniony może zostać przebieg remontu ponownie wiąże się z zamierzczłym procesem wykupu mieszkań przez prywatne osoby. W sytuacji, w której miasto **teoretycznie** jest w **posiadaniu kamienicy**, ale **praktycznie** kilka z mieszkań **wykupionych** jest przez **prywatne osoby**, dojść może do **konfliktu interesów**. Osoby mogą nie posiadać środków na wyremontowanie części prywatnej lub nie wyrażają żadnych chęci na ewentualną renowację, a miasto z kolei nie ma prawa ingerować w cudzą własność. Takie kwestie **rozwiązywane** są zwykle poprzez **negocjacje** czy ewentualne **finansowe wsparcie** właścicieli ze strony **miasta**.

1.4 Planowane zmiany w remontowym zasobie

O planowanych zmianach w remontowanym zasobie mieszkaniowym można dowiedzieć się wiele już po samym zapoznaniu się z definicją oraz etymologią słowa **rewitalizacja** – zawartego w nazwie programu.

Łacińskie połączenie „re-” + „vita” oznacza w dosłownym tłumaczeniu **ożywienie, przywrócenie do życia**⁷. W odniesieniu do miasta, to metaforyczne porównanie tłumaczy w zasadzie cały proces remontowania i odnawiania obszarów w potrzebie.

Do wspomnianego ożywienia, samorząd dołącza również wzmiankę o **odnowie** oraz **włączeniu społeczno-gospodarczym kryzysowych obszarów**, które zgodnie z planem stanowią obejmują Pragę-Północ, Pragę-Południe i Targówek. Jednak co dokładnie kryje się pod wzniosłymi postulatami miasta?

Oprócz oczywistego wyremontowania obszarów zdegradowanych, dochodzą kwestie ich ewentualnej **modernizacji**. Przewidywane są **udogodnienia** techniczne dla **osób z niepełnosprawnościami** czy plany ulepszeń budynków pod względem **energetycznym** (przyjaznym planecie).

2. Polityka związana z przesiedleniami

2.1 Strukturyzacja i plan przesiedleń/ możliwość powrotu

Koordinatorzy Programu Rewitalizacji przede wszystkim kładą nacisk na zmianę określenia *przesiedlenia* na *przeprowadzki*. To procesy przeprowadzane w sposób polubowny, mające na celu zapewnienia jak największego komfortu dotychczasowych mieszkańców obszarów rewitalizowanych. Należy zaznaczyć, że do rozpoczęcia procesu przeprowadzek dochodzi w momencie, gdy wyprowadzka jest niezbędna, a zakładane prace restauracyjne znacznie naruszają bezpieczeństwo i komfort osób zamieszkujących dany budynek. Po zapadnięciu decyzji o konieczności przeprowadzenia mieszkańców do lokalu zamiennego (więcej na str. 15), rozpoczyna się proces, który mimo braku dokładnie spisane planu, nastawiony jest na kilka ważnych aspektów i zawiera podstawowe zasady standaryzacji przeprowadzek.

Przed wszystkim, proponowane lokale zamienne są oferowane **w ramach dzielnicy**, którą dotychczas zamieszkiwało dane gospodarstwo domowe. Przydzielaniem lokali zajmują się poszczególne urzędy dzielnicy m. st. Warszawy. Dzieje się tak z uwagi na zapewnienie **ciągłości** swobodnego korzystania z dotychczasowego miejsca zamieszkania dla osób poddanych przeprowadzkom (dzieci chodzące do szkół na terenach poddanych rewitalizacji, bliskość do miejsca pracy, znajomość sąsiedztwa itp.).

W momencie tymczasowego braku dostępnych lokali zamiennych, Urzędy proponują mieszkanie w sąsiednich okolicach. Co ciekawe, bardzo duża ilość mieszkańców jest bardzo zadowolona z istoty przeprowadzki na inne tereny Warszawy. Jacek Grunt-Mejer podkreślał, że wiele rodzin w końcu zmieniło dzięki tej sytuacji stare mieszkania na te posiadające lepszy standard lub w końcu mieszkają w wymarzonej lokalizacji (bliżej rodziny, miejsca pracy). W okresie trwania ZPR z Pragi Północ przeprowadzki miały miejsce do takich dzielnic jak Bemowo czy pobliska Praga Południe.

Zdarzają się również sytuacje, w których budynki poddane rewitalizacji **nagle** ulegają znacznemu zniszczeniu/zawaleniu, co zagraża bezpieczeństwu mieszkańców. W rozmowie z Jackiem Grunt-Mejer została przywołana sytuacja, w której w kamienicy przy ulicy Wileńskiej zawaliła się nagle klatka schodowa. **Awaryjnie dzielnica musiała przeprowadzić** kilkanaście rodzin do innego miejsca. Wtedy z pomocą przychodzą hotele – miasto podkreśla, że w nagłych przypadkach mieszkańcy mogą liczyć na natychmiastową pomoc lokalową i właśnie takie **pokoje hotelowe do tymczasowego** zamieszkania aż do czasu przydzielenia im lokalu zastępczego.

Z opisanych przypadku jasno wnioskuje się, że polityka przesiedleniowa jest w głównej mierze nastawiona na komfort i bezpieczeństwo lokatorów zamieszkujących budynki przeznaczone do rewitalizacji. Co ciekawe obserwuje się znacznie więcej pozytywnych reakcji w związku z wymaganymi przeprowadzkami. W rozmowie z przedstawicielami BPL przywołane zostało nawet zjawisko **“pączkowania”**, kiedy to rodzina wielopokoleniowa zamieszkująca dotychczas jedno mieszkanie w swoich wymaganiach dotyczących lokalu zastępczego stawia przydzielenie więcej niż jednego lokalu.

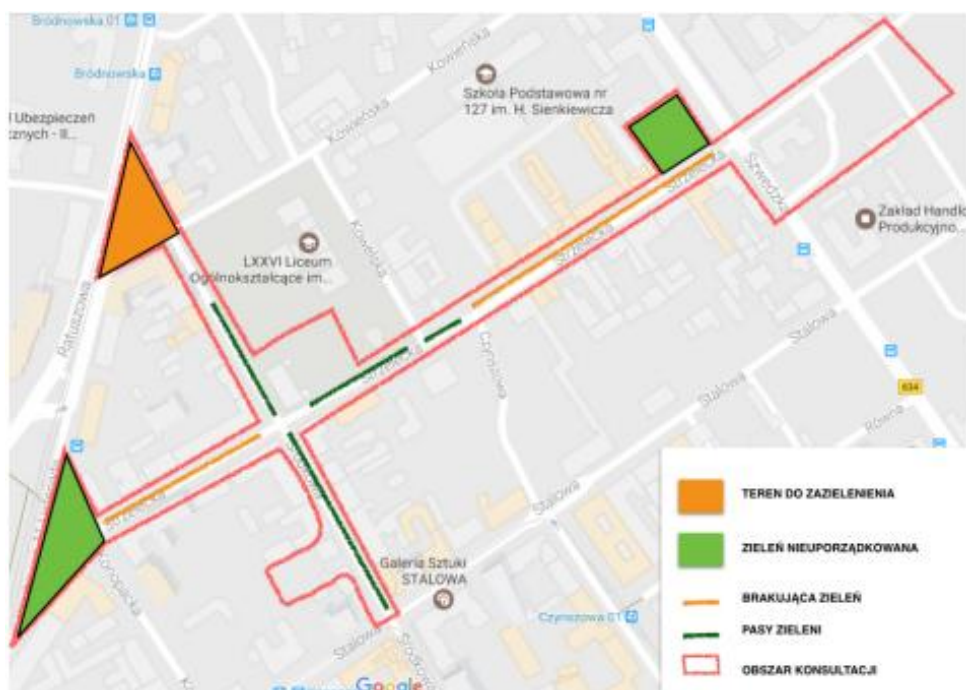
Kolejny ważny aspekt to umożliwienie powrotu takiej rodzinie do pierwotnego miejsca zamieszkania. Z założenia, po przeprowadzonych pracach rewitalizacyjnych, należy zaproponować wyprowadzonym lokatorom możliwość ponownego wprowadzenia się do wcześniejszego miejsca zamieszkania. Z badań i statystyk wynika jednak, że stosunkowo mało lokatorów wyraża chęć powrotu (więcej na str. 15). Widmo kolejnej, czasochłonnej i męczącej przeprowadzki nie jest atrakcyjne dla większości grup społecznych bez względu na wiek czy płeć. Zazwyczaj lokale zamienne spełniają te warunki, których lokator w swoim dotychczasowym miejscu zamieszkania nie miał (np. starsza osoba woli zostać w mniejszym mieszkaniu zastępczym, niż wracać do zrewitalizowanego budynku z ogromnym mieszkaniem).

2.2 Ingerencja lokatorów w proces rewitalizacji

Istnieje kilka możliwości, dzięki którym każdy aktywny obywatel i mieszkaniec obszaru rewitalizowanego może uczestniczyć w działaniach w ramach ZPR. Dzięki takim alternatywom, mieszkańcom udostępnia się możliwość współdecydowania co do przyszłości obszaru, który to właśnie im powinien najbardziej służyć.

ZPR prowadzi od początku trwania przedsięwzięcia dostępne dla wszystkich zainteresowanych **konsultacje społeczne**. Dzięki usprawnieniu komunikacji pomiędzy stroną miasta, a mieszkańcami obszary rewitalizowane mogą być bardziej użyteczne (więcej na str.22). Wprowadzenie konsultacji społecznych umożliwiło szereg działań promocyjnych i zachęcających do **świadomej partycypacji** mieszkańców dzielnic rewitalizowanych.

