

Temat V:

Przestrzeń i inwestycje

dr Alina Muzioł-Węclawowicz
dr Łukasz Pancewicz
dr Katarzyna Sobiech-Grabka
dr Aleksandra Jadach-Sepiolo

O warsztatach...

- Warsztaty są realizowane przez **Instytut Rozwoju Miast** na zlecenie **Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju**.
- Prowadząca:
dr Alina Muzioł-Węćławowicz
– wykładowca akademicki, pracownik banku, specjalizuje się w rewitalizacji, rozwoju lokalnym, gospodarce i polityce mieszkaniowej



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



O warsztatach...

- Warsztaty są realizowane przez **Instytut Rozwoju Miast** na zlecenie **Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju**.
- Prowadząca:
dr Katarzyna Sobiech-Grabka
— Adiunkt w Zakładzie Miasta Innowacyjnego Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, kierownik studiów podyplomowych „Przygotowanie i Zarządzanie Projektami Partnerstwa Publiczno-Prywatnego”



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



O warsztatach...

- Warsztaty są realizowane przez **Instytut Rozwoju Miast** na zlecenie **Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju**.

- Prowadzący:

dr Łukasz Pancewicz – adiunkt na Politechnice Gdańskiej, generalny projektant SUIKZP Miasta Łodzi, urbanista



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



O warsztatach...

- Warsztaty są realizowane przez **Instytut Rozwoju Miast** na zlecenie **Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju**.
- Prowadząca:
dr Aleksandra Jadach-Sepiolo
– Adiunkt w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, kierownik projektu przygotowania i uruchomienia szkoleń i studiów podyplomowych z zakresu rewitalizacji miast „Rewitalizacja miast - organizacja i finansowanie”.



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



Program warsztatów:

- Będziemy pracowali wspólnie przez 2 dni.
- Zrealizujemy osiem tematycznych bloków zajęć po 90 minut (w każdym dniu cztery bloki).
- Dwa bloki w dniu dzisiejszym, (pierwszy z nich trwa w tej chwili) będą miały formę wykładu, wspartego prezentacją oraz sesji pytań i dyskusji.
- Dwa pozostałe bloki dziś to półtoragodzinne moduły warsztatowe – ćwiczenia dla pogłębienia i utrwalenia poznanych treści.
- Jutrzejszy dzień zostanie przeznaczony na wykład i serię zadań analitycznych.
- Pod koniec ostatniego bloku będziecie Państwo poproszeni o wypełnienie ankiety ewaluacyjnej i otrzymacie certyfikaty.

Program warsztatów:

■ PIERWSZY DZIEŃ

- 9.30 – 10.00 *rejestracja uczestników*
- 10.00 – 11.30 **Blok 1 (90 min): Wykład wprowadzający, cz. 1,**
- 11.30 – 11.45 *przerwa na kawę*
- 11.45 – 13.15 **Blok 2 (90 min): Wykład wprowadzający, cz. 2.**
- 13.15 – 13.45 *lunch*
- 13.45 – 15.15 **Blok 3 (90 min): Zajęcia warsztatowe – moduł 1**
- 15.15 – 15.30 *przerwa na kawę*
- 15.30 – 17.00 **Blok 4 (90 min): Zajęcia warsztatowe – moduł 2**
- 17.00 – 19.30: *przerwa*
- 19.30 – 20.00 *kolacja*

Program warsztatów:

■ DRUGI DZIEŃ

- 8.00 – 9.00 *śniadanie*
- 9.00 – 10.30 **Blok 5 (90 min): Zajęcia warsztatowe – moduł 3**
- 10.30 – 10.45 *przerwa na kawę*
- 10.45 – 12.15 **Blok 5 (90 min): Zajęcia warsztatowe – moduł 4**
- 12.15 – 12.45 *lunch*
- 12.45 – 14.15 **Blok 7 (90 min): Zajęcia warsztatowe – moduł 5**
- 14.15 – 14.30 *przerwa na kawę*
- 14.30 – 16.00 **Blok 8 (90 min): Zajęcia warsztatowe – moduł 6**
- 16.00 **ZAKOŃCZENIE SZKOLENIA**

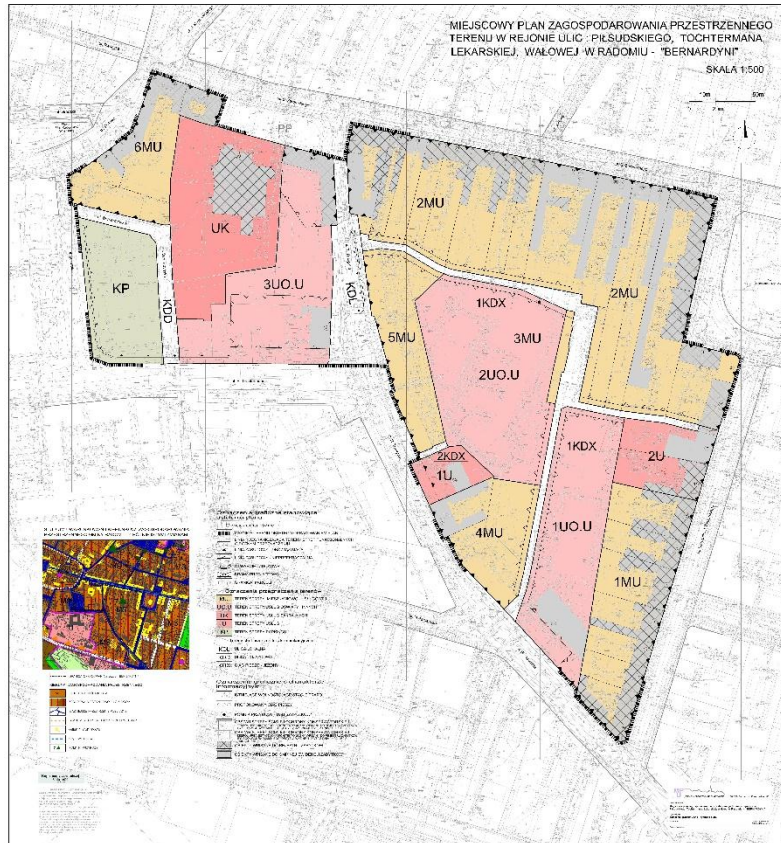
WAŻNE USTALENIA:

- **To szkolenie nie jest w żadnej części poświęcone wypełnianiu wniosku konkursowego. Pracę nad wnioskiem wykonacie Państwo sami na podstawie zdobytych doświadczeń.**
- Natomiast w ramach tego szkolenia przedstawiamy Państwu usystematyzowaną informację o instrumentach planistycznych, które są stosowane w celu tworzenia warunków do działań rewitalizacyjnych,
- Przedstawimy typy różnych projektów inwestycyjnych w programach rewitalizacji, w tym projektów mieszkaniowych, oraz dyskusję formuły organizacji i finansowania procesu inwestycyjnego w zależności od typu projektu, w tym formuły realizacji zamówienia (tradycyjne zamówienia publiczne, partnerstwo publiczno-prywatne, koncesja na roboty i usługi).

A teraz – czas ruszać do pracy!

PLAN PREZENTACJI:

- Instrumenty planistyczne w rewitalizacji
 - Definicja rewitalizacji – interesariusze jako uczestnicy procesów inwestycyjnych i przestrzennych
 - Organizacja procesu inwestycyjnego w ramach rewitalizacji – przegląd narzędzi ustawowych: GPR, MPR, SSR
 - GPR jako narzędzie koordynacji – wymiar inwestycyjny
 - MPR jako narzędzie planistyczne i dodatkowe narzędzia w oparciu o plan
 - Możliwa realizacja działań inwestycyjnych w oparciu o mechanizmy MPR: mieszkalnictwo, projekty społeczne, inwestycje w infrastrukturę publiczną, projekty drogowe
- Poprawa warunków mieszkaniowych – esencja działań rewitalizacyjnych
- Kompleksowe projekty rewitalizacyjne – duże inwestycje i złożenie drobnych działań
- Typy projektów rewitalizacyjnych, które mogą być realizowane w formule PPP wraz z przykładami
 - Kiedy warto podejmować PPP w rewitalizacji
 - Ścieżka dojścia do rewitalizacyjnego PPP
- Uproszczenia projektów PPP w obecnej perspektywie finansowej



Realizacja przedsięwzięć rewitalizacyjnych – aspekty inwestycyjne i przestrzenne

Definicja rewitalizacji

Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez **zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki**, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez **interesariuszy** rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Ustawa z dnia 9 października 2015 r.
rewitalizacji, art. 2 ust 1

„Interesariusze” jako partnerzy działań inwestycyjnych w procesie rewitalizacji

1) mieszkańcy obszaru rewitalizacji oraz **właściciele, użytkownicy wieczystości nieruchomości i podmioty zarządzające nieruchomościami znajdującymi się na tym obszarze**, w tym spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego;

....

3) **podmioty prowadzące lub zamierzające prowadzić na obszarze gminy działalność gospodarczą;**

4) podmioty prowadzące lub zamierzające prowadzić na obszarze gminy działalność społeczną, w tym organizacje pozarządowe i grupy nieformalne;

Aspekt inwestycyjny w realizacji – gmina jako inwestor i organizator procesu

Art. 3. 1. Przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej prowadzenie w zakresie właściwości gminy, stanowią jej zadania własne.

Ustawa z 9 października 2015 r. o rewitalizacji

Aspekt inwestycyjny w realizacji – gmina jako inwestor i organizator procesu

PRZEDSIĘWZIĘCIA REWITALIZACYJNE (INWESTYCYJNE)



Aspekt inwestycyjny w realizacji – gmina jako inwestor i organizator procesu

**CEL i WIZJA REWITALIZACJI
(CO NALEŻY ZROBIĆ ABY WYPROWADZIĆ OBSZAR Z KRYZYSU ?)**



**PRZEDSIĘWZIĘCIE REWITALIZACYJNE
(JAKIM NARZĘDZIEM MAMY TO WYKONAĆ:
INWESTYCJA BUDOWLANA, DZIAŁANIA PRZESTRZENNE)**



**KTO ZREALIZUJE ZADANIE ?
JAKI JEST KOSZT? JAKI HORYZONT CZASOWY?**

Aspekt inwestycyjny w realizacji – gmina jako inwestor i organizator procesu

Art. 3. 1. **Przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków** do prowadzenia rewitalizacji, a także jej **prowadzenie w zakresie właściwości gminy**, stanowią jej zadania własne.

Ustawa z 9 października 2015 r. o rewitalizacji

Zmiany w definicjach ustawowych – rozszerzenie zakresu celu publicznego

zmiany w ustawie z dnia 21 sierpnia o gospodarce
nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.)

„6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;”

Zmiany w definicjach ustawowych – rozszerzenie zakresu celu publicznego

zmiany w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.)

„9c) wydzielanie gruntów **pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;**”;

Park jako cel publiczny i korzyści dla procesu rewitalizacji, przykład Gdańska







Budzet: 45,000PLN

Gmina jako inwestor w obszarze rewitalizacji – przykładowe zadania JST

Inwestycje twarde (infrastrukturalne):

- Budowa infrastruktury dla instytucji społecznych (np. centrum aktywności lokalnej, dom pomocy, biblioteka)
- Realizacja budownictwa mieszkaniowego (mieszkania komunalne i socjalne);
- Realizacja infrastruktury transportowej;
- Przebudowa/remonty ulic;
- Realizacja parków, terenów zieleni;
- itp.

Przy czym w założeniu muszą one uzupełniać działania społeczne,
muszą służyć wyprowadzeniu dzielnicy z sytuacji kryzysowej

Aspekt inwestycyjny w realizacji – gmina jako inwestor i organizator procesu

Art. 3. 1. **Przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków** do prowadzenia rewitalizacji, a także jej **prowadzenie w zakresie właściwości gminy**, stanowią jej zadania własne.

Ustawa z 9 października 2015 r. o rewitalizacji

Działania **podmiotów innych niż gmina** w obszarze rewitalizacji:
np. realizacja nowych inwestycji budowlanych,
remonty i przebudowy obiektów istniejących (np. prace wspólnot),
termomodernizacje, realizację prywatnych instytucji realizujących zadania publiczne.

Organizacja procesu inwestycyjnego w ramach rewitalizacji – przegląd narzędzi ustawowych:

GPR (Gminny Program Rewitalizacji)

SSR (Specjalna Strefa Rewitalizacji)

MPR (Miejscowy Plan Rewitalizacji)

Kroki procedury i narzędzia (ustawa o rewitalizacji)

**NARZĘDZIA
PODSTAWOWE**

**UCHWAŁA O OKREŚLENIU
OBSZARU REWITALIZACJI**
(art.8 – 13 uor)

**WSTĘPNA DIAGNOZA
OBSZAR DZIAŁANIA**

SPORZĄDZENIE GPRu
(art.14 – 24 uor)

**„MASTEPLAN”:
OKREŚLENIE CELU
LISTA INWESTYCJI
ODPOWIEDZIALNE PODMIOTY
ŹRÓDŁA FINANSOWANIA**

**NARZĘDZIA
DODATKOWE**

**MIEJSCOWY PLAN
REWITALIZACJI**
(art.37f – 37n upizp)

**PLAN MIEJSCOWY Z NARZĘDZIAMI
WSPARCIA INWESTOWANIA**
(np. UMOWA URBANISTYCZNA)

**Specjalna Strefa
Rewitalizacji**
(art.25-36 uor)

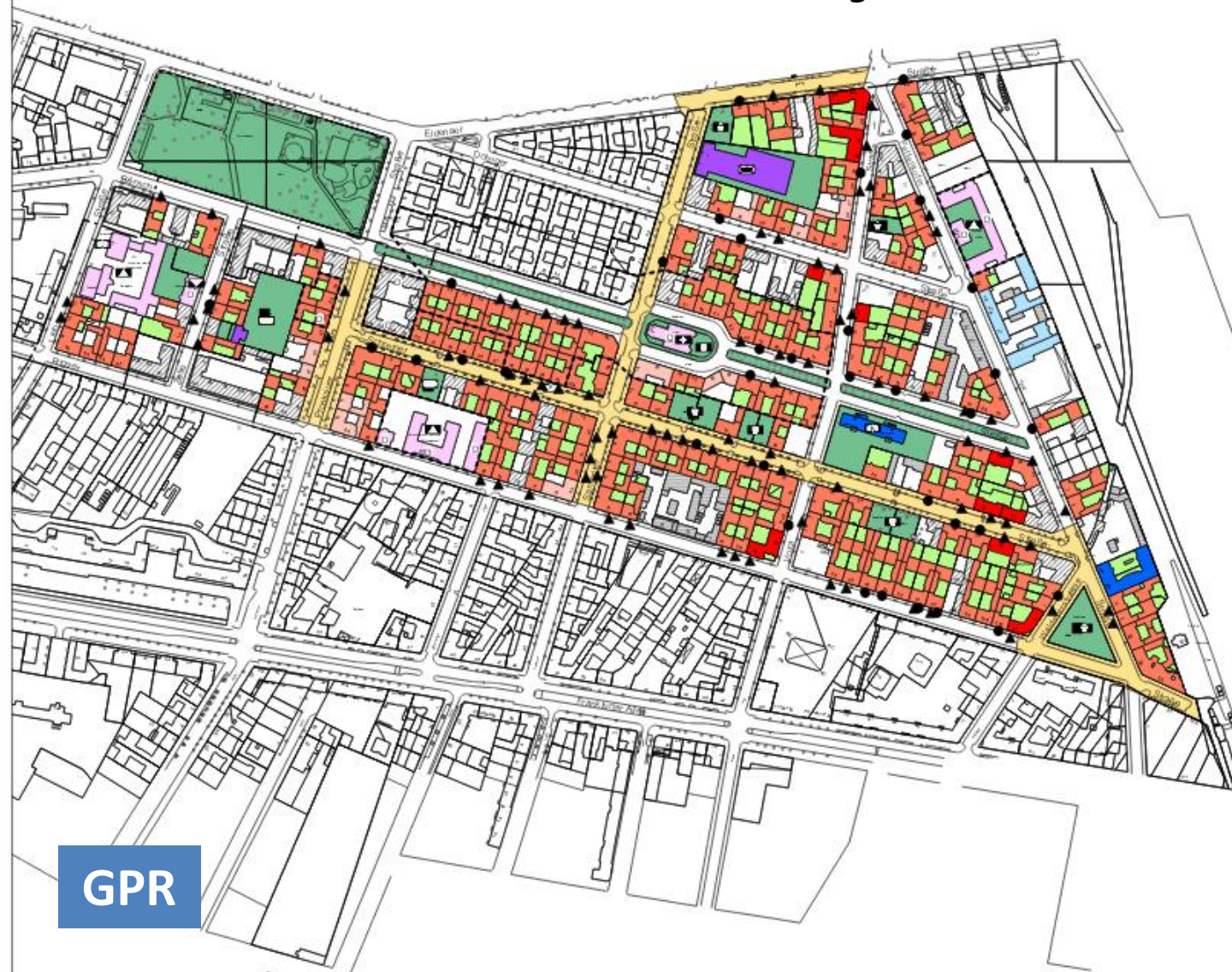
**MOŻLIWOŚĆ ZASTOSOWANIA
NARZĘDZI WSPARCIA (FINANSOWE,
ORGANIZACYJNE)**

Gminny Program Rewitalizacji (art. 14-24 uor)

GPR to dokument operacyjny ma za zadanie koordynację działań w ramach obszaru rewitalizacji w tym m.in. działania planistycznie (MPR) i inwestycyjnie;

GPR może mieć **wymiar przestrzenny i inwestycyjny** – może zawierać koncepcję programowo-przestrzenną jako wytyczne dla MPR.

Przykład niemiecki: **Rahmenplan**
Sanierungsgebiet Samaritenviertel
Berlin – Friedrichshain-Kreuzberg



Berlin Friedrichshain-Kreuzberg
Sanierungsgebiet Samariterviertel

Stand der Durchführung 2007

- | | |
|----------------|-----------------------|
| Gebäude | Erneuerung |
| Wohngebäude | Teilweise Erneuerung |
| Gewerbegebäude | Umfassende Erneuerung |
| Öff. Gebäude | Neubau |
| | Teilweise Erneuerung |
| | Umfassende Erneuerung |
| | Neubau |
| | Teilweise Erneuerung |
| | Umfassende Erneuerung |
| | Neubau |
| | Förderung |
| | Maßnahme gefördert |

- Öffentlicher Raum / Private Freiflächen (erneuert)**
- | | |
|------------------------|------------------------|
| Spielplatz | Fahrbahnen und Gehwege |
| Öffentliche Grünfläche | |
| Private Freifläche | |

- Gemeinbedarf**
- | | |
|----------|---------------------------|
| Schule | Sicherheit/W Ordnung |
| Kirche | Kirche/Synagoge |
| Post | Jugendtreff/Lehrknechtung |
| Senioren | Kultur/Hochschule |

- Sanierung für abgeschlossen erklärt**
- | |
|--|
| |
|--|

- Nachrichtliche Übernahme**
- | | |
|--|--|
| | Grenze des Sanierungsgebietes |
| | Denkmalsbereich (Ensemble, Gesamtanlage) |
| | Baudenkmal (Einzelnenmal, Gartendenkmal) |

M 1:4000
 Kartengrundlage: ALK Berlin
 Bearbeitung: STATTBAU GmbH



Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung
 IV Stadterneuerung

Przykład narzędzia: *Städtebaulicher Rahmenplan* (*Plan Ramowy*)

Niemiecki *Städtebaulicher Rahmenplan* (*plan ramowy*) określa koncepcję urbanistyczną dla terenu oraz przedsięwzięcia rewitalizacyjne

W ramach koncepcji planistycznych plan może zawierać m.in.:

plan użytkowania (*Nutzungsplan*)

plan ukształtowania terenu (*Gestaltungplan*)

plan komunikacji (*Verkehrsplan*)

plan zagospodarowania zieleni (*Grünplan*)

plan wykonawczy (*Durchführungsplan*)

Plan ramowy jako masterplan dla działań rewitalizacyjnych

Plan ramowy pełni funkcję masterplanu tzn. łączy **główne ustalenia przestrzenne**: lokalizację obiektów publicznych, przestrzeni publicznych, organizację ruchu itp.

z **decyzjami inwestycyjnymi** – określa gdzie i jaki kosztem mają być realizowane działania rewitalizacyjne

Relacja między GPR a MPR: typ narzędzia

**GMINNY PROGRAM
REWITALIZACJI**

**MIEJSCOWY PLAN
REWITALIZACJI
(art. 37f - 37n upizp)**

**DOKUMENT
RAMOWY I
KOORDYNACYJNY,
OBEJMUJĄCY
WSZYSTKIE TYPY
DZIAŁAŃ**



**AKT PRAWA
MIEJSCOWEGO Z
ELEMENTAMI
DOKUMENTU
WYKONAWCZEGO
(M.IN..SZCZEGÓŁOWE
OKREŚLENIE LOKALIZACJI
ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY)**

Relacja między GPR a MPR

GMINNY PROGRAM REWITALIZACJI



MIEJSCOWY PLAN
REWITALIZACJI
(art. 37 upizp)



MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
(art. 15 upizp)

Wybór MPZP lub MPR jest **fakultatywny (nieobowiązkowy)**
Warunkiem realizacji MPR jest **posiadanie GPRu**

Relacja między GPR a MPR

GMINNY PROGRAM REWITALIZACJI



MIEJSCOWY PLAN
REWITALIZACJI
(art. 37 upizp)

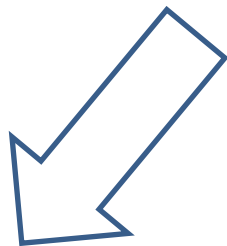


MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
(art. 15 upizp)

Wybór MPZP lub MPR jest **fakultatywny (nieobowiązkowy)**
Warunkiem realizacji MPR jest **posiadanie GPR**

Relacja między GPR a MPR, kiedy korzystać z MPZP ?

GMINNY PROGRAM REWITALIZACJI



MPR
(art. 37 upizp)

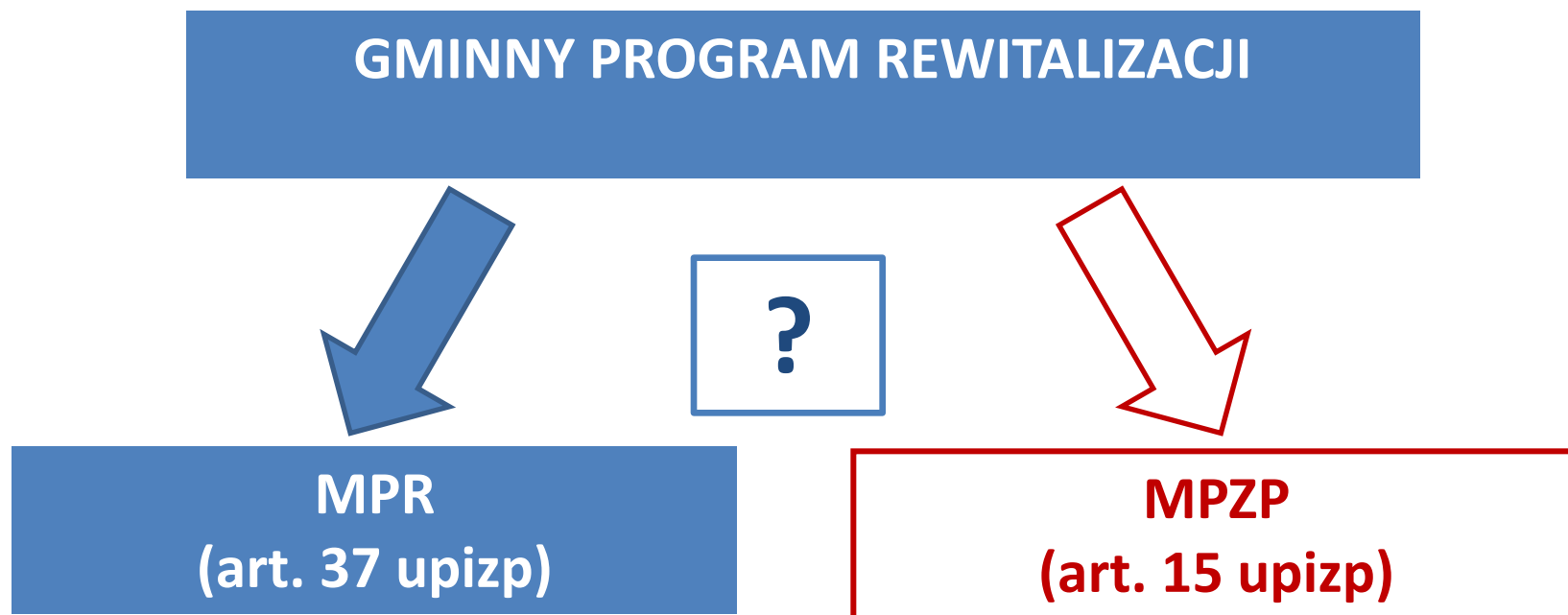
MPZP
(art. 15 upizp)

Mpzp – „standardowy” plan miejscowy, stanowi podstawę dla wydawania pozwoleń na budowę

Relacja między GPR a MPR, kiedy korzystać z MPZP ?

- Jeśli przedsięwzięcia zaplanowane w GPR nie wymagają wykorzystania **specjalnych narzędzi**, które daje MPR – nie ma obowiązku (ani zasadności) dla korzystania z tego narzędzia
- Jeśli „**stan zagospodarowania nieruchomości**” w obszarze rewitalizacji „**nie wskazuje konieczności dokonania w tym zakresie zmian**” można wyłączyć je z MPR (patrz art. 37 g uor)

Relacja między GPR a MPR, kiedy korzystać z MPR ?



MPR – szczególna forma planu miejscowego, stanowi podstawę dla wydawania pozwoleń na budowę + pozwala na stosowanie nowych narzędzi

Relacja między GPR a MPR, kiedy korzystać z MPR?

Wybór MPR jest rekomendowany np..:

- Jeśli przedsięwzięcia zaplanowane w GPR mogą wymagać dodatkowych narzędzi: **np. nowej organizacji ruchu (uspokojenie ruchu i nowe projekty ulic);**
- Jeśli względy konserwatorskie i urbanistyczne dyktują chęć określenia **szczegółowych wytycznych projektowych;**
- Jeśli istnieje **konieczność ograniczenia formy prowadzenia działalności handlowej i usługowej** (np. ograniczenie wprowadzania sklepów dyskontowych, monopolowych...);
- Jeśli chcemy skorzystać z „**umowy urbanistycznej**”

**UWAGA ! STOSOWANIE DODATKOWYCH NARZĘDZI JEST
OKREŚLANE „W ZALEŻNOŚCI OD POTRZEB”**

Relacja między GPR a MPR, kiedy korzystać z MPZP?

Wybór MPZP jest rekomendowany np..:

- Jeśli nie ma konieczności stosowania **wysokiego poziomu szczegółowości ustaleń** lub wymogi te wynikają już z konieczności stosowania **ochrony dziedzictwa kulturowego**;
- Jeśli nie chcemy korzystać z **dodatkowych narzędzi** które daje MPR a MPZP wystarcza dla wsparcia realizacji inwestycji;
- **WAŻNE:**
MPZP jest „kompatybilny” z innymi specjalnymi narzędziami wynikającymi z ustawy np ustaleń art. 27 (specjalne strefy rewitalizacji i możliwość budowy społecznego bud. czynszowego).

Relacja między GPR a MPR, Co z obowiązującym MPZP dla obszarów rewitalizowanych ?

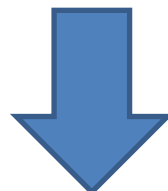
GMINNY PROGRAM REWITALIZACJI



Art. 37 f. ust 3 jeśli na **obszarze rewitalizowanym obowiązuje mpzp** i przyjęto gminny program rewitalizacji (GPR) mpzp – **może być zmieniony w MPR**

Specjalna Strefa Rewitalizacji – dodatkowe narzędzie dla realizacji celów publicznych JST

GMINNY PROGRAM REWITALIZACJI



SPECJALNA STREFA REWITALIZACJI (art. 25 uor)

SSR stanowi **akt prawa miejscowego** (art. 25 ust. 2 uor),
strefę ustala się na okres **10 lat** (art. 25 ust. 3 uor)

Specjalna Strefa Rewitalizacji – społeczne budownictwo czynszowe jako cel publiczny w ramach SSR

Realizacja budynków służących rozwojowi **społecznego budownictwa czynszowego** realizowana w ramach SSR przewidziana w GPR jest **celem publicznym w rozumieniu art. 6 ugn.**

Lokalizację inwestycji wymienionych w ust. 1 określa się w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**, wskazując dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, **że realizacja zabudowy zgodnej z tym planem następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu ugn (art. 27 ust 3).**

Specjalna Strefa Rewitalizacji – społeczne budownictwo czynszowe jako cel publiczny w ramach SSR

Art. 27 ust. 2 uor Przez **społeczne budownictwo czynszowe** należy rozumieć **budownictwo mieszkaniowe** realizowane przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- 1) **dostęp do lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach nierynkowych** na podstawie kryteriów określonych przez organy władzy publicznej;
- 2) na etapie budowy, przebudowy lub użytkowania budynków **podmioty realizujące inwestycje korzystają ze wsparcia środkami publicznymi**;
- 3) jest realizowane przez **podmioty, których głównym celem działania nie jest osiągnięcie zysku.**

Specjalna Strefa Rewitalizacji – społeczne budownictwo czynszowe jako cel publiczny w ramach SSR

Co może kwalifikować się do wsparcia w ramach SSR:

budownictwo czynszowe realizowane przez JST (mieszkania socjalne, komunalne)

budynki TBS

mieszkania realizowane przez mikrospółdzielnie (zakładając, że realizują one mieszkania dla **potrzeb własnych** - nie dla osiągnięcia zysku, **uzyskały pomoc publiczną** i gwarantują dostęp na zasadach określonych przez organy publiczne).

Specjalna Strefa Rewitalizacji – inne narzędzia planistyczne

możliwość udzielania dotacji właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości do wysokości 50% nakładów (art. 35 uor) na:

- wykonanie robót budowlanych polegających na **remoncie lub przebudowie**
- **prac konserwatorskich lub restauratorskich** w rozumieniu art. 3 pkt. 6 i 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków w odniesieniu do nieruchomości **niewpisanych do rejestru zabytków (np. Gminna Ewidencja Zabytków)**

Jeśli działania służą realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych

Specjalna Strefa Rewitalizacji – inne narzędzia planistyczne

(art.30 uor) **zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy** o której mowa w art. 59 upz w tym zmian sposobu użytkowania ob. Budowlanego

„ jeżeli **stopień pokrycia obszaru Strefy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego** wskazuje, że nieustanowienie zakazu może doprowadzić do **zmian** w zagospodarowaniu Strefy **niezgodnych z gminnym programem rewitalizacji albo utrudniających jego realizację.**”

MPR (Miejscowy Plan Rewitalizacji) jako szczególna forma Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Dodatkowe narzędzia inwestycyjne wynikające z **MPR** –
umowa urbanistyczna

MPR – miejscowy plan rewitalizacji, zakres formalno-prawny

- MPR jest „szczególną” forma MPZP (art. 37f ust. 2 upizp) co oznacza, że stanowi **on rozszerzenie MPZP o nowe narzędzia** (ponad te określone w art. 15 ust 2 i 3);
- Tryb formalno-prawny sporządzenia **MPR pozostaje zbliżony do MPZP**, nowym elementem jest opiniowanie projektu z Komitetem Rewitalizacji (art. 37 j upizp);
- Opiniowanie następuje **łącznie z uzyskaniem innych opinii** o których mowa w art. 17 pkt 6.

