



2015

Raport z wykonania zadania 3 pn.

"Opracowanie propozycji instrumentów dynamizujących inwestowanie w centrum Łodzi"

WYKONAWCA:
DS CONSULTING SP. Z O.O.
ul. Grunwaldzka 209
80-266 Gdańsk
www.dsconsulting.pl



ZAMAWIAJĄCY:
URZĄD MIASTA ŁODZI
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
www.uml.lodz.pl



CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Spis treści

| | |
|---|----|
| 1. Wprowadzenie | 5 |
| 2. Podsumowanie i klasyfikacja przedstawionych instrumentów..... | 6 |
| 3. Opis instrumentów | 20 |
| 3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego | 20 |
| 3.1.1. Wprowadzenie..... | 20 |
| 3.1.2. Uwarunkowania prawne | 20 |
| 3.1.3. Możliwe oczekiwania względem skuteczności | 21 |
| 3.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego..... | 22 |
| 3.3. Nabywanie nieruchomości do zasobu komunalnego..... | 23 |
| 3.3.1. Wprowadzenie..... | 23 |
| 3.3.2. Uwarunkowania prawne | 24 |
| 3.4. Zbycie nieruchomości wraz z określeniem jej funkcji..... | 25 |
| 3.4.1. Wprowadzenie..... | 25 |
| 3.4.2. Uwarunkowania prawne | 26 |
| 3.4.3. Warunki zawierania umów | 26 |
| 3.4.4. Możliwe oczekiwania względem skuteczności instrumentu | 30 |
| 3.5. Wynajem lokali użytkowych lub dzierżawa nieruchomości | 30 |
| 3.5.1. Wprowadzenie..... | 30 |
| 3.5.2. Uwarunkowania prawne | 31 |
| 3.5.3. Warunki zawierania umów | 33 |
| 3.5.4. Oczekiwania względem skuteczności | 34 |
| 3.6. Dotacje z budżetu Miasta na rzecz zabytków objętych wpisem do rejestru zabytków | 34 |
| 3.6.1. Wprowadzenie..... | 34 |
| 3.6.2. Uwarunkowania prawne | 35 |
| 3.6.3. Możliwe oczekiwania względem skuteczności instrumentu | 36 |
| 3.7. Partycypacja Miasta w kosztach remontu budynków, w których samorząd posiada udział | 36 |



CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

| | | |
|---------|---|----|
| 3.7.1. | Wprowadzenie..... | 36 |
| 3.7.2. | Uwarunkowania prawne | 37 |
| 3.7.3. | Oczekiwana skuteczność instrumentu | 38 |
| 3.8. | Wsparcie Miasta w uzyskaniu finansowania zewnętrznego | 38 |
| 3.8.1. | Wprowadzenie..... | 38 |
| 3.8.2. | Uwarunkowania prawne | 39 |
| 3.8.3. | Warunki zawierania umów | 39 |
| 3.8.4. | Możliwe oczekiwania względem skuteczności instrumentu | 40 |
| 3.9. | Preferencje podatkowe (podatek od nieruchomości)..... | 41 |
| 3.9.1. | Wprowadzenie..... | 41 |
| 3.9.2. | Uwarunkowania prawne | 41 |
| 3.9.3. | Możliwe oczekiwania względem skuteczności instrumentu | 42 |
| 3.10. | Przygotowywanie gruntów pod inwestycje | 42 |
| 3.10.1. | Wprowadzenie..... | 42 |
| 3.10.2. | Uwarunkowania prawne | 43 |
| 3.10.3. | Możliwe oczekiwania względem skuteczności instrumentu | 44 |
| 3.11. | Wyłączenie ulic z parkowania..... | 44 |
| 3.11.1. | Wprowadzenie..... | 44 |
| 3.11.2. | Uwarunkowania prawne | 45 |
| 3.11.3. | Możliwe oczekiwania względem skuteczności instrumentu | 45 |
| 3.12. | Kampania promocyjna wraz z przygotowaniem oferty inwestycyjnej Miasta | 46 |
| 3.12.1. | Wprowadzenie..... | 46 |
| 3.12.2. | Uwarunkowania prawne | 47 |
| 3.12.3. | Możliwe oczekiwania względem skuteczności instrumentu | 47 |
| 3.13. | Opiekun inwestora | 47 |
| 3.13.1. | Wprowadzenie..... | 47 |
| 3.13.2. | Uwarunkowania prawne | 48 |



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

| | | |
|---------|--|----|
| 3.13.3. | Możliwe oczekiwania względem skuteczności instrumentu | 48 |
| 4. | Aneks do „Opracowania propozycji instrumentów dynamizujących inwestowanie w centrum Łodzi” ... | 49 |
| 4.1. | Ścieżka legislacyjna ustawy o rewitalizacji | 49 |
| 4.2. | Istota ustawy o rewitalizacji | 49 |
| 4.2.1. | Uchwała wyznaczająca obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji..... | 50 |
| 4.2.2. | Gminny program rewitalizacji | 52 |
| 4.2.3. | Specjalna Strefa Rewitalizacji | 52 |
| 4.3. | Wpływ ustawy o rewitalizacji na instrumenty dynamizujące inwestowanie | 53 |
| 4.3.1. | Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego | 53 |
| 4.3.2. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego..... | 53 |
| 4.3.3. | Nabywanie nieruchomości do zasobu komunalnego | 56 |
| 4.3.4. | Zbycie nieruchomości wraz z określeniem funkcji | 57 |
| 4.3.5. | Wynajem lokali użytkowych lub dzierżawa nieruchomości | 57 |
| 4.3.6. | Partycypacja Miasta w kosztach remontu budynków | 58 |
| 4.3.7. | Preferencje podatkowe (podatek od nieruchomości)..... | 59 |
| 4.3.8. | Wyłączenie ulic z parkowania..... | 60 |



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

1. Wprowadzenie

Niniejszy raport stanowi realizację zadania 5 pn. "Opracowanie propozycji instrumentów dynamizujących inwestowanie w centrum Łodzi". Głównym założeniem opracowania jest wskazanie instrumentów, możliwych do wykorzystania przez Miasto celem zmobilizowania prywatnych inwestorów (dużych i małych) do przeprowadzenia inwestycji, na które występuje zapotrzebowanie w centrum miasta. Dla zidentyfikowanych instrumentów określono uwarunkowania prawne oraz ich skuteczność, która odnosi się przede wszystkim wpływu zastosowanego instrumentu na powstanie preferowanej funkcji.

Potrzebne inwestycje zostały zdefiniowane na podstawie dostarczonej "Mapy pożądanych inwestycji Miasta Łodzi", która została opracowana na dużym poziomie ogólności i pozwala na wyprowadzenie jedynie głównych kategorii funkcji, takich jak parkingi, obiektu kubaturowe oraz przestrzeń publiczna. Powoduje to, iż całe opracowanie ma charakter uniwersalny, a zastosowanie poszczególnych instrumentów do konkretnych już przypadków wymaga dalszej pogłębionej analizy i uszczegółowienia.

Instrumenty opisane w niniejszym dokumencie są uszczegółowieniem zarówno rekomendacji, jak i modeli rewitalizacyjnych zaprezentowanych w ramach zadania 2.

Pierwsza część zawiera podsumowanie i klasyfikację instrumentów ze względu na preferowane funkcje, druga natomiast szczegółowo opisuje poszczególne instrumenty pod względem uwarunkowań prawnych i skuteczności dla Miasta.

Biorąc pod uwagę obecny stan zaawansowania prac nad ustawą o rewitalizacji, instrumenty dynamizujące inwestowanie i możliwości wpływania na funkcje, jakie daje ustawa uwzględniono w opracowaniu w formie aneksu. W poniższej tabeli instrumenty warunkowane wejściem w życie ustawy o rewitalizacji zostały zapisane czerwoną czcionką.