W 2017 roku takie działania przeprowadzano w dzielnicy Praga-Północ w związku z nową rewitalizacyjną aranżacją **ulic Strzelecka i Środkowa**. W przeciągu kilku miesięcy (maj-czerwiec) zostały uruchomione konsultacje społeczne zawierające w sobie zorganizowanie kilku **punktów konsultacyjnych, spaceru badawczego** z późniejszymi **warsztatami**, a także możliwość mailowego zgłaszania swoich propozycji dotyczących danego obszaru. Konsultacje pomogły w klarowny i bezpośredni sposób **zrozumieć** koordynatorom ZPR potrzeby mieszkańców. Po wszystkich działaniach powstał **raport** zawierający poruszone kwestie, wraz z propozycjami zmian i nowych aranżacji. Wypracowano i przedyskutowano sprawy rewitalizacyjne dotyczące takich sfer jak mała architektura, zieleni, skwery i place miejskie, samochody, ruch rowerowy, nawierzchnie, usługi i szyldy, a także wygląd podwórek i ogólnie zachowanej estetyki. Co ciekawe został również przedyskutowany wątek Woonerfu – czyli projektowania ulic w taki sposób, aby przy zachowaniu swoich funkcji wprowadzić na nie uspokojony ruch drogowy.



Źródło: Raport z konsultacji społecznych dotyczących ulic dla Nowej Pragi, s. 19

W rozmowie z Jackiem Grunt-Mejer został poruszony również wątek **konsultacji handlowych**, które polegały na pewnego rodzaju wywiadach wśród lokalnych społeczności dotyczących ich potrzeb handlowych – czyli jakie usługi powinny zostać zaimplementowane w przestrzeń lokalów użytkowych. Z takich konsultacji wywnioskowano, a w następstwie utworzono na Placu Hallera bar mleczny, sklep socjalny, szewc czy krawiec. Takie konsultacje są istotnym elementem polityki ZPR, gdyż hamują proces gentryfikacji i ewentualnej globalizacji przestrzeni. Rewitalizowane budynki, lokale itd. mają przede wszystkim **służyć lokalnym** społecznością nie robiąc z tych miejsc, środowisk niedostępnych i ekskluzywnych.

Ciekawym aspektem jest również organizacja przez miasto st. Warszawa **konkursów na aranżację** architektoniczno-urbanistyczną będącą jednym z elementów ZPR. W 2017 roku ogłoszono właśnie takie przedsięwzięcie - należało wykonać koncepcję zagospodarowania ulic Nowej Pragi w sposób zgodny z polityką całej rewitalizacji.

Niewątpliwie takie działania mogły zachęcić dotychczasowych mieszkańców, którzy musieli zostać przesiedleni z terenów rewitalizowanych do powrotów. Dzięki społecznej partycypacji mieszkańcy mogli i nadal mogą decydować o przyszłości pobliskich terenów i powierzchni użytkowych. Dzięki takim przedsięwzięciom okolice, a także same budynki poddane rewitalizacji stają się miejscami przystępniejszymi do codziennego życia i ułatwiającymi codzienne funkcjonowanie.

2.3 Czy przesiedlenia znacznie naruszają budżet ZPR?

Jacek Grunt – Mejer podkreśla, że oprócz środków przeznaczonych na rewitalizację wyznaczonych budynków **budżet** zakłada proces przesiedleń. Przede wszystkim jest to pomoc każdemu gospodarstwu domowemu w przeprowadzce tj. np. wynajęcie firmy przeprowadzkowej. Ponadto podkreślono, że z uwagi na komfort osób przesiedlonych mieszkania po rewitalizacji, do których mają pierwszeństwo powrotu są **wyposażone** w podstawowe rzeczy. Nie są one oddawane w żadnym stopniu w stanie deweloperskim. Mają zrobiony **podstawowy remont** plus w środku są umieszczane meble, czasem jakiś sprzęt AGD. Przede wszystkim dzieje się tak w przypadku lokali komunalnych, gdzie tak naprawdę wprowadzający się lokatorzy mają zapewniony już minimalny, ale akceptowalny standard życia.

Oczywiście miasto st. Warszawa musi być również przygotowane na **koszty awaryjne**, które mogą wystąpić podczas całego procesu przesiedlania. Między innymi może być to pokrycie kosztów awaryjnych przeprowadzek na czas tymczasowy do hotelu. Tak samo z liczbą lokali zastępczych, na których **zapotrzebowanie** może być większe niż pierwotnie zakładano.

W wcześniejszym rozdziale raportu zostało wspomniane, że na cały proces ZPR zostanie przeznaczona kwota 1,440 mld zł. **Nie ujęto** jednak w żadnym upublicznionym źródle łącznych kosztów potrzebnych do przesiedlenia lokatorów z terenów rewitalizowanych, aczkolwiek z zastanych danych można wywnioskować, że przeprowadzki są przeprowadzane w sposób kompleksowy stawiając na wygodę lokatorów na pierwszym miejscu.

3. Najemcy lokali na obszarze rewitalizacji

3.1 Obraz mieszkańców obszaru rewitalizacji – charakterystyka społeczno-ekonomiczna

Wbrew pozorom, osoby zamieszkujące obszar objęty planem rewitalizującym nie są zupełnie jednorodną grupą. Mimo to, nie obyło się bez utarcia pewnych stereotypów w opinii publicznej. Najemcy w większości mieliby należeć do grupy niezamożnych, dodatkowo borykających się z problemami na podłożu społecznym osób. Czy ta krótka charakterystyka wyczerpuje opis faktycznego stanu rzeczy?

Z pewnością w każdym stereotypie jest ziarno prawdy. Nie da się ukryć, że **część mieszkańców** obszaru poddanego rewitalizacji faktycznie **zmierzała się lub wciąż zmierza się** z pewnymi problemami **społeczno-ekonomicznymi** (więcej na str. 17). Samo stwierdzenie nie tłumaczy jednak długiego procesu, prowadzącego do obecnej sytuacji.

Podstawowym czynnikiem, zniekształcającym postawy społeczne mieszkańców, było postępujące **wykluczenie. Marginalizacja**, będąca trudnym do obserwowania zjawiskiem, zadziałała jak samospełniająca się przepowiednia. Najemcom poszczególnych obszarów, wrzucając ich z automatu do kategorii **nieporadnych finansowo** czy **biernych zawodowo**, masowo podcinano skrzydła. Poskutkowało to poczuciem braku sprawczości i dezaktywacją w kluczowych obszarach życia społecznego. W wielu przypadkach obserwuje się więc **bezrobocie**, a w skrajnych nawet **bezdarność**. Formę ucieczki od problemów stanowią natomiast używki i hazard, prowadzące wyłącznie do zaostrzenia się kłopotów mieszkańców w potrzebie. Dodatkowo, sami mieszkańcy nie są chętni do udzielania wzajemnej pomocy. **Wrogie nastawienie** wymusza na nich **separowanie się** (zarówno terytorialne, jak i społeczne) i skutkuje poczuciem osamotnienia.

Inną, być może mniej oczywistą kwestią, jest **bezzadność opiekuńcza**, która ściśle łączy się z obszarami kryzysowymi. Szczególnie dotyczy ona **rodzin wielodzietnych**, a jej wpływ najsilniej oddziałuje właśnie na dzieci. Dotyczy m.in. zaniechań w związku z ich edukacją, przekazywania im złych wzorców czy zupełnego nieokazywania im miłości i troski.

Jednak co, jeśli swój udział w codziennych zmaganiach mieszkańców mają złe warunki mieszkaniowe, tj. **zły stan** zamieszkiwanych **budynków** oraz otaczających je **podwórek**? **Zewnętrzny wygląd** bloków wpływa na „pokoleniowe” **utwierdzenie** gorszego statusu, wynikającego z miejsca zamieszkania. Najmłodszy, dopiero co wkraczający w życie mieszkańcy zaniedbanych osiedli, od swoich **rówieśników** słyszeć mogą na ich temat **przykre komentarze**. W konsekwencji dojść może do zaniechania przez nich takich czynności, jak zapraszanie swoich kolegów i koleżanek nie tylko do mieszkań, ale i podwórka, które również często są w opłakanym stanie. W **świadomości dzieci** od samego początku pojawiają się wtedy **zwątpienia** związane z ich wartością. To z kolei prowadzi do życiowego falstartu. Młodzi z góry przypisują sobie los wpisany w tzw. **zamknięte osiedla**, wpadając tak w pułapkę. Trudno więc stwierdzić który (jeśli którykolwiek) z mieszkańców takich środowisk miał rzeczywisty udział

w degradowaniu siebie i otoczenia. Przytoczona reguła odnosić może się do rodziców, a nawet i dziadków obecnych mieszkańców. Nie zajmując się szukaniem winnego, sama pogłębiona analiza przyczynowo-skutkowa może pomóc w nakreśleniu na nowo wizerunku zamieszkałych obszary rewitalizowane.