MPR – miejscowy plan rewitalizacji, zakres przestrzenny

- MPR jest sporządzany w **granicach obszaru rewitalizacji**;
- **Nie ma obowiązku** sporządzania MPR dla całości obszaru – plan może dotyczyć poszczególnych nieruchomości – jak MPZP;
- MPR może funkcjonować równolegle do uchwalonych MPZP (zmiana uchwalonego MPZP w MPR **jest fakultatywna** - art. 37 f. ust 3 upizp) ale
- Dla **jednej nieruchomości może obowiązywać jedna forma planu** tzn. może to być MPZP lub MPR (w przypadku jego istnienia).

MPR – miejscowy plan rewitalizacji, formy prezentacji

„Na potrzeby postępowania w sprawie uchwalenia albo zmiany miejscowego planu rewitalizacji sporządza się i publikuje **wizualizacje projektowanych rozwiązań tego planu**, składające się co najmniej z **koncepcji urbanistycznej** obszaru objętego planem, **modelu struktury przestrzennej tego obszaru** oraz **widoków elewacji**”. (art. 37 g. ust 3 upizp).

MPR – miejscowy plan rewitalizacji, formy prezentacji

- **koncepcja urbanistyczna obszaru**
- **model struktury przestrzennej (3d lub makieta)**
- **widoki elewacji**

(art. 37 g. ust 3 upizp).

**MPR – miejscowy plan rewitalizacji,
formy prezentacji – makieta**



MPR – miejscowy plan rewitalizacji, formy prezentacji – model struktury przestrzennej



Zródło MPU Łódź, aut. A. Sokołowska z zespołem

MPR – miejscowy plan rewitalizacji, forma urbanistyczna

- W MPR rozbudowano możliwość kształtowania urbanistyki i architektury:
 - Zwiększyła się **skala opracowania** (1:100 – 1:1000), 1:100 to skala architektoniczna;
 - Możliwość określenia „**kompozycji przestrzennej nowej zabudowy** i zasad harmonizacji” (szczegółowe zasady kształtowania zabudowy);
 - Możliwość „**ustalenia charakterystycznych cech elewacji** budynków” ;
 - Określenie „**szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia** terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzenia i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic”.

MPR – miejscowy plan rewitalizacji, ograniczenie działalności handlowej i usługowej

- Art. 37g ust 2 pkt. 4 i 5:
 4. „zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej”
 5. „maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę”

Możliwość kształtowania struktury handlu w ramach obszaru rewitalizacji, ograniczenie form handlu i usług.

Zezwolenie na lokalizację trakcji, znaków i sygnałów drogowych, urządzeń służących zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, ciągów pieszych

Art. 124 ugn.

Możliwość ograniczenia prawa do korzystania z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na:

- 1) zakładanie na obiektach budowlanych **elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych** lub innych **urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego**, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich,
- 2) **urządzanie i utrzymywanie ogólnodostępnego ciągu pieszego**, przebiegającego przez prześwity lub podcienia, w obrysie obiektu budowlanego

jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody.

MPR – miejscowy plan rewitalizacji, ograniczenie działalności handlowej i usługowej

- Art. 37g ust 2 pkt. 4 i 5:
 4. „zakazy i ograniczenia dotyczące **działalności handlowej lub usługowej**”
 5. „maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę”

Możliwość kształtowania struktury handlu w ramach obszaru rewitalizacji, ograniczenie form handlu i usług

MPR – miejscowy plan rewitalizacji, ograniczenie działalności handlowej i usługowej

- Ograniczenia muszą wynikać z ustaleń GPR, np. diagnoz sytuacji społeczno-ekonomicznej dzielnicy wskazujących na konieczność regulacji rynku;
- Możliwe zastosowanie:
 - Ograniczenie **lokalizacji sklepów monopolowych**, „agencji towarzyskich” (działanie prewencyjne);
 - Ograniczenie **konkurencji dla lokalnej przedsiębiorczości** (ograniczenie lokalizacji supermarketów, sklepów dyskontowych);
 - Kształtowanie **ulic handlowych** (jeśli GPR zawiera elementy takich strategii), dobór najemców i np. ograniczenie lokalizacji oddziałów banków, sklepów telefonii komórkowej);

MPR – miejscowy plan rewitalizacji, ograniczenie działalności handlowej i usługowej

Art. 37g ust 2 pkt. 6:

4. „Ustalenia, o których mowa w ust. 2 pkt 4, wchodzi w życie w terminie określonym w miejscowym planie rewitalizacji, **wynoszącym od 6 do 12 miesięcy** od dnia jego wejścia w życie. **Przepisu art. 35 nie stosuje się.**”

Art. 35. „**Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.**”

Zezwolenie na lokalizację trakcji, znaków i sygnałów drogowych, urządzeń służących zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, ciągów pieszych

Ograniczenia wynikające z art. 124 i 124c. Następuje zgodnie:

ust 1 pkt 1. (trakcja, znaki drogowe, urządzenia bezpieczeństwa) z decyzją o lokalizacji celu publicznego lub planem miejscowym

ust 1 pkt 2. (ciągi pieszo-jezdne) następuje zgodnie z planem miejscowym

MPR – miejscowy plan rewitalizacji, ograniczenie działalności handlowej i usługowej

UWAGA:

Przy stosowaniu narzędzi ograniczających możliwość prowadzenia działalności handlowej i usługowej (Art. 37g ust 2 pkt. 4) należy brać pod uwagę **możliwość roszczeń odszkodowawczych** z tytułu art. 37h !

Wprowadzenie zakazów i narzędzi powinno być **poprzedzone procesem konsultacji** (wymaganym w procesie sporządzenia GPR i MPR) oraz uzasadnione: (**realizujące cele rewitalizacji**, proporcjonalne w stosunku do potrzeb, uwzględniające plany i potrzeby interesariuszy w tym lokalnych przedsiębiorców)

MPR – miejscowy plan rewitalizacji, umowa urbanistyczna

MPR jest **narzędziem określenia zobowiązań inwestora** wobec gminy w przypadku realizacji tzw. umowy urbanistycznej.

Umowa urbanistyczna jest **zobowiązaniem inwestora** realizującego inwestycje na obszarze rewitalizacji dla budowy infrastruktury jako **elementu głównej inwestycji**.

Inwestycji na rzecz gminy jest formą opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku realizacji procesu rewitalizacji.

MPR – miejscowy plan rewitalizacji, umowa urbanistyczna, kiedy stosować?

Umowa urbanistyczna może przynieść korzyści w dzielnicach, w których działania rewitalizacyjne mogą poskutkować **wzrostem wartości nieruchomości.**

Zobowiązanie może obejmować większe nieruchomości dla których można realizować program komercyjny: nową zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową.

Inwestorzy komercyjni realizując swoje przedsięwzięcia **partycypują w procesie rewitalizacji** dzielnicy, obniżając obciążenia budżetu gminy.

MPR – miejscowy plan rewitalizacji, umowa urbanistyczna

Art. 37g ust 2 pkt. 6:

„ zakres niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali – w przypadkach, o których mowa w art. 37i.”

Zakres dotyczy wyłącznie inwestycji komercyjnych, tzn. nie będących inwestycjami celu publicznego (art. 37i ust 2)

MPR – miejscowy plan rewitalizacji, umowa urbanistyczna

Art. . 37 i

„ W miejscowym planie rewitalizacji można określić, w **odniesieniu do nieruchomości niezabudowanej**, że **warunkiem realizacji na niej inwestycji głównej** jest zobowiązanie się inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci **infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych** – w zakresie **wskazanym w tym planie.**”

MPR – miejscowy plan rewitalizacji, umowa urbanistyczna

Przekazanie infrastruktury technicznej, społecznej lub mieszkań następuje **bezpłatnie** (art. 37i ust 3 upizp), wobec inwestora **nie stosuje się opłaty adiacenckiej** (art. 144 ust. 1 ugn)

Wartość możliwych zobowiązań wynika z **szacunków wzrostu wartości nieruchomości** w wyniku uchwalenia MPR (art. 37i ust. 4). Szczególnie ważne jest tu **stosowanie prognoz finansowych skutków uchwalenia mpzp.**

MPR – miejscowy plan rewitalizacji, umowa urbanistyczna – procedury sporządzenia umowy

1. Gmina określa **zakres wykonania prac** w ramach MPR
2. Zakres nakładów strony prywatnej wynika z prognoz **wzrostu wartości nieruchomości**
3. Inwestor podpisuje **umowę** o realizacji infrastruktury o której mowa w art. 37g ust 2 pkt. 6 w formie aktu notarialnego (art. 37i ust. 6)
4. Podpisanie **umowy** jest warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę (art. 37i ust. 7)
5. Inwestor nieodpłatnie **przekazuje infrastrukturę** po wykonaniu robót (art. 37i ust. 8)
6. Wójt, burmistrz, prezydent **poświadcza odbiór infrastruktury** (art. 37i ust. 9)

MPZP vs MPR

MPR
(art. 37 upizp)

MPZP
(art. 15 upizp)

**SZCZEGÓŁOWOŚĆ
ROZWIĄZAŃ
PRZESTRZENNYCH**

**OPCJONALNA, DOPUSZCZENIE
SZCZEGÓŁOWYCH ZAPISÓW
SKALA 1:100-1:1000**

**OPCJONALNA,
SKALA 1:500
(średmieścia) -1:1000**

**FORMY
PREZENTACJI
PLANU**

**ROZBUDOWANE:
WIZUALIZACJE
KONCEPCJI, MAKIETY**

**PODSTAWOWE:
RYSUNEK I TEKST**

**SCALENIA
I PODZIAŁ
NIERUCHOMOŚCI**

**MOŻLIWE
NA BAZIE USTALEŃ GPR**

**DLA OBSZARÓW
WSKAZANYCH
W STUDIUM**

**ORGANIZACJA
RUCHU**

**MOŻLIWE
OKREŚLENIE ZASAD OR I
KSZTAŁTOWANIA ULIC**

**NIE MOŻLIWE W MPZP
W GESTII ZARZĄDZAJACEGO
DROGAMI PUBL.**



**MPR:
organizacja ruchu
oraz
zagospodarowanie
pasa drogowego**



MPR – miejscowy plan rewitalizacji, organizacja ruchu i zagospodarowanie pasa drogowego

MPR może być narzędziem pozwalającym na kształtowanie ulic jako przestrzeni publicznej

MPR może ustalać (art. 37g ust. 2 pkt. 3):

„szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, **konceptji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic;**”

MPR – miejscowy plan rewitalizacji, organizacja ruchu i zagospodarowanie pasa drogowego

koncepcja organizacji ruchu na drogach publicznych:

wprowadzenie stref uspokojonego ruchu, stref zamieszkania, określenie kierunku i prędkości ruchu, zasad prowadzenia ruchu rowerowego, zasad parkowania przyulicznego itp.

przekroje ulic: szerokość pasa drogowego w tym określenie możliwości nasadzeń zieleni, usytuowanie małej architektury, szerokości pasów jezdni i chodników (przy zachowaniu wymagań przepisów odrębnych).

Woonerf w Łodzi jako przykład realizacji urządzenia ulicy



Nowe Centrum Łodzi

Traugutta

Traugutta

Moniuszki

6 Sierpnia

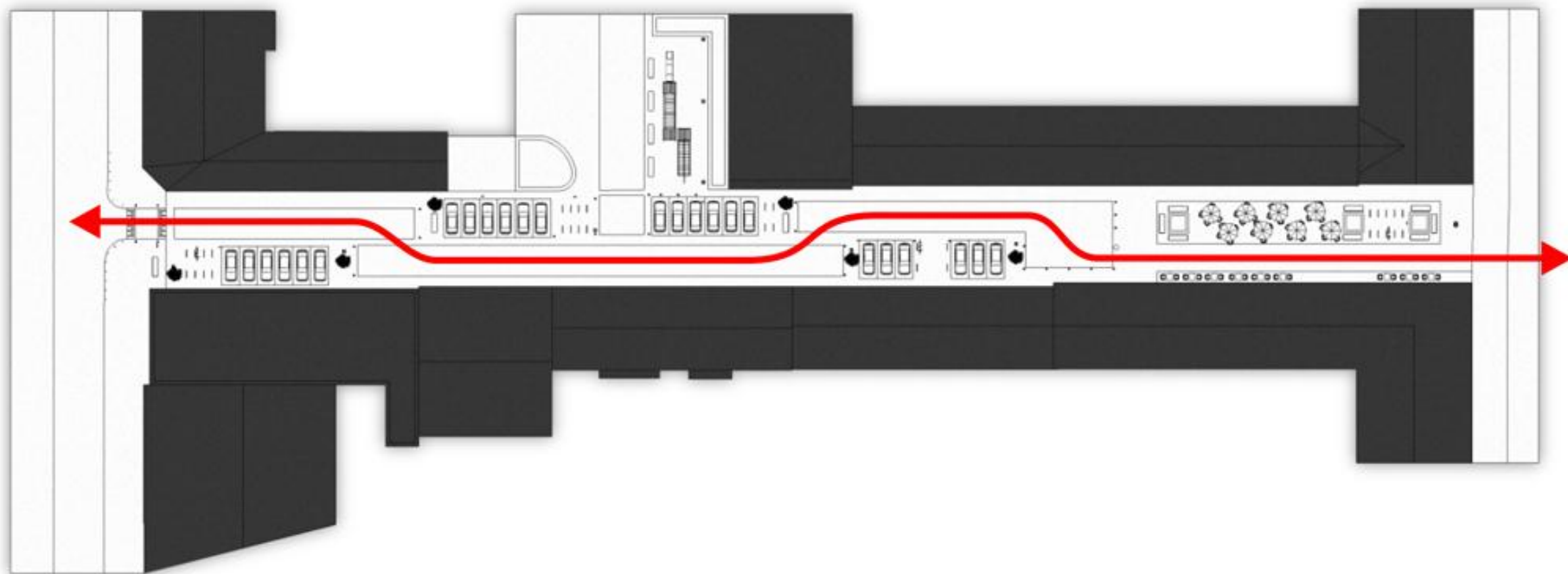
Piotrkowska

Źródło: Google Maps

Traugutta

Generala Romualda
Traugutta

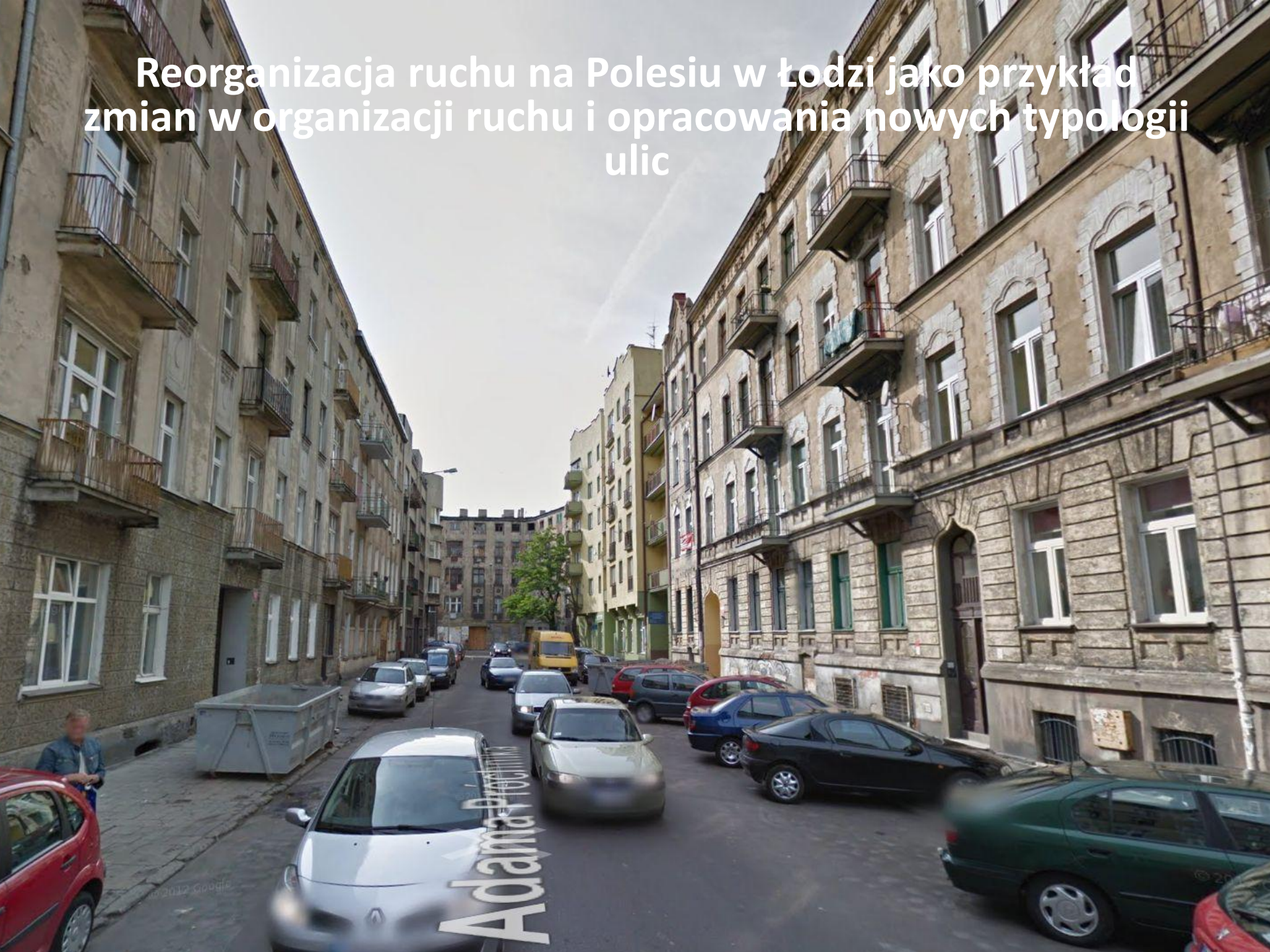
Źródło: Google Maps







Reorganizacja ruchu na Polesiu w Łodzi jako przykład zmian w organizacji ruchu i opracowania nowych typologii ulic









Przestrzeń ulic – przykłady/możliwości

Przestrzeń ulic – przykłady/możliwości



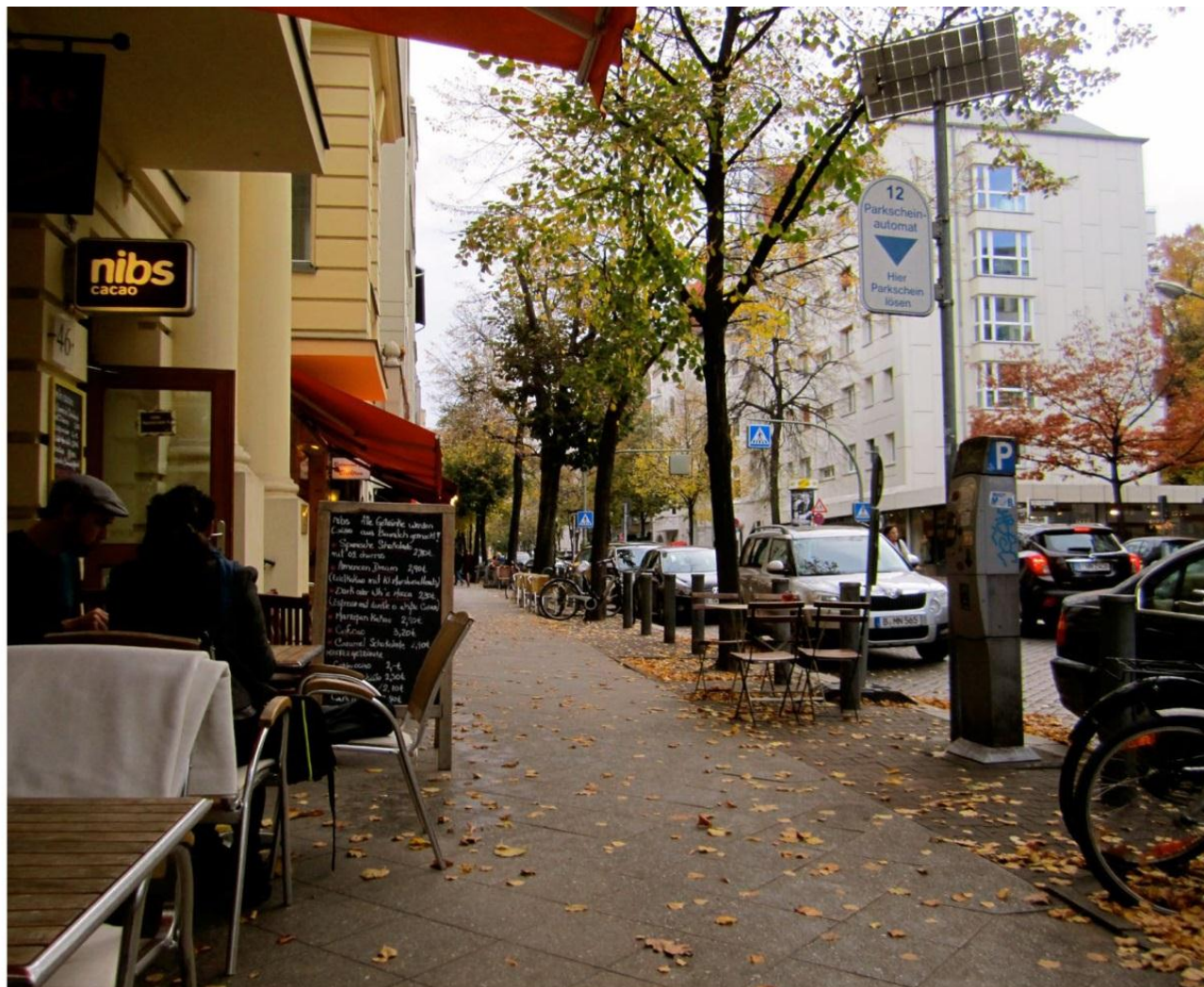
Ulica wielofunkcyjna, jednoprzestrzenna z tramwajem



Wielkowiejska ulica wielofunkcyjna, jednoprzestrzenna z tramwajem



Tramwaj w przestrzeni miejskiej



Aktywizacja przestrzeni ulicy, pas przeznaczony na lokalizację elementów zagospodarowania ulicy



Wąski pas przestrzeni ulicy do dyspozycji właścicieli posesji



Aktywizacja przestrzeni ulicy



Symetryczne zagospodarowanie ulicy podkreśla układ miejsc postojowych i drzew



Klasyczna symetria przestrzeni ulicy



Symetryczne zagospodarowanie ulicy jednoprzestrzennej



Miejska ulica jednoprzestrzenna w strefie zamieszkania



Dobrze wyposażona miejska ulica



Bezpieczna ścieżka rowerowa oddzielona od ruchu samochodowego pasem postojowym



Przestrzenne zaakcentowanie zróżnicowania charakteru ulic



Wprowadzanie zieleni na niewielkich fragmentach ulic



Bezpieczna ścieżka rowerowa prowadząca do szkoły

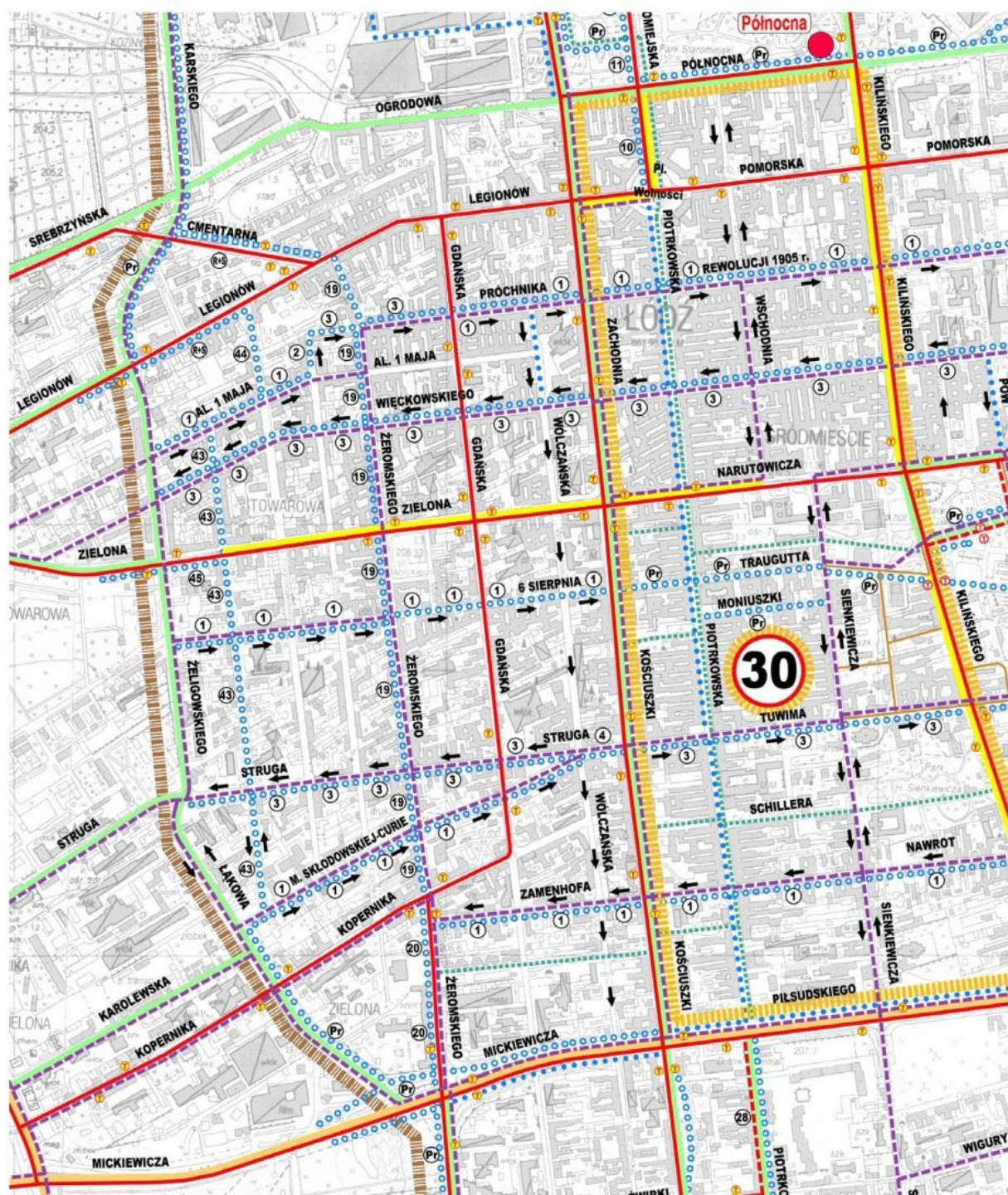
Kierunki zagospodarowania - system komunikacyjny

-  GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA ŁODZI
-  AUTOSTRADA A-1 z węzłami autostradowymi
-  DROGA EKSPRESOWA S-14 z węzłami drogowymi
-  DROGI KLASY GP (główne ruchu przyspieszonego)
-  DROGI KLASY G (główne)
-  DROGI KLASY Z (zbiornice)
-  MIĘDZYNARODOWY PORT LOTNICZY IM. WL. REYMONTA
-  TERMINALE PASAŻERSKI / CARGO
-  LINIA KOLEI DUŻYCH PRĘDKOŚCI relacji Wrocław/Poznań - Łódź - Warszawa (w tunelu przez miasto)
-  LINIA KOLEI DUŻYCH PRĘDKOŚCI przebieg wymagający studiów i analiz w obszarze województwa i uściślenia na granicy z gminą Łódź
-  LINIE KOLEI KRAJOWEJ, REGIONALNEJ I MIEJSKIEJ KOLEI OBYWODOWEJ z projektowanymi łącznikami, przystankami kolejowymi oraz połączenie z portem lotniczym im. Wł. Reymonta (cargo, terminal)
-  DWORZEC KOLEJOWY ŁÓDŹ FABRYCZNA
-  DWORCE KOLEJOWE
-  PRZYSTANKI MIEJSKIEJ KOLEI OBYWODOWEJ
-  TRASA TRAMWAJU REGIONALNEGO
-  ISTNIEJĄCE TRASY TRAMWAJOWE
-  ISTNIEJĄCE ZAJEZDZIE TRAMWAJOWE
-  ISTNIEJĄCE PĘTLE TRAMWAJOWE
-  OBSZAR OGRANICZONEGO MIEJSKIEGO RUCHU TRANZYTOWEGO Z PRIORYTETEM DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ









Zasady obsługi komunikacyjnej obszaru śródmiejskiego

	DROGI KLASY G (główne)
	DROGI KLASY Z (zbiorcze)
	ULICE TYLKO DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ I DOJAZDÓW
	ULICE LOKALNE I DOJAZDOWE NA TERENIE NCL
	OBSZAR ŚRÓDMIEJSKI
	SIEĆ AUTOBUSOWA
	SIEĆ TRAMWAJOWA ISTNIEJĄCA
	SIEĆ TRAMWAJOWA PROJEKTOWANA
	PĘTLE TRAMWAJOWE
	PRZYSTANKI TRAMWAJOWE ISTNIEJĄCE
	PRZYSTANKI TRAMWAJOWE PROJEKTOWANE
	DROGI ROVEROWE ISTNIEJĄCE
	DROGI ROVEROWE PLANOWANE
	TRASY ROVEROWE NA JEZONI WSPÓLNE Z RUCHEM SAMOCHODOWYM
	CIAĞI PIEKZE
	STREFA RUCHU USPOKOJONEGO Z OGRANICZENIEM DO 30 km/h
	NUMER PRZEKROJU (Załącznik nr 1 w tekście)
	PRZEKRÓJ ZOOONICZNY Z PROJEKTEM DRODI
	TRASY ROVEROWE NA JEZONI WSPÓLNE Z RUCHEM SAMOCHODOWYM



Komunikacja kołowa - koncepcja

-  Drogi główne
-  Drogi zbiorcze
-  Drogi lokalne
-  Drogi dojazdowe + tramwaj + uspokojenie ruchu
-  Drogi dojazdowe + strefa zamieszkania
-  Ulice jednokierunkowe