W niniejszym raporcie wykorzystano następujące skróty:

- 1) u.p.z.p. – Ustawa z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015, poz. 199)
- 2) u.g.n. – Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2015 r., poz. 782)
- 3) u.z.z.w. – ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. 2015 r. poz. 139 z późn. zm.)



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

- 4) k.c. – ustawa z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. 2014, poz. 121)
- 5) k.p.c. – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. 2014, poz. 101)
- 6) u.f.p. – ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2013, poz. 885)
- 7) u.p.io.l. – ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. 2014, poz. 849)
- 8) u.s.g. – ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2013 r., poz. 594 z późn. zm.)
- 9) u.p.b. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.)
- 10) p.w. – ustawa z dnia 28 kwietnia 1936 r. Prawo wekslowe (Dz. U. 1936, nr 37, poz. 282)
- 11) m.p.z.p. – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- 12) NSA – Naczelny Sąd Administracyjny
- 13) SN – Sąd Najwyższy

2. Podsumowanie i klasyfikacja przedstawionych instrumentów

Klasyfikacja instrumentów opiera się na funkcjach, zidentyfikowanych jako niezaspokojony popyt w centrum miasta. Podstawą identyfikacji tych funkcji jest "Mapa pożądanych inwestycji w Miasta Łodzi", która graficznie przedstawia zapotrzebowanie na następujące funkcje:

- Parkingi naziemne,
- Parkingi podziemne,
- Obiekty kubaturowe (istniejące wraz z propozycją rozbudowy i uzupełnień w zabudowie oraz nowe obiekty),
- Przestrzeń publiczna wewnątrz kwartałów.

Powyższe zidentyfikowane funkcje klasyfikuje się dodatkowo z uwagi na lokalizację na terenach miejskich, terenach prywatnych, jak i terenach należących do miasta i osób prywatnych. Biorąc pod uwagę podział funkcji i strukturę własnościową sklasyfikowano typy funkcji jak w poniższej tabeli, dla których zaproponowano instrumenty, które z jednej strony mogą stanowić zachętę do inwestowania, a drugiej



CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

strony w jak w największym stopniu pozwolą Miastu wpływać na rodzaj funkcji danym obszarze inwestowania. Celem opracowania jest wskazanie instrumentów, którymi miasto może się posłużyć, aby zachęcić prywatnych inwestorów do podejmowania inwestycji, w każdym z rozważanych przypadków, tj. zarówno na terenach miejskich, jak i prywatnych.

Dodatkowo, w kolejnej tabeli, zidentyfikowano kilka instrumentów, które wprawdzie będą działały zachęcająco dla inwestorów, lecz nie stanowią dla miasta instrumentów wpływania na lokowanie oczekiwanych funkcji.

Przedstawione instrumenty odnoszą się do wybranych kategorii funkcji, które mogą występować także łącznie na wybranych obszarach, np. budynki kubaturowe na terenach miejskich i prywatnych wraz z przestrzenią publiczną w sąsiedztwie tych budynków. Dla takich przykładów instrumenty z obu grup można połączyć, wybierając rozwiązanie optymalne dla danego przypadku.



CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

| Funkcja wg mapy pożądanych inwestycji Miasta Łodzi | Instrument | Efekt zachęty | Wpływ Miasta na wprowadzenie funkcji (skuteczność instrumentu) |
|--|---|---|--|
| <p>Parkingi naziemne na terenach miejskich</p> | <p>Wyłączenie sąsiednich ulic z możliwości parkowania (ustanowienie i egzekwowanie zakazów parkowania)</p> | <p>Wzrost opłacalności inwestycji dla potencjalnego inwestora poprzez skierowanie popytu na nowy parking.</p> | <p>Wpływ miasta ocenia się jako wysoki z uwagi na: - fakt, iż jest właścicielem terenu, - wpływ miasta na wybór potencjalnego inwestora, - potencjalnie wysoka ekonomiczna opłacalność po zastosowaniu instrumentu. Skuteczność zależy od formy zawarcia umowy pomiędzy partnerami publicznym i prywatnym oraz od zastosowania pozostałych dostępnych instrumentów, w szczególności instrumentów wpływających na ograniczenie konkurencji ze strony prywatnych właścicieli terenów sąsiednich (instrumenty wynikające z ustawy o rewitalizacji).</p> |
| | <p>Zbiór instrumentów wynikających z ustawy o rewitalizacji (pod warunkiem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji), w tym: - gminny plan rewitalizacji, w tym ustalenia w zakresie organizacji ruchu na drogach publicznych; - zwiększenie stawki podatku od nieruchomości dla nieruchomości sąsiednich, które pomimo przeznaczenia w mpzp pod zabudowę nie zostały</p> | <p>Wzrost opłacalności inwestycji dla potencjalnego inwestora poprzez ograniczenie konkurencji ze strony innych podmiotów, wykorzystujących sąsiadujące tereny prywatne niezgodnie z przeznaczeniem zapisanym w planie miejscowym oraz poprzez zmiany w organizacji ruchu na drogach publicznych.</p> | <p>Instrument skuteczny dla miasta pod warunkiem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji, która nadaje G.P.R. status szczególnej formy planu miejscowego. Miasto zachowuje wpływ na funkcje w danym obszarze, w tym dla nieruchomości sąsiadujących z terenami miejskimi, wprowadzając jednocześnie zasady zagospodarowania przestrzeni. W odróżnieniu od planu miejscowego może odnosić się do wybranych nieruchomości.</p> |



CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

| Funkcja wg mapy pożądanych inwestycji Miasta Łodzi | Instrument | Efekt zachęty | Wpływ Miasta na wprowadzenie funkcji (skuteczność instrumentu) |
|---|---|---|---|
| | zabudowane w terminie 4 lat od daty wejścia w życie planu. | | |
| | Przygotowanie gruntów pod inwestycje i zbycie | Instrument powinien stanowić, wraz z innymi, element oferty handlowej przygotowanej przez Miasto. Wylimitowanie przeszkód związanych z niewystarczającym przygotowaniem danej nieruchomości pod inwestycję istotnie zwiększa atrakcyjność inwestycyjną terenu. | Wpływ miasta ocenia się jako wysoki. Wpływ przygotowania gruntów na lokowanie funkcji może być bardzo istotny, o ile poczynione przygotowania będą determinować określony typ zagospodarowania (np. gotowa koncepcja). |
| | Zwolnienie przedmiotowe w podatku od nieruchomości zajętych pod parkingi | Stosowanie zwolnień w podatku od nieruchomości może istotnie zwiększać atrakcyjność określonej lokalizacji (w relacji do innych lokalizacji poza obszarem rewitalizowanym). Wzrost opłacalności inwestycji dla potencjalnego inwestora poprzez obniżenie kosztów funkcjonowania parkingu. | Brak bezpośredniego wpływu na wprowadzenie funkcji. Stosowanie preferencji podatkowych w podatku od nieruchomości może premiować określone kategorie działań podejmowanych na nieruchomościach, wywierając jednocześnie wpływ na lokowanie funkcji – jest to jednak wpływ o charakterze pośrednim. |
| Parkingi podziemne na terenach miejskich (plus ewentualne zagospodarowanie przestrzeni publicznej nad parkingiem) | Wyłączenie sąsiednich ulic z możliwości parkowania (ustanowienie i egzekwowanie zakazów parkowania) | Wzrost opłacalności inwestycji dla potencjalnego inwestora poprzez skierowanie popytu na nowy parking. | Wpływ miasta ocenia się jako wysoki z uwagi na: - fakt, iż jest właścicielem terenu, - wpływ miasta na wybór potencjalnego inwestora, - potencjalnie wyższa ekonomiczna opłacalność po zastosowaniu instrumentu. Skuteczność zależy od formy zawarcia umowy pomiędzy partnerami publicznym i prywatnym oraz od zastosowania |



CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

| Funkcja wg mapy pożądanych inwestycji Miasta Łodzi | Instrument | Efekt zachęty | Wpływ Miasta na wprowadzenie funkcji (skuteczność instrumentu) |
|--|---|--|--|
| | | | pozostałych dostępnych instrumentów, w szczególności instrumentów wpływających na ograniczenie konkurencji ze strony prywatnych właścicieli terenów sąsiednich (instrumenty wynikające z ustawy o rewitalizacji). |
| | Zbiór instrumentów wynikających z ustawy o rewitalizacji (pod warunkiem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji), w tym: - gminny plan rewitalizacji, w tym ustalenia w zakresie organizacji ruchu na drogach publicznych; - zwiększenie stawki podatku od nieruchomości dla nieruchomości sąsiednich, które pomimo przeznaczenia w mpzp pod zabudowę nie zostały zabudowane w terminie 4 lat od daty wejścia w życie planu. | Wzrost opłacalności inwestycji dla potencjalnego inwestora poprzez ograniczenie konkurencji ze strony innych podmiotów, wykorzystujących sąsiadujące tereny prywatne niezgodnie z przeznaczeniem zapisanym w planie miejscowym oraz poprzez zmiany w organizacji ruchu na drogach publicznych. | Instrument skuteczny dla miasta pod warunkiem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji, która nadaje G.P.R. status szczególnej formy planu miejscowego. Miasto zachowuje wpływ na funkcje w danym obszarze, w tym dla nieruchomości sąsiadujących z terenami miejskimi, wprowadzając jednocześnie zasady zagospodarowania przestrzeni. W odróżnieniu od planu miejscowego może odnosić się do wybranych nieruchomości. |
| | Zwolnienie przedmiotowe w podatku od nieruchomości zajętych pod parkingi. | Wzrost opłacalności inwestycji dla potencjalnego inwestora poprzez obniżenie kosztów funkcjonowania parking. | Brak wpływu na wprowadzenie funkcji. Stosowanie preferencji podatkowych w podatku od nieruchomości może premiować określone kategorie działań podejmowanych na nieruchomościach, wywierając |



CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

| Funkcja wg mapy pożądanych inwestycji Miasta Łodzi | Instrument | Efekt zachęty | Wpływ Miasta na wprowadzenie funkcji (skuteczność instrumentu) |
|--|---|--|--|
| | | | jednocześnie wpływ na lokowanie funkcji – jest to jednak wpływ o charakterze pośrednim. |
| Parkingi naziemne na terenach prywatnych | Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego. | <ol style="list-style-type: none"> Zobowiązanie w planie do tworzenia miejsc parkingowych wraz z realizacją innych inwestycji. Przeznaczenie w planie prywatnych terenów pod inwestycje parkingowe. | Wpływ miasta ocenia się jako wysoki ze względu na bezwzględna moc wiążącą przepisów planu. |
| | <p>Zbiór instrumentów wynikających z ustawy o rewitalizacji (pod warunkiem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji), w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gminny plan rewitalizacji, w tym ustalenia w zakresie organizacji ruchu na drogach publicznych; - zwiększenie stawki podatku od nieruchomości dla nieruchomości sąsiednich, które pomimo przeznaczenia w mpzp pod zabudowę nie zostały zabudowane w terminie 4 lat od daty wejścia w życie planu. | Wzrost opłacalności inwestycji dla potencjalnego inwestora poprzez ograniczenie konkurencji ze strony innych podmiotów, wykorzystujących sąsiadujące tereny prywatne niezgodnie z przeznaczeniem zapisanym w planie miejscowym oraz poprzez zmiany w organizacji ruchu na drogach publicznych. | Instrument skuteczny dla miasta pod warunkiem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji, która nadaje G.P.R. status szczególnej formy planu miejscowego. Miasto zachowuje wpływ na funkcje w danym obszarze, w tym dla nieruchomości sąsiadujących z terenami miejskimi, wprowadzając jednocześnie zasady zagospodarowania przestrzeni. W odróżnieniu od planu miejscowego może odnosić się do wybranych nieruchomości. |
| | Nabycie gruntu przez miasto do zasobu komunalnego, w tym nabycie w drodze zamiany. | Instrument do wykorzystania w sytuacji, w której nieskuteczne są inne instrumenty zachęcające właściciela gruntu do zrealizowania inwestycji parkingowej. Zakłada | Wpływ miasta ocenia się jako dosyć wysoki z uwagi na możliwość kształtowania transakcji zamiany. Pewnym ograniczeniem może być relatywnie mała skłonność do |



CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

| Funkcja wg mapy pożądanych inwestycji Miasta Łodzi | Instrument | Efekt zachęty | Wpływ Miasta na wprowadzenie funkcji (skuteczność instrumentu) |
|---|--|--|--|
| | Instrumenty wynikające z ustawy o rewitalizacji: prawo pierwokupu lub przejęcie nieruchomości za odszkodowaniem. | się, iż w wyniku transakcji inwestor uzyska zapłatę lub grunt o funkcji przez niego pożądanej, w który będzie gotów zainwestować. | dokonania transakcji przez właściciela prywatnego (ograniczenie to nie występuje w sytuacji zastosowania przepisów ustawy o rewitalizacji). |
| | Wyłączenie sąsiednich ulic z możliwości parkowania (ustawienie i egzekwowanie zakazów parkowania). | Wyłącznie sąsiadujących ulic z parkowania wyłącznie na podstawie decyzji władz Miasta. Skuteczność tej formy zachęty dla potencjalnego inwestora zależy w znacznej mierze od uwarunkowań politycznych. | Instrument w przypadku tak uwarunkowanej funkcji ma ograniczoną skuteczność z uwagi na brak stosunku umownego zobowiązaniowego pomiędzy miastem a potencjalnym inwestorem - właścicielem terenu. |
| Parkingi podziemne na terenach miejskich i prywatnych, którym towarzyszą prywatne budynki kubaturowe w towarzystwie przestrzeni publicznych | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. | <ol style="list-style-type: none"> Zobowiązanie w planie do tworzenia miejsc parkingowych wraz z realizacją innych inwestycji. Przeznaczenie w planie prywatnych terenów pod inwestycje parkingowe. | Wpływ miasta ocenia się jako wysoki ze względu na bezwzględna moc wiążącą przepisów planu. |
| | Zbiór instrumentów wynikających z ustawy o rewitalizacji (pod warunkiem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji), w tym: - gminny plan rewitalizacji, w tym ustalenia w zakresie organizacji ruchu na drogach publicznych; - zwiększenie stawki podatku od nieruchomości dla nieruchomości sąsiednich, które pomimo przeznaczenia | Wzrost opłacalności inwestycji dla potencjalnego inwestora poprzez ograniczenie konkurencji ze strony innych podmiotów, wykorzystujących sąsiadujące tereny prywatne niezgodnie z przeznaczeniem zapisanym w planie miejscowym oraz poprzez zmiany w organizacji ruchu na drogach publicznych. | Instrument skuteczny dla miasta pod warunkiem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji, która nadaje G.P.R. status szczególnej formy planu miejscowego. Miasto zachowuje wpływ na funkcje w danym obszarze, w tym dla nieruchomości sąsiadujących z terenami miejskimi, wprowadzając jednocześnie zasady zagospodarowania przestrzeni. W odróżnieniu od planu miejscowego może odnosić się do wybranych nieruchomości. |



CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

| Funkcja wg mapy pożądanych inwestycji Miasta Łodzi | Instrument | Efekt zachęty | Wpływ Miasta na wprowadzenie funkcji (skuteczność instrumentu) |
|---|---|--|--|
| | w mpzp pod zabudowę nie zostały zabudowane w terminie 4 lat od daty wejścia w życie planu. | | |
| | Nabycie gruntów lub zrealizowanych inwestycji (nakładów) przez miasto, w tym nabycie w drodze zamiany. | Instrument do wykorzystania w sytuacji, w której partnerzy wspólnie realizują przedsięwzięcie a następnie dokonują rozliczenia w drodze zamiany. | Wpływ miasta ocenia się jako wysoki z uwagi na możliwość kształtowania warunków transakcji zamiany. Pewnym ograniczeniem może być uzgodnienie warunków transakcji przez obie strony. |
| | Instrumenty wynikające z ustawy o rewitalizacji: prawo pierwokupu lub przejęcie nieruchomości za odszkodowaniem. | Instrument do wykorzystania w sytuacji, w której nieskuteczne są inne instrumenty zachęcające właściciela gruntu do zrealizowania inwestycji parkingowej. Zakłada się, iż w wyniku transakcji inwestor uzyska zapłatę. | Wpływ miasta ocenia się jako dosyć wysoki z uwagi na możliwość kształtowania transakcji zamiany. |
| Przestrzeń publiczna wewnątrz kwartałów na terenach prywatnych | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. | 1. Zobowiązanie w planie do zagospodarowania przestrzeni publicznej wraz z realizacją innych inwestycji. 2. Przeznaczenie w planie prywatnych terenów na przestrzeń publiczną. | Wpływ miasta ocenia się jako wysoki ze względu na bezwzględna moc wiążącą przepisów planu. |
| | Nabycie gruntów lub zrealizowanych inwestycji (nakładów) przez miasto, w tym nabycie w drodze zamiany. | Instrument do wykorzystania w sytuacji, w której nieskuteczne są inne instrumenty zachęcające właściciela gruntu do zagospodarowania przestrzeni publicznej lub sąsiedztwa mało atrakcyjnego inwestycyjnie. Zakłada się, iż w wyniku transakcji inwestor uzyska grunt o funkcji przez niego pożądanej, w który będzie gotów zainwestować. | Wpływ miasta ocenia się jako dosyć wysoki z uwagi na możliwość kształtowania transakcji zamiany. Pewnym ograniczeniem może być relatywnie ograniczona skłonność dokonania inwestycji i transakcji przez właściciela prywatnego. |



CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

| Funkcja wg mapy pożądanych inwestycji Miasta Łodzi | Instrument | Efekt zachęty | Wpływ Miasta na wprowadzenie funkcji (skuteczność instrumentu) |
|--|---|--|--|
| | Instrumenty wynikające z ustawy o rewitalizacji: dotacje z budżetu Miasta na odnowienie budynków mieszkalnych | Dotacje z budżetu Miasta na odnowieni budynków mieszkalnych sąsiadujących z przestrzenią wspólną, która może być otwarta na rzecz mieszkańców wspólnot mieszkaniowych. Dofinansowanie remontów kamienic w zamian za zagospodarowanie i otwarcie przestrzeni wewnątrz kwartału. Instrument zachęcający do zagospodarowania przestrzeni wspólnej w ramach przedsięwzięcia polegającego na remoncie budynków. | Wpływ miasta określa się jako wysoki. Miasto ma możliwość określenia przeznaczenia terenu oraz zasad przyznawania dotacji na podstawie gminnego planu rewitalizacji. |
| Przestrzeń publiczna wewnątrz kwartałów na terenach miejskich | Nabycie zrealizowanych inwestycji (nakładów) w przestrzeni publicznej w zamian za grunt | Inwestor zagospodaruje przestrzeń publiczną przy założeniu, że w zamian otrzyma grunt na realizację innej inwestycji o charakterze komercyjnym. | Wpływ miasta na wprowadzenie danej funkcji ocenia jako bardzo wysoki. W sytuacji, w której miasto znajdzie inwestora, który będzie chciał zrealizować inwestycje komercyjną na terenie, którego właścicielem jest miasto zagospodarowanie przestrzeni publicznej w trybie zamiany jest bardzo prawdopodobne. |
| | Współfinansowanie przez Miasto inwestycji realizowanych przez Wspólnoty na terenach miejskich (np. podwórka) | Program umożliwiający współfinansowanie przez miasto i wspólnoty mieszkaniowe nakładów na realizację wspólnych przedsięwzięć na przyległych terenach komunalnych. Umowa pomiędzy partnerami powinna zakładać przekazanie nakładów w części sfinansowanej przez spółkę na rzecz miasta. Przestrzenie publiczne, które powstaną w ramach programu będą służyć wspólnotom, np. place zabaw, zieleni z trwałymi elementami małej | Wpływ miasta na kształtowanie funkcji wysoki. |



CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

| Funkcja wg mapy pożądanych inwestycji Miasta Łodzi | Instrument | Efekt zachęty | Wpływ Miasta na wprowadzenie funkcji (skuteczność instrumentu) |
|---|---|--|---|
| <p>Budynki kubaturowe na terenach miejskich, w tym budynki na cele społeczne</p> | <p>Sprzedaż lokali lub nieruchomości z określeniem jej funkcji, w tym w drodze oddania w użytkowanie wieczyste z określonymi warunkami zabudowy nieruchomości</p> | <p>architektury, miejsca wypoczynku i rekreacji, ciągi piesze.</p> <p>Proponowany instrument ma w istocie charakter oferty handlowej składanej przez Miasto. W istocie jego skuteczność w zachęceniu do inwestowania zależy będzie więc od atrakcyjności przedstawionej inwestorem propozycji.</p> | <p>W odniesieniu do skuteczności instrumentu w aspekcie wpływu Miasta na lokowanie funkcji instrument należy ocenić wysoko – <u>zwłaszcza w sytuacji ustanowienia użytkowania wieczystego</u>. Należy jednak mieć na uwadze, iż instrument będzie skuteczną dla funkcji umożliwiających zagospodarowanie nieruchomości w sposób opłacalny dla prywatnego inwestora.</p> |
| | <p>Zbiór instrumentów wynikających z ustawy o rewitalizacji (pod warunkiem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji), w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gminny plan rewitalizacji, - zwiększenie stawki podatku od nieruchomości dla nieruchomości, które pomimo przeznaczenia w mpzp pod zabudowę nie zostały zabudowane w terminie 4 lat od daty wejścia w życie planu. | <p>Wzrost opłacalności inwestycji dla potencjalnego inwestora poprzez ograniczenie konkurencji ze strony innych podmiotów, wykorzystujących sąsiadujące tereny prywatne niezgodnie z przeznaczeniem zapisanym w planie miejscowym.</p> | <p>Instrument skuteczny dla miasta pod warunkiem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji, która nadaje G.P.R. status szczególnej formy planu miejscowego. Miasto zachowuje wpływ na funkcje w danym obszarze, w tym dla nieruchomości sąsiadujących z terenami miejskimi, wprowadzając jednocześnie zasady zagospodarowania przestrzeni. W odróżnieniu od planu miejscowego może odnosić się do wybranych nieruchomości.</p> |
| | <p>Wynajem lokali (z opcją sprzedaży)</p> | <p>Instrument zachęcający najemcę do przeprowadzenia remontu lub rozbudowy w lokalu z uwagi na ewentualną możliwość korzystnego ich rozliczenia w cenie zakupu.</p> | <p>Zawieranie umów najmu może stanowić skuteczny instrument wprowadzania pożądanych funkcji do miejskich lokali, sprzyja zatem tworzeniu zaplanowanej przez Miasto infrastruktury usługowej. Narzędzie to należy ocenić wysoko ze względu na</p> |



CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

| Funkcja wg mapy pożądanych inwestycji Miasta Łodzi | Instrument | Efekt zachęty | Wpływ Miasta na wprowadzenie funkcji (skuteczność instrumentu) |
|--|---|--|--|
| | | | skuteczność wpływu na lokowanie funkcji. Dopóki miasto jest właścicielem lokalu może wpływać na funkcje i sposób zagospodarowania lub rozbudowy lokalu. |
| | Najem lub dzierżawa nieruchomości z opcją sprzedaży | Instrument zachęcający dzierżawcę/najemcę do przeprowadzenia rozbudowy budynku i zagospodarowania nieruchomości z uwagi na ewentualną możliwość korzystnego ich rozliczenia w cenie zakupu. | Dopóki miasto jest właścicielem nieruchomości może wpływać na funkcje i sposób zagospodarowania lub jej rozbudowy. |
| Budynki kubaturowe na terenach prywatnych | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego | Przeznaczenie w planie prywatnych terenów na określone funkcje. M.p.z.p., jako narzędzie zwiększające pewność prawną na danym obszarze, ma zasadniczo pozytywny wpływ na skłonność do inwestowania. Jednakże należy mieć na uwadze, że zbyt szczegółowe, lub niezgodne z potrzebami rynku zapisy mogą wyrzucić skutek odwrotny. | M.p.z.p. stanowi względnie skuteczne narzędzie służące zabezpieczeniu przeznaczenia określonego terenu. |
| | Instrumenty wynikające z ustawy o rewitalizacji: dotacje z budżetu Miasta na odnowienie budynków mieszkalnych | Dotacje z budżetu Miasta na odnowienie budynków mieszkalnych, w tym budynków wspólnot mieszkaniowych na zasadzie współfinansowania. | Wpływ miasta określa się jako wysoki. Miasto ma możliwość określenia zasad przyznawania dotacji. |
| | Dotacja na remont obiektu zabytkowego | Możliwość uzyskania dotacji od Miasta może potencjalnie zwiększyć zainteresowanie właścicieli oraz posiadaczy zabytkowych nieruchomości odrestaurowaniem nieruchomości. | Brak wpływu na wprowadzenie funkcji. |
| Budynki kubaturowe na terenach | Nabycie nieruchomości lub | Instrument do wykorzystania w sytuacji, w której partnerzy | Wpływ miasta ocenia się jako wysoki z uwagi na możliwość |



CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

| Funkcja wg mapy pożądanych inwestycji Miasta Łodzi | Instrument | Efekt zachęty | Wpływ Miasta na wprowadzenie funkcji (skuteczność instrumentu) |
|--|---|--|---|
| miejskich i prywatnych | zrealizowanych inwestycji (nakładów) przez miasto w drodze zamiany. | wspólnie realizują przedsięwzięcie, a następnie dokonują rozliczenia w drodze zamiany. | kształtowania warunków transakcji zamiany. Pewnym ograniczeniem może być uzgodnienie warunków transakcji przez obie strony. |
| | Instrumenty wynikające z ustawy o rewitalizacji: dotacje z budżetu Miasta na odnowienie budynków mieszkalnych | Dotacje z budżetu Miasta na odnowieni budynków mieszkalnych, w tym budynków wspólnot mieszkaniowych na zasadzie współfinansowania. | Wpływ miasta określa się jako wysoki. Miasto ma możliwość określenia zasad przyznawania dotacji. |



CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Poniżej zaprezentowano inne instrumenty, które mogą wpływać na dynamizowanie inwestowania w centrum miasta, nie mniej jednak nie mają one bezpośredniego zastosowania do zidentyfikowanych funkcji.

| Grupa instrumentów | Instrument | Efekt zachęty | Wpływ Miasta na wprowadzenie funkcji (skuteczność instrumentu) |
|--------------------|---|---|--|
| Planistyczne | Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego | Brak efektu zachęty. | Ze względu na wyłącznie wewnętrznie wiążący skutek zapisów studium znaczenie zapisów studium dla rozstrzygnięcia kwestii zagospodarowania konkretnych obszarów Miasta jest niewielkie – zapisy studium nie mogą być podstawą rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach, w szczególności nie mogą służyć blokowaniu inwestycji niechcianych przez Miasto. |
| Rynkowe | Partycypacja Miasta w kosztach remontu budynków | Instrument sprzyja podjęciu spójnych i kompleksowych działań remontowych. Jego stosowanie może mieć znaczenie impulsu zwiększającego atrakcyjność danego obszaru, poprzez wzrost jakości zabudowy. | Brak wpływu. |
| Finansowe | Wsparcie Miasta w uzyskaniu finansowania zewnętrznego | Udzielenie poręczenia przez jednostkę samorządu terytorialnego wpływa niewątpliwie pozytywnie na zdolność kredytową inwestora. Możliwość uzyskania tego rodzaju poręczenia lub gwarancji stanowi może zatem istotną zachętę do zainwestowania. Jest to instrument, który może być stosowany jedynie wyjątkowo, w szczególnie ważnych dla Miasta | Brak wpływu. |



CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

| Grupa instrumentów | Instrument | Efekt zachęty | Wpływ Miasta na wprowadzenie funkcji (skuteczność instrumentu) |
|--------------------|--|--|--|
| | | okolicznościach. | |
| Promocyjne | Przygotowaniem oferty inwestycyjnej Miasta | Stworzenie bazy danych lokali mieszkalnych, bądź kamienic, które przeznaczone zostaną pod inwestycje pomóc może w pokazaniu w sposób transparentny nieruchomości objętych programem rewitalizacyjnym. Przyczynić może się to do szybszego pozyskiwania potencjalnych inwestorów, którzy sami będą mogli znaleźć interesującą ich nieruchomość. | Brak wpływu lub wpływ bardzo ograniczony. |
| | Opiekun inwestora | Efekt promocyjny, ułatwiający, przyspieszający procesy inwestowania. | Brak wpływu. |



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

3. Opis instrumentów

3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

3.1.1. Wprowadzenie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze obligatoryjnym, określającym politykę przestrzenną gminy. Ze względu na zasadniczy charakter tego dokumentu jest zasadnym wskazanie go, jako jednego z instrumentów dynamizujących inwestowanie. Trzeba przy tym podkreślić, że nie jest to instrument szczególnie przypisany do konkretnego modelu rewitalizacji czy funkcji. Jednak właściwie sporządzone studium jest pierwszym z warunków prowadzenia właściwej polityki przestrzennej.

3.1.2. Uwarunkowania prawne

Zgodnie z przepisami u.p.z.p. podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium uchwała się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy (tj. obejmuje całość obszaru gminy). Organem właściwym do uchwalenia studium jest organ uchwałodawczy t.j. rada gminy. Ustalenia poczynione w studium są następnie wiążące dla organów gminy przy opracowywaniu m.p.z.p. Studium, choć przyjmowane uchwałą rady gminy, nie stanowi jednak aktu prawa miejscowego.

Wobec powyższego skuteczność studium, jako instrumentu dynamizującego inwestowanie jest istotnie ograniczona. Wprawdzie możliwe jest dokonanie w studium określonego przeznaczenia terenu, to jednak skutek takiego postanowienia jest jedynie wewnętrznie wiążący, tj. wiąże wyłącznie organy gminy. Pozostaje obecnie kwestią dyskusyjną, czy decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, bądź decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, mogą być sprzeczne z ustaleniami studium. Pomijając, że względu na charakter niniejszego opracowania, rozważania dotyczące charakteru wymienionych aktów, wskazać należy jedynie, że studium wywiera bezpośrednio wskazane w przepisach skutki dla realizacji polityki gminy w obszarach potencjalnie związanych z rewitalizacją. Wymienić można w tym miejscu:



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

- art. 24 ust. 3 u.g.n., zgodnie z którym studium jest aktem prawnym stanowiącym podstawę działań gminy w zakresie tworzenia gminnych zasobów nieruchomości, które są wykorzystywane na cele rozwojowe gmin i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych;
- art. 15 ust. 1 u.z.z.w., zgodnie z którym przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne jest obowiązane zapewnić budowę urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, ustalonych przez gminę w studium, w zakresie uzgodnionym w wieloletnim planie rozwoju i modernizacji. W istocie studium stanowi podstawowy akt prawny wiążący przedsiębiorstwo w działalności w perspektywie wieloletniej.