Wspominaną **pozorną jednorodność** grupy wszystkich mieszkańców burzą występujące tam charakterystyczne podgrupy. Są nimi leciwi najemcy, **wynajmujący** dane mieszkania **od kilkudziesięcioleci**, nie wyobrażający sobie ewentualnej przeprowadzki, pomimo że ich **sytuacja finansowa** zdążyła całkiem dawno **ulec poprawie** oraz osoby **dziedziczące mieszkania** – najczęściej po swoich dziadkach – którym to przysługuje **pierwszeństwo** do ponownego wynajmowania konkretnego mieszkania. Roboczo nazwani „wnukowie” również nie należą do grupy osób w natychmiastowej potrzebie. Wymienieni, w szczególności „wnukowie”, wprowadzają swoją obecnością różnorodność i być może stanowią ratunek na obserwowalną **gentryfikację** w obszarach rewitalizowanych.

3.2 Problemy społeczno-ekonomiczne zidentyfikowane na obszarze rewitalizacji ze szczególnym wyróżnieniem podobszarów przesiedlanych

Podstawowe problemy, które mieszkańcy lokali zgłaszali w latach 2013-2014, rozdzielić można na trzy kategorie. Pierwszą z nich jest **stan techniczny mieszkań**. Zły stan tkanki mieszkaniowej przysparza wielu niedogodności w codziennym funkcjonowaniu.

Druga kategoria łączy w sobie zagrożenia wynikające z **zastanej struktury społecznej** oraz **charakterystyki zamkniętych osiedli** mieszkaniowych. Chodzi o możliwą **działalność przestępczą**, występowanie przypadków **nadużywania alkoholu i narkotyków**, na co najbardziej narażona jest **młodzież**. Powód to dorastanie w specyficznym, „szorstkim” **środowisku**, które przez swój zamknięty charakter, grozi poczuciem beznadziejności młodych, jak i błędnym ocenianiem perspektyw na przyszłość.

Pod trzecią kategorią kryje się **brak oferty kulturalnej i edukacyjnej**, co równocześnie łączy się z **zanikaniem** dotychczasowo funkcjonującej **lokalnej przedsiębiorczości**. Kurczące się propozycje z pewnością **nie aktywizują** mieszkańców do uczestnictwa w kulturze, zaś **bierność** wobec ewentualnych nowych ofert **odstrasza** potencjalnych **przedsiębiorców**. Szansą na lepsze okazać może się rozbudowa **II linii metra**. Dwie nowe stacje powstać mają na terenie ul. Trockiej oraz w rejonie kościoła p-w. Chrystusa Króla. Dodatkowo od strony południowej przewidywane jest powstanie **Obwodnicy Śródmiejskiej**. Inwestycje te w swoim założeniu mają poprawić **łączność** wymienionych obszarów z resztą miasta, aby finalnie podnieść ich **atrakcyjność**, a co ważniejsze – **podnieść standard życia** ich mieszkańców. Do innych, równie koniecznych działań należą czynności związane z likwidowaniem **bezrobocia**, ściśle skorelowanym z problemami w kategorii drugiej. Zaobserwować można też **zjawisko** nadmiernego **związania się potrzebujących** mieszkańców z **pomocą społeczną**.

Warto też dodać, że w obecnych czasach i panujących warunkach **klimatycznych**, same remonty czy modernizacje **nie wystarczą**. Rozpatruje się również **inwestycje**, zaopatrujące budynki mieszkalne w nowoczesne, przyjazne dla środowiska formy pozyskiwania energii, poprawiając tak ich **wydajność energetyczną**.

Ważnym aspektem jest również sama **pandemia**, mająca swój początek praktycznie u **schyłku planów rewitalizacyjnych**. Wpłynęła ona negatywnie pod względem **finansowym** na cały świat, nie pomijając przy tym Polski. Wraz z jej zaostrzeniem się, rząd **ograniczył** swoje wsparcie w ramach planów rewitalizacyjnych. Opozycyjne układy samorządu i rządu z pewnością nie ułatwiły sprawy. Na pomoc trudno było również liczyć od Unii Europejskiej.

3.3 Cele zawarte w diagnozie społecznej mieszkańców

Biorąc pod uwagę treść Lokalnego Programu Rewitalizacji podkreślano kilka podstawowych celów, które znacząco wyróżniały się w diagnozie społecznej mieszkańców obszarów zrewitalizowanych. Przede wszystkim zwracano uwagę na integrację społeczną mającą ogromny wpływ na ożywienie społeczno-gospodarcze danych obszarów. Realizacja tego założenia znacząco ułatwia spełnianie kolejnych kryteriów, które porusza diagnoza społeczna. Jak zostało napisane powyżej, mieszkańcy obszarów rewitalizowanych to bardzo zróżnicowana "mieszanka społeczna" - zarówno pod względem wieku jak i płci, gdyż obszary zrewitalizowane to zarówno miejsce zamieszkania starszej warstwy społeczeństwa, ale i młodych studentów, których przyciąga lokalizacja i niski pułap cenowy na tych terenach Warszawy. Warto też brać pod uwagę zróżnicowanie klasowe - rewitalizowane tereny ulegają coraz częściej procesowi gentryfikacji przyciągając mieszkańców z klasy wyższej. Ten proces jednak nie sprawia, że uboższe klasy zamieszkujące do tej pory te tereny znikają (a trzeba zauważyć, że na rewitalizowanych terenach jest takich grup zaskakująco dużo). Z uwagi na to, integracja społeczna jest zadaniem o wiele cięższym do wykonania i zrealizowania niż mogłoby się wydawać. Styl życia oraz wymagane udogodnienia są zupełnie inne w każdej warstwie społecznej. Jednakże przy odpowiednim rozłożeniu kapitału gospodarczego i społecznego ten cel jest osiągalny.

Duże wsparcie integracji społecznej wynika z gospodarki, która uruchamiając i wykorzystując potencjał kulturowy i turystyczny sprawia, że obszary zrewitalizowane stają się obszarami o znacznie podwyższonej jakości życia, a także przyczyniają się do zmniejszenia bezrobocia. Przykładem takiej integracji może być wybudowanie Centrum Praskiego Koneser, które zostało stworzone w oparciu o potencjał kulturowy tego obszaru. Projekt ten spełniał założone w diagnozie społecznej cele (zapewnił nowe miejsca pracy, stworzył nową przestrzeń do integracji społeczno-kulturowej, a także wykorzystał kapitał kulturowy tego miejsca). Jednak, jak zostało to wspomniane przy szeroko nakreślonych celach i założeniach, należy liczyć się z negatywnymi procesami współpowstającymi wraz z podejmowanymi działaniami. Należy do nich przede wszystkim wspomniana gentryfikacja, która sprawiła, że obszar wokół Centrum Praskie Koneser stał się terenem bardziej ekskluzywnym i przede wszystkim droższym (ceny mieszkań, powstające restauracje/sklepy). Nie da się ukryć, że proces gentryfikacji ma wiele przeciwników,

ale i zwolenników, dlatego też trudno stwierdzić czy jest to proces niepożądany na obszarach objętych rewitalizacją.

W dzielnicowym mikroprogramie rewitalizacji Pragi Północ obrano szczególny cel, który miał przyświecać wszystkim działaniom rewitalizacyjnym: „Praga Północ to dobry adres do mieszkania, zwiedzania, inwestowania. Praga Północ to przyszłe centrum artystyczno-kulturalne stolicy”⁷.

W powyższym cytacie zawiera się przede wszystkim zmienienie oblicza wizerunkowego dzielnicy, z tej najbardziej niebezpiecznej na przyjazną dla każdej sfery życia.

Warto również zauważyć, że w strategicznych celach LPR dwa na cztery z nich poruszają kwestie, które mają pomóc wyeliminować problemy określone w diagnozie społecznej. Są to przede wszystkim: “Zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców oraz poprawa możliwości komunikacyjnych wewnątrz osiedli”, a także “Integracja mieszkańców, zapobieganie i przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu”⁸. Jak widać główną kwestią poruszaną w tych celach jest poprawa wizerunku i opinii, a także lepsze współdziałanie najróżniejszych warstw społecznych zamieszkujących te obszary. W ewaluacji LPR przedstawiano procentową liczbę projektów rewitalizacyjnych służących do realizacji ww. celów. I tak też odsetek projektów w odniesieniu do celu III to 53%, a do celu IV 70%. Wyraźnie widać znaczącą różnicę pomiędzy przedstawionymi danymi z czego wynika, że kierownictwo rewitalizacji kładzie nacisk na wyeliminowanie różnic i konfliktów pomiędzy aktualnymi mieszkańcami, co w przyszłości ma wpłynąć na zmienienie i poprawienie atrakcyjności dzielnicy Praga Północ jako dzielnicy zintegrowanej społecznie i zachęcającej do zamieszkania czy odwiedzenia. Te działania pomogą zlikwidować główne problemy zawarte w ww. diagnozie społecznej i w konsekwencji przyczynią się do lepszego odebrania końcowych wyników oraz efektów programu rewitalizacji.