1:10000



A

ul. Zielona

Klasa techniczna
Organizacja ruchu

Dojazdowa
Ruch uspokojony
Dwukierunkowa
Jednoprzestrzenna

Wyposażenie

Tramwaj
Droga rowerowa (niewydzielona)

Minimalna szerokość
Odcinki ulic

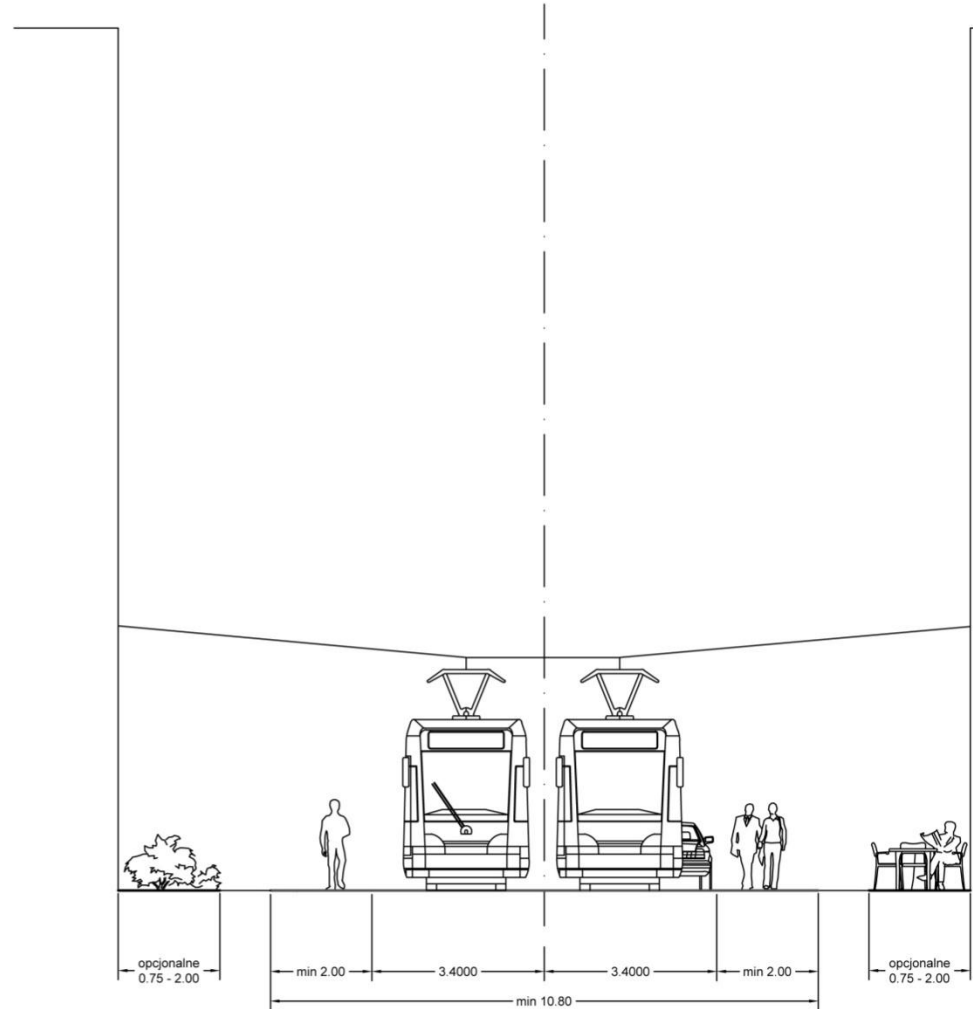
10,80 m
Zielona (Strzelców – Wólczańska)



Ulica Zielona



Steinstrasse, Monachium



(A) Przekrój typologiczny

MPZP vs MPR

MPR
(art. 37 upizp)

MPZP
(art. 15 upizp)

**STOSOWANIE
UMOWY
URBANISTYCZNEJ**

**MPR OKREŚLA ZASADY
STOSOWANIA TEGO
MECHANIZMU
(INFRASTRUKTURA)**

**NIE MA TAKIEJ MOŻLIWOŚCI,
EW. PRZEPISY ODRĘBNE
UMOWY CYWILNOPRAWNE**

**OGRANICZENIE
DZIAŁALNOŚCI
HANDLOWEJ I
USŁUGOWEJ**

**MOŻLIWE
WPROWADZENIE
ZAKAZU PROWADZENIA
DZIAŁALNOŚCI
HANDLOWEJ**

**MOŻLIWE NA POZIOMIE
ZAPISÓW O SPOSOBIE
UŻYTKOWANIA TERENÓW,
OGRANICZENIE WOH TYLKO
NA BAZIE STUDIUM**

**DOTYCHCZASOWE
UŻYTKOWANIE
TERENU (HANDEL)**

**ART. 35 UPIZP
(KONTYNUOWANIE
UŻYTKOWANIA) NIE
STOSUJE SIĘ**

**ART. 35 UPIZP
OBOWIĄZUJE**

ODSZKODOWANIA



MINISTERSTWO
ROZWOJU

**ART. 36 ORAZ ART. 37h
UPIZP**

Unia Europejska
Fundusz Spójności



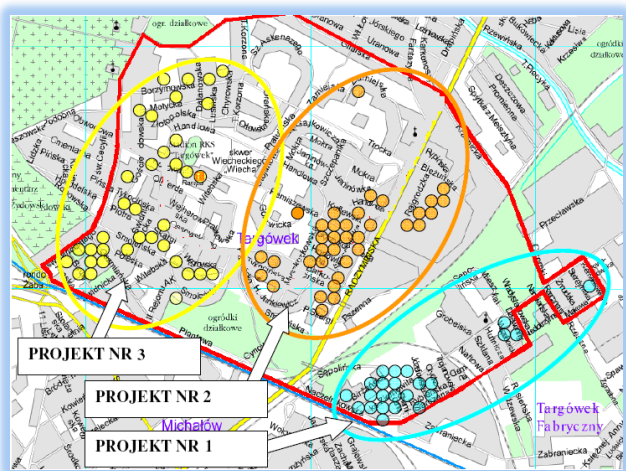
ART. 36 UPIZP

Projekt współfinansowany ze środków Funduszu Spójności
w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Modelowa rewitalizacja miast



Warsztat – stosowanie narzędzi MPR w kontekście przykładowego obszaru rewitalizacji



Różnorodność projektów



Jakie projekty składają się na kompleksową rewitalizację?

Wałbrzych – Centrum Aktywności Lokalnej

Inicjator: Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Wałbrzychu

Remont: RPO (1,5 mln zł w ramach rewitalizacji Śródmieścia)

Działania społeczne: PO KL, Projekt systemowy 1.17 „Rewitalizacja społeczna” (1,4 mln zł)

- Klub Integracji Społecznej,
- Akademia Współczesnego Rodzica,
- Świetlica Środowiskowa,
- Centrum wolontariatu,
- Klub młodzieżowy, Punkt Seniora,
- Punkt Konsultacyjny uzależnień
- „festiwal podwórek”.



Źródło:
<http://www.mops.walbrzych.pl/projekty/pr9/cal/pr9.htm>

Połczyn-Zdrój – Centrum Aktywności Lokalnej

Inicjator: Centrum Kultury w Połczynie-Zdroju,
partner - ZDZ w Drawsku Pomorskim

Działania społeczne: PO KL, Projekt systemowy
1.17 „Rewitalizacja społeczna” (1 mln zł)

Przeciwdziałanie bezrobociu

- organizacja 4 szkoleń (w każdym szkoleniu weźmie udział po 10 osób) w zakresie: brukarstwo, projektowanie i utrzymanie terenów zielonych, utrzymanie porządku na terenie gminy oraz "ABC Przedsiębiorczości";
- 10 miesięcznych szkoleń praktycznych (6 godzin dziennie, wynagrodzenie 6 zł. za godzinę).

Integracja społeczna

- stworzenie świetlicy środowiskowej wraz z salą gier przy Punkcie Integracji Społecznej na ulicy Kościuszki;
- organizacja 10 tematycznych warsztatów dla dzieci i młodzieży.



Źródło:

<http://www.polczynzdroj24.pl/index.php/felietony/158-rewitalizacjapolczynspoleczna>

Przykład Targówka - Dokonania przed 2013 r.

Beneficjenci zewnętrzni to:

- Spółdzielnia Mieszkaniowa Bródno na swoich 4 osiedlach łącznie, zależnie od potrzeb, przeprowadziła prace w ramach rewitalizacji na 58 budynkach (20 mln 500 tys. zł).
- RSM Praga ponosząc koszty w wysokości 17 mln 700 tys. zł.
- Wspólnota Mieszkaniowa Poleska 6, która zaplanowała i przeprowadziła prace związane z wymianą instalacji elektrycznej w części wspólnej budynku (680 tys. zł).
- Parafia pw. Zmartwychwstania Pańskiego dokończyła wszystkie prace związane z realizacją projektu remontu budynków parafii i sąsiadujących terenów. (wraz ze środkami UE – 4 mln 296 tys. zł)
- Dzielnica Targówek m.st. Warszawy łącznie na Obszar A i Obszar B poniosła wydatki w wysokości 9 mln 162 tys. zł

Beneficjent zewnętrzny RSM „Praga”

RSM „Praga” na swój projekt „Poprawa warunków życia mieszkańców Osiedli Targówek i Generalska poprzez rewitalizację Spółdzielczych zasobów RSM „Praga” zaplanowała wysokość wydatków na kwotę 39 667 992 zł. Poniosła wydatki w wysokości ok. 18 mln zł. Spółdzielnia aplikowała o środki unijne przechodząc pomyślnie weryfikację. Niestety nie pokonała konkurencji.



Beneficjent zewnętrzny Parafia Rzymsko-Katolicka pw. Zmartwychwstania Pańskiego ul. Ziemowita 39

Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz jego promocja poprzez renowację budynku kościoła pw. Zmartwychwstania Pańskiego, dzwonnicy oraz budynku plebanii przy ulicy Księcia Ziemowita 39, wraz z zagospodarowaniem terenu wokół (m.in. liczne nasadzenia, alejki spacerowe oraz założono ogród botaniczny - tzw. „ptasi ogród”. Parafia promuje ekologiczne, odnawialne źródła energii (pompy ciepła, ogniwa fotowoltaiczne).



Działania społeczne partnerów zewnętrznych

- Iskierka – Niepubliczne Przedszkole Integracyjne, jedna z inicjatyw ks. Proboszcza Tomasza Gilla i Przyjaciół na rzecz dzieci z terenu Parafii Zmartwychwstania Pańskiego i osiedla Targówek Fabryczny. m.in. edukacja dzieci z upośledzeniem umysłowym lub całościowym zaburzeniem rozwoju.
- Stowarzyszenie Dzieci Targówka – działalność społeczna, charytatywna, wychowawcza i edukacyjna na rzecz społeczności lokalnych skupiających rodziny znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej i materialnej, zaniedbane oraz dotknięte bezrobociem, w szczególności wśród dzieci z takich rodzin (szczególnie Targówka Przemysłowego).
- Fundacja edukacyjna „Non verba” – pomoc rodzicom i opiekunom w rozwoju dzieci i ich samych (wsparcie w życiowych wyborach, realizacji planów i rozwijaniu umiejętności (także zawodowych)).

Projekty społeczne

1. **Równi w przyszłości** – projekt współfinansowany ze środków EFS (zajęcia logopedyczne, muzykoterapia, integracja sensoryczna, hipoterapia).
2. **Dojrzały kompetentni w pracy** – uczestnictwo dzielnicy. Projekt realizowany przez Zakład Doskonalenia Zawodowego w partnerstwie z m.st. Warszawa, Wojewódzkim Urzędem Pracy
3. **Blok, podwórko, kamienice – ożywiły się dzielnice** – integracja i przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu mieszkańców trzech dzielnic prawobrzeżnej Warszawy (Praga Północ, Praga Południe, Targówek). Na Targówku działania: streetworking, działania informacyjno-edukacyjne, animacyjne, interwencyjne.
4. **Szczęśliwa, spełniona, zatrudniona**
5. **Nie tylko dla orłów**
6. **Re-Blok** konferencja międzynarodowa, warsztaty, interwencje artystyczne.
7. **REFUN** - pierwsza recyklingowa przestrzeń publiczna

Zielone podwórka Szczecina

- Pomysłodawca – rada osiedla Śródmieście Zachód (II. 2009 – wniosek do UM)
- Dotacja 1 mln zł na realizację programu (dotacja – 95% przy projektowanej budowie placu zabaw, 75% przy realizacji samej zieleni)
- Mieszkańcy włączeni w każdą fazę programu (m.in. Projekt *Mieszkańcy bliźsi sobie – integracja z miejscem zamieszkania*)
- Pomoc uczniów i studentów (Zespół Szkół Ogrodniczych, Akademia Rolnicza)

Zelów – Centrum Aktywizacji Osób Starszych

Inicjator: Stowarzyszenie Dobroczynne „Razem” z Zelowa (2000 r.)

Miejsce: opuszczony przez 3 lata budynek szkoły podstawowej w Walewicach

Środki na rozpoczęcie działalności:

- Władze lokalne przekazały Stowarzyszeniu budynek w użytkowanie,
- Finansowanie - Co-Operating Netherlands Foundations Central and Eastern Europe (CNF)

Integracja społeczna osób starszych

- „pradziadek w kolorze sepii”,
- rehabilitacja i zorganizowane zajęcia (w tym wycieczki),
- częściowo stała opieka.

Źródło: http://www.filantropia.org.pl/files/file/Atlas_zlotego_wieku_cz.2.pdf

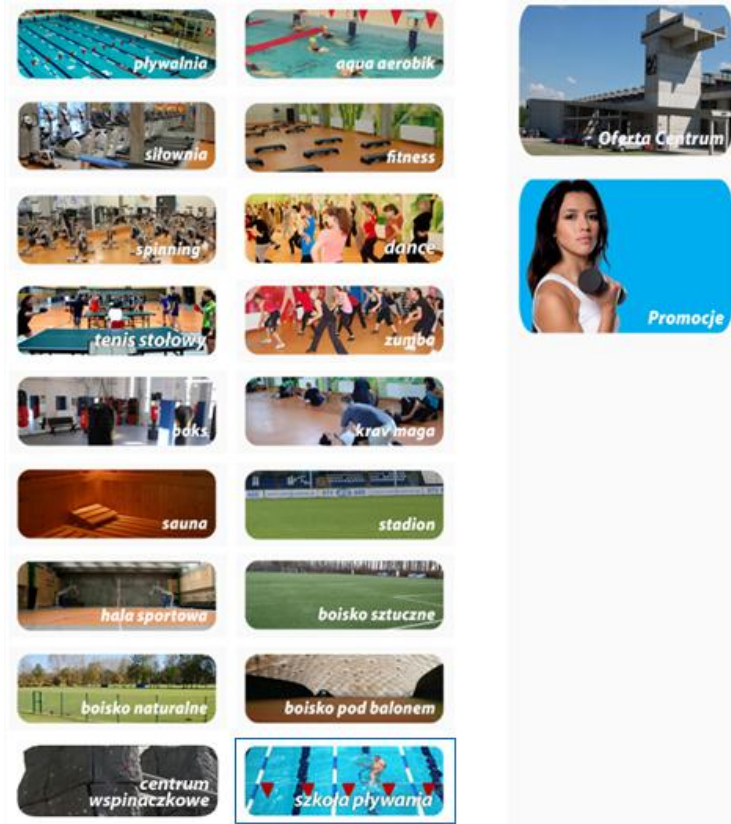
Kraków (ośrodek sportowy)

Centrum Rozwoju Com-Com Zone

Inicjator: Urząd Miasta Krakowa -
przeznaczenie na działalność
Stowarzyszenia SIEMACHA obiekt w stanie
surowym o pow. 6000 m. kw. , brak
możliwości utrzymania obiektu

Stowarzyszenie: wygrana w konkursie na
zarządcę obiektu, **Miasto** – właściciel.

Partner prywatny: spółka ArcelorMittal
Poland – hinduski właściciel kombinatu
(dawnej Huty im. Sendzimira), ale też
prywatni sponsorzy (najczęściej
ogólnopolskie albo zagraniczne
przedsiębiorstwa).



http://www.comcomzone.pl/index.php?page=comcomzone-krakow_oferta

Kraków (ośrodek sportowy)

- Współpraca publiczno-prywatno-społeczna
- **Centrum Rozwoju Com-Com Zone** - wielofunkcyjny obiekt sportowo-rekreacyjny o powierzchni ok. 6000 m² w Nowej Hucie (Kraków), prowadzony przez Stowarzyszenie SIEMACHA
- CEL: łączenie wychowania, sportu i terapii dzieci i młodzieży; poprawa jakości życia społeczności lokalnej poprzez oferowanie nowoczesnej infrastruktury sportowej i bezpłatną pomoc o charakterze pedagogicznym i terapeutycznym

COM COM ZONE = communication+ competition + comfort +
competence + community

- Działalność gospodarcza Stowarzyszenia SIEMACHA (zaczęło się w 2008 r. od Młodzieżowego Ośrodka Rozwoju Społecznego przy obiektach sportowych Hutnika Kraków, teraz – Małopolski Lider Przedsiębiorczości Społecznej).
- MORS + oddział Krakowski ego Instytut Psychoterapii

Zakłady aktywności zawodowej

formuła przedsiębiorstwa społecznego dostępnego dla organizacji pracujących z osobami niepełnosprawnymi, działa w celu rehabilitacji zawodowej osób niepełnosprawnych

Kraków (pensjonat U Pana Cogito)

Pensjonat „U Pana Cogito”

- Aktywizacja społeczna i zawodowa osób chorujących psychicznie
- ZAZ powołany przez stowarzyszenie (Stowarzyszenie Rodzin Zdrowie Psychiczne), spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Laboratorium Cogito) powołana przez stowarzyszenie (Stowarzyszenie na rzecz Rozwoju Psychiatrii i Opieki Środowiskowej).
- Początek - badanie marketingowe wykonane przez profesjonalną firmę przed rozpoczęciem działalności, obejmujące także analizę ryzyka. Badanie to było warunkiem uzyskania pierwszego grantu ze środków Community Enterprise Limited i National Lottery Charities Board.
- **Użyczenie przez gminę Kraków lokalu na mieszkanie chronione.**
Pomoc MOPS w budowie i uruchamianiu pensjonatu – rozwiązywanie problemów administracyjnych i uzyskiwanie potrzebnych zezwoleń.
Pomoc finansowa Urzędu Wojewódzkiego Województwa Małopolskiego na różne formy wsparcia rodzin osób chorujących psychicznie.
Korzystne warunki najmu gospodarstwa pomocniczego w ramach współpracy z wojewodą małopolskim – Laboratorium Cogito stworzyło Ośrodek Szkoleniowo-Hotelowy „Zielony Dół”.

Kraków (pensjonat U Pana Cogito)

ORGANIZACJA PENSJONATU:

–przestrzeń gospodarcza:

- recepcja: pięć osób chorujących psychicznie;
- restauracja dla 40 gości: zatrudnione są tu trzy osoby zdrowe: zawodowy kucharz, kelner, energoterapeutka oraz 10 osób chorujących;
- 6 pokoi: sprzęta je i obsługuje pięć pokojówek, wszystkie są osobami chorującymi; opiekuje się nimi zastępca kierownika pensjonatu.

–przestrzeń rehabilitacyjna.

Działalność Główna	Działalność Pozostała
<p>Pensjonat i restauracja:</p> <ul style="list-style-type: none">• Obsługa gości hotelowych (ZAZ)• Wynajem pokoi oraz sal konferencyjnych (Laboratorium Cogito, sp. z o.o.)	<p>Stowarzyszenie Rodzin Zdrowie Psychiczne:</p> <ul style="list-style-type: none">• Mieszkanie chronione• Szkolenia zawodowe• Półrocznik "Rodziny"• Kursy terapii rodzin <p>Stowarzyszenie na rzecz Rozwoju Psychiatrii i Opieki Środowiskowej:</p> <ul style="list-style-type: none">• Wypożyczalnia rowerów• Catering Cogito (Laboratorium Cogito)• Ośrodek Szkoleniowy „Zielony Dół” (Laboratorium Cogito)• Warsztat Terapii Zajęciowej• Środowiskowy Dom Samopomocy• Mieszkanie chronione

<http://atlas.ekonomiaspoleczna.pl/x/671711#dzialalnosc>

Kraków (pensjonat U Pana Cogito)

ZAZ – Zakład Aktywności Zawodowej:

- zatrudnienie na umowę o pracę,
- dofinansowanie do działalności ze środków PFRON – rocznie 18,5 tys. zł na jednego pracownika + wydatki na utrzymanie przestrzeni rehabilitacyjnej (35% wydatków na wodę, gaz, oświetlenie, organizację szkoleń, materiały do terapii).
- możliwość dodatkowego finansowania z PFRON – System Obsługi Dofinansowania i Refundacji (SODiR) - refundacja części kosztów wynagrodzeń pracowników niepełnosprawnych. Dla pracodawców zatrudniających osoby niepełnosprawne,

Kolejna forma działalności: spółka z o.o. non profit

<http://atlas.ekonomiaspoleczna.pl/x/671711#dzialalnosc>

Spółdzielnia socjalna też potrzebuje inwestycji

forma przedsiębiorstwa społecznego dla osób zagrożonych wykluczeniem zawodowym z powodu bezrobocia, niepełnosprawności, choroby psychicznej itp. Spółdzielnie prowadzą działalność gospodarczą, a jej członkowie odpowiadają za sprawy finansowe, uczą się więc samodzielnego prowadzenia przedsiębiorstwa i muszą funkcjonować w ramach gry rynkowej. Prowadzone rodzaje działalności to usługi remontowo-budowlane, porządkowe, gastronomiczne, hotelarskie, opieka nad osobami starszymi, pielęgnacja zieleni itp.

Byczyna – najpierw CIS

„CISPOL” stworzył indywidualne programy zatrudnienia socjalnego – warsztaty motywacyjno-terapeutyczne, grupy wsparcia i samopomocy.

Uczestnicy poszczególnych grup zostali zakwalifikowani na podstawie wywiadów, rozmów i badań psychologicznych z udziałem psychologa, pracownika socjalnego i doradcy zawodowego. W grupach edukacyjnych można się uczyć poprawnego pisania, czytania i wystawiania się, kultury osobistej, wypełniania formularzy.

Byczyna – droga do spółdzielni

Członkami-założycielami Spółdzielni Usługowo-Handlowo-Produkcyjnej zostało 15 osób, część w wieku przedemerytalnym.

Warunkiem uruchomienia przedsięwzięcia, czyli uzyskania dofinansowania z Funduszu Pracy w Kluczborku na utworzenie miejsc pracy, było poręczenie tej dotacji.

Dla ludzi wykluczonych, długotrwale bezrobotnych, okazało się to barierą nie do pokonania.

Rada Miasta uchwaliła poręczenie dla wszystkich członków grupy założycielskiej.

W ten sposób spółdzielnia uzyskała dotacje w wysokości 115 tys. zł.

Kupiono maszyny i sprzęt do prac remontowo-budowlanych, m.in. ciągnik z przyczepą, samochód dostawczy, rusztowanie, narzędzia.

Oprócz tego spółdzielnia uzyskała grant w wysokości 15 tys. zł z Regionalnego Funduszu Ekonomii Społecznej.

Byczyna - finanse

Finanse

Koszt inwestycji	130 000 zł – wyposażenie stanowisk pracy, remont siedziby spółdzielni, ubezpieczenie budynków, pojazdów.
Koszt działalności bieżącej rocznie	Według bilansu – 509 558,25 zł.
Inwestorzy	<ul style="list-style-type: none"> ■ Urząd Miejski – 30 % ■ Wspólnoty mieszkaniowe – 50% ■ Prywatni – 20%
Sponsorzy prywatni	Brak, choć przydałby się
Udział środków publicznych w uruchomieniu i prowadzeniu działalności	105 000 zł – dotacja z Funduszu Pracy na utworzenie stanowisk pracy dla 15 osób.
Stopień ekonomicznej samowystarczalności	80%. Pozostała część to wsparcie z OWSS. Choć ciężko mówić o samowystarczalności, skoro z miesiąc na miesiąc nie wystarcza i rośnie zadłużenie.

<http://atlas.ekonomiaspoleczna.pl/x/671711#dzialalnosc>

Duże projekty – szansa i wyzwanie

„W latach 90. XX wieku stało się jasne, że jeśli miasto nie ma projektu flagowego, to nie ma strategii rewitalizacji.”

Doucet B., 2007, *Flagship Regeneration: panacea or urban problem?*, EURA Conference, Glasgow, s.5.



http://www.trekearth.com/gallery/Europe/Spain/Pais_Vasco/Vizcaya/Bilbao/photo54330.htm



<http://olympicfanatic.com/2010/03/12/2020-summer-olympics-why-lisbon-portugal-should-host/>



lisboaparabrasileiros.blogspot.com

Big City Plan - Birmingham

- Fatalne decyzje planistyczne po II wojnie światowej (betonowa dżungla)
- „brytyjskie miasto samochodowe”
- Połowa lat 80. – decyzja o zmianie wizerunku miasta
- 1991 – zakończenie budowy National Indoor Arena, International Convention Centre
- Pierwszy etap – Brindleyplace (National Sea Life Centre, Royal Bank of Scotland, Ikon Gallery of Art., Hilton Garden Inn) w latach 1994-2009
- Polityka widoku
- II etap – City Centre Masterplan (od 2010):
powiększenie centrum o 25%, poprawa transportu w 7 kwartałach centralnych, 5000 nowych mieszkań, 50 tys. nowych miejsc pracy, przebudowa New Street Station, Library of Birmingham, East Side City Park



Zgierz – rewitalizacja historycznych obszarów miejskich

- wykorzystanie funduszy norweskich do ożywienia obszaru zdegradowanego bez przenoszenia mieszkańców,
- pieczołowite odtworzenie zabudowy drewnianej,
- przyciągnięcie inwestora,
- przedsiębiorczość społeczna



marzec 2009



lipiec 2010



marzec 2009



luty 2011

Innowacje – nie tylko remonty

Chojnice – Centrum Edukacyjno-Wdrożeniowe

- opuszczone zabudowania tzw. Białych Młynów (zakładów zbożowo-młynarskich)
- Finansowanie: 1.5.1. Infrastruktura dla rozwoju firm innowacyjnych



Budynek „Młynów” po przebudowie z powierzchni użytkowej 938,3 m² powiększył się do 1200 m². W ramach CEW funkcjonować będzie m.in. 13 inkubatorów technologicznych oraz sala szkoleniowo – konferencyjna na 100 osób.

CEW skierowane jest do nowotworzonych firm bądź już działających na rynku pragnących poszerzyć działalność w oparciu o innowacje.

Innowacje w finansowaniu – nie tylko dotacje

STARY BROWAR KOŚCIERSKI

- Restauracja słodowni i dobudowa nowego skrzydła – trzy kondygnacje powierzchni handlowo-usługowej (ok. 6 tys. m²)
- ZAKRES: adaptacja zabytkowego budynku i odtworzenie dawnej aparatury warzelniczej, zakończenie prac archeologicznych – ekspozycja części znalezisk na patio obiektu i uwypuklenie interesujących detali architektonicznych, lokale handlowo-usługowe, powierzchnia biurowa dla MSP, parkingi
- Inwestor – Spółka „Stary Browar Kościerzyna”





Projekty mieszkaniowe w rewitalizacji – strategia i finansowanie



Gorące strony:

www.bgk.pl

www.nfosigw.gov.pl

www.bosbank.pl

www.eib.org

strony internetowe urzędów marszałkowskich

strony internetowe funduszy europejskich

strony internetowe resortów

strony internetowe NGO sponsorujących projekty lokalne

Ważne ustawy /finansowanie/:

- ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów
- ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego
- ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych
- ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi
- ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji

Mieszkalnictwo w rewitalizacji

- Historia rewitalizacyjnych projektów mieszkaniowych
 - aktywności indywidualnych miast /programy własne i krajowe/
 - brak instrumentów unijnych 2004-2006, niewielkie możliwości 2007-2013
- Mieszkalnictwo w rewitalizacji 2014-2020
 - brak instrumentów unijnych
 - ożywienie polityki krajowej
 - Instrumentarium pro-mieszkaniowe z ustawy o rewitalizacji
- Specyfika nieruchomości mieszkaniowych - śródmieścia
 - dominująca forma zabudowy
 - zły stan techniczny
 - zróżnicowana struktura właścicielska /z przewagą własności komunalnej i wspólnot mieszkaniowych/
 - deficyt środków na remonty/modernizację
 - mozaika zabudowy /style, wiek zabudowy, standard, kubatura/
 - mieszkańcy o niskich dochodach i /często/ niskim kapitale społecznym



Zasady gminnej polityki mieszkaniowej

- aktywna
- wieloaspektowa /wiele programów, szerokie spektrum adresatów/
- mobilizująca mieszkańców /wymagania, bonusy/
- partnerska
- dążąca do ekonomizacji czynszów, efektywna
- korzystająca z zewnętrznych źródeł finansowania
- systematyczna i konsekwentna
- programowana
- długofalowa

Zasady gminnej polityki mieszkaniowej

Dokumenty strategiczne:

strategia rozwoju → strategia mieszkalnictwa → wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy /WPGMZG/ → program rewitalizacji

Przykładowe cele strategiczne:

1. tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez deweloperów, spółdzielnie mieszkaniowe, товариства budownictwa społecznego
2. racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym miasta
3. podwyższenie jakości zamieszkania, w szczególności rewitalizacja centrum miasta.

Katowice, strategia 2010 – 2020

Finansowanie mieszkalnictwa

instrumenty rządowe

- program społecznego budownictwa czynszowego
- premia termomodernizacyjna i pozostałe premie
- program wsparcia budownictwa socjalnego
- Mieszkanie dla Młodych

instrumenty lokalne

- dotacje
- pożyczki
- finansowanie bezpośrednie

instrumenty pośrednie

- zwolnienia podatkowe – podatek od nieruchomości
- poręczenia i gwarancje
- niektóre instrumenty narzędziowe ustawy o rewitalizacji

Finansowanie – inne instrumenty

- fundusze unijne, w tym JESSICA
- dotacje konserwatorskie – poziom rządowy i lokalny
- „programy środowiskowe” - Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, fundusze wojewódzkie
- programy organizacji wspierających rozwój i inicjatywy lokalne
- oferta sektora finansowego, w tym programy działalności własnej BGK

Środki prywatne

- użytkowników zasobów
- innych inwestorów



Programy rządowe

- premia termomodernizacyjna
- premia remontowa i kompensacyjna
- program społecznego budownictwa czynszowego*
- program wsparcia gmin /Fundusz Dopłat/*
- program Mieszkanie dla Młodych

* Od jesieni 2015 r. /wiosny 2016 r. obowiązują nowe /zmodyfikowane zasady funkcjonowania programów

Premia termomodernizacyjna

Przedsięwzięcie termomodernizacyjne:

- a) ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania do budynków mieszkalnych, budynków zbiorowego zamieszkania oraz budynków stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego służących do wykonywania przez nie zadań publicznych,
- b) ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie strat energii pierwotnej w lokalnych sieciach ciepłowniczych oraz zasilających je lokalnych źródłach ciepła, jeżeli budynki wymienione w lit. a, do których dostarczana jest z tych sieci energia, spełniają wymagania w zakresie oszczędności energii, określone w przepisach prawa budowlanego, lub zostały podjęte działania mające na celu zmniejszenie zużycia energii dostarczanej do tych budynków,
- c) wykonanie przyłącza technicznego do scentralizowanego źródła ciepła, w związku z likwidacją lokalnego źródła ciepła, w wyniku czego następuje zmniejszenie kosztów pozyskania ciepła dostarczanego do budynków wymienionych w lit. a,
- d) całkowita lub częściowa zamiana źródeł energii na źródła odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji.