Należy również podkreślić, że w doktrynie ustalony jest pogląd, zgodnie z którym uchwalenie studium stanowi warunek *sine qua non* przystąpienia do uchwalania m.p.z.p. Gminy, które w dniu wejścia w życie nie posiadały studium zostały zobowiązane do przyjęcia tego aktu w ciągu roku od wejścia w życie ustawy – jednak jedyną konsekwencją braku studium jest niemożność przystąpienia do sporządzania m.p.z.p.

Na terenie całego obszaru Miasta Łodzi obowiązuje obecnie dokument planistyczny pn. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" przyjęte uchwałą nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

3.1.3. Możliwe oczekiwania względem skuteczności

Jak wskazano powyżej skuteczność studium, jako instrumentu dynamizującego inwestowanie jest istotnie ograniczona. Ze względu na wyłącznie wewnętrznie wiążący skutek zapisów studium (tj. wiążący wyłącznie organy gminy) wątpliwym jest znaczenie zapisów studium dla rozstrzygnięcia kwestii zagospodarowania konkretnych obszarów Miasta, w sytuacji braku m.p.z.p. Nie rozstrzygając pojawiających się wokół tego zagadnienia wątpliwości prawnych należy ocenić studium, jako instrument nie posiadający samoistnego znaczenia, jednak absolutnie konieczny dla możliwości stosowania innych instrumentów planistycznych.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

Ponadto, zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. w studium określa się obszary dla których sporządzenie m.p.z.p. ma charakter obowiązkowy na podstawie odrębnych przepisów, w tym m.in. obszary przestrzeni publicznych.

3.2. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej: m.p.z.p.) stanowi podstawę planowania przestrzennego w gminie. M.p.z.p. to akt prawa miejscowego, w którym następuje ustalenie przeznaczenia terenu, w tym dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. M.p.z.p. ustanawia przepisy powszechnie obowiązujące na danym terenie, będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych, w tym pozwoleń na budowę. Uchwalenie m.p.z.p. nie ma charakteru obowiązkowego, stanowi natomiast przejaw tzw. władztwa planistycznego gminy. W art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p. określono obowiązkową i fakultatywną zawartość m.p.z.p. Granice możliwych do podjęcia w m.p.z.p. ustaleń są przedmiotem bogatego orzecznictwa sądów administracyjnych.

Na potrzeby niniejszego opracowania wskazać należy przede wszystkim, że m.p.z.p. przesądza o możliwym przeznaczeniu określonego terenu. Z tego względu wskazuje się często, że jego uchwalenie wpływa na decyzje potencjalnych inwestorów, w tym również na większą skłonność do podjęcia inwestycji na objętym planem obszarze. Obowiązywanie m.p.z.p. znacznie zwiększa bowiem pewność co do dopuszczalności zrealizowania planowanej inwestycji na danym obszarze, a nadto pozwala z dużym prawdopodobieństwem przewidzieć, jakiego rodzaju zagospodarowanie znajdzie się na nieruchomościach sąsiednich. M.p.z.p. stanowi względnie skuteczne narzędzie służące zabezpieczeniu przeznaczenia określonego terenu. Należy jednak podkreślić, że dotyczyć on może wyłącznie ogólnie pojętego przeznaczenia terenu, nie może zaś określać przeznaczenia funkcjonujących na danym terenie budynków – tego rodzaju działanie przekraczałoby bowiem powierzone gminom władztwo planistyczne. W tym kontekście warto przytoczyć wyrok z dnia 7 maja 2008 r., II OSK 84/08, w którym NSA stwierdził, że przepis art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., co do obowiązku określenia w planie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania nie oznacza, że plan powinien określać sposób użytkowania budynków posadowionych na określonym terenie.

Istotne znaczenie m.p.z.p. przejawia się również w określeniu zasad kształtowania zabudowy (art. 15 ust. 1 pkt 6 u.p.z.p.), poprzez wskazanie linii zabudowy, maksymalnej dopuszczalnej wysokości czy



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

intensywności zabudowy, a także poprzez określenie wymagań dotyczących zapewnienia miejsc parkingowych. Należy mieć przy tym na względzie, że istnieje ryzyko niedopasowania określonych w planie wymagań z oczekiwaniami potencjalnego inwestora – w takim przypadku zapisy planu mogą zniechęcić do inwestowania na terenie objętym niekorzystnym m.p.z.p. Jest to tym bardziej istotne, że na terenach nieobjętych planem miejscowym zmiana zagospodarowania terenu wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzja ta, nie będąc decyzją uznaniową, wydawana jest sprawnie a jej wydawanie nie stwarza możliwości narzucenia wnioskodawcy rozwiązań preferowanych przez Miasto (tak jak dzieje się to w m.p.z.p.).

3.3. Nabywanie nieruchomości do zasobu komunalnego

3.3.1. Wprowadzenie

Realizacja niektórych zamierzeń rewitalizacyjnych, w szczególności zamierzeń o charakterze inwestycyjnym, może wymagać nabycia konkretnych nieruchomości do zasobu gminnego. Tego rodzaju działanie może wiązać się w szczególności z koniecznością wprowadzenia na danym obszarze określonej funkcji, lub przygotowaniem atrakcyjnej oferty inwestycyjnej dla potencjalnego dewelopera (działanie punktowe, związane z pozyskaniem konkretnej nieruchomości pod określoną inwestycję).

Instrument ten może być nadto wykorzystywany przy prowadzeniu rewitalizacji na określonych uprzednio obszarach, umożliwiając realizowanie zamierzeń Miasta tam, gdzie bez jego zastosowania byłoby to niemożliwe ze względu na strukturę własnościową (przygotowywanie całych obszarów pod określony projekt). Nabywanie nieruchomości do zasobu komunalnego umożliwia tworzenie rezerw i zasobów niezbędnych do realizacji planów rozwojowych Miasta, w tym również do tworzenia skonsolidowanych własnościowo obszarów, przeznaczonych do rewitalizacji działań rewitalizacyjnych.

Szczególną opcją nabycia nieruchomości do zasobu, możliwą do wykorzystania przez Miasto, jest zamiana.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

3.3.2. Uwarunkowania prawne

Kwestia nabywania nieruchomości przez jednostki samorządu terytorialnego nie jest przedmiotem regulacji ustawowej. Z przepisów ustrojowych wynika jedynie, że podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych Miasta, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących m.in. zasad nabywania nieruchomości należy do wyłącznej właściwości rady gminy (art. 18 ust. 1 pkt. 9 lit. a u.s.g.).

W praktyce oznacza to, że dla umożliwienia nabywania nieruchomości do zasobu gminnego Rada Miasta musi podjąć uchwałę, regulującą zasady nabywania nieruchomości przez Miasto.

Zasady nabycia nieruchomości przez Miasta Łodzi określa uchwała z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i użyczenia. (XXVII/0547/08 z późn. zm.).

Przywołana uchwała określa przede wszystkim cele, w związku z którymi nieruchomości mogą być nabywane do zasobu. Nabywane mogą być więc nieruchomości niezbędne na cele publiczne, a także niezbędne do realizacji zadań inwestycyjnych, wpisanych do budżetu Miasta lub wpf. Dopuszcza się także nabywanie nieruchomości niezbędnych do realizacji innych zadań Miasta Łodzi, o ile wartość nabywanej nieruchomości nie przekracza 1 mln złotych. Uchwała wymienia ponadto możliwe formy nabycia nieruchomości do zasobu, tj: wykup, zamianę, przyjęcie darowizny, nieodpłatne oddanie Miastu Łódź przez Skarb Państwa nieruchomości w użytkowanie wieczyste, realizację prawa odkupu.

Szczególną wagę należy przypisać opcji zamiany nieruchomości. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być przedmiotem zamiany, w tym zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych i prawnych. W przypadku, gdy zamieniane nieruchomości mają nierówną wartość, należy zastosować mechanizm dopłat, w wysokości różnicy pomiędzy wartościami (art. 15 ust. 2 u.g.n.).