⁷ Ewaluacja postępów w realizacji Lokalnego Programu Rewitalizacji na lata 2005 – 2013 (stan na rok 2010), s.18

⁸ Tamże, s.19

4. Lokale zamienne

4.1 Proces najmu

Na czas prac remontowych związanych z rewitalizacją mieszkańcy są przenoszeni do nowych mieszkań tzw. **lokali zamiennych**, aby po ukończeniu całego procesu mogli wrócić do pierwotnie zajmowanych przez siebie lokali. Prawnie takie działania przewidziane są w uchwale warszawskiej z 2009 r., gdzie widnieją pod nazwą „zamiany lokali z inicjatywy miasta z uwagi na konieczność realizacji inwestycji miejskich.”⁹

W przepisach wyższej instancji regulujących ten aspekt można zauważyć natomiast pewną nieścisłość, na którą zwracają uwagę urzędnicy miejscy bezpośrednio związani z rewitalizacją. Ustawa o ochronie praw lokatorów z 2001 r. w tym przypadku przewiduje **dwa możliwe typy najmu**¹⁰. Pierwsza następuje wtedy, gdy konieczny jest remont i jest przewidziana na okres do 12 miesięcy. Druga możliwość przewidziana w przepisach to tzw. „**przeprowadzka do docelowego miejsca zamieszkania**” na czas nieokreślony (tj. powyżej 12 miesięcy) i właśnie tę procedurę stosuje się w przypadku przeprowadzek tymczasowych. Urzędnicy wskazują tutaj pewien paradoks, ponieważ prace rewitalizacyjne zazwyczaj trwają znacznie dłuższy okres niż zakładany czas 12 miesięcy (szacunkowo za ten czas przyjmuje się okres ok. 3 lat). Wynika to m.in. w dużej mierze z powodu gruntowności remontów, które niekiedy związane są z restrukturyzacją rozkładu mieszkań w danym budynku.

Z rozmów przeprowadzonych z przedstawicielami samorządu można jednak zauważyć przychylność w stronę takich rozwiązań prawnych. Urzędnicy wskazują na pragmatyczność takich zapisów, ponieważ po długotrwałych okresach przeprowadzek niewiele osób skłania się do powrotów. Na takie decyzje składa się wiele czynników m.in. aklimatyzacja mieszkańców w nowym środowisku, lepszy standard nowych mieszkań bądź negatywne wspomnienia dotyczące poprzedniego miejsca zamieszkania.

Od strony mieszkańca

Władze miasta stworzyły uproszczony wniosek dotyczący najmu lokalu mieszkalnego skierowany specjalnie do osób wykwaterowanych z nieruchomości modernizowanych w związku z realizacją Zintegrowanego Programu Rewitalizacji.

Mieszkaniec-wnioskodawca składa wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z wymaganymi dokumentami (oświadczeniem wnioskodawcy o stanie majątkowym, ankietą dotyczącą procesu przeprowadzek oraz w przypadku wniosku o najem lokalu socjalnego bądź rozkwaterowania dodatkowo wymagane jest zaświadczenie

⁹ £ 8 ust. 1 pkt 2 lit a uchwały nr LVIII/1751/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy.

¹⁰ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

o uzyskiwanych dochodach) w Wydziale Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy / Wydziale właściwym w sprawach lokalowych dla właściwej miejscowo dzielnicy¹¹.

Z perspektywy powrotów ważnym dokumentem jest wspomniana wyżej **ankieta dotycząca procesu przeprowadzek**. Mieszkaniec umieszcza w niej informację o chęci powrotu do już wyremontowanego dotychczas zajmowanego lokalu lub do lokalu położonego w sąsiedztwie. Dodatkowo może wyrazić swoje zdanie odnośnie tego, czy dopuszcza możliwość zamieszkania w lokalu zamiennym położonym na terenie innej dzielnicy Warszawy lub czy w obecnym miejscu zamieszkania (budynku) ma sąsiadów, z którymi chciałaby/łby mieszkać w tej samej nieruchomości po przeprowadzce lub na czas najmu lokalu zamiennego.

Następnie władze dzielnicy składają wnioskodawcy (w sprawach najmu lokali zamiennych postępuje się tak, jak przy rozpatrywaniu spraw w normalnym trybie) kolejno **dwie propozycje lokali pod najem zamienny**¹². Formalnie w przypadku odrzucenia dwóch ofert zarząd dzielnicy może postanowić o przesunięciu takiej osoby na koniec bądź o skreśleniu jej z listy, czego przy sprawach związanych z rewitalizacją w nie stosuje się w praktyce. W przypadku problemów związanych z opróżnianiem lokali zarząd dzielnicy może wyjść dodatkowo z wnioskiem o eksmisję na drodze administracyjnej uwzględniającej ingerencję sądową, co znacznie wydłuża czas prac rewitalizacyjnych i czego urzędnicy również próbują w praktyce unikać.

Jednak pomimo wszystko istnieją pewne wymagania odnośnie powrotów do świeżo wyremontowanych budynków, które mieszkańcy muszą spełnić. Do podstawowych zasad powrotu należą m.in. **brak zaległości czynszowych lokalu**, do którego dana osoba została przekwaterowana oraz **pozostawienie lokalu**, do którego została przeprowadzona **w niepogorszonym stanie technicznym**, zgodnie ze stanem opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym¹³.

Od strony miasta

Władze miasta kładą nacisk na powroty pierwotnych mieszkańców na obszar rewitalizacji, aby **zapobiec** tym samym **procesom gentryfikacji, wykluczenia społecznego** oraz **podtrzymać lokalną społeczność**. W tym celu zwraca się szczególną uwagę na to, aby informować mieszkańców o tym, że wyżej wspomnianą deklarację odnośnie decyzji związanej z powrotem mieszkańcy mogą również złożyć lub zmienić ją w terminie późniejszym, jeśli zaistniałaby taka potrzeba. Z punktu widzenia zapobiegania mechanizmom gentryfikacji jest to istotne, aby władze miasta jako przedstawiciele organów publicznych arbitralnie nie wymuszały na mieszkańcach konkretnych decyzji oraz zostawiały im większą swobodę i pole do namysłu w tej sprawie.

Po zebraniu wystarczającej ilości danych dzielnice objęte działaniami ZPR (Praga Płn., Praga Płd., Targówek) tworzą bazę wszystkich wykwaterowywanych osób i na podstawie

¹¹ Najem lokalu mieszkalnego dla osób z obszaru Zintegrowanego Programu Rewitalizacji, <https://warszawa19115.pl/-/najem-lokalu-mieszkalnego-dla-osob-z-obszaru-zintegrowanego-programu-rewitalizacji>

¹² § 27 ust. 1 uchwały Nr LVIII/1751/2009 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy, <https://bip.warszawa.pl/NR/rdonlyres/0oodd680/aqhdlrmyyoijtmtmqivlczgmtitjbjmy/tekstujednoliconyuchwa%C5%82yNrLVIII17512009douchwa%C5%82yNrXLVIII13042012.pdf>

¹³ <https://warszawa19115.pl/documents/20184/59832/PL-07-01+Ankieta+dla+mieszka%C5%84c%C3%B3w/7316f2fo-a32e-429c-8f28-c192b9043012>

deklaracji zaznaczają, które osoby wyrażają chęć powrotu. Baza ta jest na bieżąco aktualizowana - zaznacza się osoby, które w późniejszych terminach składały wnioski o powroty do lokali pierwotnych lub pozostania w lokalu zamiennym.

Na 2-3 miesiące przed terminem zakończenia procesu inwestycyjnego Dzielnice Macierzyste nawiązują kontakt ze swoimi byłymi najemcami w celu potwierdzenia woli powrotu. Po uzyskaniu potwierdzenia informują Dzielnicę Aktualnego Zamieszkania w celu wszczęcia procedury zamiany z inicjatywy wynajmującego. DAZ kieruje do najemcy ofertę zamiany zajmowanego lokalu z inicjatywy wynajmującego i po złożeniu wniosku rozpatruje sprawę. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w DM zawiera nową umowę najmu, na podstawie której mieszkaniowiec wraca na teren poprzednio zamieszkiwanej dzielnicy, a DAZ odzyskuje lokal, który może przeznaczyć na realizację bieżących spraw¹⁴.

4.2 Lokalizacja

Z założenia lokale zamienne powinny znajdować się w jak najbliższej odległości od lokali pierwotnych. Niestety z powodu na ograniczony dostęp do lokali wchodzących w zasoby miasta, Dzielnice objęte ZPR musiały niekiedy przekierowywać swoich najemców do lokali na terenie innych dzielnic. Dodatkowym problemem w tym konkretnym przypadku była zaplanowana likwidacja osiedla Dudziarska na terenie Pragi Płd., gdzie o nowe mieszkania upominało się szacunkowo ok. 200 gospodarstw domowych¹⁵. W przypadku działań przeprowadzanych na tak dużą skalę, relokacja mieszkańców do budynków sąsiadujących, które niekiedy również potrzebowałyby remontów, byłaby nieskuteczna ze względu na ograniczony czas programu. Z drugiej strony takie działania jednak nie sprzyjają chęciom powrotów do mieszkań zajmowanych pierwotnie.

Początkowe założenie było takie, że remonty w ramach ZPR będą przeprowadzane w mniejszej skali. W trakcie, gdy zaczęto robić dokumentację techniczną budynków okazało się, że liczba gospodarstw domowych, które należało wyprowadzić powiększała się m.in. ze względu na liczne wnioski dotyczące rozkwaterowania. Wg ustaleń BPL w ramach działań ZPR 280 gospodarstw domowych (w tym 195 z terenu Pragi Płn., 85 z Pragi Płd.) musiało zostać przeniesionych do nowych lokali zamiennych.