Premia termomodernizacyjna

- forma pomocy państwa dla inwestora realizującego przedsięwzięcie termomodernizacyjne
- przyznawana przez Bank Gospodarstwa Krajowego w wysokości 20% kwoty kredytu wykorzystanego na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, jednak nie więcej niż 16% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia i dwukrotność przewidywanych rocznych oszczędności kosztów energii, ustalonych na podstawie pozytywnie zweryfikowanego audytu energetycznego
- przysługuje tylko inwestorom korzystającym z kredytu - stanowi spłatę części kredytu zaciągniętego przez inwestora

Premia termomodernizacyjna

o premię termomodernizacyjną mogą się ubiegać właściciele lub zarządcy:

- budynków mieszkalnych,
- budynków zbiorowego zamieszkania,
- budynków użyteczności publicznej wykorzystywanych do wykonywania zadań publicznych przez
- jednostki samorządu terytorialnego, stanowiących ich własność,
- lokalnej sieci ciepłowniczej,
- lokalnego źródła ciepła,

bez względu na status prawny, z wyłączeniem jednostek budżetowych i zakładów budżetowych

Premia termomodernizacyjna

Korzyści

- spadek kosztów eksploatacji
- wzrost wartości zasobu
- poprawa estetyki budynku
- zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych do atmosfery
- spłata części zaciągniętego kredytu.

Warunki i procedura

- przedstawienie audytu energetycznego
- złożenie wniosku o udzielenie kredytu w banku kredytującym oraz wniosku o przyznanie premii termomodernizacyjnej z audytem energetycznym
- zawarcie warunkowej umowy kredytowej - bank kredytujący podejmuje decyzję o udzieleniu kredytu zgodnie z własnymi procedurami, oceniając zdolność kredytową wnioskodawcy i wskazując wymagane zabezpieczenie spłaty kredytu

Premia termomodernizacyjna

Warunki i procedura (cd)

- oświadczenie inwestora, że kredyt na sfinansowanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego nie jest przeznaczony na sfinansowanie prac, na które uzyskano środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej lub zaciągnięto inny kredyt, do którego została przyznana premia termomodernizacyjna lub remontowa
- zawarcie umowy kredytu jest uzależnione od przyznania premii termomodernizacyjnej /umowa warunkowa/
- BGK w ciągu 30 dni roboczych od daty otrzymania prawidłowo sporządzonego wniosku zleca wykonanie weryfikacji audytu energetycznego innym podmiotom,
- sprawdza, czy zostały spełnione inne warunki do przyznania premii termomodernizacyjnej

Premia termomodernizacyjna

Warunki i procedura (cd)

- w przypadku pozytywnej weryfikacji - BGK zawiadamia inwestora i bank kredytujący o przyznaniu premii i określa jej wysokość,
- bank kredytujący, po otrzymaniu zawiadomienia z BGK o przyznaniu premii termomodernizacyjnej, uruchamia kredyt zgodnie z warunkami określonymi w umowie kredytu,
- w dniu uruchomienia pierwszej transzy kredytu bank kredytujący pobiera prowizję w wysokości 0,6% kwoty przyznanej premii, którą przekazuje do BGK
- przekazanie premii termomodernizacyjnej przez BGK następuje w terminie 7 dni roboczych od daty otrzymania zawiadomienia z banku kredytującego, że przedsięwzięcie zostało zrealizowane zgodnie z projektem budowlanym sporządzonym według pozytywnie zweryfikowanego audytu energetycznego w terminie określonym w umowie kredytu.
- bank kredytujący zalicza premię termomodernizacyjną na spłatę części kredytu wykorzystanego przez inwestora.

Premia termomodernizacyjna

Dalsze informacje:

- negatywna weryfikacja audytu energetycznego powoduje odmowę przyznania premii termomodernizacyjnej
- banki kredytujące – banki, które podpisały umowę z BGK w sprawie obsługi programu /różne banki obsługują różnego zakresu programu/
- lista banków współpracujących, kalkulator premii termomodernizacyjnej i inne użyteczne informacje na stronie:

<https://www.bgk.pl/samorzady/fundusze-i-programy/fundusz-termomodernizacji-i-remontow/>

Premia termomodernizacyjna



Premia termomodernizacyjna



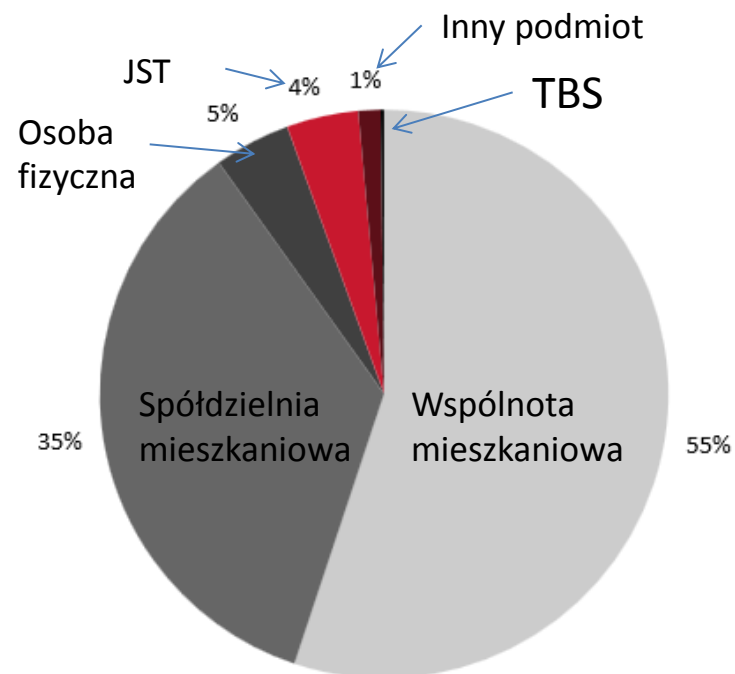
KALKULATOR WYSOKOŚCI PREMII TERMOMODERNIZACYJNEJ

Prosimy o uzupełnienie jedynie białych pól w tabeli. Pole szare jest polem wynikowym.

PREMIA TERMOMODERNIZACYJNA	
Całkowity koszt inwestycji:	- zł
Kwota kredytu:	- zł
Kwota rocznych oszczędności energii:	- zł
Wysokość premii termomodernizacyjnej:	- zł

WSKAŹNIK KOSZTU PRZEDSIĘWZIĘCIA	
Całkowity koszt inwestycji*:	- zł
Powierzchnia użytkowa budynku (w m ²):	0,00
Cena 1m ² powierzchni użytkowej budynku**:	4 066,00 zł
Wskaźnik kosztu przedsięwzięcia	0,00

Struktura wniosków o premie /wszystkie rodzaje/, 1999-2015 (III kw.)



Dane: BGK

Premia kompensacyjna

- forma rekompensaty strat poniesionych przez właścicieli budynków mieszkalnych, w związku z obowiązującymi w okresie między 12 listopada 1994 r. a 25 kwietnia 2005r. przepisami ustalania czynszów za najem lokali kwaterunkowych, znajdujących się w tych budynkach, przyznaje ją Bank Gospodarstwa Krajowego w wysokości równej iloczynowi wskaźnika kosztu przedsięwzięcia oraz kwoty wynoszącej 2% wskaźnika przeliczeniowego za każdy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu kwaterunkowego za każdy rok, w którym obowiązywały w stosunku do tego lokalu ograniczenia dotyczące wysokości czynszu za najem, w okresie od 12 listopada 1994 r. do 25 kwietnia 2005 r. (w przypadku nabycia budynku albo części budynku po 12 listopada 1994 r. w sposób inny niż w drodze spadkobrania - od dnia nabycia do dnia 25 kwietnia 2005 r.)
- o premię kompensacyjną może się ubiegać osoba fizyczna, która jest właścicielem budynku mieszkalnego, z co najmniej jednym lokalem kwaterunkowym albo właścicielem części budynku mieszkalnego i w dniu 25 kwietnia 2005 r. była właścicielem tego budynku mieszkalnego albo tej części budynku mieszkalnego, albo nabyła ten budynek albo tę część budynku w drodze spadkobrania od osoby będącej w tym dniu właścicielem.

Premia kompensacyjna

Warunki

- złożenie wniosku o premie kompensacyjną w BGK /w przypadku zamiaru finansowania przedsięwzięcia ze środków pochodzących z kredytu z premią remontową – wniosek o przyznanie premii kompensacyjnej (kredyt) wraz z wnioskiem o przyznanie premii remontowej należy złożyć za pośrednictwem banku kredytującego/
- premię kompensacyjną przeznacza się na refinansowanie całości lub części kosztów:
 - 1) przedsięwzięcia remontowego,
 - 2) remontu budynku mieszkalnego jednorodzinnego realizacja przedsięwzięcia
- dołączenie do wniosku:
 - dokumentów potwierdzających informacje o lokalach kwaterunkowych, ich powierzchni użytkowej i okresach, w jakich wynajem tych lokali podlegał ograniczeniom
 - dokumentów potwierdzających uprawnienie do ubiegania się o przyznanie premii kompensacyjnej
 - dokumentów potwierdzających koszty przedsięwzięcia
- w przypadku finansowania przedsięwzięcia lub remontu ze środków własnych, przekazanie premii następuje w ciągu 20 dni roboczych po spełnieniu stosownych warunków

Premia remontowa

- forma pomocy państwa dla inwestora realizującego przedsięwzięcie remontowe
- przedsięwzięcie remontowe, czyli:
 - a) remont budynków wielorodzinnych,
 - b) wymiana w budynkach wielorodzinnych okien lub remont balkonów, nawet jeśli służą one do wyłącznego użytku właścicieli lokali,
 - c) przebudowa budynków wielorodzinnych, w wyniku której następuje ich ulepszenie,
 - d) wyposażenie budynków wielorodzinnych w instalacje i urządzenia wymagane dla oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych
- jest przyznawana przez Bank Gospodarstwa Krajowego w wysokości 20% kwoty kredytu wykorzystanego na realizację przedsięwzięcia remontowego, jednak nie więcej niż 15% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia
- stanowi spłatę części kredytu zaciągniętego przez inwestora, przysługuje tylko inwestorom korzystającym z kredytu

Premia remontowa

- o premię remontową mogą się ubiegać właściciele lub zarządcy budynków wielorodzinnych, których użytkowanie rozpoczęto przed dniem 14 sierpnia 1961 r.
- przysługuje wyłącznie:
 - osobom fizycznym,
 - wspólnotom mieszkaniowym z większościovym udziałem osób fizycznych,
 - spółdzielniom mieszkaniowym,
 - towarzystwom budownictwa społecznego
- przyjęte ograniczenie czasowe - warunek rozpoczęcia użytkowania przed 14 sierpnia 1961 r. - wtedy weszła w życie ustawa z dnia 31 stycznia 1961 r. – Prawo budowlane, co spowodowało podwyższenie wymogów, a budynki ze „starego budownictwa” są w najgorszym stanie technicznym, mają najniższy standard wyposażenia i działania o charakterze termomodernizacyjnym są niewystarczające

Premia remontowa

Warunki

- przedstawienie audytu remontowego
- złożenie w banku kredytującym wniosku o udzielenie kredytu oraz wniosku o przyznanie premii remontowej z dołączonym audytem remontowym
- udokumentowanie rozpoczęcia użytkowania budynku wielorodzinnego przed dniem 14 sierpnia 1961 r. (ew. oświadczenie w tej sprawie)
- złożenie zaświadczeń z 3 lat o pomocy *de minimis* (jeśli dotyczy)

Procedury:

- zawarcie warunkowej umowy kredytowej z bankiem kredytującym
- inwestor oświadcza we wniosku o przyznanie premii m.in., że kredyt na sfinansowanie przedsięwzięcia remontowego nie jest przeznaczony na sfinansowanie prac, na które uzyskano środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej lub zaciągnięto inny kredyt, do którego została przyznana premia termomodernizacyjna lub remontowa
- bank kredytujący przesyła do BGK wnioszek inwestora o przyznanie premii remontowej z pełną dokumentacją

Premia remontowa

Procedury (cd):

- BGK w ciągu 30 dni roboczych od daty otrzymania prawidłowo sporządzonego wniosku wraz z załącznikami zleca wykonanie weryfikacji audytu remontowego i sprawdza, czy zostały spełnione inne warunki do przyznania premii remontowej
- w przypadku pozytywnej weryfikacji audytu remontowego BGK zawiadamia inwestora i bank kredytujący o przyznaniu premii remontowej określając jej wysokość
- bank kredytujący uruchamia kredyt zgodnie z warunkami określonymi w umowie kredytu i pobiera prowizję w wysokości 0,6% kwoty przyznanej premii, którą przekazuje do BGK
- BGK wypłaca premię w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia, że przedsięwzięcie remontowe zostało zrealizowane zgodnie z projektem budowlanym sporządzonym według pozytywnie zweryfikowanego audytu remontowego
- bank kredytujący zalicza premię remontową na spłatę części kredytu

Premia remontowa i kompensacyjna

plusy

wysokie prawdopodobieństwo lokalizacji kwalifikowanych budynków w obszarach rewitalizacji

adresowanie do najbardziej zdekapitalizowanych zasobów

mobilizacja uprawnionych beneficjentów

minusy

utrudnienie lub niemożność montażu z innym finansowaniem publicznym /premia remontowa/

wymóg kredytu /premia remontowa/

ograniczony krąg beneficjentów

Spółeczne budownictwo czynszowe /SBC/

Przez społeczne budownictwo czynszowe należy rozumieć budownictwo mieszkaniowe realizowane przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- 1) dostęp do lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach nierynkowych na podstawie kryteriów określonych przez organy władzy publicznej;
- 2) na etapie budowy, przebudowy lub użytkowania budynków podmioty realizujące inwestycje korzystają ze wsparcia środkami publicznymi;
- 3) jest realizowane przez podmioty, których głównym celem działania nie jest osiągnięcie zysku.

/definicja na podst. art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji /

Definicję SBC wprowadzono do ustawy o rewitalizacji by umożliwić wprowadzenie nowego celu publicznego /z konsekwencją otwarcia drogi do wyłączenia z nieruchomości na cele SBC/. Niemniej, ważniejsze wydaje się generalne podniesienie rangi SBC i regulacji udrażniających inwestycje mieszkaniowe /nowe budownictwo, remonty, modernizacje, przebudowy/ w obszarze rewitalizacji, a szczególnie w SSR

Spółeczne budownictwo czynszowe /SBC/

- budowa i eksploatacja mieszkań na wynajem o czynszach regulowanych ustawowo, znacznie niższych niż rynkowe, przeznaczonych dla osób o umiarkowanych dochodach (limity regionalne w powiązaniu z liczbą osób w gospodarstwie), realizowana przez uprawnione podmioty, przy współudziale preferencyjnego finansowania
- reaktywacja programu rządowego preferencyjnego finansowania społecznego budownictwa czynszowego z lat 1996 – 2009, ze zmianami merytorycznymi i finansowymi w kilku istotnych obszarach
- program rządowy przewiduje 10 edycji programu, nabory wniosków o preferencyjne finansowanie zwrotne w latach 2015 – 2024, średnio rocznie na finansowanie SBC będzie przeznaczanych 450 mln zł
- pierwszy po nowelizacji ustawy nabór wniosków: 1.11.2015 – 29.02.2016
- Bank Gospodarstwa Krajowego prowadzącym finansowanie programu

Spółeczne budownictwo czynszowe /SBC/

Preferencyjne finansowanie zwrotne:

- kredyt lub emisja obligacji z gwarancją wykupu
- oprocentowanie preferencyjne WIBOR 3M /1,73% w listopadzie 2015 r./
- brak marży /koszty obsługi programu opłaca bankowi budżet państwa/
- prowizja za udzielenie 1-1,5%
- maksymalnie 30-letni okres finansowania, raty równe (annuitetowe)
- maksymalny udział finansowania w koszcie przedsięwzięcia - 75%

Inwestorzy

- towarzystwa budownictwa społecznego /publiczne, prywatne/
- spółdzielnie mieszkaniowe
- spółki gminne

nowość



/spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjne, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, niedziałające w formie towarzystwa budownictwa społecznego/

Spółeczne budownictwo czynszowe /SBC/

Warunki konieczne finansowania preferencyjnego:

- zawarcie przez inwestora umowy z gminą, określającej:
 - przewidywane formy partycypacji finansowej gminy w kosztach realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego **możliwy jest brak partycypacji**
 - planowaną liczbę lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których najemcami będą osoby wskazane przez gminę, w tym osoby będące aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy **możliwe jest nieplanowanie takich lokali**
 - zobowiązanie, odpowiednio kredytobiorcy lub gminy, wskazujące minimalną liczbę lokali mieszkalnych utworzonych w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których najemcami będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko **konieczne jest wynajęcie co najmniej 50% lokali osobom z dzieckiem/dziećmi**

Spółeczne budownictwo czynszowe /SBC/

Warunki konieczne finansowania preferencyjnego /cd/:

- posiadanie wiarygodności kredytowej
- spełnienie wymogów formalnych
- przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane:
 - nowe budynki
 - przebudowa, remont, adaptacja istniejących obiektów
- przedmiot finansowania:
 - budynki
 - miejsca postojowe/garaże w liczbie wskazanej jako minimalna w mpzp/decyzji
 - grunty, w tym wniesione aportem do 20% kosztów
- zakaz przekształceń własnościowych - lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność

Spółeczne budownictwo czynszowe /SBC/

Warunki konieczne finansowania preferencyjnego /cd/:

- najemcami lokali SBC mogą zostać wyłącznie osoby:
 - nie posiadające tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości
 - średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego nie przekracza:
 - a) 80% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b) 120% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c) 165% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - d) 200% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - e) 200% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym– iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,2.

niższe progi
dochodowe dla
nowych umów
najmu

Spółeczne budownictwo czynszowe /SBC/

Warunki konieczne finansowania preferencyjnego /cd/:

- finansowaniem mogą być objęte przedsięwzięcia rozpoczęte po 1 lipca 2015 r.
- Wymagane jest zaawansowanie przygotowania przedsięwzięcia – dysponowanie prawomocnym pozwoleniem na budowę /
- finansowanie zwrotne stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej – dozwolona pomoc publiczna, praktyczny brak ryzyka zwrotu pomocy, konieczność prowadzenia odrębnej sprawozdawczości finansowej dla przedsięwzięć i raportowanie do banku, który kontroluje poziom rekompensaty
- najemcy mogą wносить partycypację w kosztach budowy, nie przekraczając 25% kosztów **niższy maksymalny poziom partycypacji najemców**
- powiat, gmina, związek międzygminny lub Agencja Mienia Wojskowego, działając w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym, może zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą

Spółeczne budownictwo czynszowe /SBC/

Warunki konieczne finansowania preferencyjnego /cd/:

- maksymalna stawka czynszu w nowo tworzonych zasobach SBC nie może przekroczyć 5% wartości odtworzeniowej kosztu budowy 1m² powierzchni użytkowej budynku w w skali roku **wyższa maksymalna stawka czynszu**
- finansowaniem mogą być objęte przedsięwzięcia rozpoczęte po 1 lipca 2015 r.
- Wymagane jest zaawansowanie przygotowania przedsięwzięcia – dysponowanie prawomocnym pozwoleniem na budowę /
- finansowanie zwrotne stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej – dozwolona pomoc publiczna, praktyczny brak ryzyka zwrotu pomocy, konieczność prowadzenia odrębnej sprawozdawczości finansowej dla przedsięwzięć i raportowanie do banku, który kontroluje poziom rekompensaty

Spółeczne budownictwo czynszowe /SBC/

Warunki konieczne finansowania preferencyjnego /cd/:

- powiat, gmina, związek międzygminny lub Agencja Mienia Wojskowego, działając w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym, może zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą
- zwrot partycypacji w odniesieniu do nowych umów najmu odbywa się na innych zasadach
- w sytuacji wysokiego zapotrzebowania na finansowanie zwrotne wprowadzony zostanie ranking wniosków wg określonych kryteriów oceny

Powyższe warunki konieczne nie wyczerpują wszystkich zmian w funkcjonowaniu programu społecznego budownictwa czynszowego; zmiany dotyczą min. zakresu działania TBS, praw najemców w tzw. starych zasobach w zakresie partycypacji, kryteriów dochodowych, zwrotu partycypacji, kryteriów ewentualnej oceny punktowej, trybu ubiegania się o finansowane zwrotne

Spółeczne budownictwo czynszowe /SBC/

Symulacja minimalnego poziomu czynszów /dane BGK/

Założenia:

- wskaźnik odtworzeniowy = 4 000 zł
- koszt budowy = 0,9 * wskaźnika wartości odtworzeniowej
- okres spłaty kredytu = 29 lat (rok karencji)
- udział kredytu w koszcie budowy = 70%
- WIBOR 3M = 2,6%

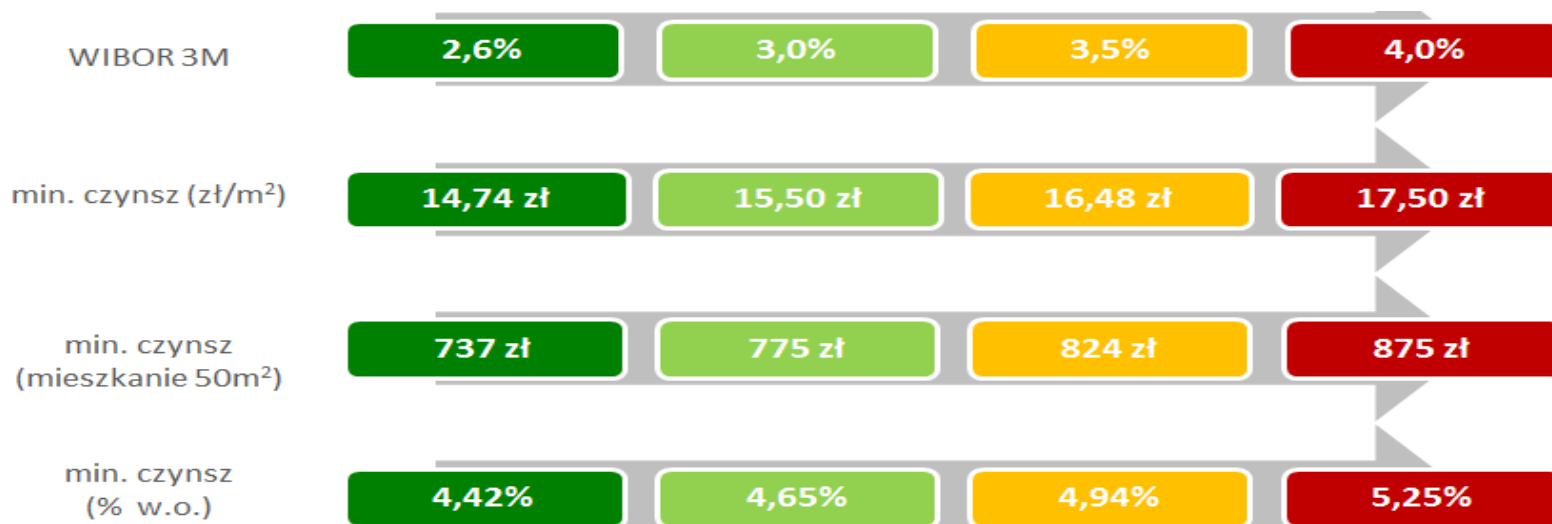
udział kredytu w koszcie budowy (bez gruntu)	80%	70%	60%	50%
rata annuitetowa na 1 m ²	11,79 zł	10,32 zł	8,84 zł	7,37 zł
minimalny czynsz dla raty annuitetowej	16,85 zł	14,74 zł	12,64 zł	10,53 zł
minimalny czynsz (% wartości odtworzeniowej)	5,05%	4,42%	3,79%	3,16%

Spółeczne budownictwo czynszowe /SBC/

Symulacja: wzrost stawki WIBOR 3M a minimalny poziom czynszów /dane BGK/

Założenia:

wskaźnik odtworzeniowy = 4 000 zł
 koszt budowy = 0,9 * wskaźnika wartości odtworzeniowej
 okres spłaty kredytu = 29 lat
 udział kredytu w koszcie budowy = 70%
 max udział raty kredytu w stawce czynszu = 0,7



Społeczne budownictwo czynszowe /SBC/

plusy

rozwój sektora mieszkań czynszowych

atrakcyjne warunki finansowania

dostępność finansowania dla działań remontowych, przebudowy, adaptacji na cele mieszkaniowe

współpraca z gminą

minusy

Limitowana skala finansowania

ryzyko zmian warunków spłaty w sytuacji kryzysu finansowego

Rola towarzystw budownictwa społecznego w rewitalizacji

- 1 preferencyjne finansowanie i realizacja w obszarze rewitalizacji - nowe budownictwo, przebudowy i adaptacje, remonty i modernizacje
- 2 preferencyjne finansowanie i realizacja poza obszarem rewitalizacji /przeprowadzki na czas remontu, przeprowadzki trwałe/
- 3 realizacja w obszarze rewitalizacji, brak preferencyjnego finansowania – projekty własne lub zlecane, w tym z finansowaniem unijnym
- 4 realizacja projektów zintegrowanych w partnerstwie: TBS buduje i zarządza nieruchomością, partnerzy /np. OPP, MOPS/ prowadzą działalność specjalistyczną, w zakresie pomocy społecznej, mieszkań wspomaganych

Rola towarzystw budownictwa społecznego w rewitalizacji



Mieszkania dla osób niepełnosprawnych, Stargardzkie TBS



Adaptacja budynku powojkowego, Piłskie TBS
← Odbudowa starówki, TBS w Głogowie



14. 12. 2006

Rewitalizacja Razem, kwartał 33, Szczecińskie TBS



← Rewitalizacja Letnicy, Gdańsk, nowy budynek, TBS Motława



Program finansowego wsparcia mieszkań socjalnych i komunalnych Fundusz Dopłat

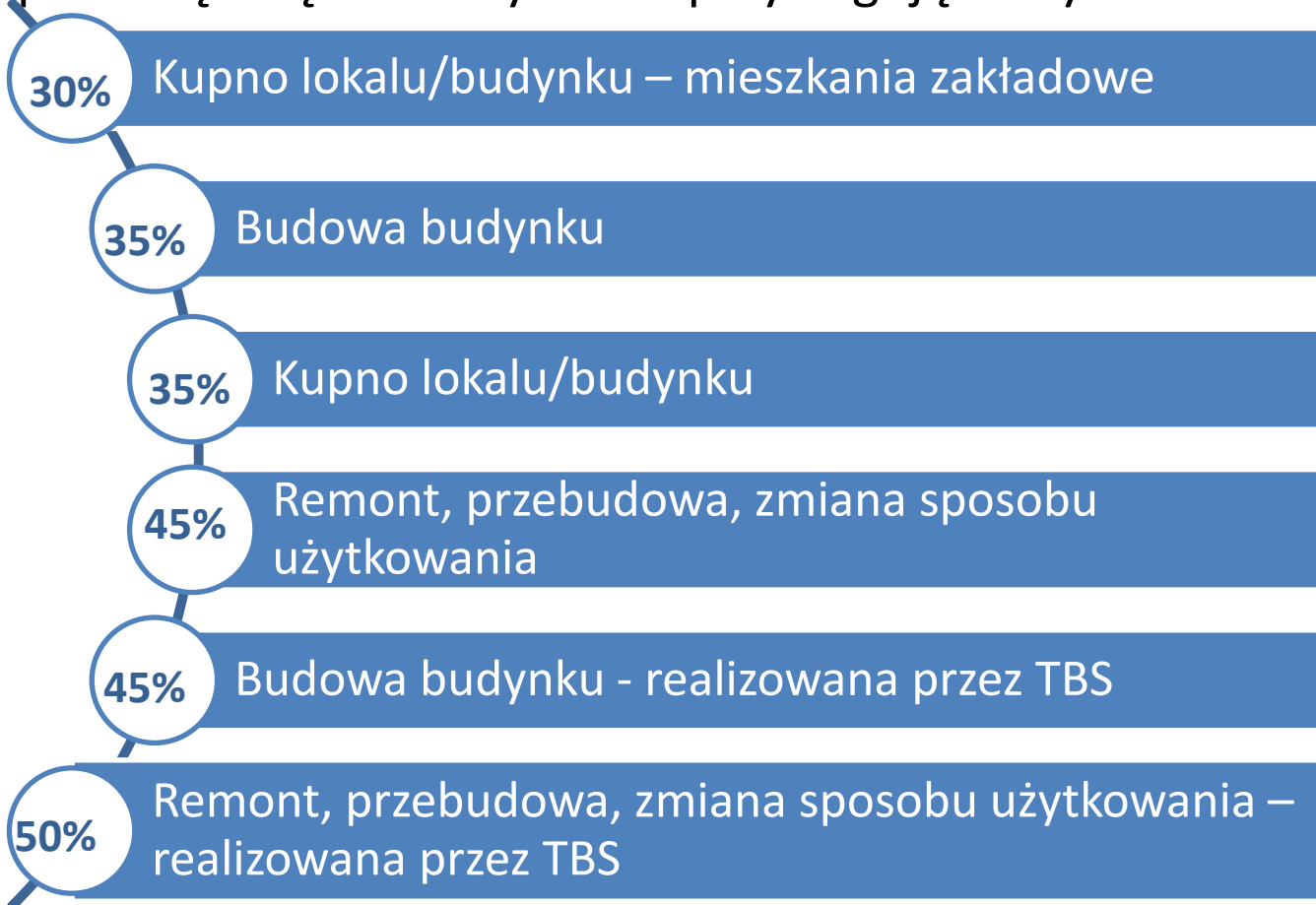
- program dotacyjny o szerokim zakresie wspieranych przedsięwzięć, profilu beneficjentów i skali wsparcia
- główną ideą przyświecającą programowi była pomoc gminom w zwiększaniu zasobu lokali socjalnych
- warunek bezzwrotności wsparcia - utrzymanie socjalnego charakteru utworzonego zasobu przez okres minimum 15 lat od daty zakończenia inwestycji
- zależnie od rodzaju realizowanego przedsięwzięcia, oraz rodzaju tworzonego zasobu, wsparcie wynosi od 30% do 55% rzeczywistych poniesionych kosztów