Zamiana umożliwia pozyskanie do zasobu nieruchomości szczególnie interesujących dla Miasta (przy ograniczeniu wydatkowania środków budżetowych), a także przekazanie potencjalnemu inwestorowi w ramach transakcji innych nieruchomości podlegających zainwestowaniu.

Prócz wskazanych w uchwale RM Łodzi i omówionych powyżej form nabycia nieruchomości, jako potencjalną formę nabycia nieruchomości do zasobu gminnego wymienić należy również scalenie i podział nieruchomości, uregulowane w art. 101 – 108 u.g.n. Narzędzie to, wydaje się być szczególnie przydatne przy ewentualnym planowaniu działań w odniesieniu o określonego obszaru, wymagającego poprawy istniejących warunków podziałowych. Należy jednak podkreślić, że jego



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

zastosowanie może być istotnie ograniczone na terenach położonych w centrum Miasta i w przeważającej większości zabudowanych. Przystąpienie do scalenia i podziału nieruchomości zabudowanych wymaga bowiem zgody właścicieli i użytkowników wieczystych gruntów zabudowanych (art. 102 ust. 2 [w zw. z ust. 4](#) u.g.n.). W przypadku sprzeciwu właścicieli nieruchomości zabudowanych, nie jest możliwe przeprowadzenie scalenia i podziału na danym obszarze.

3.4. Zbycie nieruchomości wraz z określeniem jej funkcji

3.4.1. Wprowadzenie

Proponowany instrument zakłada inicjatywę Miasta w zakresie zbywania nieruchomości, mających spełniać funkcje zaplanowane w ramach prowadzonej rewitalizacji. W niniejszym opracowaniu, ze względu na fakt, iż instytucje te spełniają podobną funkcję potraktowano łącznie, jako zbycie, zarówno sprzedaż nieruchomości, jak i oddanie w użytkowanie wieczyste. Przy czym użytkowanie wieczyste jest skuteczniejszą formą wpływania na sposób zagospodarowania terenu od zwykłej sprzedaży, bowiem sposób korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste jest umownie określony (por. poniżej).

W ramach transakcji sprzedaży nieruchomości, bądź ustanowienia użytkowania wieczystego, inwestor zobowiązywałby się do zrealizowania celowych nakładów inwestycyjnych a następnie zachowania zaplanowanej przez Miasto funkcji zainwestowanej nieruchomości.

Dla zapewnienia zainteresowania potencjalnych inwestorów jest koniecznym, aby zaplanowane funkcje miały charakter komercyjny, dostosowany do zidentyfikowanych potrzeb występujących na rewitalizowanym obszarze. Można przy tym zakładać, że instrument ten mógłby dotyczyć zarówno nieruchomości zabudowanych jak i niezabudowanych – w każdym przypadku jednak wymagających istotnego zainwestowania.

W ramach proponowanego instrumentu, w uzasadnionych przypadkach rozważyć należy również zastosowanie dodatkowego bodźca, w postaci zbycia (sprzedaży/ustanowienia użytkowania wieczystego) nieruchomości z gotową koncepcją jej zagospodarowania, uzgodnioną z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Tego rodzaju działanie istotnie zwiększyłoby pewność Miasta co do realizacji przygotowanej koncepcji i zachowania na nieruchomości założonych funkcji.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

Przygotowanie transakcji zbycia nieruchomości wymaga w pierwszym rzędzie wytypowania na ten cel nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym, bądź uregulowania stanów prawnych wytypowanych nieruchomości.

3.4.2. Uwarunkowania prawne

Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.g.n. nieruchomości wchodzące w skład zasobu gminnego mogą być przedmiotem obrotu, w tym w szczególności przedmiotem sprzedaży lub oddawania w użytkowanie wieczyste, z tym istotnym zastrzeżeniem, że zbycie nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Co do zasady nieruchomości wchodzące w skład zasobu gminnego zbywane są w drodze przetargu, zgodnie z art. 37 – 42 u.g.n.

Zgodnie z aktualnie obowiązującą uchwałą Nr XXVII/547/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i użyczenia Prezydent Miasta Łodzi może sprzedawać lub oddawać w użytkowanie wieczyste nieruchomości o wartości nieprzekraczającej 300 tys. złotych netto. Sprzedaży podlegają nieruchomości zabudowane i niezabudowane, wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości, które według obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi nie są przeznaczone na cele publiczne. Sprzedaż bądź oddanie w użytkowanie wieczyste dokonywane jest w trybie przetargowym, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 37 ust. 2). Koniecznym jest również, w myśl obowiązującej uchwały uprzednie uzyskanie opinii właściwych jednostek i wydziałów urzędu Miasta, a także właściwych organów, w tym m.in. konserwatora zabytków lub organów ochrony środowiska. Zgodnie z uchwałą o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste decydują względy ekonomiczne oraz konieczność zapewnienia Miastu Łódź kontroli nad planowaną inwestycją.

3.4.3. Warunki zawierania umów

Sprzedaż nieruchomości

Sprzedaż nieruchomości ma charakter definitywny. W wyniku transakcji sprzedaży dochodzi do przejścia własności na kupującego, w wyniku czego może on, zgodnie z art. 140 k.c., w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa. Co do zasady, Miasto ma ograniczony wpływ na lokowanie funkcji w nieruchomościach sprzedanych.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

Przepisy prawa ograniczają również istotnie możliwości kształtowania zapisów umownych. Zgodnie z art. 157 k.c. nieruchomości nie może zostać przeniesiona pod warunkiem. Nie ma zatem możliwości rozwiązania transakcji sprzedaży na wypadek niezrealizowania przez inwestora zamierzenia inwestycyjnego na które przeznaczona była nieruchomość. Tym niemniej, praktyka wykształciła szereg warunków, w których możliwe jest uzależnienie skutku rzeczowego (tj. przejścia własności nieruchomości) od zaistnienia określonych warunków. Są to m.in.:

➤ Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości zawarta pod warunkiem

Zgodnie z art. 157 kc, własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu w drodze umowy zobowiązująco - rozporządzającej, tzw. umowy o podwójnym skutku (obligacyjnym i rzeczowym), czyli np. umowy sprzedaży.

Możliwe jest jednak zawarcie pod warunkiem zawieszającym umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości. W takim przypadku do przeniesienia własności potrzebna jest dodatkowa czynność - porozumienie stron obejmujące ich zgodę na przejście własności, tzw. umowa rozporządzająca. W konsekwencji, dopiero po spełnieniu warunku, strony są zobowiązane do zawarcia drugiej umowy, która wywołuje skutek rzeczowy w postaci przeniesienia własności nieruchomości. Stronie uprawnionej z umowy zobowiązującej, przysługuje, po ziszczeniu się warunku, roszczenie o złożenie oświadczenia woli przeniesienia własności nieruchomości – jej pozycja jest zatem stosunkowo pewna.

Zatem, w świetle prawa dopuszczalne jest, aby Miasto Łódź zawarło z nabywcą nieruchomości umowę zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem zawieszającym, w postaci zrealizowania na nieruchomości określonej inwestycji lub zrealizowania nakładów o określonej wartości. Dopiero po spełnieniu warunku przez nabywcę, Miasto byłoby zobowiązane do złożenia oświadczenia woli o skutku rozporządzającym, w wyniku którego doszłoby do faktycznego przejścia własności nieruchomości na nabywcę.

Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości wymaga, dla swej ważności, zachowania formy aktu notarialnego.

➤ Warunkowa przedwstępna umowa sprzedaży

Dla wprowadzenia do transakcji zmierzających do przeniesienia własności nieruchomości elementu „warunkowości” stosuje się również formułę umów przedwstępnych, zawieranych pod warunkiem.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

Skuteczność tego rodzaju umowy, a zatem również pozycja stron, zależy, w myśl art. 390 § 2 k.c., od zawartości oraz formy umowy przedwstępnej.