W niektórych przypadkach osoby były kierowane na nowe osiedla znajdujące się na terenie Bemowa (ul. Pełczyńskiego) oraz na terenie dzielnicy Ursus (ul. Zagłoby). Odnotowano również przypadki umieszczenia mieszkańców na Mokotowie, stamtąd natomiast mieszkańcy nie mogli wyrazić zgody na dalsze zamieszkanie na terenie DAZ i musieli powrócić na teren należący do DM. Istniały również przypadki, kiedy mieszkańcy z własnej woli woleli przeprowadzić się na teren innej dzielnicy ze względu na złe doświadczenia związane z obecnie zamieszkiwanym środowiskiem społecznym na terenie danej dzielnicy objętej ZPR.

¹⁴ Odezwa zastępcy prezydenta Michała Olszewskiego m.st. Warszawy do burmistrzów dzielnic z dnia 9.12.2016 r., http://rewitalizacja.um.warszawa.pl/sites/rewitalizacja.um.warszawa.pl/files/zalaczniki/arttykul/powrot_po_remoncie_o.pdf

¹⁵ Dane opracowane na podstawie rozmowy z przedstawicielami BPL.

4.3 Standard

Lokale zamienne znajdują się zazwyczaj w nowych budynkach o lepszych standardach, aczkolwiek nie są one specjalnie remontowane przed najmem na rzecz lokatorów wyprowadzanych z remontowanych budynków. Proces ten opiera się na rotacji mieszkań wg upodobań najemców i warunków oferowanych przez Dzielnice. Tylko w niektórych przypadkach najemcy trafiają do nowo powstałych osiedli miejskich (np. w przypadku przeprowadzek na teren osiedla miejskiego Golędzinów znajdującego się na terenie Pragi Płn.)

Ogólną zasadą jaką kierują się władze miasta przy przyznawaniu lokali jest kierowanie do starego zasobu osób, którym lokal jest przyznawany po raz pierwszy. Do nowych budynków kierowani są zazwyczaj najemcy z dłuższym stażem, którzy wywiązywali się z warunków umowy najmu, regularnie wnosili opłaty oraz nie było na nich zgłaszanych żadnych skarg. Tak postępuje się również w przypadku rewitalizacji, kiedy często lokal nowy jest lokalem zamiennym¹⁶. To samo tyczy się polityki ewentualnego przyznawania lokali z budynków zrewitalizowanych w sytuacji, gdy poprzedni mieszkańcy nie wyrazili chęci na powrót. Do odnowionych kamienic kieruje się osoby posiadające długi staż zamieszkiwania w zasobie miejskim, również te które muszą być wykwaterowane ze swoich dotychczasowych mieszkań ze względu na ich złe warunki techniczne bądź inne prace rewitalizacyjne.

¹⁶ Strona internetowa Strategii rozwoju Warszawy, <http://2030.um.warszawa.pl/mieszkania2030-miejskie-mieszkania/>

5. Czysze

Podczas trwania ZPR nastąpiła zmiana w wysokości opłat czynszowych. Od 1 marca 2021 roku w Warszawie wprowadzono nową stawkę czynszu w mieszkaniach komunalnych. Stawka bazowa zaczęła wynosić 8,94 zł/m² miesięcznie, kiedy wcześniej wynosiła 8,13 zł/m². W związku z tym w strefie miejskiej w mieszkaniach komunalnych zmieniła się stawka dla strefy peryferyjnej – 8,05 zł/m² oraz strefy centralnej (która odpowiada granicom dzielnicy Śródmieście) – 9,83 zł/m². Również zmianom uległa stawka dla lokali z najmem socjalnym, wzrosła z kwoty 1,60 zł/m² na 1,76 zł/m².¹⁷

W kamienicach po rewitalizacji, pomijając wspomnianą podwyższenie stawki czynszów, nie przewidziano zmian w opłatach. Jedyne odstępstwa jakie mogą zaistnieć, to różnice spowodowane zmianą metrażu poszczególnych mieszkań, które wynikają z koniecznej ich restrukturyzacji związanej z remontem (niektóre mieszkania pierwotnie nie były wyposażone we wszystkie konieczne pomieszczenia sanitarne) lub lepszym dostosowaniem technicznym (w kamienicach o znacząco obniżonym standardzie technicznym czynsz niekiedy był obniżany ze względu na wyższe koszty opłat za prąd, szczególnie w sezonach zimowych). Oprócz tego władze miasta nie przewidują podwyżek w czynszach w zrewitalizowanych kamienicach.

5.1 Utrzymywanie lokali socjalnych

Po remontach na obszarach rewitalizacji jest przewidywanie utrzymania lokali socjalnych. Lokal socjalny zastępuje się pojęciem najmu socjalnego lokalu. W Warszawie wprowadzono zasadę, według której to dochód generuje to, jaki powstaje rodzaj umowy najmu. Jeśli interesant ma niskie dochody to podpisuje umowę najmu socjalnego, wówczas stawka czynszu wynosi ok. 1,70 zł. Natomiast jeśli interesant ma wyższe dochody, to wtedy zawierana jest umowa o najem komunalny na czas nieokreślony, a czynsz mieści się w granicach 8 – 10 zł.

Mogą się zdarzyć takie sytuacje, że w zrewitalizowanym budynku będzie stawka najmu socjalnego, co - tak jak wyżej wspomniane - zależy od dochodów. Nie ma ku temu przeciwwskazań. Mieszkańców obowiązuje taka sama wysokość czynszu przez zamieszkiwanie lokalu.

Ponadto nie istnieje możliwość wykupu zrewitalizowanych mieszkań. Wszystkie mieszkania w ramach tego projektu są przeznaczone jedynie na wynajem.

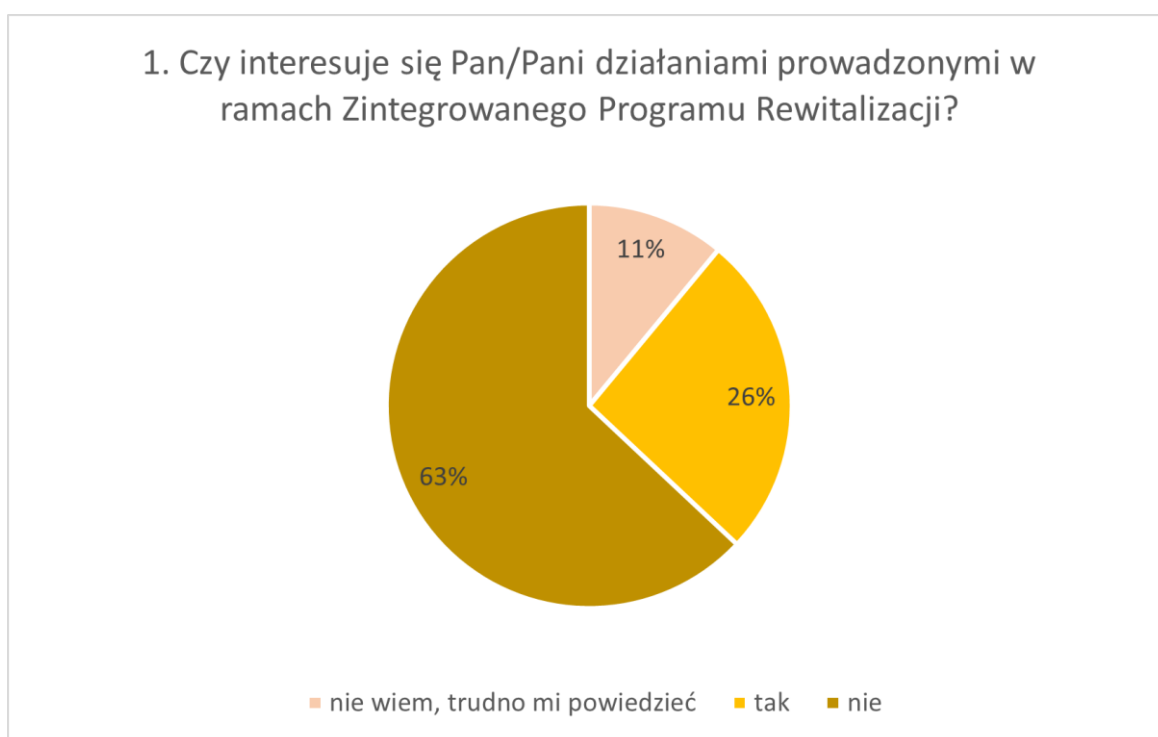
¹⁷ <https://www.um.warszawa.pl/aktualnosci/nowa-stawka-czynszu-w-mieszkaniach-komunalnych>

6. Komunikacja z mieszkańcami

6.1 Komunikacja dotycząca zmian wynikających z rewitalizacji

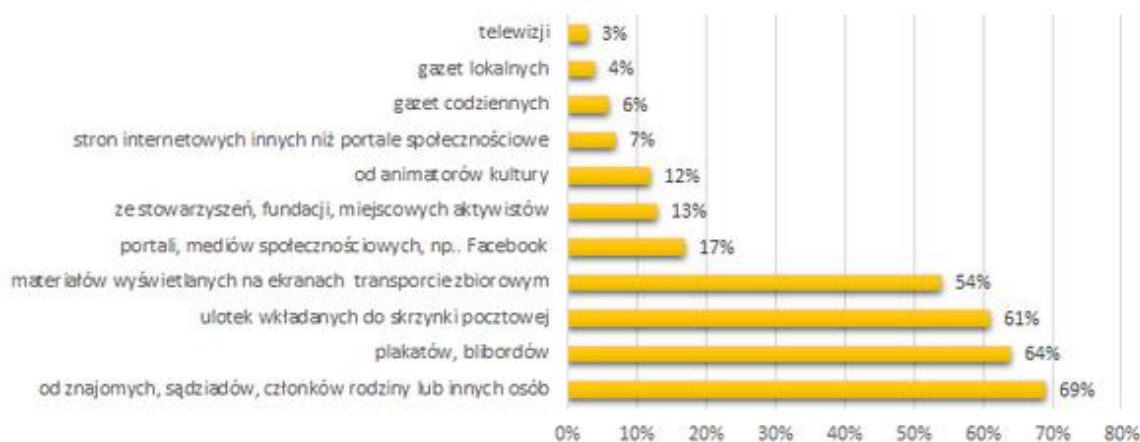
W ramach działań ZPR mają się odbywać konsultacje społeczne, podczas których mieszkańcy z obszaru objętego rewitalizacją będą m.in. informowani o projektach realizowanych w ramach programu. Konsultacje społeczne są jednym z istotniejszych narzędzi komunikacji miejskiej, która umożliwia zaangażowanie się lokalnej społeczności. Według zapisów ZPR konsultacje mają wspomagać takie działania, jak:

- wspieranie i inicjowanie dialogu publicznego i obywatelskiego;
- wspieranie i organizowanie warsztatów eksperckich, które pozwolą mieszkańcom wyposażyć w odpowiednią wiedzę umożliwiającą aktywny udział w konsultacjach społecznych;
- wspieranie działań informacyjnych podmiotów zaangażowanych w rewitalizację.