Program finansowego wsparcia mieszkań socjalnych i komunalnych

- dotacja może zostać udzielona na:
 - utworzenie lokali socjalnych
 - utworzenie mieszkań chronionych
 - utworzenie lokali komunalnych
 - zakup byłych mieszkań zakładowych **nowe rozwiązanie**
 - utworzenie noclegowni
 - utworzenie domów dla bezdomnych
- podmioty uprawnione do ubiegania się o wsparcie finansowe:
 - gminy i ich związki
 - spółki gminne **nowe rozwiązanie**
 - powiaty
 - organizacje pożytku publicznego - OPP

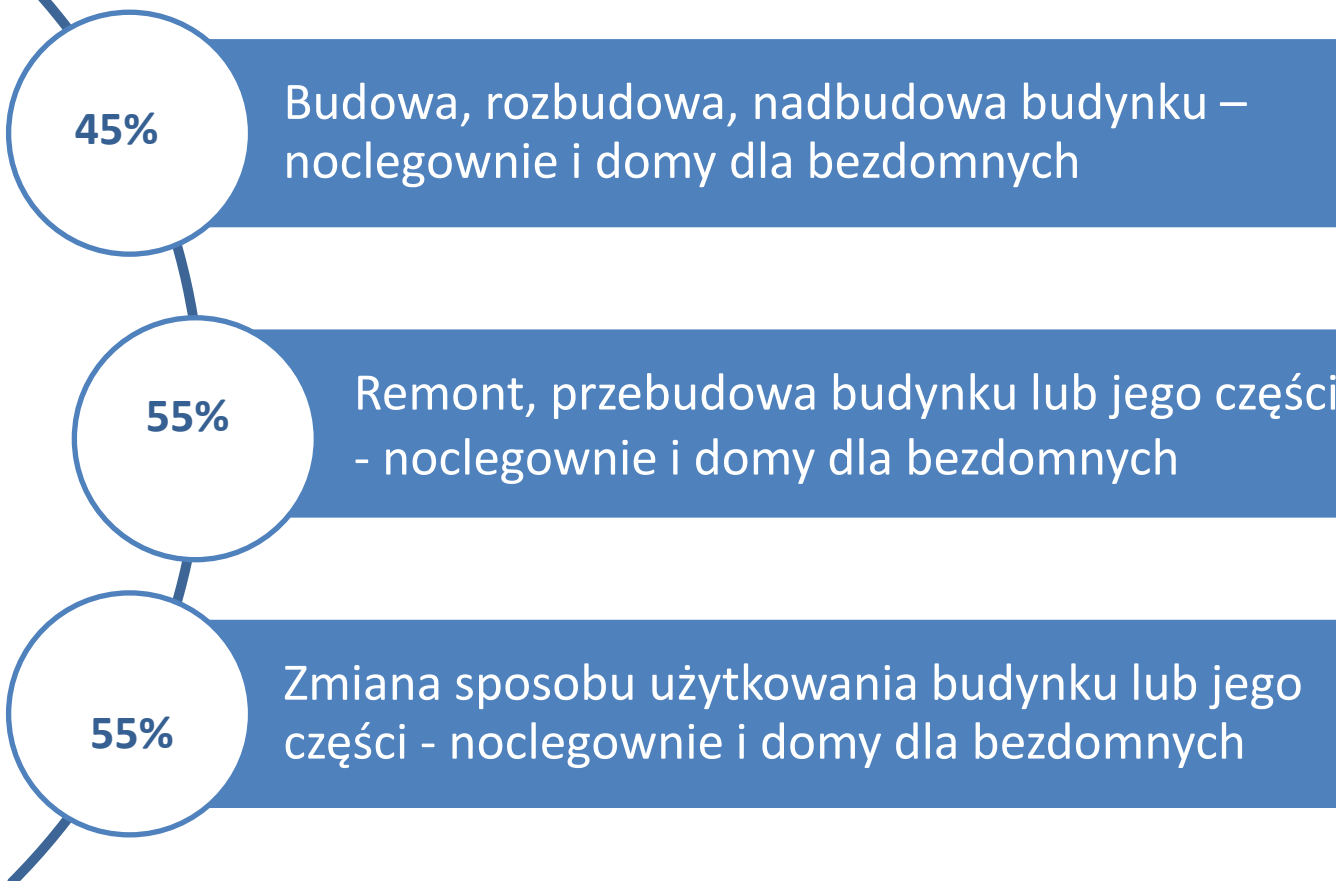
Program finansowego wsparcia mieszkań socjalnych i komunalnych

Rodzaje przedsięwzięć i maksymalna przysługująca wysokość wsparcia - cd



Program finansowego wsparcia mieszkań socjalnych i komunalnych

Rodzaje przedsięwzięć i maksymalna przysługująca wysokość wsparcia /cd/



Program finansowego wsparcia mieszkań socjalnych i komunalnych

Korzyści płynące z programu:

- wspierane są przedsięwzięcia służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób i rodzin najuboższych, znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej
- wielość możliwości co do zakresu i skali inwestycji – od zakupu pojedynczego mieszkania po budowę całych budynków, remonty, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania całych obiektów
- bezpośrednie wsparcie gmin w realizacji pilnych zadań

Procedury

- warunkiem przyznania dotacji jest złożenie kompletnego i poprawnie sporządzonego wniosku o finansowe wsparcie
- wnioski o finansowe wsparcie są przyjmowane w terminach od 1 do 31 marca i od 1 do 30 września każdego roku

Program finansowego wsparcia mieszkań socjalnych i komunalnych

Procedury /cd/

- wyłączenia z kosztów kwalifikowanych przedsięwzięcia polegającego na budowie, remoncie lub zmianie sposobu użytkowania obejmują koszt uzbrojenia terenu (budowę sieci), z wyjątkiem przyłączy technicznych
- do wniosku należy dołączyć informację o sposobie wyodrębnienia kosztów przedsięwzięcia z kosztów wynikających z dokumentacji kosztowej, gdy dokumentacja potwierdzająca koszty przedsięwzięcia dotyczy szerszego zakresu kosztów niż koszty przedsięwzięcia, np. istniejących lub przewidzianych do realizacji budynków, budowli i lokali nie będących przedmiotem wniosku (nie mających charakteru zasobów socjalnych), a także uzbrojenia terenu; informacja ta musi być potwierdzona przez autora dokumentacji projektowej, a w uzasadnionych przypadkach przez inną osobę posiadającą uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Program finansowego wsparcia mieszkań socjalnych i komunalnych

Procedury /cd/

- w przypadku wniosku o udzielenie finansowego wsparcia na kupno lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego, do wniosku należy dołączyć umowę sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego, jeśli akt został zawarty przed dniem złożenia wniosku o udzielenie finansowego wsparcia
- w przypadku, gdy wnioskodawca ubiega się o przyznanie punktów za kryterium energooszczędności, do wniosku należy dołączyć charakterystykę energetyczną budynku (lokalu), opracowaną zgodnie z przepisami obowiązującymi na dzień składania przez wnioskodawcę wniosku o pozwolenie na budowę
- ocenę punktową według kryteriów, określonych w stosownym rozporządzeniu RM, stosuje się celem wyznaczenia wnioskodawców, którzy otrzymają wsparcie, w sytuacji, gdy zapotrzebowanie na wsparcie ze strony wnioskodawców, którzy złożyli formalnie poprawne wnioski, przewyższa w danej edycji środki alokowane w Funduszu Dopłat na realizację programu
- maksymalny czas realizacji przedsięwzięcia objętego wsparciem nie może przekroczyć 24 miesięcy, z pewnymi wyjątkami

Program finansowego wsparcia mieszkań socjalnych i komunalnych

Procedury /cd/

- warunki uruchomienia wsparcia:
 - w przypadku przedsięwzięcia polegającego na budowie, remoncie, przebudowie, zmianie sposobu użytkowania budynku, warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia jest:
 - zaangażowanie środków własnych w wysokości co najmniej 30% przewidywanych kosztów przedsięwzięcia
 - udokumentowanie wykonania robót budowlanych podlegających finansowemu wsparciu
 - w przypadku przedsięwzięcia polegającego na kupnie lokali mieszkalnych, budynku mieszkalnego oraz kupnie lokali mieszkalnych/budynku mieszkalnego połączonym z ich remontem przez gminy, warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia jest:
 - przeniesienie własności lokalu lub budynku mieszkalnego
 - zapłata za przeniesienie własności
 - jeśli wykonywany jest remont - udokumentowanie jego zakończenia

Program finansowego wsparcia mieszkań socjalnych i komunalnych

Procedury /cd/

- warunki uruchomienia wsparcia /cd/:
 - w przypadku przedsięwzięcia polegającego na pokryciu części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych przez TBS, warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia oraz jego przekazania na rachunek inwestora jest:
 - wykonanie świadczenia na rzecz TBS wynikającego z umowy pomiędzy inwestorem a TBS
 - zakończenie realizacji przedsięwzięcia przez TBS
 - w sytuacji, gdy inwestor korzystający ze wsparcia tworzy zasoby lokali komunalnych ma obowiązek dostarczenia w terminie 6 miesięcy od dnia zakończenia realizacji przedsięwzięcia oświadczenia, potwierdzającego wydzielenie przez gminę z mieszkaniowego zasobu gminy części lokali o tej samej liczbie lub powierzchni użytkowej, gotowych do wynajęcia

wcześniej obowiązywał warunek równej liczby i powierzchni lokali

Program finansowego wsparcia mieszkań socjalnych i komunalnych

Procedury /cd/

- przed upływem 15 lat od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia inwestor nie może:
 - zbyć lub zmienić przeznaczenia zasobów socjalnych utworzonych przy wykorzystaniu finansowego wsparcia
 - rozwiązać umowy z TBS lub dokonać przeniesienia prawa do podnajmowania lokali osobom fizycznym bez zgody TBS na rzecz innego podmiotu niż powiat, gmina, związek międzygminny
 - zmienić zasad podnajmowania lokali (obowiązek podnajmu lokali przy spełnianiu warunków dla lokalu socjalnego oraz opłaty jak za lokal socjalny).

Takie czynności są dopuszczalne po upływie 10 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia, jeżeli podmiot dokonujący tych czynności utworzy lokale socjalne lub mieszkania chronione o podobnym standardzie i wyposażeniu, w liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali socjalnych lub mieszkań chronionych, które zostały zbyte lub których sposób użytkowania został zmieniony

Program finansowego wsparcia mieszkań socjalnych i komunalnych

Dodatkowe warunki

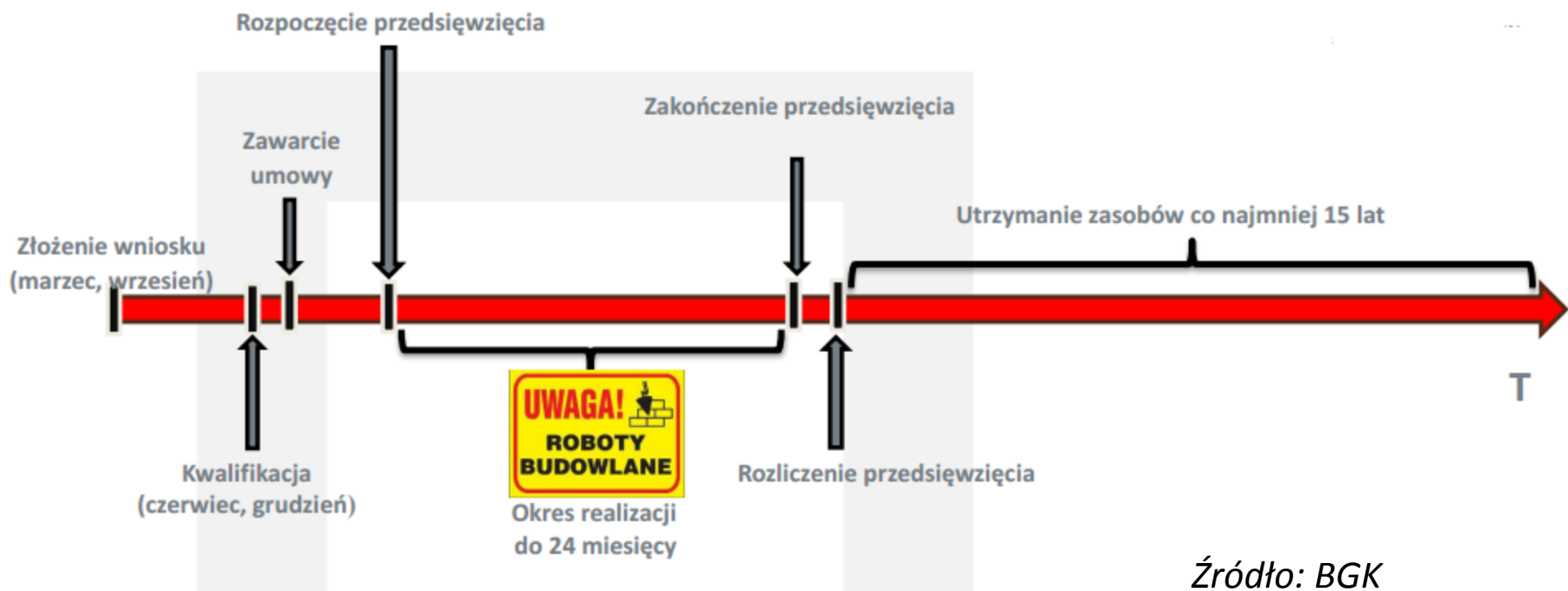
- finansowe wsparcie nie przysługuje na przedsięwzięcia, których:
 - rozpoczęcie nastąpiło przed zawarciem przez BGK z inwestorem umowy o finansowe wsparcie, za wyjątkiem przedsięwzięć polegających na kupnie lokali mieszkalnych/budynku – tu transakcja kupna mogła być zawarta maksymalnie 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o finansowe wsparcie
 - realizacja danego, konkretnego lokalu/części budynku jest współfinansowana ze środków publicznych lub ze środków UE
- liczba lokali socjalnych/chronionych w budynku nie może przekroczyć połowy liczby wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w tym budynku



Toruń, budynki komunalne realizowane przez Toruńskie TBS z pomocą Funduszu Dopłat

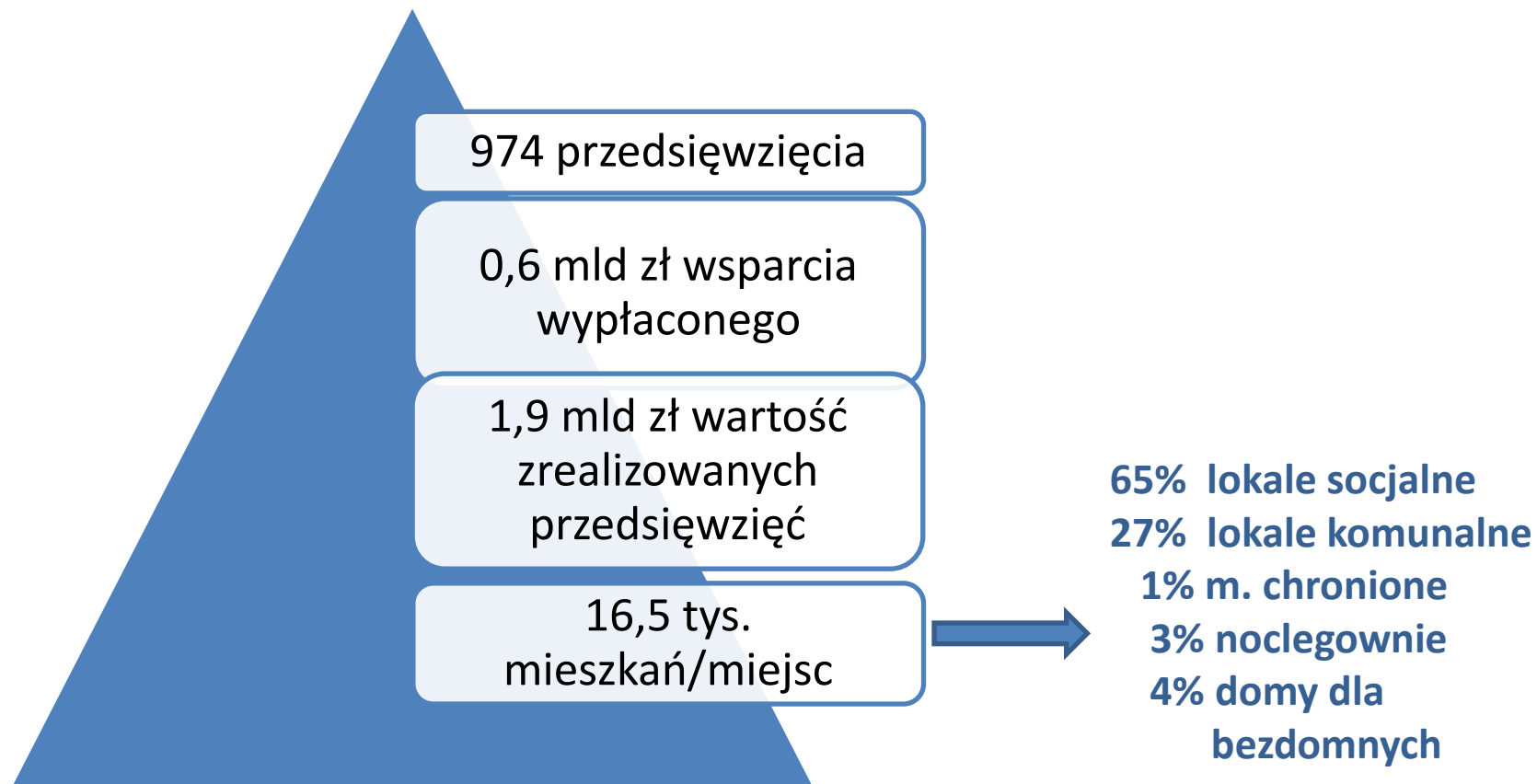
Program finansowego wsparcia mieszkań socjalnych i komunalnych

Proces ubiegania się o wsparcie



Program finansowego wsparcia mieszkań socjalnych i komunalnych

Efekty programu



Dane BGK

Program finansowego wsparcia mieszkań socjalnych i komunalnych

plusy

wysoki udział dotacji

zróżnicowanie rodzajów
wspieranych przedsięwzięć

proste procedury, dwie edycje
naboru wniosków w ciągu roku

minusy

ryzyko nie uzyskania wsparcia /brak
środków/

Program finansowego wsparcia mieszkań socjalnych i komunalnych

Przykład 1

gmina dysponuje niewielkim budynkiem po byłej szkole w dobrym stanie

- zleca miejscowemu TBS zmianę sposobu użytkowania obiektu na funkcję mieszkaniową
- aplikuje o wsparcie z Funduszu Dopłat
- TBS przekształca budynek, powstaje 5 mieszkań o powierzchni łącznej 250 m²
- koszt zmiany sposobu użytkowania = 0,4 wskaźnika przeliczeniowego (3579 zł)

koszt 1431,60 zł/m² x 250,00 m = 357 900 zł

dotacja z FD: 715,80 zł/m² x 250,00 m = 178 950 zł

środki gminy: **715,80 zł/m²** x 250,00 m = **178 950 zł**

- gmina wynajmuje te lokale za stawkę czynszu gminnego
- gmina ze swoich zasobów komunalnych przeznaczona 5 mieszkań na lokale socjalne o łącznej p.u. 250m² i wynajmuje je osobom z wyrokiem eksmisyjnym/o b. niskich odchodach

Uwaga: dotacja jest z reguły refinansowaniem

Uwaga: po zmianie przepisów wystarczy spełnić jeden z warunków, tj. wyznaczyć 5 mieszkań lub dowolną ich liczbę o pow. łącznej 250 m²

Program finansowego wsparcia mieszkań socjalnych i komunalnych

Przykład 2

gmina dysponuje projektem budowlanym na realizację 24 mieszkań o łącznej p.u. 1200 m²; obowiązujący wskaźnik przeliczeniowy: 3579 zł, koszt m² = 0,85% = 3042 zł, koszt łączny: 1200 x 3042 = 3 650 680 zł

gmina pilnie potrzebuje 2 mieszkań chronionych i 6 mieszkań socjalnych

- zleca miejscowemu TBS budowę tych mieszkań
- TBS planuje zbudować ten budynek wynajmując pozostałe 16 mieszkań na zasadach SBC
 - TBS aplikuje o preferencyjne finansowanie zwrotne z programu SBC:
koszt: 880 m² x 3042 zł = 2 676 960 zł
kredyt: 70% kosztu = 1 873 872 zł
 - gmina aplikuje o wsparcie: 45% z kosztu 320 m² = 438 048 zł

łącznie gmina „zyskuje”
36,7% kosztów

Uwaga: tą drogą spełniono warunek nie przekraczania połowy socjalnych/chronionych lokali w budynku oraz zapewniono warunki wymieszania społecznego



Program Mieszkanie dla Młodych /MdM/

- rządowy program wsparcia osób w wieku do 35 lat w nabyciu pierwszego własnego mieszkania funkcjonuje od 2014 r. , został zmieniony od 1-09-2015
- program MDM polega na udzieleniu ze środków budżetu państwa dofinansowaniu wkładu własnego oraz dodatkowego finansowego wsparcia w formie spłaty części kredytu
- dofinansowanie ma miejsce w związku z ubieganiem się o kredyt hipoteczny na zakup mieszkania na własne potrzeby
- nabywcy, którzy wychowują co najmniej troje dzieci nie muszą spełniać warunku dotyczącego limitu wieku, a także są zwolnieni z warunku nieposiadania własności innego mieszkania lub domu jednorodzinnego
- tytuły do ubiegania się o wsparcie:
 - zakup mieszkania na na rynku pierwotnym
 - zakup mieszkania na rynku wtórnym **nowość**
 - uzyskanie prawa własności mieszkania (lokal mieszkalny, dom jednorodzinny) na podstawie podpisanej ze spółdzielnią mieszkaniową umowy o budowę lokalu **nowość**

Program Mieszkanie dla Młodych /MdM/



- limit powierzchni mieszkań:
 - 75 m² dla lokalu mieszkalnego i 100 m² dla domu jednorodzinnego
 - 85 m² dla lokalu mieszkalnego i 110 m² dla domu jednorodzinnego – nabywca wychowujący co najmniej troje dzieci
- cena zakupu mieszkania lub wkład budowlany, nie przekroczy powierzchni użytkowej mieszkania i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie oraz współczynnika:
 - w wys. 1,1 - dla mieszkania nabywanego na rynku pierwotnym
 - w wys. 0,9 - dla mieszkania nabywanego na rynku wtórnym
- dofinansowanie wkładu własnego wynosi 10% kwoty określonej jako iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² p.u. budynków mieszkalnych, obowiązującego w gminie oraz powierzchni użytkowej mieszkania (rzeczywistej dla mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 m²), bądź 50 m² (dla mieszkań o powierzchni użytkowej powyżej 50 m²)

Program Mieszkanie dla Młodych /MdM/

- dla osób wychowujących troje i więcej dzieci, limit powierzchni użytkowej służącej do obliczenia dofinansowania wkładu własnego wynosi 65 m²
- w przypadku, gdy nabywca w dniu złożenia wniosku wychowuje własne lub przysposobione dziecko, to kwota dofinansowania wkładu własnego wynosi:
 - 150% kwoty dofinansowania, obliczonej zgodnie z powyższą zasadą w przypadku wychowywania jednego dziecka
 - 200% przy dwojgu dzieci
 - 300% przy trojgu lub większej liczby dzieci
- warunki umowy kredytu:
 - kwota kredytu stanowi co najmniej 50% ceny zakupu nieruchomości
 - kredyt udzielony jest w PLN, na co najmniej 15 lat na terenie kraju

Program Mieszkanie dla Młodych /MdM/



- dodatkowe wsparcie – spłata 5% zadłużenia – przysługuje o ile beneficjentom w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia własności mieszkania urodzi się lub zostanie przysposobione trzecie, bądź kolejne dziecko (tylko 1 raz)

Po włączeniu do programu możliwości zakupu mieszkań na rynku wtórnym:

- osłabieniu uległ „suburbanizacyjny” charakter programu - limity cen preferują lokalizacje na peryferiach
- pojawiła się możliwość stymulacji rynku mieszkaniowego w obszarach rewitalizacji

Do 20 listopada 2015 r. BGK wypłacił łącznie 582 mln zł finansowego wsparcia na 25 142 wnioski:

- 10 proc. - 384 mln zł na 18 803 wnioski
- 15 proc. - 183 mln zł na 6 035 wniosków
- 20 proc. - 7,6 mln zł na 200 wnioski
- 30 proc. - 7,5 mln zł na 104 wnioski
- dodatkowe wsparcie 5 proc. (na 3 lub kolejne dziecko) - 257 tys. zł na 24 wnioski

Łącznie 39 999 wniosków na kwotę dofinansowania 955 mln zł.

Dane MIR



Program Mieszkanie dla Młodych /MdM/

Przykład 7.

Osoba samotna z dwójką dzieci kupuje mieszkanie na rynku wtórnym o powierzchni użytkowej 68,75 m² (maksymalna powierzchnia użytkowa nabywanej nieruchomości to 75 m²) obliczenia na przykładzie województwa warmińsko-mazurskiego wysokość średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej obowiązującego w III kwartale 2015r. dla danej lokalizacji

przed nowelizacją

po nowelizacji

brak możliwości

pow. = 68,75
powD = 50
w = 3 131,50 zł
%dof. = 20%

maksymalna cena zakupu 1m² powierzchni użytkowej nabywanej nieruchomości obowiązująca w III kwartale 2015r. dla danej lokalizacji

$c = w \cdot 0,9$
 $c = 2 818,35 \text{ zł}$

maksymalna cena zakupu nabywanej nieruchomości

max. Cena = $c \cdot \text{pow.}$
max. Cena = $2 818,35 \cdot 68,75$
max. Cena = **193 761,56 zł**

wysokość dofinansowania wkładu własnego obliczona dla nabywanej nieruchomości

dof = $w \cdot \text{powD} \cdot \% \text{dof.}$
dof = $3 131,50 \cdot 50 \cdot 20\%$
dof = **31 315,00 zł**

splata części kredytu przysługująca w okresie do pięciu lat od daty ustanowienia prawa własności w momencie urodzenia lub przysposobienia 3 bądź kolejnego dziecka w rodzinie

%dof. = 5%
spl = $w \cdot \text{powD} \cdot \% \text{dof.}$
spl = $3 131,50 \cdot 50 \cdot 5\%$
spl = **7 828,75 zł**

Dane BGK

Produkty komercyjne BGK na społeczne budownictwo czynszowe

Kredyt budowlany lub emisja obligacji z gwarancją zakupu na finansowanie inwestycji mieszkaniowych na wynajem realizowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego (TBS) oraz spółki komunalne

- możliwość finansowania różnych typów przedsięwzięć: budowy nowych budynków z mieszkaniami na wynajem oraz lokalami użytkowymi na wynajem, modernizacji budynków czynszowych w procesie rewitalizacji, zakupu nieruchomości z przeznaczeniem lokali mieszkalnych na wynajem (z możliwością przebudowy, modernizacji, adaptacji), refinansowania części kosztów inwestycji
- możliwość realizacji (dla części zasobów) programów dojścia do własności
- wysoki udział finansowania w kosztach inwestycji – środkami pozyskanymi z kredytu można sfinansować do 70% wydatków
- atrakcyjne warunki cenowe – niska marża i prowizja
- niespotykany w ofercie innych banków długi okres finansowania – do 30 lat

Produkty komercyjne BGK na społeczne budownictwo czynszowe

Kredyt budowlany lub emisja obligacji z gwarancją zakupu na finansowanie inwestycji mieszkaniowych na wynajem realizowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego (TBS) oraz spółki komunalne

podstawowe warunki:

- posiadanie zdolności kredytowej
- zaangażowanie wkładu własnego przed wypłatą pierwszej transzy kredytu
- dodatnie przepływy finansowe dla projektu inwestycyjnego
- ustanowienie zabezpieczenia spłaty kredytu

Przydatność programu dla projektów rewitalizacji:

- różnorodne zakresy inwestycji
- współfinansowanie lokali komercyjnych na wynajem
- możliwość opcji dochodzenia do własności dla części mieszkańców
- niezależność od regulacji programów rządowych

elastyczność
przedsięwzięcia

Produkty komercyjne BGK na społeczne budownictwo czynszowe

emisja obligacji z gwarancją zakupu na finansowanie inwestycji mieszkaniowych na wynajem realizowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego (TBS)

przykład: Opolskie TBS

- emisja obligacji
- 74 mieszkania, od 30 do 70 m²
- Wysoki standard
- łączny koszt: 11 mln zł
- dwa rodzaje umów:
 - tradycyjny „najem TBS”
 - prawo wykupu po 15 latach /47% wkładu własnego, częściowe spłaty w powiązaniu z opłatą czynszu, 3% kosztu na przy wykupie/



<http://www.24opole.pl/>

Finansowanie proekologiczne /programy unijne, fundusze ochrony środowiska.... /

- Programy unijne z zakresu wspierania niskoemisyjności, efektywności energetycznej w mieszkalnictwie, odnawialnych źródeł energii, kogeneracji

Regionalne Programy Operacyjne

Wytyczne w zakresie rewitalizacji
W programach operacyjnych na
lata 2014 - 2020

Cel tematyczny 4 Wspieranie przejścia na gospodarkę niskoemisyjną we wszystkich sektorach

4c Wspieranie efektywności energetycznej, inteligentnego zarządzania energią i wykorzystania odnawialnych źródeł energii w infrastrukturze publicznej, w tym w budynkach publicznych, i w sektorze mieszkaniowym

4e Promowanie strategii niskoemisyjnych dla wszystkich rodzajów terytoriów, w szczególności dla obszarów miejskich, w tym wspieranie zrównoważonej multimodalnej mobilności miejskiej i działań adaptacyjnych mających oddziaływanie łagodzące na zmiany klimatu

Finansowanie proekologiczne /programy unijne, fundusze ochrony środowiska.... /

- Programy unijne z zakresu wspierania niskoemisyjności, efektywności energetycznej w mieszkalnictwie, odnawialnych źródeł energii, kogeneracji /cd/