Dane statystyczne: Jakość życia mieszkańców obszaru Zintegrowanego Programu Rewitalizacji (ZPR) - Raport z badania, s.20

2. Z jakich źródeł informacji korzysta Pan/Pani dowiadując się o działaniach prowadzonych w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji?



Dane statystyczne: Jakość życia mieszkańców obszaru Zintegrowanego Programu Rewitalizacji (ZPR) - Raport z badania, s. 20

W związku z przeprowadzoną analizą rekomendowano, aby informować mieszkańców przez:

- **strony internetowe,**
- **artykuły w prasie,**
- **plakaty,**
- **materiały w środkach komunikacji miejskiej,**
- **stworzyć interaktywną mapę inwestycji, działań społecznych, kulturalnych i innych prowadzonych na obszarach kryzysowych w ramach rewitalizacji.**

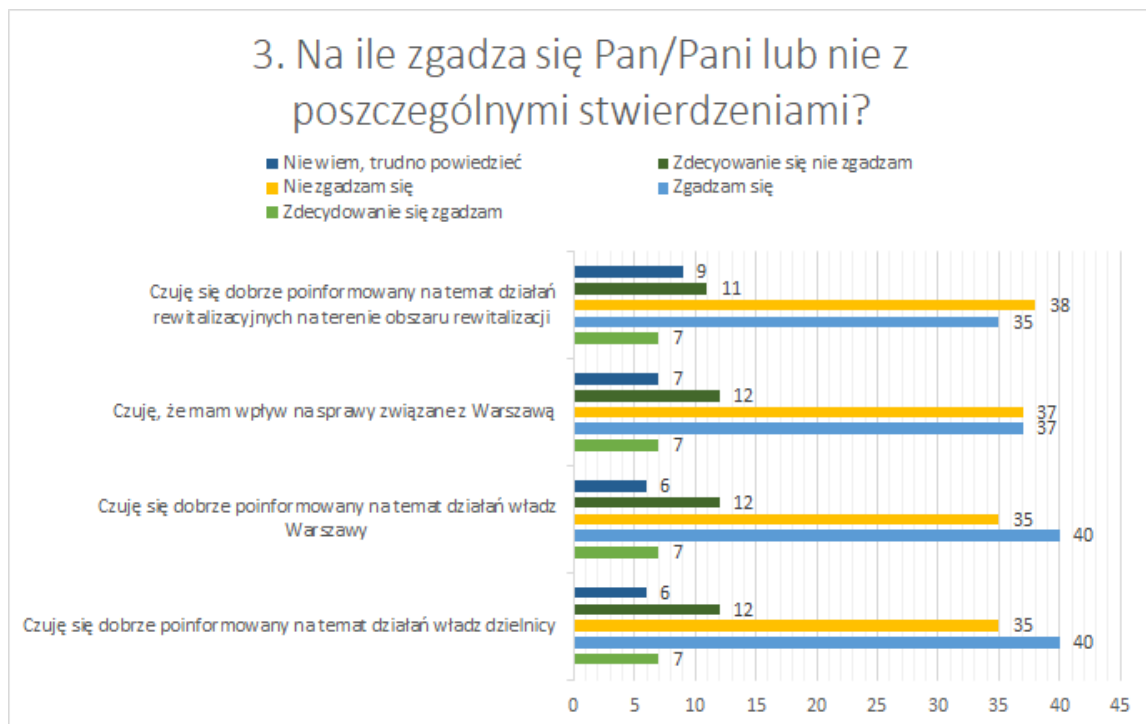
Okazuje się, że najczęściej respondenci dowiadawali się o działaniach w ramach programu od znajomych, sąsiadów, rodziny (69%), a także z plakatów (64%), ulotek wrzucanych do skrzynek (61%) czy materiałów wyświetlanych w transporcie publicznym (54%). Natomiast w mniejszym stopniu z portali i mediów społecznościowych czy animatorów kultury.

Z pozostałych wywiadów pogłębionych wynika jednak, że o działaniach w ramach programu wiedzą ci mieszkańcy, którzy są aktywni społecznie, oraz ci, których te działania bezpośrednio dotyczą. Warto więc, stwierdzają respondenci, komunikować na różnych poziomach, aby docierać do różnych grup mieszkańców.

6.2 Skuteczność komunikacji

Jak wynika z „Raportu badania jakości życia”, jedynie co trzeci respondent słyszał o ZPR. Spośród badanych aż 49% osób z obszaru objętego rewitalizacją nie czuje się dobrze poinformowana na temat rewitalizacji. Z kolei jednak 42% badanych uważa, iż jest bardzo dobrze lub dobrze informowana.

Z przeprowadzonych badań można stwierdzić, iż obecna komunikacja z mieszkańcami nie przebiega na bardzo dobrym poziomie, pozostawia wręcz wiele do zrobienia. Zwłaszcza - w przypadku spraw dotyczących poprzednich oraz przyszłych mieszkańców bezpośrednio, tak jak np. o procesie przeprowadzek przed planowanymi remontami w ramach rewitalizacji.



Dane statystyczne: Jakość życia mieszkańców obszaru Zintegrowanego Programu Rewitalizacji (ZPR) - Raport z badania

7. Analiza źródeł medialnych

Działania ZPR dotyczące okolic warszawskiej Pragi spotykają się jednak również z krytyką mieszkańców oraz aktywistów. Największym zarzutem stawianym wobec władz dzielnicy oraz miasta jest w tym przypadku **powierzchnowość działań rewitalizacyjnych**. Aktywiści związani ze środowiskiem praskim zwracają uwagę na dostrzegany gołym okiem tzw. **“kult cargo”**, czyli przeświadczenie o tym, że kosztowne inwestycje same przez się będą w stanie poprawić ogólną jakość życia danej społeczności borykającej się z problemami, co w rzeczywistości wygląda zupełnie inaczej. Jedną spośród organizacji aktywnie działających na badanym przez nas obszarze, tj. **“Stowarzyszenie Porozumienie dla Pragi”**, w celu wypunktowania wad programu wydało list otwarty skierowany zarówno do urzędników, jak i mieszkańców, w którym działania władzy są przedstawione z drugiego punktu widzenia¹⁸.

Wg aktywistów inwestycje takie, jak budowa II linii metra czy otwieranie kosztownych ośrodków aktywności bądź kreatywności lokalnej nie sprzyjają w żaden sposób poprawie życia osobom najbardziej potrzebującym. Jak wspomina Stowarzyszenie, liczba lombardów czy sklepów monopolowych nie zmniejsza się wraz z postępowaniem prac rewitalizacyjnych - stawianie kosztownych budynków **w żaden sposób nie poprawia codziennych realiów mieszkańców** Pragi i okolic. Pomimo, że ZPR trwa oficjalnie od 2015 roku, to nadal na terenie Pragi Północ nie powstał ani jeden nowy plan miejscowy, co sprzyja dalszej dezorganizacji dzielnicy oraz degradacji wielu zabytkowych budynków. Dodatkowo, w związku z problemami związanymi z nadużywaniem substancji psychoaktywnych na ulicach praskich **nadal brakuje regularnych patroli służb porządkowych**, co potencjalnie może zniechęcać nowych mieszkańców dzielnicy, mimo, że stworzono rozwiązania umożliwiające ograniczenie sprzedaży alkoholu w godzinach wieczornych. Wszystko dlatego, że władze dzielnicy nadal nie podjęły żadnych kroków w tę stronę. Z **odmową** ze strony decydentów spotkała się również propozycja **wyłączenia z ruchu samochodowego ulicy Żąbkowskiej**, przy której mógłby powstać pierwszy deptak na terenie warszawskiej Pragi, gdzie mieszkańcy mogliby aktywnie korzystać z przestrzeni wspólnej. Fasadową działalność władz dzielnicy wspomina się również w kontekście proponowanej rozbudowy Szpitala Praskiego o ośrodek dla osób w kryzysie bezdomności lub uzależnionych. Władza z oburzeniem przyjęła tę propozycję uważając przy tym, że sytuacja na Pradze wygląda tak samo jak w przypadku innych warszawskich dzielnic, tym samym odwracając oczy od poważnego problemu dzielnicy i całą sprawę zamiatając pod dywan. Fragmentaryczne i wybiórcze działania nigdy nie będą w stanie zrewitalizować, czyli ożywić i przywrócić do życia, obszaru zmagającego się z kryzysami w różnej postaci - postulują prascy aktywiści oraz mieszkańcy.