Program Operacyjny	Priorytety Inwestycyjne
Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020	<p>4iii Wspieranie efektywności energetycznej, inteligentnego zarządzania energią i wykorzystywania odnawialnych źródeł energii w infrastrukturze publicznej, w tym w budynkach publicznych, i w sektorze mieszkaniowym</p> <p>4v Promowanie strategii niskoemisyjnych dla wszystkich rodzajów terytoriów, w szczególności dla obszarów miejskich, w tym wspieranie zrównoważonej multimodalnej mobilności miejskiej i działań adaptacyjnych mających oddziaływanie łagodzące na zmiany klimatu</p> <p>6c Zachowanie, ochrona, promowanie i rozwój dziedzictwa naturalnego i kulturowego</p> <p>6e (iv) Podejmowanie przedsięwzięć mających na celu poprawę stanu jakości środowiska miejskiego, rewitalizację miast, rekultywację i dekontaminację terenów przemysłowych (w tym terenów powojсковych), zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza oraz propagowania działań służących zmniejszeniu hałasu</p>

Finansowanie proekologiczne /programy unijne, fundusze ochrony środowiska.... /

- Programy unijne z zakresu wspierania niskoemisyjności, efektywności energetycznej w mieszkalnictwie, odnawialnych źródeł energii, kogeneracji /cd/

Program Operacyjny Polska Wschodnia	4e Promowanie strategii niskoemisyjnych dla wszystkich rodzajów terytoriów, w szczególności dla obszarów miejskich, w tym wspieranie zrównoważonej multimodalnej mobilności miejskiej i działań adaptacyjnych mających oddziaływanie łagodzące na zmiany klimatu
--	--

Konieczne jest bieżące śledzenie informacji o programach operacyjnych pod kątem możliwości ubiegania się o finansowanie projektów „zorientowanych mieszkaniowo”

Finansowanie proekologiczne /programy unijne, fundusze ochrony środowiska.... /



Programy NFOŚiGW Program KAWKA

Program priorytetowy NFOŚiGW, pt. „Poprawa jakości powietrza. Część 2) KAWKA – Likwidacja niskiej emisji wspierająca wzrost efektywności energetycznej i rozwój rozproszonych odnawialnych źródeł energii”

- adresowany do JST, które planują realizację lub realizują przedsięwzięcia powodujące ograniczenie niskiej emisji
- rodzaje przedsięwzięć mające na celu ograniczenie niskiej emisji:
 - likwidacja lokalnych źródeł ciepła tj.: likwidacja lokalnych źródeł ciepła tj.: indywidualnych kotłowni lub palenisk opalanych na paliwa stałe, kotłowni zasilających kilka budynków oraz kotłowni osiedlowych i podłączenie obiektów do miejskiej sieci ciepłowniczej lub ich zastąpienie przez źródło o wyższej niż dotychczas sprawności wytwarzania ciepła (w tym pompy ciepła)
 - rozbudowa sieci ciepłowniczej w celu podłączenia istniejących obiektów do centralnego źródła ciepła wraz z podłączeniem obiektu do sieci
 - montaż kolektorów słonecznych celem obniżenia emisji w lokalnym źródle ciepła opalonym paliwem stałym, bądź celem współpracy ze źródłem ciepła zastępującym źródło ciepła opalane paliwem stałym

Finansowanie proekologiczne /programy unijne, fundusze ochrony środowiska.... /



Programy NFOŚiGW Program KAWKA

- wnioskodawcą i koordynatorem programu są JST posiadające Programy Ochrony Środowiska
- beneficjenci końcowi: osoby fizyczne, wspólnoty mieszkaniowe, osoby prawne korzystające z dofinansowania za pośrednictwem wnioskodawcy
- ostatnie nabory – listopad 2015
- dofinansowanie - dotacja w wysokości 65% kosztów kwalifikowanych przedsięwzięcia, przy czym wysokość udzielonego dofinansowania zależy od typu i mocy źródła ciepła

przykład: wymiana pieca węglowego na nowoczesny piec na ekogroszek – moc 25kW; maksymalna wysokość dofinansowania może wynieść $25\text{kW} \times 550 \text{ zł/kW} = 13.750 \text{ zł}$, ale nie może przekroczyć 65% kosztów kwalifikowanych przedsięwzięcia; pozostałe 35% finansuje beneficjent

Finansowanie proekologiczne /programy unijne, fundusze ochrony środowiska.... /



Programy NFOŚiGW Program RYŚ

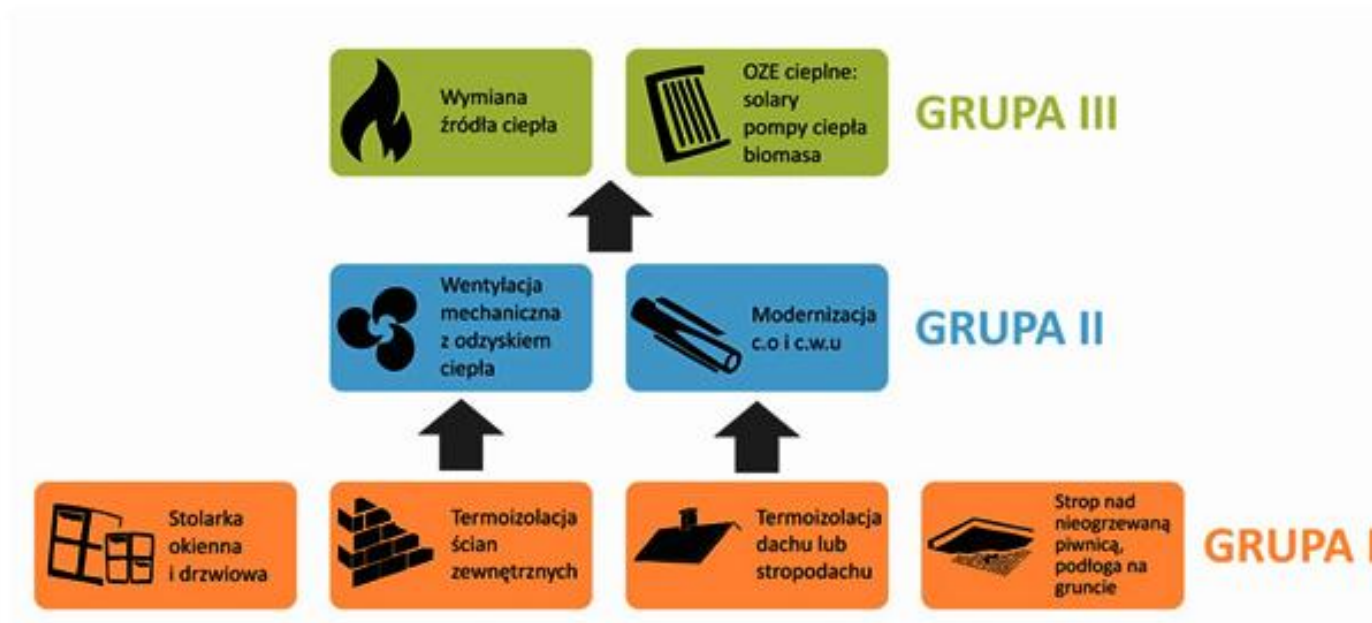
- cel: zmniejszenie emisji CO2 oraz pyłów w wyniku poprawy efektywności wykorzystania energii w istniejących jednorodzinnych budynkach mieszkalnych
- obniżenie niskiej emisji: prace remontowe prowadzące do kompleksowej termomodernizacji budynku oraz oszczędność energii, dzięki wykorzystaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych i odnawialnych źródeł energii
- program będzie realizowany w latach 2015-2023, budżet pilotażu programu wynosi 400 mln zł (w tym 120 mln zł na dotacje) na lata 2015-2020 z możliwością zawierania umów kredytu / pożyczek wraz z dotacją do 2017 r.
- beneficjentami programu mogą być osoby fizyczne, jednostki samorządu terytorialnego oraz organizacje pozarządowe (w tym fundacje, stowarzyszenia, kościoły, związki wyznaniowe), posiadające prawo własności do jednorodzinnego budynku mieszkalnego. Przez jednorodzinny budynek mieszkalny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, stanowiący konstrukcyjnie samodzielny całość, przeznaczony i wykorzystywany na cele mieszkaniowe, co najmniej w połowie powierzchni całkowitej

Finansowanie proekologiczne /programy unijne, fundusze ochrony środowiska.... /



DROGA DO KOMPLEKSOWEJ TERMOMODERNIZACJI

SCHEMAT KOLEJNOŚCI DZIAŁAŃ DOFINANSOWYWANYCH W PROGRAMIE RYŚ



www.nfosigw.gov.pl

Instrumenty lokalne - wprowadzenie

- instrumenty rozwoju - każda informacja, działanie, lub zaniechanie działania wywierające wpływ na rozwój
- lokalne instrumenty na rzecz mieszkalnictwa
 - finansowe bezpośrednie
 - finansowe pośrednie
 - instytucjonalne i programowe /z elementami organizacji i finansowania/

racjonalne, efektywne gospodarowanie mieszkaniowymi zasobami gminy też jest instrumentem rozwoju i to znaczącym!

w kontekście rewitalizacji instrumenty finansowania mieszkalnictwa i inne instrumenty rozwoju mieszkalnictwa mogą:

- być dedykowane wyłącznie rewitalizacji /obowiązywać w obszarze rewitalizacji lub poza nim, ale w związku z rewitalizacją, obejmować projekty uwzględnione w programie rewitalizacji/
- mieć charakter uniwersalny
- uprzywilejowywać projekty rewitalizacyjne

Program pożyczek z budżetu miasta

Problem:

- niedobór środków finansowych w budżetach funduszy remontowych wspólnot mieszkaniowych
- wsparcie dotacyjne ze strony gminy przysługuje jedynie dla budynków mieszkalnych objętych ochroną konserwatorską /dotacje konserwatorskie/
- gmina nie może dotować prywatnych właścicieli, ale gmina może udzielać pożyczek oraz gwarancji i poręczeń na cele związane z mieszkalnictwem

- programy mają niewysokie budżety, ale bywają systematycznie realizowane
- szczegółowe cele i warunki są określone indywidualnie
- mogą być ściśle powiązane z rewitalizacją
- zastąpiły dawne programy dotacyjne dla wspólnot mieszkaniowych

Program pożyczek z budżetu miasta - Bydgoszcz

urząd Miasta Bydgoszczy wspiera rewitalizację kamienic miejskich samorządowym programem pożyczkowym. Od 1998 roku wyremontowano ponad 50 budynków, w tym również zabytkowe kamienice w centrum Bydgoszczy. W 2011 roku magistrat przeznaczył na ten cel 600 tys. zł.

Zasady otrzymania pożyczki:

- pożyczki przeznaczone są dla osób fizycznych będących właścicielami budynków mieszkalnych, w których mieszka przynajmniej jeden najemca opłacający do dnia 9 lipca 2001 r. czynsz regulowany
- udzielane są do 60% wartości kosztorysowej remontu i nie mogą przekraczać kwoty: 75 000,00 zł
- pożyczka jest nieoprocentowana, pobierana jest jednak opłata manipulacyjna w wysokości 1% jej nominalnej wartości
- okres spłaty pożyczki wynosi 6 lat chyba, że pożyczkobiorca wniesie o krótszy okres spłaty
- spłata rat następuje od dnia 1 stycznia następnego roku kalendarzowego po wypłaceniu
- zabezpieczeniem spłaty jest ustanowienie hipoteki na nieruchomości pożyczkobiorcy.

Program pożyczek z budżetu miasta – Stargard Szczeciński

Stargard Szczeciński prowadzi program pożyczkowy umocowany w WPGMZG:



§ 38. 1. Wspólnotom mieszkaniowym z udziałem Miasta, które stawiają sobie za cel kreowanie pozytywnego wizerunku miasta poprzez poprawę stanu technicznego i jakości ich otoczenia i podejmą uchwały o przeprowadzeniu remontu lub termomodernizacji części wspólnych, mogą być udzielane pożyczki z budżetu miasta z przeznaczeniem na finansowanie tych robót.

2. Zasady udzielania pożyczek, wysokość oprocentowania oraz czasokres zwrotu ustala Prezydent Miasta zarządzeniem.

Na podstawie WPGMZG prezydent Miasta Stargard Szczeciński wydał w dniu 16.06.2010 roku Zarządzenie nr 255/2010 w sprawie określenia zasad i warunków udzielania pożyczek z budżetu miasta do przedsięwzięć remontowych i termomodernizacyjnych podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe, w których gmina posiada udziały.

- pożyczka w wysokości do 50 % wartości przedsięwzięcia
- pożyczka zwrotna, oprocentowanej 2% rocznie
- odsetki należne z tytułu udzielonej pożyczki potrąca się z kwoty pożyczki przy jej uruchomieniu
- spłata kapitału następuje w ratach miesięcznych,
- maksymalny okres pożyczki – 96 miesięcy

Program pożyczek z budżetu miasta –Stargard Szczeciński

Zarządzenie Nr 488/2012 Prezydenta Miasta Stargard Szczeciński z dnia 20 grudnia 2012 roku

w sprawie: udzielenia pożyczki zwrotnej.

Na podstawie § 4 ust. 1 zarządzenia Nr 255/2010 Prezydenta Miasta Stargard Szczeciński z dnia 16 czerwca 2010 r. oraz zarządzenia zmieniającego Nr 479/2012 z dnia 05 grudnia 2012 r. w sprawie określenia zasad i warunków udzielania pożyczek z budżetu miasta do przedsięwzięć remontowych i termomodernizacyjnych podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe zarządza się, co następuje:

§ 1.1. Przyznaje się Wspólnocie Mieszkaniowej w Stargardzie Szczecińskim pożyczkę z budżetu Miasta w kwocie 10 000,00 zł. (słownie złotych: dziesięć tysięcy 00/100), z oprocentowaniem w stosunku rocznym w wysokości 2%, które pobrane zostanie w całości przy wypłacie pożyczki, zwrotną w 84 ratach miesięcznych począwszy od 01.01.2014 r., z przeznaczeniem na uzupełnienie dofinansowania wydatków na pokrycie kosztów realizacji zadania, polegającego na wymianie pokrycia dachowego wraz z przemurowaniem kominów i wymianą rynien, rur spustowych oraz obróbek blacharskich w budynku Wspólnoty, którego wartość całkowita wynosi 45 621,01 zł.

2. Środki na pożyczkę zwrotną mieszczą się w budżecie Miasta w części przeznaczonej na uzupełnienie finansowania przedsięwzięć remontowych i termomodernizacyjnych podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe, które w bieżącym roku wynoszą 60 000,00 zł.

Program pożyczek z budżetu miasta – Stargard Szczeciński

2. Środki na pożyczkę zwrotną mieszczą się w budżecie Miasta w części przeznaczonej na uzupełnienie finansowania przedsięwzięć remontowych i termomodernizacyjnych podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe, które w bieżącym roku wynoszą 60 000,00 zł.

3. Pożyczka zwrotna z budżetu Miasta, o której mowa w ust. 1 stanowi 21,92 % kosztu zadania i nie przekracza łącznie, wskaźnika środków Miasta, o którym mowa w § 1 ust. 6 zarządzenia wymienionego w podstawie prawnej, wynoszącego 50 % wartości przedsięwzięcia.

§ **2.** Zarządzenie stanowi podstawę do zawarcia umowy z Miastem, określającej warunki spłaty pożyczki, sposób jej przekazania i rozliczenia końcowego.

§ **3.** Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ **4.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Program pożyczek z budżetu miasta - Gdańsk

**Uchwała nr XXVII/747/08
Rady Miasta Gdańska
z dnia 28 sierpnia 2008 roku**

w sprawie określenia ogólnych zasad udzielania pożyczek na sfinansowanie kosztów remontu zewnętrznych elementów nieruchomości wspólnych, stanowiących współwłasność Gminy Miasta Gdańska.

uchwala się, co następuje:

§ 1

Pożyczki udzielane są:

- 1) właścicielom lokali mieszkalnych - osobom fizycznym tworzącym wraz z Gminą Miasta Gdańsk wspólnotę mieszkaniową na sfinansowanie kosztów remontu nieruchomości wspólnej, którzy z uwagi na swoją sytuację majątkową nie są w stanie ponieść ich w sposób samodzielny;
- 2) wspólnotom mieszkaniowym, w których Gmina Miasta Gdańsk posiada udziały; zwanymi dalej pożyczkobiorcami.

§ 2

Pożyczka, o której mowa w § 1 może być udzielona do wysokości 100% kosztów wykonanego remontu przypadających na pożyczkobiorcę, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości wynikająca z polisy ubezpieczeniowej od ognia, innych zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej, pomniejszona o wysokość obciążeń hipotecznych.

Program pożyczek z budżetu miasta - Gdańsk

**Uchwała nr XXVII/747/08
Rady Miasta Gdańska
z dnia 28 sierpnia 2008 roku**

w sprawie określenia ogólnych zasad udzielania pożyczek na sfinansowanie kosztów remontu zewnętrznych elementów nieruchomości wspólnych, stanowiących współwłasność Gminy Miasta Gdańska.

uchwala się, co następuje:

§ 1

Pożyczki udzielane są:

- 1) właścicielom lokali mieszkalnych - osobom fizycznym tworzącym wraz z Gminą Miasta Gdańsk wspólnotę mieszkaniową na sfinansowanie kosztów remontu nieruchomości wspólnej, którzy z uwagi na swoją sytuację majątkową nie są w stanie ponieść ich w sposób samodzielny;
- 2) wspólnotom mieszkaniowym, w których Gmina Miasta Gdańsk posiada udziały; zwanymi dalej pożyczkobiorcami.

§ 2

Pożyczka, o której mowa w § 1 może być udzielona do wysokości 100% kosztów wykonanego remontu przypadających na pożyczkobiorcę, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości wynikająca z polisy ubezpieczeniowej od ognia, innych zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej, pomniejszona o wysokość obciążeń hipotecznych.

Dotacje konserwatorskie

Fragment sprawozdania z rozdysponowania kwoty na dotacje w 2014 r. w Krakowie

W oparciu o ocenę punktową rozdysponowano kwotę 3.250.000 zł na prace przy następujących obiektach zabytkowych:

Lp	obiekt - adres	zakres rzeczowy	wnioskowana kwota dotacji	proponowana kwota dotacji
1.	kościół pw. Nawrócenia św. Pawła Apostoła ul. Stradomska 4 Zgromadzenie Księża Misjonarzy	renowacja fasady kościoła wraz ze schodami	196.000	150.000
2.	kościół pw. św. Jana Chrzciciela i św. Jana Ewangelisty ul. św. Jana Zgromadzenie Panien Ofiarowania NMP PP. Prezentki	remont konserwatorski elewacji frontowych kościoła	60.673	50.000
3.	Pałac Arcybiskupi ul. Franciszkańska 3 Kuria Metropolitalna w Krakowie	remont konserwatorski elewacji frontowej i zachodniej Palacu	400.000	200.000 (z wyłączeniem portali kamiennych)
4.	kamienica ul. św. Tomasza9/ ul. Sławkowska 8 Adam i Krystyna Leskiewicz - właściciele	remont konserwatorski elewacji frontowych (wraz z odtworzeniem stolarki)	356.819	90.000 (elewacja od ul. Sławkowskiej)
5.	kamienica ul. Studencka 23 Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości.	remont elewacji frontowej	125.923	40.000

- programy gminne częściej dotyczą obiektów niesakralnych
- długa historia wsparcia tworzy silny mechanizm motywacyjny, np. w Sopocie
- są bardzo przydatne w rewitalizacji, nawet jeśli ich wartość nie kompensuje kosztów prac objętych wytycznymi konserwatorskimi

Dotacje dla najemców

Program Małych Ulepszeń – Szczecin

Lokatorzy sami mogą poprawić swoje warunki mieszkaniowe biorąc udział w programie funkcjonującym od 01.03.1994 r. Program polega na dofinansowywaniu przez gminę ulepszeń dokonywanych w lokalach przez najemców mieszkań komunalnych. Zdecydowana większość, bo ok. 90% ulepszeń związana jest ze zmianą systemu ogrzewania

DLA KOGO?	najemca mieszkania	
NA CO?	indywidualnie	Grupowo
A. zastąpienie ogrzewania węglem lub koksem przez czystszy systemem ogrzewania (gazowe, olejowe, elektryczne lub z sieci miejskiej)	35% kwoty kosztorysu powykonawczego, nie więcej niż 3 500 zł	50% kwoty kosztorysu powykonawczego, nie więcej niż 5 000 zł ¹⁾
B. budowa ubikacji /łazienki / /kuchni - jeśli dotychczas brak było w mieszkaniu tego pomieszczenia	40% kwoty kosztorysu powykonawczego, nie więcej niż 3 500 zł	50% kwoty kosztorysu powykonawczego, nie więcej niż 5 000 zł ²⁾
C. ulepszenie części wspólnych budynku lub posesji, wykonanie elementów zagospodarowania posesji, np. podwórza lub przedogródka.	50% kwoty kosztorysu powykonawczego	



- 1) gdy w wyniku grupowego ulepszenia w całym budynku nie będzie już mieszkań ogrzewanych węglem lub koksem, a stanowiły one dotąd ponad połowę ogólnej ilości mieszkań
- 2) gdy dane ulepszenie wprowadzi się w minimum 3/4 mieszkań w tym samym roku

Dotacje dla najemców

Program Małych Ulepszeń – Szczecin

Lokatorzy sami mogą poprawić swoje warunki mieszkaniowe biorąc udział w programie funkcjonującym od 01.03.1994 r. Program polega na dofinansowywaniu przez gminę ulepszeń dokonywanych w lokalach przez najemców mieszkań komunalnych. Zdecydowana większość, bo ok. 90% ulepszeń związana jest ze zmianą systemu ogrzewania

DLA KOGO?	najemca mieszkania	
NA CO?	indywidualnie	Grupowo
A. zastąpienie ogrzewania węglem lub koksem przez czystszy systemem ogrzewania (gazowe, olejowe, elektryczne lub z sieci miejskiej)	35% kwoty kosztorysu powykonawczego, nie więcej niż 3 500 zł	50% kwoty kosztorysu powykonawczego, nie więcej niż 5 000 zł ¹⁾
B. budowa ubikacji /łazienki / /kuchni - jeśli dotychczas brak było w mieszkaniu tego pomieszczenia	40% kwoty kosztorysu powykonawczego, nie więcej niż 3 500 zł	50% kwoty kosztorysu powykonawczego, nie więcej niż 5 000 zł ²⁾
C. ulepszenie części wspólnych budynku lub posesji, wykonanie elementów zagospodarowania posesji, np. podwórza lub przedogródka.	50% kwoty kosztorysu powykonawczego	



- 1) gdy w wyniku grupowego ulepszenia w całym budynku nie będzie już mieszkań ogrzewanych węglem lub koksem, a stanowiły one dotąd ponad połowę ogólnej ilości mieszkań
- 2) gdy dane ulepszenie wprowadzi się w minimum 3/4 mieszkań w tym samym roku

Lokalne fundusze pożyczkowe Szczeciński Fundusz Pożyczkowy



Dlaczego fundusze pożyczkowe?

- działają nie dla zysku
- są własnością JST
- dostarczają tanich pożyczek
- ich głównym adresatem jest sektor MSP
- często fundusze są związane umowami z tytułu dotacji na działalność /były zasilane funduszami unijnymi dla MSP/

REGULAMIN UDZIELANIA POŻYCZEK DLA WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH PRZEZ SZCZECIŃSKI FUNDUSZ POŻYCZKOWY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

na cele związane z remontem m.in. elewacji frontowych nieruchomości położonych w Gminie Szczecin

Szczeciński Fundusz Pożyczkowy oferuje możliwość zaciągnięcia pożyczki dla wspólnot mieszkaniowych na cele związane z szeroko rozumianym remontem frontowych elewacji budynków budynku wraz z prześwitami bramowymi oraz dachów, a także wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej części budynku, które jednocześnie stanowią nieruchomość wspólną danej wspólnoty mieszkaniowej.

Bezpośrednie lokalne instrumenty finansowe – przydatność dla rewitalizacji

Bezpośrednie lokalne instrumenty finansowe są bardzo przydatne w rewitalizacji:

- mobilizują społeczność lokalną do podejmowania wysiłków na rzecz poprawy warunków mieszkaniowych
- potwierdzają zainteresowanie gminy sytuacją mieszkaniową obywateli, wskazują preferencje władz publicznych co do zakresu prac (np. elewacje, wymiana pieców) oraz co do lokalizacji (np. główna aleja miasta, obszar rewitalizacji)

Sopot – obszar miasta objęty ochroną konserwatorską; wieloletnie programy dotacyjne ewoluują co do wysokości wsparcia (maleje) i zakresu (np. tylko ochrona fundamentów przed wilgocią)

Zasadność wspierania określonych działań modernizacyjnych ze środków gminy leży u podstaw wdrożenia systemu dotacji w SSR

Szczecin – sukcesy programu dotacyjnego dla wspólnot „Nasz dom” skłoniły miasto – po uznaniu nielegalności dotowania właścicieli mieszkań – do opracowania programu pożyczek z SFP

Instrumenty instytucjonalne – Społeczna Agencja Najmu (SAN)

- Społeczna Agencja Najmu /SAN/ – instytucja pośrednicząca między właścicielami mieszkań a najemcami, gwarantująca właścicielom zarządzanie najmem i najemcą, a wynajmującym czynsz niższy od rynkowego
- Idea SAN wywodzi się z krajów europejskich o niskim udziale społecznego sektora czynszowego, gdzie ludzie o niskich dochodach potrzebujący dostępu do mieszkania muszą korzystać z rynku prywatnego najmu
- w Belgii /pionier i lider SAN/ jej podstawy wypracowywały w praktyce organizacje zajmujące się prawami migrantów zarobkowych, ochroną praw lokatorów oraz z przeciwdziałaniem i łagodzeniem bezdomności
- ważnym czynnikiem wpływającym na rozwój działań w formie SAN jest upowszechnienie w ramach systemu polityki społecznej, a zwłaszcza pomocy społecznej, koncepcji deinstytucjonalizacji /pomoc udzielana poza formalnymi instytucjami/

W 2015 r. Habitat for Humanity Poland uzyskała grant badawczy na opracowanie zasad SAN w Polsce. Aktualnie HfH prowadzi studia wykonalności w kilku miastach

Instrumenty instytucjonalne – Społeczna Agencja Najmu (SAN)

Przykład: SAN we Flandrii /Belgia/

15 lipca 1997 r. rząd flamandzki przyjął Flamandzki Kodeks Mieszkaniowy (*Vlaamse Wooncode* – VWC), w którym wyróżniono trzy obszary działania organizacji działających w formie Społecznych Agencji Najmu :

- najem mieszkań (lub ich wieloletni leasing) w sektorze prywatnych mieszkań czynszowych, w celu ich podnajęcia, po przystępnej cenie, osobom w trudnej sytuacji mieszkaniowej i społecznej oraz renowacja wynajmowanych mieszkań (jeśli jest taka potrzeba)
- oferowanie lokatorom wsparcia i pomocy (np. w ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy)
- aktywność na rzecz zbudowania lokalnych sieci aktorów społecznych działających w zakresie społecznych aspektów mieszkalnictwa

Na mocy decyzji rządu flamandzkiego z 16 marca 2004 r., działalność organizacji w zakresie społecznego pośrednictwa najmu w formie Społecznych Agencji Najmu została objęta wsparciem finansowym (subsytia).

SAN mają szczegółowe kodeksy praktyki, ich głównym walorem dla właścicieli jest gwarancja regularnych wpłat czynszu i utrzymania

Instrumenty instytucjonalne – Społeczna Agencja Najmu (SAN)

Przykład: SAN we Flandrii /Belgia/

SAN mają szczegółowe kodeksy praktyki, ich głównym walorem:

- dla właścicieli jest gwarancja regularnych wpłat czynszu i utrzymania stanu mieszkań
- dla najemców jest pomoc i wsparcie w rozwiązywaniu problemów codziennego życia (szukanie pracy, organizacja życia codziennego, wychodzenie ze strefy wykluczenia) oraz ewentualne subsydiowanie czynszu

Pod kątem typów beneficjentów SAN w Belgii można wyróżnić dwa obszary:

- wspieranie osób wychodzących z bezdomności
- wspieranie osób o niskich i/lub niestabilnych dochodach

Pod kątem instytucji prowadzących SAN wyróżnia się:

- działalność organizacji pozarządowych, pozyskujących mieszkania w sektorze prywatnym (i w zasobie budownictwa społecznego)
- działalność instytucji publicznych, pozyskujących lokale mieszkalne w zasobie społecznego budownictwa mieszkaniowego i w zasobie prywatnym

SAN opiera swą działalność na wolontariacie: zaangażowani profesjonaliści (np. prawnicy, zarządcy) i działacze społeczni

Instrumenty instytucjonalne – Społeczna Agencja Najmu (SAN)

Koncepcja SAN w Polsce:

Założyciel:

- SAN publiczne
- SAN niepubliczne
- SAN publiczno-niepubliczne

Najemca:

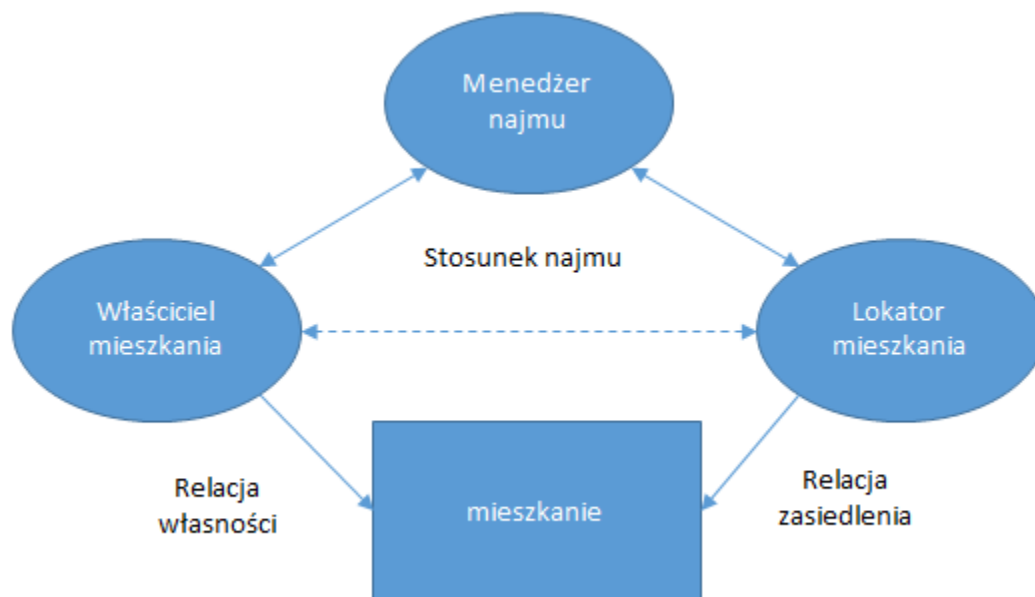
- lokatorzy niezamożni
- lokatorzy niezamożni, reprezentujący wybraną kategorię społeczną, np. samotne matki z dziećmi

Typ właściciela:

- manager najmu prywatnego
- manager najmu publicznego

Tytuł do mieszkania:

- wynajmujący /i podnajmujący/
- zarządzający cudzym dobrem



Źródło: materiały HfH

Wizja SAN:

SAN jako organizacja pomagająca najuboższym, zarządzająca najmem mieszkań osób fizycznych /przebywających za granicą, starszych, niedoświadczonych w procedurach/, wsparta wolontariatem, dotowana ze środków publicznych /koszty działania, różnice stawek czynszu/

Quasi SAN w Polsce - przykłady



Kamiliańska Misja Pomocy Społecznej : Pensjonat – Ursus



Stargardzkie TBS – program Potrzebny Dom

100 bezdomnych mężczyzn, 3 poziomy

- parter – pokoje dla osób chorych, mających problemy z poruszaniem się, kuchnia, jadalnia, biura Misji
- piętra - pokoje 3 i 4-osobowe
- poddasze - dwie sale wieloosobowe i Klub Aktywizacji Bezdomnych (KAB-el)



Pokój w pensjonacie Misji

1. BEZ BARIER

program mieszkaniowy dla osób niepełnosprawnych. Zwykle domy, ale dostosowane do typu niepełnosprawności, dające możliwość aktywnego życia. Zapewniamy swobodny dostęp do mieszkań, poprzez ich optymalną lokalizację w budynkach oraz zabezpieczenie właściwej infrastruktury komunikacyjnej.

2. NIE SAMI

program mieszkaniowy dla osób starszych. Zwykły dom, który jest czymś więcej niż tylko mieszkaniem. Zapewnione wsparcie w codziennym życiu m.in. poprzez bezpośrednią pomoc w prowadzeniu domu i opiekę medyczną.

3. NA START

program mieszkaniowy dla wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych w tym domów dziecka i rodzin zastępczych. Zwykle domy - samodzielne mieszkanie, tak patrzymy na wejścia w dorosłe życie. Dwuetapowe przejście do samodzielnego mieszkania.

4. NASZ DOM

program mieszkaniowy dla dzieci pozbawionych domu rodzinnego. Zwykły dom, ale dający możliwość wychowania i rozwoju dziecka w warunkach zbliżonych do domu rodzinnego.

Stargardzkie TBS jest operatorem programu w zakresie budowy i zarządzania zasobami mieszkaniowymi, gmina, powiat, NGO pomagające osobom niepełnosprawnym realizują zadania opiekuńcze i socjalizujące



Instrumenty instytucjonalne – kooperatywa

Kooperatywa /*cohousing*/ - grupa osób współdziałająca ze sobą w celu nabycia nieruchomości i wybudowania na niej budynku wielorodzinnego z zamiarem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Członkowie kooperatywy – kooperanci:

- wspólnie ustalają koncepcję zagospodarowania nieruchomości, w szczególności dokonują przydziału lokali mieszkalnych, ew. również usługowych, ustalają części wspólne
- wspólnie decydują o finansowaniu i przebiegu procesu inwestycyjnego
- po realizacji inwestycji powstaje wspólnota mieszkaniowa

Kooperatywa pozwala na:

- wybudowanie mieszkania po niższych kosztach niż rynkowe /nieodpłatna praca członków, ew. wsparcie sektora publicznego/
- zamieszkiwanie w znanym sobie sąsiedztwie
- kształtowanie przestrzeni budynku zgodnie z potrzebami lokatorów /np. wspólne pralnie, pomieszczenia do ping-ponga/

Instrumenty instytucjonalne – kooperatywa

Przykład: Kooperatywa Mieszkaniowa Pomorze

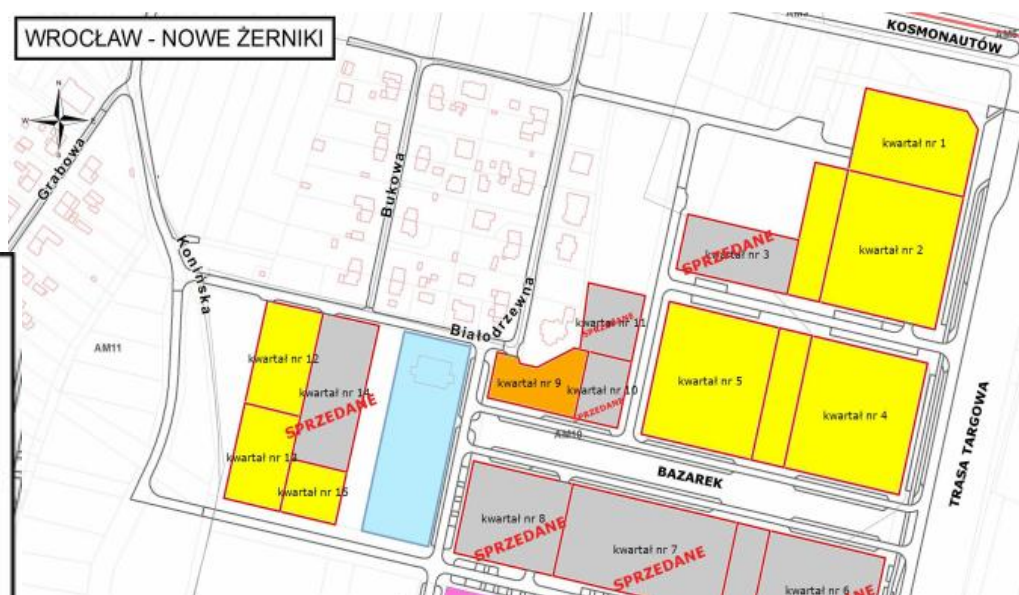
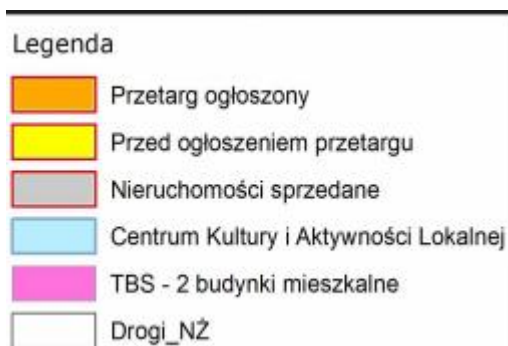
- założyciele – 4 spokrewnione osoby i 4 przyjaciół
- w 10 miesięcy zbudowali na własne potrzeby budynek wielorodzinny w zabudowie szeregowej
- wybrano projekt będący kompromisem między możliwościami finansowymi i potrzebami
- członkowie budują kolejne budynki
- źródła oszczędności:
 - brak kosztów marketingu
 - nie ma wymogu prowadzenia rachunku powierniczego
 - nie dolicza się VAT z tytułu zakupu mieszkań - mieszkańcy sami je budują
- zabezpieczenie wykonania - prawny system gwarancyjny na wykonane prace - kooperatywa w dniu ustalenia jej członków/ inwestorów, a jeszcze przed rozpoczęciem budowy już „sprzedała” wszystkie mieszkania

Instrumenty instytucjonalne – kooperatywa

Przykład: Kooperatywa Mieszkaniowa Nowe Żerniki we Wrocławiu

„Nowe Żerniki” we Wrocławiu – modelowe osiedle zaprojektowane przez architektów w różnych formach - od jednorodzinnego przez szeregowe, pasywne, energooszczędne, wielolokalowe, na zasadzie szanowania różnorodności potrzeb mieszkańców i wspierania kontaktów społecznych na osiedlu poprzez przyjazne przestrzenie publiczne i półpubliczne. Inicjatywa kooperatywy mieszkaniowej uzupełnia te rozwiązania.

Przetarg na zbycie nieruchomości dla kooperatywy



Instrumenty instytucjonalne – kooperatywa

Przykład: Kooperatywa Mieszkaniowa Nowe Żerniki we Wrocławiu

OGŁOSZENIE O PRZETARGU

WNS/209/15 z dnia 18 czerwca 2015 r.

PREZYDENT WROCŁAWIA

na podstawie: art. 38 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014r. poz. 518, z późn. zm.), § 3, § 6 § 24 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2014 r. poz. 1490), zarządzenia nr 9730/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 31 stycznia 2014 r. w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste w trybie przetargowym nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej we Wrocławiu, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr: 62/6, 62/7, 62/8, AM-10, obręb Żerniki, stanowiącej własność Gminy Wrocław.

ogłasza drugi pisemny przetarg na oddanie w użytkowanie wieczyste na lat 99 gruntu niezabudowanego, ograniczony do grup osób fizycznych współdziałających ze sobą w celu nabycia nieruchomości i wybudowania na niej budynku wielorodzinnego z zamiarem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, tj. „kooperatyw mieszkaniowych”

Nieruchomość z oznaczeniem KW	Oznaczenie nieruchomości wg danych ewidencyjnych gruntów i współrzędne GPS	Powierzchnia nieruchomości w m ²	Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	Cena wywoławcza w zł	Terminy zagospodarowania nieruchomości	Wadium w zł	Oplaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i terminy ich wpłacenia
1	2	3	4	5	6	7	8
KW WR1K/ 00307773/1	Obręb Żerniki AM-10, dz. nr 62/6, 62/7, 62/8 Lokalizacja działki zaznaczona na załączniku nr 1 do ogłoszenia o przetargu 51.13688 N 16.925110 E	1946	mieszkalnictwo, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, kultura, nauka, edukacja, handel detaliczny małopowierzchniowy, widowiskowe obiekty kultury, obiekty wystawienniczo-targowe, opieka zdrowotna, obiekty opieki nad dzieckiem, kryte urządzenia sportowe, terenowe urządzenia sportowe, obiekty infrastruktury technicznej, place zabaw, zieleń parkowa, skwery.	300.000,00 +VAT (słownie: trzysta tysięcy)	Termin rozpoczęcia zabudowy tj. wybudowanie fundamentów: 12 miesięcy; termin zakończenia inwestycji tj. wybudowanie stanu surowego zamkniętego: 24 miesiące od daty ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu.	15.000,00 (słownie: piętnaście tysięcy)	<u>I opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu</u> wynosi 20% ceny uzyskanej w przetargu powiększonej o podatek VAT i płatna jest przed podpisaniem umowy notarialnej, najpóźniej dzień przed zawarciem tej umowy. <u>Oplaty roczne</u> wynoszą 1% ceny gruntu uzyskanej w przetargu powiększone o podatek VAT, płatne do 31 marca każdego roku z góry za dany rok, począwszy od roku następującego po ustanowieniu użytkowania wieczystego. Data dokonania wpłaty I opłaty jest data uznania rachunku bankowego Gminy Wrocław.

Instrumenty instytucjonalne – programy gminne

Przykład: Gminny Program Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla systematycznych” w Mikołajkach

- program UMiG Mikołajki i Zakładu Usług Komunalnych Sp. z o.o.
- spółka buduje budynek mieszkalny z lokalami, których lokatorzy mogą je wykupić w systemie ratałnym spłacanym do spółki (stopniowe dochodzenie do własności)
- gmina dostosowała do programu regulacje dotyczące zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym, zasad najmu i zasad zbywania
- kredyt na budowę zaciąga spółka w związku z tym mieszkańcy omijają główną przeszkodę jaką jest uzyskanie kredytu
- gmina przekazuje spółce działkę budowlaną, na której zostanie wybudowany budynek
- od momentu podpisania umowy przedwstępnej na wykup lokalu, przyszły nabywca lokalu zobowiązany jest do wpłat stałych, równych, miesięcznych rat na poczet ceny lokalu. Oprócz tego mieszkaniec lokalu płaci czynsz mieszkaniowy w wysokości rzeczywistych kosztów utrzymania budynku
- po spłacie mieszkania następuje przeniesienie prawa własności aktem notarialnym

Instrumenty instytucjonalne – przydatność dla rewitalizacji

Swoje własne projekty instytucjonalne prowadzi wiele gmin i innych podmiotów, głównie TBS i OPP

Wybrane przykłady – idee /nie omawiane wcześniej/

- sprzedaż mieszkań najemcom po przeprowadzeniu prac remontowych niezbędnych dla utrzymania dobrego stanu budynku a zarazem trudnych do wykonania przez pojedynczych właścicieli - **Gdańsk, rewitalizacja dzielnicy Wrzeszcz**
- program budowy mieszkań metodą szkoleń bezrobotnych – **PUP w Nysie**
- budowa mieszkań dla dzieci z placówek opiekuńczych /mieszkania treningowe, mieszkania docelowe/, mieszkań dla Rodzinnych Domów Dziecka – **liczne TBS, min. w Bydgoszczy, Stargardzie Szczecińskim**

- możliwość różnicowania struktury społecznej mieszkańców, w tym wsparcie /wzrost/ zamieszkiwania osób ubogich, zagrożonych wykluczeniem oraz zaproszenie dynamicznych grup ludności o różnej strukturze dochodowej
- zachęta społeczności lokalnej do inwestowania we własne warunki mieszkaniowe

Finansowe instrumenty pośrednie – zwolnienia podatkowe

UCHWAŁA NR XVIII/166/2012 RADY MIEJSKIEJ W MUROWANEJ GOŚLINIE

z dnia 29 maja 2012 r.

Fragmenty

w sprawie zwolnienia z podatku od nieruchomości budynków położonych w obszarze „Śródmieście” wskazanym w Zintegrowanym Programie Rewitalizacji miasta Murowana Goślina.

§ 1.

1. Zwalnia się z podatku od nieruchomości budynki lub ich części położone w obszarze „Śródmieście” wskazanym w Zintegrowanym Programie Rewitalizacji uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Murowanej Goślinie nr XLI/396/2010 z dnia 21 czerwca 2010 r. przy ulicach wymienionych w załączniku nr 1, pod warunkiem dokonania w nich remontu budynku w zakresie opisanym w ust. 2.

§ 3.

1. Zwolnienie przysługuje podatnikowi od dnia 1 stycznia roku podatkowego następującego po roku, w którym zakończono remont budynku.
2. Zwolnienie przysługuje do wysokości poniesionych przez podatnika kosztów, jednak do kwoty nie wyższej niż 15 000 zł., oraz na okres nie dłuższy niż 10 lat. W przypadku sprzedaży nieruchomości lub wyczerpania kwoty poniesionych kosztów przed upływem 10 lat, zwolnienie przysługuje do końca miesiąca, w którym sprzedano nieruchomość lub jej część bądź wyczerpano kwotę poniesionych kosztów.

w 2014 r. przedłużono
zwolnienie do końca
2017 r.

§ 4.

1. O zwolnienie z podatku od nieruchomości mogą ubiegać się również podatnicy prowadzący działalność gospodarczą. W tym przypadku udzielenie jakiegokolwiek pomocy bez względu na rodzaj organizacyjno - prawny prowadzonej działalności rozumiany jest jako pomoc de minimis, której udzielenie następuje na podstawie rozporządzenia Komisji (WE) nr 1998/2006 z dnia 15 grudnia 2006 r. w sprawie stosowania art.87 i art. 88 Traktatu do pomocy de minimis (Dz. U. UE L 379 z 28.12.2006 r.).

Zwolnienia podatkowe – przydatność dla rewitalizacji

Zwolnienia podatkowe w zakresie lokalnego podatku od nieruchomości są jednym z najpopularniejszych instrumentów wspierania rewitalizacji przez gminy.

Mają zróżnicowany charakter:

- dotyczą właścicieli mieszkań
- dotyczą podmiotów prowadzących działalność gospodarczą
 - często używa się argumentu rekompensaty za utrudnienia w prowadzeniu działalności w okresie prac inwestycyjnych /ciągłe komunikacyjne, remonty nawierzchni, utrudnienia w dostępie
 - często łączy się je z tworzeniem/utrzymaniem miejsc pracy
 - stanowią pomoc publiczną „*de minimis*”
- dotyczą wybranych typów prac remontowych lub są udzielane na zasadach ogólnych
- często dotyczą wybranego obszaru rewitalizacji

- instrumenty podatkowe są szczególnie często stosowane w mieszkalnictwie i w rewitalizacji w krajach Europy
- są „tanie” dla gminy /rezygnacja z dochodów/
- są atrakcyjne dla adresatów /”lubimy płacić mniej podatków”/

Instrumenty dla mieszkalnictwa w rewitalizacji – podsumowanie

- racjonalne, efektywne gospodarowanie mieszkaniowymi zasobami gminy i strategia mieszkaniowa, wychodząca poza obowiązkowe zadania gmin, powinny być punktem wyjścia do opracowania „rewitalizacyjnych” projektów mieszkaniowych
- zasada korzystania – gdzie tylko jest to możliwe – z finansowania i/lub współfinansowania zewnętrznego powinna być zasadą naczelną
- z racji złego stanu mieszkalnictwa w gminach, potrzeby nieantagonizowania środowisk i działaczy lokalnych rekomenduje się opracowywanie na potrzeby rewitalizacji gminnych programów na zasadach ogólnych z preferencją dostępności w obszarach rewitalizacji /projekty pilotażowe, dodatkowe punkty w ocenie scoringowej/
- konieczna jest budowa partnerstw publiczno-publicznych i publiczno-prywatnych
- wskazane jest delegowanie zadań profesjonalnym podmiotom, np. TBS lub specjalistycznym OPP
- warto opierać się na dobrych praktykach

Już teraz liczne gminy czynią „cuda mieszkaniowe”, ale nawet najlepszym brakuje środków na masowe efekty, działanie w osamotnieniu przy nieprzychylnych regulacjach prawnych i pasywnych postawach



Różnorodność form realizacji projektów

Od prostych do złożonych projektów

Formy wykonywania zadań publicznych

- Zasady powierzenia zadań publicznych (art. 3 Ustawy o gospodarce komunalnej):
 - Prawo zamówień publicznych,
 - Ustawa o partnerstwie publiczno-prywatnym,
 - Ustawa o koncesji na roboty budowlane lub usługi,
 - Ustawa o działalności pożytku publicznego (...) oraz zasady ogólne – z uwzględnieniem zasad wynikających z Ustawy o finansach publicznych.

Zamówienie/Koncesja/PPP – podstawowe różnice

Zamówienie:

- zlecenie wykonania określonej roboty budowlanej, usługi, dostawy – z reguły umowa krótkoterminowa;
- sposób uzyskania wynagrodzenia - zapłata pochodząca bezpośrednio od podmiotu publicznego;
- brak ryzyka gospodarczego związanego z prowadzeniem działalności dotyczącej przedmiotu zamówienia (uzyskania wynagrodzenia)

Zamówienie/Koncesja/PPP – podstawowe różnice

Koncesja

- powierzenie wykonania określonego przedsięwzięcia publicznego – umowa długoterminowa;
- sposób uzyskania wynagrodzenia - wynagrodzenie w postaci prawa do eksploatacji (czerpania korzyści) przedmiotu koncesji;
- ryzyko gospodarcze związane z prowadzeniem działalności dotyczącej przedmiotu koncesji (uzyskania wynagrodzenia) w zasadniczej części ponosi podmiot prywatny;

Koncesja jako szczególny rodzaj zamówienia publicznego

- Element „ryzyka ekonomicznego” (gospodarczego)
- ETS - C- 382/05: „5% poziom ryzyka ekonomicznego to zbyt mało, aby można było zakwalifikować umowę jako koncesję;
- art. 1 ust. 3 ustawy o koncesji: koncesjonariusz ponosi w zasadniczej części (przede wszystkim) ryzyko ekonomiczne wykonywania koncesji;

Koncesja jako szczególny rodzaj zamówienia publicznego

- niejasna wykładnia terminu *zasadnicza część* (przede wszystkim) w odniesieniu do podziału ryzyka ekonomicznego:
 - *zasadnicza część* – co najmniej 51%;
 - *zasadnicza część* – istotna, ale nie koniecznie 51%
- wykształcenie praktyki – interpretacje, orzecznictwo (w tym orzecznictwo ETS), doświadczenia innych krajów, prawo europejskie

Zamówienie/Koncesja/PPP – podstawowe różnice

PPP

- powierzenie wykonania określonego przedsięwzięcia publicznego – umowa długoterminowa;
- sposób uzyskania wynagrodzenia – zapłata pochodząca bezpośrednio od podmiotu publicznego (np. opłata za dostępność) lub prawo czerpania korzyści wraz z dopłatą od podmiotu publicznego;
- partner prywatny (w przeciwieństwie do koncesji) nie zawsze ponosi ryzyko przychodowe, ale ponosi co najmniej ryzyko budowy i dostępności;
- partner prywatny współfinansuje wykonanie przedsięwzięcia.

Przykłady innych instrumentów prawnych realizacji projektów z udziałem podmiotów prywatnych przez jednostki samorządu terytorialnego w Polsce

- długoletnia dzierżawa nieruchomości lub innych składników mienia komunalnego (ustawa o gospodarce nieruchomościami);
- komercjalizacja i prywatyzacja przedsiębiorstw komunalnych (sprzedaż części (całości) udziałów w spółkach) (ustawa o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych);
- powoływanie spółek z udziałem inwestora prywatnego (ustawa o gospodarce komunalnej, kodeks cywilny);
- wnoszenie aportem nieruchomości do spółek tworzonych z inwestorem prywatnym (ustawa o samorządzie gminnym, ustawa o gospodarce nieruchomościami).

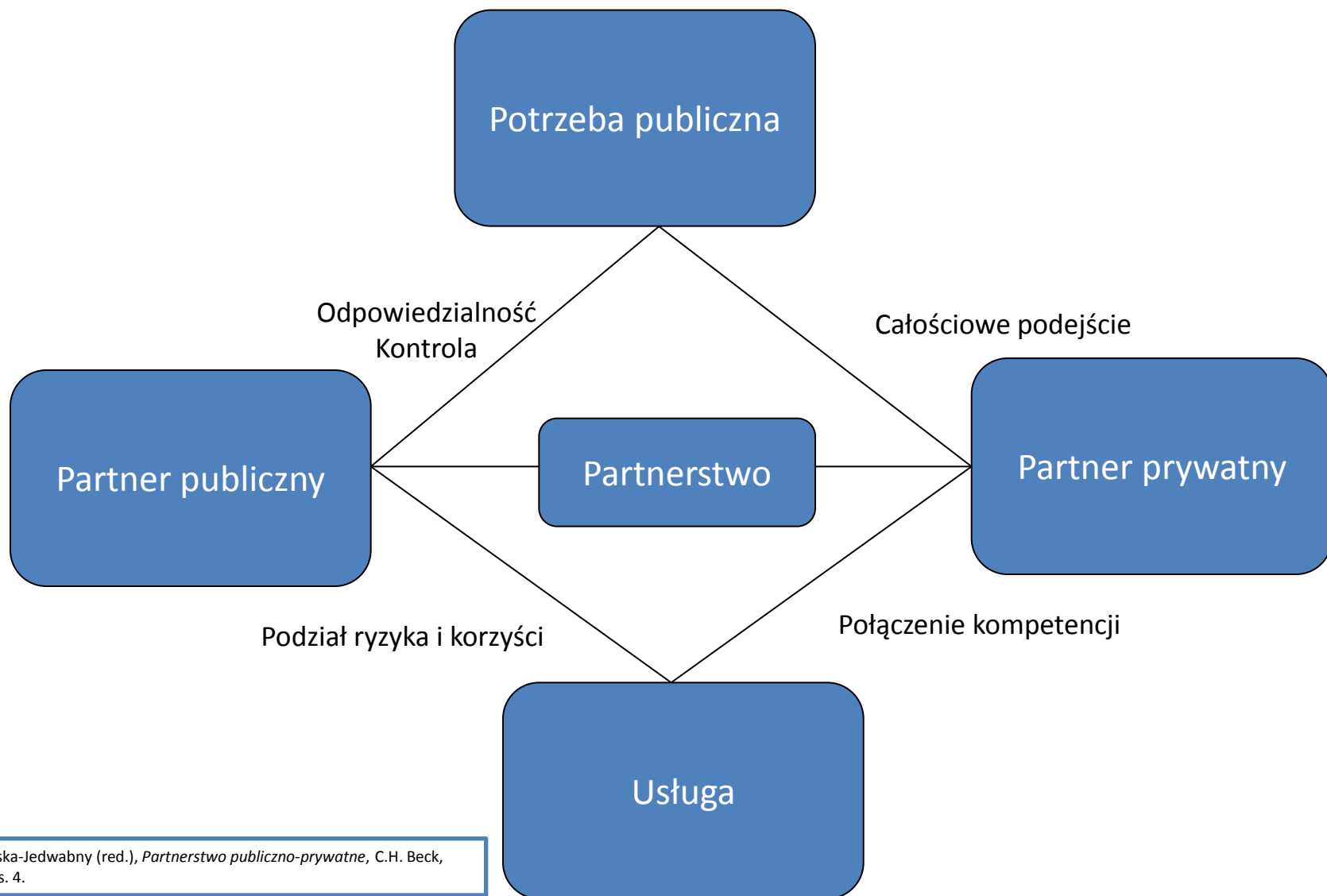


Złożone projekty o długim cyklu życia



Kiedy warto podejmować PPP
w rewitalizacji?

Istota PPP



Źródło: A. Gajewska-Jedwabny (red.), *Partnerstwo publiczno-prywatne*, C.H. Beck, Warszawa 2007, s. 4.

Partnerzy w PPP

Partner publiczny

- a) jednostka sektora finansów publicznych w rozumieniu przepisów o finansach publicznych,
- b) inna, niż w lit. a, osoba prawna, utworzona w szczególnym celu zaspokajania potrzeb o charakterze powszechnym niemających charakteru przemysłowego ani handlowego,
- c) związek podmiotów a) i b)

Partner prywatny

przedsiębiorca w rozumieniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej lub przedsiębiorca zagraniczny.

Co może być przedmiotem partnerstwa?

- Ustawa o PPP nie odnosi się wprost do pojęcia „zadania publiczne”, zgodnie z nią „umowa służy realizacji przedsięwzięcia”.
- Przedmiotem partnerstwa publiczno-prywatnego jest wspólna realizacja przedsięwzięcia oparta na podziale zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym (art. 1 ust. 2)
- Definicja „przedsięwzięcia”:
 - budowa lub remont obiektu budowlanego,
 - świadczenie usług,
 - wykonanie dzieła, w szczególności wyposażenie składnika majątkowego w urządzenia podwyższające jego wartość lub użyteczność, lub
 - inne świadczenia

połączone z utrzymaniem lub zarządzaniem składnikiem majątkowym, który jest wykorzystywany do realizacji przedsięwzięcia publiczno-prywatnego lub jest z nim związany (art. 2 pkt. 4).

Dlaczego podmioty prywatne mogą być zainteresowane rewitalizacyjnymi PPP?

- Zyski i możliwość dywersyfikacji projektów
- W projektach opartych o płatność za dostępność – praktycznie brak ryzyka rynkowego
- Zapewnienie rynku na wiele lat (szczególnie w przypadkach monopolu naturalnego)
- Prestiż
- Dostęp do nieruchomości, na której w inny sposób podmiot prywatny nie mógłby prowadzić działalności (np. Sopot, Gdańsk)

W projektach dot. Wyspy Spichrzów oraz sopockiego dworca jednym z kryteriów oceny ofert była wysokość płatności gotówkowej partnera prywatnego (premia) na rzecz podmiotu publicznego, związana z uzyskaniem dostępu do bardzo atrakcyjnej nieruchomości.

PPP: istotny jest rezultat projektu, a nie tylko faza budowy...

	Model tradycyjny	PPP
Umowa o dostarczenie	Aktywów	Usług
Definicja usług	Strona publiczna	Strona publiczna
Specyfikacja aktywów	Strona publiczna	Strona prywatna
Odpowiedzialność za funkcjonowanie aktywów w długim okresie	Strona publiczna	Strona prywatna
Zarządzanie projektem	Strona publiczna	Strona prywatna
Wynagrodzenie partnera prywatnego	Płatne z reguły w momencie zakończenia budowy – niezależnie od efektywności	Płatne w okresie użytkowania aktywów – zależne od ich efektywności w długim okresie

Źródło: A. Gajewska-Jedwabny (red.), Partnerstwo publiczno-prywatne, C.H. Beck, Warszawa 2007, s. 13.

Przykład: Radzionków, termomodernizacja

Cel: obniżenie kosztów eksploatacji obiektów oświatowych (obniżenie zużycia energii cieplnej o ponad 54%, a elektrycznej o ponad 39%). Partner prywatny w umowie o PPP **zagwarantował generowanie oszczędności**. Odpowiedzialność partnera nie ogranicza się zatem wyłącznie do poprawnego, zgodnego z dokumentacją projektową, wykonania prac, ale obejmuje także utrzymanie efektywności energetycznej w długim okresie. Dzięki odpowiednim zapisom umownym to wykonawcy zależy na uzyskaniu jak największych oszczędności, odpowiada on za efekt podjętych działań termomodernizacyjnych.

Wniosek: specyfikacja wyniku jest podstawą partnerstwa, a cel publiczny, dzięki odpowiedniej konstrukcji mechanizmu wynagrodzenia, staje się celem partnera prywatnego

Całościowe podejście do projektu

- Powiązanie okresu umowy z cyklem życia aktywów wykorzystywanych do świadczenia usługi
- Umożliwia optymalne wykorzystanie kompetencji sektora prywatnego
- Ryzyko ewentualnych zwiększonych kosztów eksploatacji ponosi partner prywatny

Od czego zależy wynagrodzenie partnera prywatnego?

Wypełnienie zobowiązań partnera prywatnego warunkuje wysokość wynagrodzenia:

- zapewnienie, aby dostarczone aktywa umożliwiały wykonanie usług na poziomie wymaganym przez sektor publiczny
- efektywna eksploatacja i modernizacja aktywów, umożliwiająca świadczenie usług przez długi czas, na odpowiednim poziomie
- zapewnienie, by poszczególne elementy inwestycji efektywnie współpracowały ze sobą
- współpraca z podwykonawcami i kontrahentami
- efektywne zarządzanie projektem
- przekazanie aktywów sektorowi publicznemu po upływie czasu określonego w umowie, w stanie umożliwiającym realizowanie danej usługi przez dalszy, określony z góry okres

Wynagrodzenie partnera – możliwe opcje modelowe

- przejęcie całości kosztów przez sektor publiczny poprzez **myto ukryte** (ang. *shadow toll*) lub **opłatę za dostępność** (ang. *availability payment*)
- podział kosztów między użytkownika końcowego a sektor publiczny
- przerzucenie całości kosztów na końcowego użytkownika (ang. *real toll*)

Wynagrodzenie uzależnione od dostępności

- Stosowane, gdy istotna jest realizacja ważnych celów społecznych, a popyt jest niewystarczający dla zapewnienia zwrotu z inwestycji
- Umowa określa precyzyjnie definicję dostępności i niedostępności danej usługi oraz **kluczowe wskaźniki (mierniki) efektywności**

Zastosowanie: szkolnictwo, autostrady, służba zdrowia, więzienia, kolej, budynki publiczne, mieszkania komunalne, rewitalizacja

Wynagrodzenie uzależnione od rzeczywistego wykorzystania

- Wynagrodzenie obliczane na podstawie faktycznej liczby użytkowników danej usługi (podobnie jak w przypadku opłat pobieranych od użytkowników końcowych) w danym okresie, ale uiszczane przez sektor publiczny
- łatwiejsze do wprowadzenia

Zastosowanie: autostrady, kolej

Który model wynagrodzenia jest najwłaściwszy dla rewitalizacyjnych PPP?