¹⁸ Gazeta Wyborcza “Prażanie czują się zawiedzeni: Rewitalizacja czy propaganda sukcesu?”, <https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,26755672,prazanie-czuja-sie-zawiedzeni-rewitalizacja-czy-propaganda.html>

Natomiast zarzuty wobec rewitalizacji krążą nie tylko wokół działań lub postaw decydentów. Z krytyką spotykają się również końcowe efekty rewitalizacji. Tak było np. w przypadku odbudowy w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy placu Szembeka (Praga Płd.), która wg mieszkańców polegała wyłącznie na wybetonowaniu całego terenu nie pozostawiając przy okazji wystarczająco dużo miejsca na zieleń miejską¹⁹.



Fot. Przedstawiająca Plac Szembeka sprzed (zdjęcie u góry) i po (zdjęcie na dole) rewitalizacji. Źródło: oficjalny fanefage stowarzyszenia "Miasto jest nasze", online: <https://www.facebook.com/MJN.PragaPoludnie/photos/plac-szembeka-przed-i-po-rewitalizacji-za-22-miliony-z-C5%82otych-hgwfilter/1668946470022635/>

¹⁹ <https://warszawa.tvp.pl/55471375/warszawa-jaka-przyszlosc-pl-szembeka-mieszkancy-niezadowoleni-z-rewitalizacji>

Na stronie internetowej TVP Warszawa można także odnaleźć **komentarze mieszkańców dotyczące zmian na ulicy Środkowej**. Na niej planowane są woonerfy. Woonerfy przyszły do Polski z Holandii. Charakteryzują się brakiem wydzielonej jezdni i chodnika. Ratusz zapewnia, że zmiany na Środkowej nie będą oznaczały zamknięcia ulicy dla ruchu samochodów. Lokalni aktywiści i mieszkańcy okolic są jednak sceptycznie nastawieni do tego pomysłu.

Zbigniew Grzegorzewski ze Stowarzyszenia na rzecz Rozwiązywania Problemów Komunikacyjnych podkreśla, że nie ma konsultacji społecznych w tej sprawie, a mieszkańcy Pragi o zmianach dowiadują się z mediów²⁰.

Na stronie Super Expressu zawidniały opinie niektórych mieszkańców mieszkających tam od dłuższego czasu, m.in. Pana Władysława:

*”Praga-Północ to wciąż **dwie Pragi: biała** - odnowiona i ta **czerwono-szara** - świeżą odrapanymi wciąż ceglanyymi murami kamienic. - Jeszcze bardzo daleko do tego, by Praga wypiękniała – uważają mieszkańcy tej dzielnicy. - Mieszkam tutaj 65 lat i naprawdę niewiele się zmieniło- mówi Władysław Nowak (79 l.) z Pragi-Północ.”²¹”*

Pomimo tego Prezydent Warszawy podkreśla, że do 2020 roku 169 budynków z ponad trzema tysiącami lokali podłączone zostało do miejskiej sieci ciepłowniczej. Za to mieszkańcy wytykają, że zaledwie 50 proc. mieszkań na Pradze ma dziś ciepło z miejskiej sieci. Bardzo mocno nie tylko przez aktywistów, ale i mieszkańców krytykowane jest tempo zmian.

7.1 Interesariusze a proces przesiedleń

Po zakończeniu robót budowlanych, powinno się udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego ten sam lokal. Problem w tym przypadku polega na tym, że to założenie nie jest kompatybilne z Ustawą o ochronie praw lokatorów. Jak wcześniej wspomniano (więcej na str.14), można w treści tej ustawy odnaleźć **dwa typy najmu**:

- a) do 12 miesięcy - lokal jest udostępniany w ramach tego samego stosunku prawnego,
- b) powyżej 12 miesięcy - kwestia najmu jest kwestią umowy najmu w nowym lokalu.

Przez nieścisłości w umowach prawnych może zdarzyć się, że osoba, która jest właścicielem lokalu zamiennego, dodatkowo nadal zostaje **najemcą lokalu pierwotnego**.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, lokal zamienny musi być położony w tej samej miejscowości, być wyposażony w co najmniej takie same urządzenia i mieć taką samą powierzchnię, przy czym za powierzchnię taką samą uznaje się tam 10m² na każdą osobę i 20m² w przypadku jednej osoby²².

Z założenia wynika, iż rewitalizowane lokale mają służyć lokatorom, którzy tylko tymczasowo zostaną przesiedleni do innych lokali. Jednak w wielu przypadkach same lokale zastępcze spełniały potrzeby mieszkańców oraz z uwagi na długi okres czasu rewitalizacji nie byli oni zainteresowani powrotami. Prawo nie zakłada tak długiego okresu remontu jak np. 2-4 lata.

²⁰ <https://warszawa.tvp.pl/52292687/ulica-srodkowa-dzieli-zamiast-laczyc>

²¹ <https://www.se.pl/warszawa/praga-pieknieje-czy-straszy-ratusz-wydal-pol-miliarda-na-rewitalizacje-pragi-a-my-wciaz-zyjemy-w-ruderach-mowia-mieszkanicy-aa-ch7o-aJt9-TGKu.html>

²² art. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, <http://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20010710733/U/D20010733Lj.pdf>

Mieszkańcy obszaru rewitalizacji często w tak długim okresie zdołają się **zaaklimatyzować** w nowym otoczeniu, co oznacza często, np. zmianę szkoły dzieci. Świadczy to o tym, iż dane osoby nie będą widziały już potrzeby na powrót, gdyż zdążyły ułożyć sobie już swoje życie w nowym miejscu. Założenia Ustawy o Rewitalizacji, które są skądinąd słuszne w zasadzie są niemożliwe do realizacji z tych dwóch głównych powodów - wspominają urzędnicy miejscy. Po pierwsze Ustawa o ochronie praw lokatorów nie przewiduje tak długich remontów, a po drugie ludzie nie wyrażają chęci na powrót (na podstawie informacji udzielonej przez pełnomocnika m.st. Warszawy ds. Rewitalizacji Jacka Grunt-Mejera podczas audycji radiowej do dokładnie tych samych mieszkańców pierwotnie zajmowanych wraca ok. 5% lokatorów²³). W Biurze Polityki Lokalowej przewidziano procedurę, która zakładała, że osoby, które będą chciały wrócić, będą ponownie miały taką możliwość. Natomiast wg zeznań urzędników duża część z tych ludzi tego nie chciała.

7.2 Tematy społeczne otaczające rewitalizację. Lokalna aktywizacja mieszkańców

Lokalne Systemy Wsparcia – pod tą nazwą można odszukać wiele przygotowanych działań, które jako swój cel przybrały wyrównywanie szans wśród najmłodszych oraz tych trochę starszych mieszkańców przyszłych zrewitalizowanych dzielnic. Z zajęć oraz warsztatów mogą korzystać dzieci z rodzinami w wieku 0-6 lat, dzieci i młodzież w wieku 6-18 lat oraz młodzi dorośli w wieku 16-26 lat. Dla każdej oferty zostały przygotowane różnorodne oferty.

<http://rewitalizacja.um.warszawa.pl/dla-mieszkanow/lsw>

Przy ul. Stalowej 39 znajduje się **Kamienica Międzypokoleniowa**, w której po generalnym remoncie, w ramach nowatorskiego projektu, została zorganizowana wspólna przestrzeń dostępna dla wszystkich mieszkańców kamienicy i jej okolic.

<http://rewitalizacja.um.warszawa.pl/dla-mieszkanow/kamienica-wielopokoleniowa>

Natomiast przy ul. Markowskiej 16 powstała tzw. „**Synergia**”. Jest to miejsce, w którym wszyscy mieszkańcy Pragi będą mogli spędzać aktywnie swój wolny czas. Jest to jeden z projektów realizowanych w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku.

<http://rewitalizacja.um.warszawa.pl/dla-mieszkanow/synergia>

Rady Seniorów działają w poszczególnych dzielnicach objętych rewitalizacją. To właśnie one mają reprezentować głosy starszych mieszkańców okolic. Najstarsi mieszkańcy stolicy wybierają radnych w drodze głosowania. Dzięki nim seniorzy mogą przekazać swoje propozycje, potrzeby oraz oczekiwania bezpośrednio władzom lokalnym. Każda z Rad ma swojego przedstawiciela w Warszawskiej Radzie Seniorów. W dzielnicowych Radach zasiadają również przedstawiciele: dzielnicowej komisji dialogu społecznego, rady dzielnicy, zarządu Dzielnicy.

<http://rewitalizacja.um.warszawa.pl/dla-mieszkanow/seniorzy>

²³ Audycja radiowa „Jest sprawa: Rewitalizacja prawobrzeżnych dzielnic Warszawy. Nowa jakość miasta, czy obietnice bez pokrycia?”, <https://www.rdc.pl/podcast/jest-sprawa-rewitalizacja-prawobrzeznych-dzielnic-warszawy-nowa-jakosc-miasta-czy-obietnice-bez-pokrycia/>

Podczas projektowania przestrzeni publicznej zadbano także o komfort dla osób niepełnosprawnych czy starszych – tak aby każdy miał dostęp do niej bez żadnych problemów.

<http://rewitalizacja.um.warszawa.pl/dla-mieszkanow/niepelnospawni>

Podsumowanie

Zintegrowany Program Rewitalizacji i działania mają trwać planowo do 2022 roku. Z tego tytułu trudno też mówić w tym raporcie o statystykach, gdyż liczby przesiedlonych lokatorów, zdeklarowanych osób do powrotu do pierwotnego lokalu czy budżetu przeznaczanego na przeprowadzki stale wzrasta. Dokładne zestawienia z pewnością zostaną przedstawione po zakończeniu prac zważywszy na to, że stale trwają.

Po przeprowadzeniu dwóch zogniskowanych wywiadów badawczych z przedstawicielami i koordynatorami ZPR nasuwa się jednak wniosek - prace rewitalizacyjne na wyznaczonych terenach zajmą więcej czasu niż pierwotnie zakładano. Takie przesunięcie w czasie ma swoje źródło głównie w największej przeszkodzie, jaką ZPR napotkał na drodze realizacji zamierzonego planu i celów. Pandemia wirusa SARS-CoV 2 znacznie utrudniła prace remontowe, restauracyjne itd., wprowadzając zamęt w organizacji i w pomyślnym dotrzymywaniu terminów. Rozmówcy wspominali, że niewiadoma jaką szerzył wirus sprawiała, że czasem prace stawały w miejscu. W dodatku należało dostosować się do nowych przepisów sanitarnych, co również zwiększyło ilość wydawanego budżetu. Biorąc pod uwagę te wszystkie aspekty nie należy się spodziewać zakończenia prac w terminie.

Należy jednak zwrócić uwagę na ciekawą zależność, która ma miejsce w trakcie procesu przesiedleń. Rozpoczynając od samych propozycji lokali zastępczych przedstawianych lokatorom, po zorganizowanie przeprowadzki, a także zapewnienie jak najbardziej kompleksowej usługi mieszkaniowej i ciągłego dialogu w trakcie remontów i rewitalizacji po same pierwszeństwo propozycji powrotu do gotowych pierwotnie zamieszkiwanych lokali, widać, że proces przesiedlenia jest przeprowadzany kompleksowo i z należytą starannością. Ten zaskakujący aspekt to bardzo duża liczba mieszkańców, którzy decydują się na pozostanie w lokalach zamiennych rezygnując tym samym z możliwości powrotu. Koordynatorzy zapewniają, że jest to całkowicie wolny i świadomy wybór każdego mieszkańca, który mieszkał na obszarze rewitalizowanym.

Efekty programu od roku 2015 (stan na luty 2021 r.) nieoficjalnie wynoszą 37 wyremontowanych budynków, podłączenie do sieci ciepłowniczej ok. 3300-3800 (nieścistości w danych) lokali oraz odnowienie siedziby Teatru Baj. Niestety na chwilę obecną nie posiadamy rzetelnych danych odnośnie wyników rewitalizacji, więc również nie jesteśmy w stanie dogłębnie przyjrzeć się efektom działań programu i wysnuć na ich bazie konkretnych oraz trafnych wniosków²⁴.

Można zakładać, że po ukończeniu całego projektu ZPR zostaną skrupulatnie zbadane opinie mieszkańców budynków rewitalizowanych, którzy zostali poddani procesowi

²⁴ Dane oparte na audycji radiowej Jerzego Chodorka "Jest sprawa: Rewitalizacja prawobrzeżnych dzielnic Warszawy. Nowa jakość miasta czy obietnice bez pokrycia?", <https://www.rdc.pl/podcast/jest-sprawa-rewitalizacja-prawobrzeznych-dzielnic-warszawy-nowa-jakosc-miasta-czy-obietnice-bez-pokrycia/>

przesiedlenia. Wtedy gdy wszystkie przeprowadzki i decyzje o powrotach zostaną podjęte i udokumentowane będzie można podawać szczegółowe dane dotyczące tendencji przesiedlonych rodzin. Jeszcze raz należy podkreślić, że projekt jest w trakcie realizacji więc tak naprawdę wiele opinii, a także sytuacji może się zmienić i przybrać zupełnie inną formę. Tak samo może się wydarzyć z całą polityką przesiedleń przyjętą przez władze miasta. Jest to niemniej jednak bardzo ciekawe zjawisko i proces do obserwacji, a także dobre pole do badań.

Bibliografia

1. Oficjalny portal m.st. Warszawy, <https://architektura.um.warszawa.pl/rewitalizacja> [dostęp: 27.08.2021 r.]
2. Oficjalny portal m.st. Warszawy, <https://architektura.um.warszawa.pl/remonty-i-modernizacje> [dostęp: 27.08.2021 r.]
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, <http://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20010710733/U/D20010733Lj.pdf> [dostęp: 06.08.2021 r.]
4. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, <http://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20150001777/U/D20151777Lj.pdf> [dostęp: 17.08.2021 r.]
5. Uchwała Nr LVIII/1751/2009 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy, http://static.presspublica.pl/red/rp/pdf/prawo/uchwala_9_lipca.pdf [dostęp: 23.08.2021 r.]
6. *Rewitalizacja*, w: Wikipedia the free encyclopedia [online], dostęp pod: <https://pl.wikipedia.org/wiki/Rewitalizacja>
7. Załącznik do Uchwały Nr XXXIII/809/2016 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 sierpnia 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku, https://architektura.um.warszawa.pl/documents/12025039/19717181/zpr_zalacznik_do_uchwaly.pdf/3da897eb-3cbd-41fb-b570-66bd89de78f1?t=1619802137189 [dostęp 23.08.2021 r.]
8. Raport z Zadania 1 realizowanego w ramach projektu Opracowanie modelu zasiedlania kamienic wyremontowanych w ramach programu „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi”, http://centrumwiedzy.org/wp-content/uploads/2019/02/20190416_Zasiedlenie-kamienic_Zad.-1_Przydzial-lokali-komunalnych-w-kamienicach-ROC%C5%81.pdf, [dostęp 23.08.2021 r.]
9. Najem lokalu mieszkalnego dla osób z obszaru Zintegrowanego Programu Rewitalizacji, <https://warszawa19115.pl/-/najem-lokalu-mieszkalnego-dla-osob-z-obszaru-zintegrowanego-programu-rewitalizacji> [dostęp 06.08.2021 r.]
10. Ankieta dotycząca procesu przeprowadzek w związku z planowanymi remontami na obszarze rewitalizacji, <https://warszawa19115.pl/documents/20184/59832/PL-07-01+Ankieta+dla+mieszka%C5%84c%C3%B3w/7316f2fo-a32e-429c-8f28-c192b9043012> [dostęp 15.08.2021 r.]
11. Odezwa zastępcy prezydenta Michała Olszewskiego m.st. Warszawy do burmistrzów dzielnic z dnia 9.12.2016 r., http://rewitalizacja.um.warszawa.pl/sites/rewitalizacja.um.warszawa.pl/files/zalaczniki/art_ykul/powrot_po_remoncie_o.pdf [dostęp 16.07.2021 r.]
12. Strona internetowa Strategii rozwoju Warszawy, <https://um.warszawa.pl/waw/strategia> [dostęp 11.07.2021 r.]
13. Oficjalny portal m.st. Warszawy, <https://www.um.warszawa.pl/aktualnosci/nowa-stawka-czynszu-w-mieszkaniach-komunalnych> [dostęp 01.07.2021 r.]

14. Raport z konsultacji społecznych dotyczących ulic Nowej Pragi, http://konsultacje.um.warszawa.pl/sites/konsultacje.um.warszawa.pl/files/raport_ulice_nowej_pragi_do_publicacji.pdf [dostęp 24.08.2021 r.]
15. Audycja radiowa „Jest sprawa: Rewitalizacja prawobrzeżnych dzielnic Warszawy. Nowa jakość miasta czy obietnice bez pokrycia?”, <https://www.rdc.pl/podcast/jest-sprawa-rewitalizacja-prawobrzeznych-dzielnic-warszawy-nowa-jakosc-miasta-czy-obietnice-bez-pokrycia/> [dostęp 27.08.2021 r.]
16. Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Stołecznego Warszawy na lata 2005-2013, https://architektura.um.warszawa.pl/documents/12025039/19717181/lpr_2013.pdf/a4doad79-f68a-37bb-od40-4f581585efdo?t=1619802134419 [dostęp 01.09.2021 r.]
17. Fanpage “Miasto jest nasze”, <https://www.facebook.com/MJN.PragaPoludnie/photos/plac-szembeka-przed-i-po-rewitalizacji-za-22-miliony-z%C5%82otych-hgwfilter/1668946470022635> [dostęp 01.09.2021 r.]
18. Warszawa: jaka przyszłość pl. Szembeka? Mieszkańcy niezadowoleni z rewitalizacji, <https://warszawa.tvp.pl/55471375/warszawa-jaka-przyszlosc-pl-szembeka-mieszkanicy-niezadowoleni-z-rewitalizacji> [dostęp 01.09.2021 r.]
19. Gazeta Wyborcza “Prażanie czują się zawiedzeni: Rewitalizacja czy propaganda sukcesu?” <https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,26755672,prazanie-czuja-sie-zawiedzeni-rewitalizacja-czy-propaganda.html> [dostęp 01.09.2021 r.]