- W zależności od natury projektu
- Bardzo często opłata za dostępność
- W niektórych przypadkach: również płatności od użytkowników końcowych, jeśli projekt jest dobrze zlokalizowany i uda się wypracować komponent komercyjny (np. Sopot)

Wyłącznym wynagrodzeniem partnera prywatnego za realizację przedsięwzięcia będzie prawo do pobierania pożytków z przedmiotu partnerstwa publiczno-prywatnego, zrealizowanego na terenach będących własnością partnera prywatnego, tj. z wyłączeniem układu komunikacyjnego oraz obiektu dworca PKP, do których prawo własności będą posiadać odpowiednio Gmina Miasta Sopotu oraz PKP S.A. Nie przewiduje się wynagrodzenia dla partnera prywatnego w formie zapłaty sumy pieniężnej od podmiotu publicznego.

Kluczowe mierniki efektywności (KPI)

- Obiektywne kryteria pomiaru dostępności i jakości wykonania usług
- Kary za niedotrzymanie parametrów umownych muszą być odczuwalne – w przeciwnym wypadku nie można powiedzieć, że ryzyko dostępności jest przeniesione na stronę prywatną → projekt wpływa na deficyt i dług

Podział ryzyka i korzyści

- Złota reguła PPP: podział ryzyka zgodny z umiejętnościami, doświadczeniem i możliwościami finansowymi każdego z partnerów.
- Celem jest optymalny, a nie maksymalny transfer ryzyka do partnera prywatnego.

Czy PPP wpływa na wskaźniki zadłużenia?

- 1 stycznia 2013r.: nowelizacja ustawy o PPP dodająca art. 18a: zobowiązania wynikające z umów o PPP nie wpływają na poziom państwowego długu publicznego oraz deficyt sektora finansów publicznych wówczas, gdy partner prywatny ponosi większość ryzyka budowy oraz większość ryzyka dostępności lub ryzyka popytu. Delegacja dla ministra właściwego do spraw gospodarki do wydania rozporządzenia określającego zakres poszczególnych rodzajów ryzyka oraz czynniki uwzględniane przy ich ocenie
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 11 lutego 2015 r. w sprawie rodzajów ryzyka oraz czynników uwzględnianych przy ich ocenie

Definicja ryzyka w rozporządzeniu z 11.02.2015

- **Ryzyko budowy** obejmuje zdarzenia powodujące zmianę kosztów lub terminów wytworzenia nowych środków trwałych lub ulepszenia już istniejących
- **Ryzyko dostępności** obejmuje zdarzenia skutkujące niższą ilością lub gorszą jakością świadczonych w ramach umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym usług w porównaniu z wielkościami i wymaganiami uzgodnionymi w tej umowie
- **Ryzyko popytu** obejmuje zmienność popytu na określone usługi

Oплата za dostępność: wydatek majątkowy czy bieżący?

Ustawa o rewitalizacji, art. 46, dodaje ustęp 2a do art. 7 ustawy o PPP: „umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym może wyodrębniać w ramach wynagrodzenia partnera prywatnego wysokość płatności ponoszonych przez podmiot publiczny na **finansowanie wytworzenia, nabycia lub ulepszenia środków trwałych albo nabycia wartości niematerialnych i prawnych w ramach realizacji przedsięwzięcia, spełniających przesłanki wydatków majątkowych** w rozumieniu art. 124 ust. 4 albo art. 236 ust. 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych .”

Wniosek: komponent opłaty za dostępność, pokrywający nakłady inwestycyjne poniesione przez partnera prywatnego, jest wydatkiem majątkowym i nie obciąża wskaźników zadłużenia podmiotu publicznego

Które projekty „nadają się” do PPP?

- Trudność w precyzyjnej odpowiedzi na to pytanie, ze względu na złożoność i pewną niepowtarzalność z jednej strony PPP, a z drugiej – projektów rewitalizacyjnych
- Każdorazowo należy przeprowadzić test zasadności i możliwości PPP (szerzej przy ścieżce dojścia)
- Zbyt małe projekty – za wysokie koszty transakcyjne w stosunku do korzyści
- Uwaga na motyw księgowy – nie powinien być dominujący, bo to zaburza odpowiednią strukturyzację projektu
- Ogólnie: z punktu widzenia podmiotu publicznego partnerstwo publiczno-prywatne może być rozważane wyłącznie wtedy, jeżeli będzie przewidywać uzyskanie przez partnera prywatnego wynagrodzenia.

Antyprzykład

Miasto X zamierza przeprowadzić rewitalizację zabytkowego parku w PPP. Miasto jest niewielkie i niezbyt atrakcyjne turystycznie. Szacowana wielkość nakładów: 8,5 mln zł, miałyby je pokryć w całości partner prywatny. Przychody partnera mają być związane jedynie z przychodami ze sprzedaży biletów na okazjonalne imprezy kulturalne w amfiteatrze wybudowanym na terenie parku, opłatami za wynajem estrady, bądź ewentualnej powierzchni komercyjnej (gastronomia) podczas organizowanych imprez.

Czy ten projekt może być atrakcyjny dla przedsiębiorstw prywatnych?

Przesłanki rewitalizacyjnych PPP

- Miasto zapewnia sobie możliwość kontroli sposobu zagospodarowania przestrzeni przez podmiot prywatny (przykład: Wyspa Spichrzów)
- Gdy jest komponent gospodarczy: wykorzystanie know-how sektora prywatnego
- Prywatna własność nieruchomości na obszarze rewitalizowanym

Modele PPP w Polsce

- BOT
- DBFO
- BTL
- BOR

wyróżnione w uzasadnieniu do projektu ustawy o PPP

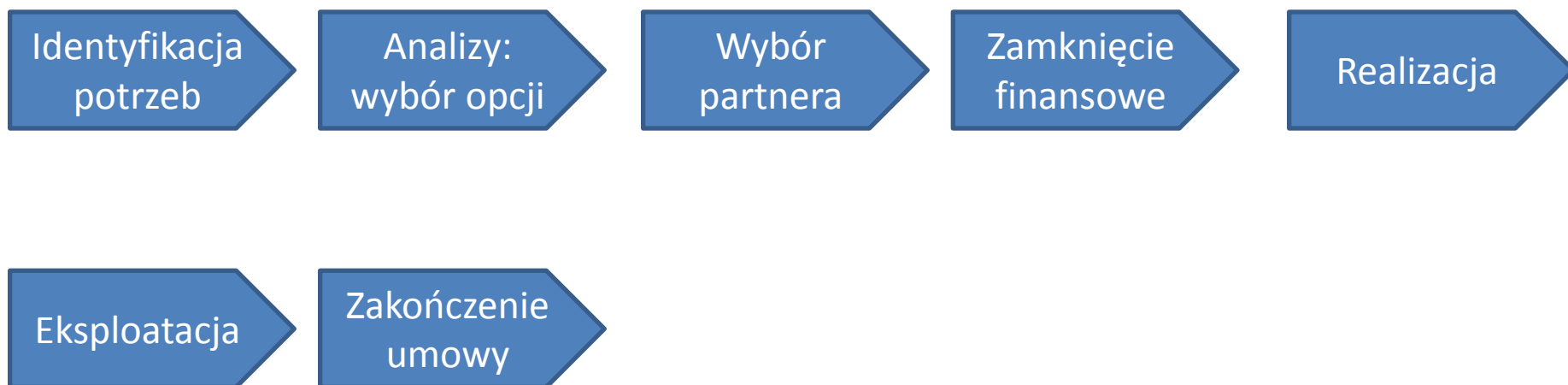
Modele PPP w projektach rewitalizacji

- Koncesje (przede wszystkim: DBFO, DCMF, BOT oraz BTO)
- Warto dążyć do wysokiego udziału strony prywatnej w montażu finansowym

Ścieżka dojścia do rewitalizacyjnego PPP

Od pomysłu do eksploatacji

- Proces złożony, długotrwały i kosztowny
- W Wielkiej Brytanii: średnio 2 lata od pomysłu do wyboru partnera



Faza wstępna

Identyfikacja
potrzeb

- Powołanie zespołu projektowego → współdziałanie z zespołem zajmującym się rewitalizacją
- Wstępny harmonogram prac
- Identyfikacja celów realizacji projektu, gromadzenie danych
- Analizy wstępne: możliwości i metody zaspokojenia potrzeb miasta, analiza możliwości realizacji, test zasadności i możliwości PPP
- Wstępne zdefiniowanie zakresu projektu
- Ocena zgodności ze strategią podmiotu publicznego
- Ocena możliwości pozyskania partnera prywatnego
- Szkolenia wewnętrzne
- Wstępne analizy porównawcze
- Konsultacje społeczne, promocja projektu
- Opracowanie harmonogramu prac nad przygotowaniem projektu
- Ewentualnie wybór doradców

Czy to najpilniejszy do realizacji projekt?

Przykład: władze uczelni X chcą poprawić standard domów akademickich zlokalizowanych w zabytkowej części miasta. Ze względu na niedostatek środków własnych skłaniają się ku PPP.

Do przeanalizowania: czy jest to najważniejsza potrzeba uczelni? W jakiej perspektywie zmniejszy się zapotrzebowanie na miejsca w akademikach (demografia), jak zmieniają się modele konsumpcji studentów (czy mieszkanie w akademiku nadal jest pożądane?) itd. Czy PPP to najlepsza opcja?

Test zasadności i możliwości



Przykład: mieszkania komunalne w PPP

W mieście X od lat sprawnie funkcjonuje TBS. Jednocześnie występuje niedobór mieszkań komunalnych, a władze miasta chcą zapewnić je szybko oraz bez obciążania wskaźników zadłużenia – dlatego decydują się na PPP.

Analizy przedrealizacyjne wskazują jednak, że PPP jest nierentowne i miasto musiałoby dopłacać do projektu (wynagrodzenie partnera musi obejmować także zapłatę sumy pieniężnej przez stronę publiczną). Czy w takiej sytuacji nie lepiej powierzyć realizacji projektu dobrze funkcjonującemu TBSowi?

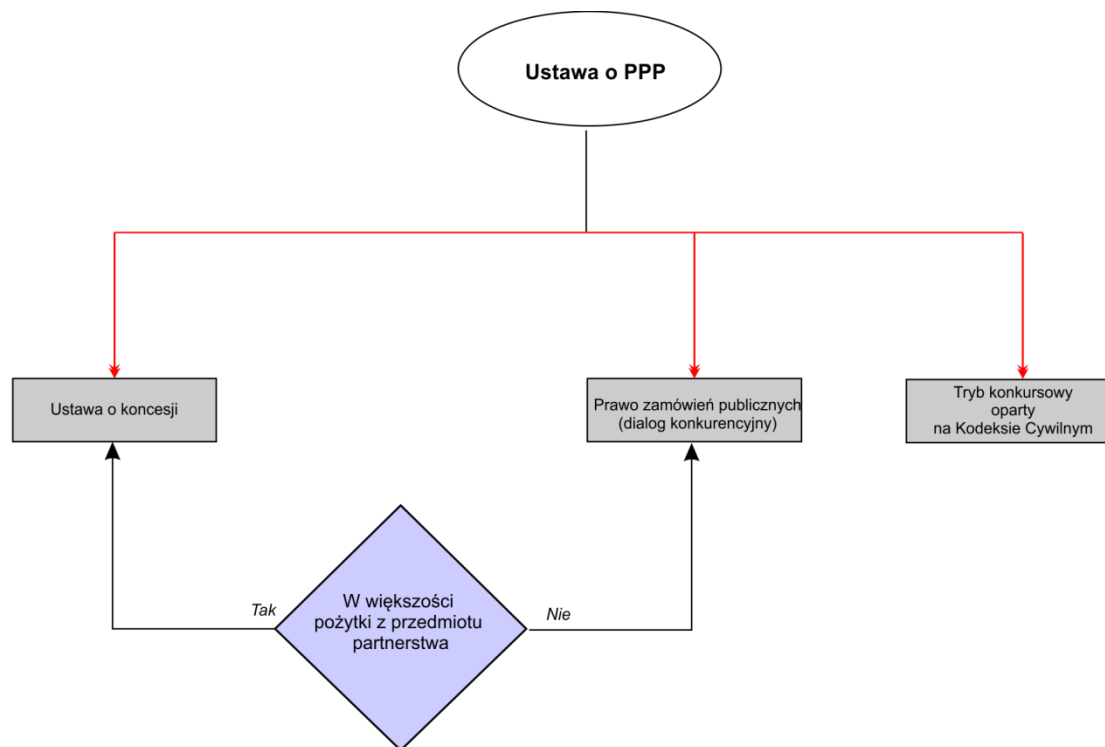
Opracowanie koncepcji

Analizy:
wybór opcji

- Teoretycznie nie ma wymogu prawnego prowadzenia analiz przedrealizacyjnych, ale:
 - Brak analiz znacznie utrudnia stworzenie opisu potrzeb i wymagań
 - Bez analiz trudno odpowiedzialnie negocjować
 - Brak analiz automatycznie klasyfikuje projekt jako obciążający wskaźniki zadłużenia
- Analiza doświadczeń ze sposobów realizacji i finansowania podobnych projektów
- Określenie warunków brzegowych pozyskania inwestorów
- Określenie KPI
- Weryfikacja wstępnych założeń projektowych, sprawdzenie stanu prawnego składników majątkowych, skutków prawnych i formy ich przekazania partnerowi prywatnemu
- Analiza porównawcza (komparator PPC)
- Wybór formy prawnej realizacji projektu

Jak wybrać partnera prywatnego?

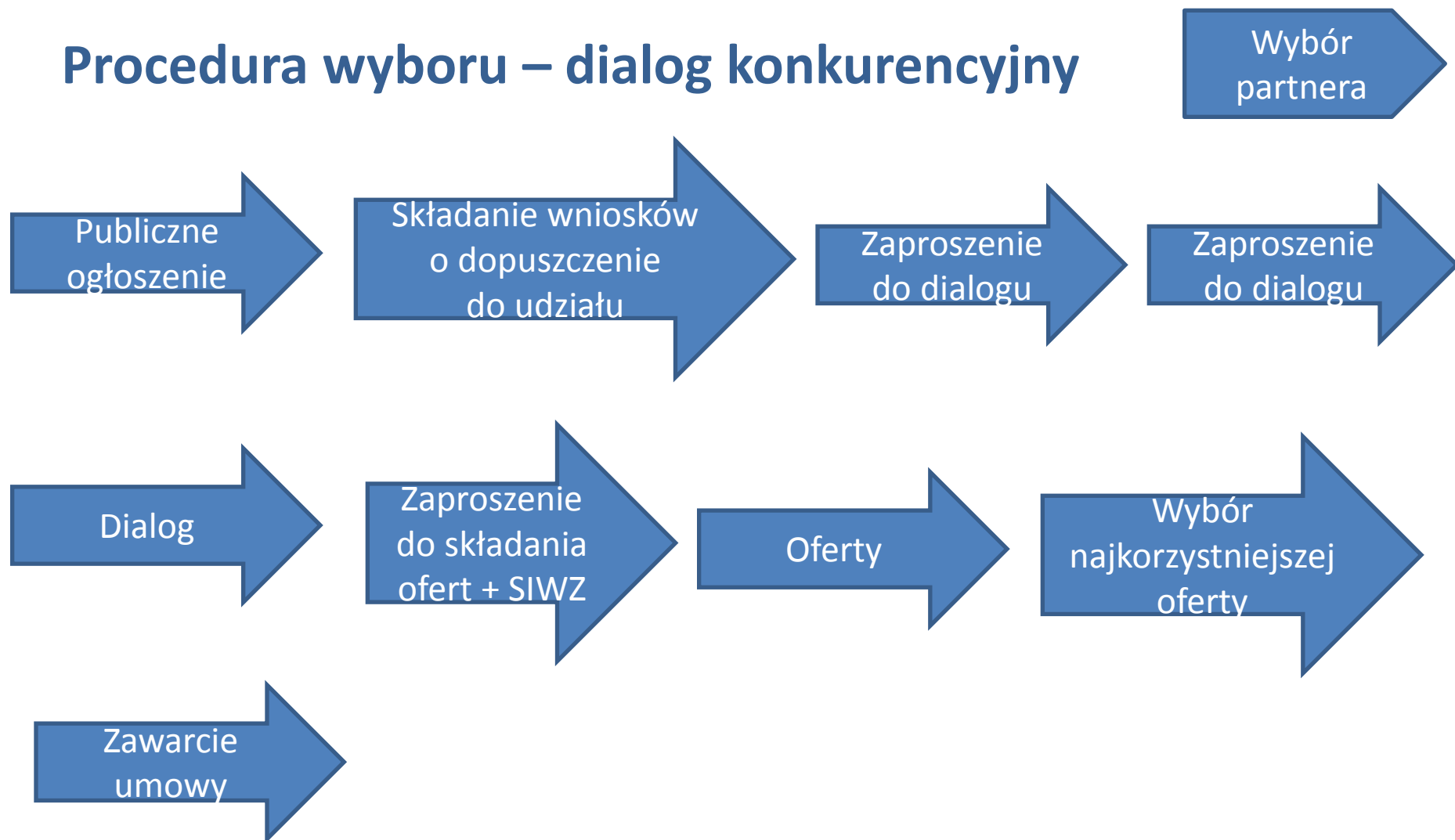
Analizy:
wybór opcji



Zgodnie z art. 4 ustawy o PPP tryb wyboru partnera zależy od charakteru wynagrodzenia. Partner prywatny może czerpać:

- wyłącznie pożytki z przedmiotu partnerstwa
- pożytki z przedmiotu partnerstwa wraz z zapłatą sumy pieniężnej
- przede wszystkim z zapłaty sumy pieniężnej.

Procedura wyboru – dialog konkurencyjny



Kryteria wyboru najkorzystniejszej oferty

- Najkorzystniejsza jest ta oferta, która przedstawia najkorzystniejszy bilans wynagrodzenia i innych kryteriów odnoszących się do przedsięwzięcia /art. 6/
- Obligatoryjne kryteria oceny ofert :
 - podział zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym
 - terminy i wysokość przewidywanych płatności lub innych świadczeń podmiotu publicznego, jeżeli są one planowane
- Kryteria fakultatywne, przykładowo:
 - podział dochodów pochodzących z przedsięwzięcia pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym
 - stosunek wkładu własnego podmiotu publicznego do wkładu partnera prywatnego
 - efektywność realizacji przedsięwzięcia, w tym efektywność wykorzystania składników majątkowych
 - kryteria odnoszące się bezpośrednio do przedmiotu partnerstwa, w szczególności jakość, funkcjonalność, parametry techniczne, poziom oferowanych technologii, koszt utrzymania, serwis.

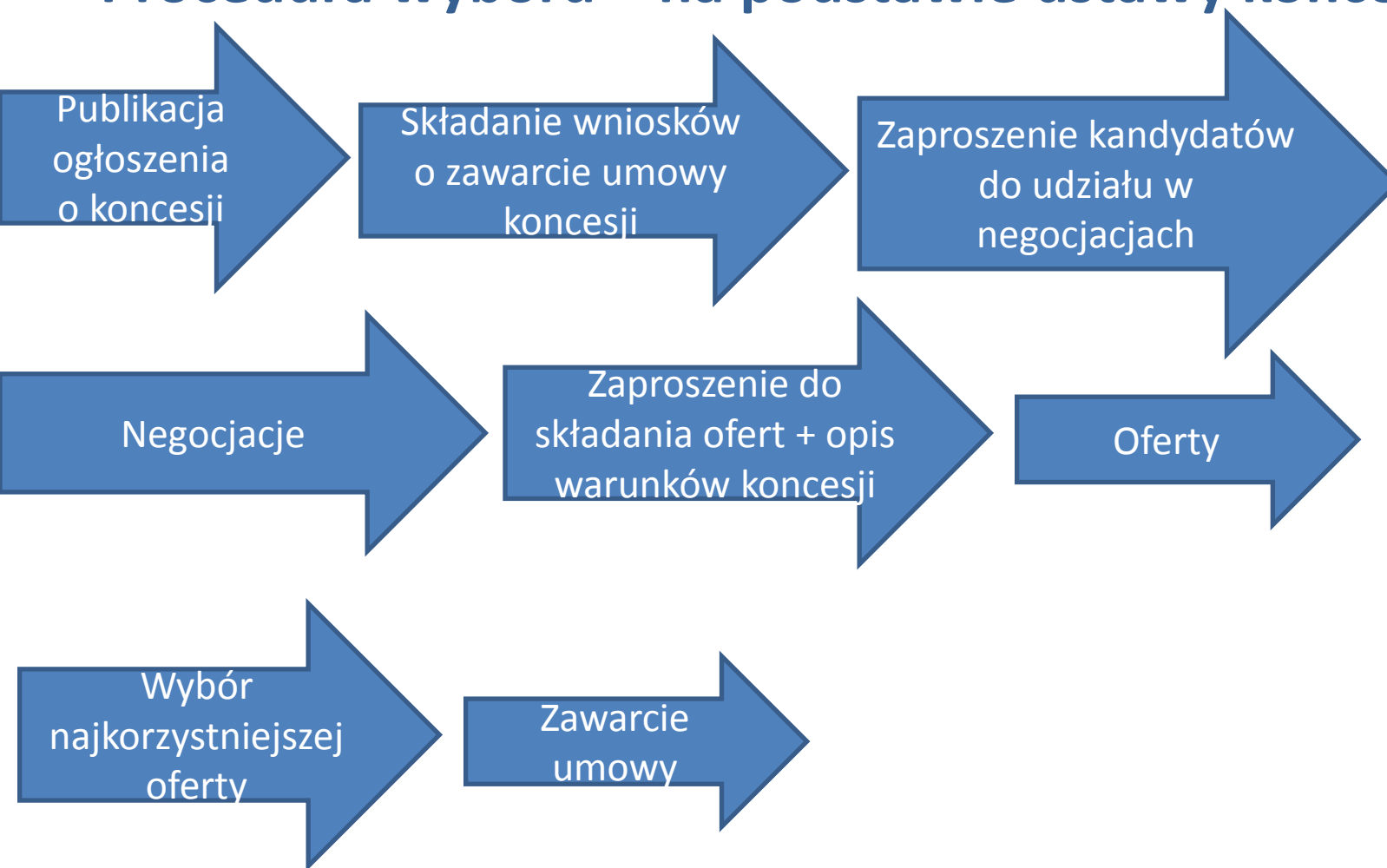
Przykłady kryteriów wyboru

- Sopot, dworzec PKP
 1. Podział zadań i ryzyk związanych z przedmiotowym przedsięwzięciem pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym
 2. Ocena koncepcji urbanistyczno – architektonicznej obiektów w skali 1:200
 3. Wielkość płatności gotówkowej na rzecz podmiotu publicznego
 4. Termin realizacji fazy inwestycyjnej przedsięwzięcia

Przykłady kryteriów wyboru

- Gdańsk, Wyspa Spichrzów
 1. Ocena koncepcji urbanistyczno- architektonicznej.
 2. Podział zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy partnerem prywatnym i podmiotem publicznym.
 3. Wielkość partycypacji podmiotu publicznego w kosztach budowy obiektów celu publicznego.
 4. Termin realizacji przedsięwzięcia, rozumianego jako uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla ostatniego Obiektu wchodzącego w skład przedsięwzięcia.
 5. Wysokość płatności gotówkowej partnera prywatnego (premia) na rzecz podmiotu publicznego, bez podatku od towarów i usług.

Procedura wyboru – na podstawie ustawy koncesyjnej



Montaż finansowy: umowa o PPP nabiera realnego wymiaru

- Pozyskanie źródeł finansowania niezbędnych do zrealizowania projektu
- Potwierdzenie zobowiązań finansowych strony publicznej wynikającej z umowy
- Monitoring rozmów partnera prywatnego z instytucjami finansowymi
- Weryfikacja warunków pozyskanego finansowania
- Aktualizacja modelu finansowego

Zamknięcie
finansowe

Zamknięcie komercyjne a zamknięcie finansowe: przykład

Renowacja kamienicy przy Radziwiłłowskiej 3 w Krakowie: po paru miesiącach od podpisania umowy o PPP spółka poinformowała dyrekcję "Słowackiego", że bank odmówił jej kredytu i złożyła w sądzie wniosek o upadłość. W marcu 2011 podwykonawca, lokalne przedsiębiorstwo budowlane, opuścił plac budowy, ponieważ spółka Rawelin nie wywiązywała się z umówionych płatności.

Wniosek: projekt zamknięty komercyjnie to dopiero początek trudnej drogi do sukcesu

Realizacja projektu: przygotowanie i budowa/przebudowa

- Monitoring i kontrola wykonywania przez podmiot publiczny nad realizacją
- Ocena powodzenia projektu mierzona za pomocą KPI
- Protokolarny odbiór prac

Realizacja

Eksploatacja

- Kontrola wykonywana przez podmiot publiczny: przestrzegania parametrów jakości i standardów usługi zapisanych w umowie, weryfikacja przyjętych wskaźników efektywności finansowej i ekonomicznej
- Monitorowanie płatności
- Weryfikacja sposobu obliczania płatności dla partnera prywatnego w stosunku do określonych zasad w ramach mechanizmu płatności
- Zarządzanie zmianami
- Promocja projektu, komunikacja z interesariuszami

Eksploatacja

Zakończenie projektu

- Zarządzanie wynikami i rozliczenie przedsięwzięcia
- Inwentaryzacja majątku
- Finalna ocena zachowania ustalonych parametrów
- Ewentualne przejęcie składników majątkowych przez stronę publiczną (zgodnie z umową) albo przetarg na dalszą eksploatację

Zakończenie
umowy

Podstawy prawne PPP w Polsce

- Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym
- Ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi
- Ustawa z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (doprecyzowanie kwestii wydatków majątkowych w PPP)
- Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 – Prawo zamówień publicznych (procedura dialogu konkurencyjnego)

- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 3 lutego 2010 roku w sprawie sprawozdawczości budżetowej (Dz. U. 2010, Nr 20, poz. 103)
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 4 marca 2010 roku w sprawie sprawozdań jednostek sektora finansów publicznych w zakresie operacji finansowych (Dz. U. 2010, Nr 43, poz. 247)
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 23 grudnia 2010 roku w sprawie szczegółowego sposobu klasyfikacji tytułów dłużnych zaliczanych do państwowego długu publicznego, w tym do długu Skarbu Państwa (Dz. U. 2010, Nr 252, poz. 1692) – akt uchylony,
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2011 roku w sprawie szczegółowego sposobu klasyfikacji tytułów dłużnych zaliczanych do państwowego długu publicznego, w tym do długu Skarbu Państwa (Dz. U. 2011, Nr 298, poz. 1767).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 11 lutego 2015 r. w sprawie rodzajów ryzyka oraz czynników uwzględnianych przy ich ocenie (Dz.U. 2015, Nr 0, poz. 284).

Hybrydowe PPP

Uproszczenia w obecnej
perspektywie finansowej

PPP w ustawie wdrożeniowej

1. Projekt hybrydowy polega na wspólnej realizacji projektu przez partnerstwo publiczno-prywatne w rozumieniu art. 2 pkt. 24 rozporządzenia ogólnego, utworzone w celu realizacji inwestycji infrastrukturalnej.
2. Inwestycją infrastrukturalną jest budowa, przebudowa lub remont obiektu budowlanego lub wyposażenie składnika majątkowego w urządzenia podwyższające jego wartość lub użyteczność, połączone z utrzymaniem lub zarządzaniem przedmiotem tej inwestycji za wynagrodzeniem.
3. Do wyboru partnera prywatnego w celu realizacji projektu hybrydowego stosuje się odrębne przepisy.

Zmiany wynikające z rozporządzenia ogólnego - Przedmiot wsparcia /art. 2 (25) rozporządzenia ogólnego/

- Projekt w fazie wdrażania (czyli została już podpisana umowa PPP)
- Projekt będący na etapie przygotowań.

Wniosek: zawarcie umowy o dofinansowanie jest możliwe także przed zakończeniem procedury wyboru partnera prywatnego. wpłynie to korzystnie na przebieg przygotowania operacji PPP, ponieważ zapewnienie środków UE utwierdzi uczestników przedsięwzięcia w przekonaniu, że strona publiczna traktuje to przedsięwzięcie poważnie. Będzie to wpływać na ocenę ryzyka kredytowania przez banki i pozytywnie wpłynąć na koszty obsługi zadłużenia projektu.

Zmiany wynikające z rozporządzenia ogólnego - Beneficjenci /art. 63/

- podmiot prawa publicznego inicjujący daną operację → umowa o dofinansowanie powinna być zawarta przed rozpoczęciem postępowania na wybór partnera prywatnego, ale już na pewnym poziomie zaawansowania projektu PPP.
- lub partner prywatny → najwłaściwszym momentem zawarcia umowy o dofinansowanie wydaje się być ten, w którym podmiot publiczny dokona wyboru najkorzystniejszej oferty.

Zmiany wynikające z rozporządzenia ogólnego – Beneficjent prywatny, ale wniosek składa podmiot publiczny /art. 63 ust. 2/

- Wniosek o dofinansowanie złożony przez wyborem partnera prywatnego, ze wskazaniem, że to partner prywatny będzie beneficjentem
- Umowa o dofinansowanie będzie mieć charakter warunkowy do momentu, w którym instytucja zarządzająca zyska pewność, że wybrany partner spełnia warunki (obowiązki beneficjenta) wynikające z rozporządzenia ogólnego.

Zmiany wynikające z rozporządzenia ogólnego - Czy możliwa jest zmiana beneficjenta? /art. 63 ust. 3 i 5/

Dotyczy prywatnego beneficjenta

- Przykładowo: partner prywatny nie wywiązuje się z powierzonych mu obowiązków, wycofuje się z projektu lub bankrutuje – co z trwałością projektu?
- „Zastąpienie beneficjenta nie jest rozumiane jako zmiana własności w rozumieniu art. 71 ust. 1 lit. b)”

Wniosek: ten zapis jest kluczowy dla możliwości kontrolowania wykonania umowy o PPP i gwarantuje, że można skorzystać z karnego wykluczenia partnera prywatnego ze współpracy w sytuacji rażącego niedotrzymywania umowy **bez zagrożenia dla trwałości projektu.**

Zmiany wynikające z rozporządzenia ogólnego - Zryczałtowane procentowe stawki przychodów netto w projektach generujących dochód

- Nie trzeba obliczać indywidualnego poziomu dofinansowania w oparciu o kalkulację luki w finansowaniu projektu

- Nie ma potrzeby dokonywania rekalkulacji luki finansowej w przypadku pojawienia się nowych źródeł dochodów albo istotnej zmiany polityki taryfowej

Dziękujemy za uwagę!