W przypadku transakcji dotyczących nieruchomości przesądzającą jest forma zawarcia umowy przedwstępnej. W sytuacji gdy umowę przedwstępną zawarto w zwykłej formie pisemnej, a strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać jedynie naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Natomiast w sytuacji gdy umowa przedwstępna zawarta została formie aktu notarialnego, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

Podobnie jak w przypadku umowy zobowiązującej do przeniesienia własności zawartej pod warunkiem możliwe jest, aby Miasto zawarło z przyszłym nabywcą warunkową przedwstępną umowę sprzedaży. Wprowadzenie do umowy przedwstępnej warunku zawieszającego, w postaci zrealizowania na nieruchomości określonej inwestycji lub zrealizowania nakładów o określonej wartości, stanowić może istotny instrument gwarantujący zrealizowanie określonej inwestycji. Dopiero po spełnieniu warunku, przyszły nabywca mógłby skutecznie dochodzić od Miasta sprzedaży nieruchomości (o ile, oczywiście, umowę przedwstępną zawartą w formie aktu notarialnego).

Takie rozwiązanie, choć niewątpliwie pożądane dla Miasta, może okazać się jednak trudne dla Inwestorów, ze względu na wyłącznie obligacyjny charakter umowy przedwstępnej.

➤ Zobowiązanie do zawarcia transakcji zwrotnego przeniesienia nieruchomości

W przypadku nieruchomości o szczególnym znaczeniu dla Miasta rozważyć można również zobowiązanie inwestora do zwrotnej sprzedaży Miastu nieruchomości, w razie niezrealizowania planowanej inwestycji. Taki mechanizm stanowi niejako „odwrócenie” dwóch zaproponowanych poprzednio rozwiązań, a ze względu na dojście do skutku przeniesienia własności nieruchomości na inwestora może być pożądane przez sektor prywatny.

Forma prawna takiego zobowiązania może być różnorodna. Najprostszą wydaje się możliwość zastrzeżenia przewidzianego w art. 593 – 594 k.c. prawa odkupu. Uprawnienie do zrealizowania prawa odkupu jest jednak ograniczone w czasie, a nadto wymaga rozliczenia ewentualnych nakładów poniesionych przez inwestora.

Rozważać można również zawarcie, wraz z umową sprzedaży nieruchomości, umowy przedwstępnej, zobowiązującej inwestora do (zwrotnego) sprzedania nieruchomości Miastu (umowa przyrzeczona), z



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

zastrzeżeniem, że Miasto może domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej w określonych umową przedwstępną warunkach. Dodatkowym wzmocnieniem pozycji Miasta może być tutaj udzielone Miastu nieodwołalne pełnomocnictwo do zawarcia umowy przyrzeczonej, a także oświadczenie o poddaniu się egzekucji w zakresie wydania nieruchomości w trybie art. 777 § 1 pkt. 4) k.p.c., na wypadek zawarcia umowy przyrzeczonej.

Użytkowanie wieczyste

Istotą użytkowania wieczystego jest możliwość oddawania gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków do korzystania z wyłączeniem innych osób. Użytkownik wieczysty może, w granicach określonych przez ustawy lub zasady współżycia społecznego, swoim prawem rozporządzać.

Użytkowanie wieczyste jest ograniczonym prawem rzeczowym, najbardziej zbliżonym do prawa własności. Art. 4 pkt 3b u.g.n. stanowi, że przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości należy rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Ilekroć zatem ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi o „zbywaniu nieruchomości” należy przez to rozumieć również ustanowienie lub przeniesienie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Również kodeks cywilny w art. 234 wskazuje, że do oddania gruntu w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności.

Należy jednak zaznaczyć, że użytkowanie wieczyste jest ograniczone czasowo i łączy się z obowiązkiem uiszczania pierwszej opłaty oraz opłat rocznych. Ponadto, co niezmiernie istotne z perspektywy gospodarowania mieniem Miasta, sposób korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste jest umownie określony. Zasada ta wynika zarówno z art. 239 k.c., jak również z art. 30 u.g.n., zgodnie z którym postanowienia umowy dotyczące sposobu korzystania z nieruchomości podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej. Jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń stosunek użytkowania wieczystego może ulec rozwiązaniu (art. 240 k.c.).

U.g.n. przewiduje również zobowiązanie użytkownika wieczystego do zagospodarowania (lub zabudowy) oddanej mu nieruchomości w określonym w umowie terminie (art. 62 u.g.n.). W art. 63



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

ug.n. przewidziano natomiast dodatkowy rygor, zabezpieczający realizację inwestycji, tj. możliwość zwiększenia opłaty rocznej w przypadku jej niezrealizowania.

Pomimo szeregu cech zbliżających użytkowanie wieczyste do prawa własności, Miasto, ustanawiając na swych gruntach użytkowanie wieczyste na rzecz innych osób, zachowuje jednak pewien margines kontroli nad nieruchomościami.

3.4.4. Możliwe oczekiwania względem skuteczności instrumentu

Ocena skuteczności proponowanego instrumentu *in genere*, w zakresie zachęcania inwestorów, jest niemalże niemożliwa. Tego rodzaju działanie ma bowiem charakter oferty handlowej składanej przez Miasto. W istocie jego skuteczność zależy będzie więc od atrakcyjności przedstawionej inwestorem propozycji. Kształtując ofertę, należy wziąć pod uwagę, jako szczególnie istotne następujące czynniki atrakcyjności:

- Możliwość komercjalizacji zaplanowanej przez Miasto funkcji,
- Przewidywalny popyt na zaplanowaną funkcję (dopasowanie funkcji do nieruchomości),
- Stan techniczny/stan zagospodarowania nieruchomości,
- Dopasowanie warunków zabezpieczających planowaną funkcję do rynku, w tym do oczekiwań podmiotów finansujących inwestora.

Natomiast w odniesieniu do skuteczności instrumentu w aspekcie wpływu Miasta na lokowanie funkcji należy instrument zbywania nieruchomości ocenić dość wysoko – zwłaszcza w sytuacji ustanowienia użytkowania wieczystego.

3.5. Wynajem lokali użytkowych lub dzierżawa nieruchomości

3.5.1. Wprowadzenie

Umowa najmu jest umową cywilnoprawną, w której wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Umowa najmu może być przez strony kształtowana według własnego uznania, ponieważ zgodnie z zasadą swobody umów, strony mogą dowolnie kształtować



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

stosunek zobowiązaniowy, byleby nie był sprzeczny właściwościami stosunku prawnego, ustawą ani zasadami współżycia społecznego.

Miasto może zastrzec w umowie konkretny cel, na jaki chce wynająć konkretny lokal użytkowy. Dzięki temu może wprowadzać nowe funkcje usługowe na określony obszar, np. funkcję handlową (piekarnia, sklep warzywny, sklep mięsny), funkcję medyczną (przychodnia, apteka) czy też funkcję społeczną związaną z opieką nad dziećmi (żłobek, przedszkole).

W ramach zawartych już, bądź planowanych do zawarcia umów najmu możliwe jest również zachęcanie inwestorów na inwestowania w wynajętej nieruchomości, poprzez przyznanie im prawa pierwszeństwa nabycia zajmowanych nieruchomości.

Podobnie do najmu przepisy prawa cywilnego kształtują dzierżawę. Przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Do dzierżawy stosuje się, co do zasady, odpowiednio przepisy o najmie. Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego.

3.5.2. Uwarunkowania prawne

Wynajem lokali użytkowych

Zasadą jest, iż zawarcie umowy najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. W przypadku zawarcia umowy na czas krótszy niż 3 lata przetarg na wyłonienie najemcy nie jest wymagany. Identyczne zasady mają zastosowanie do dzierżawy.

Należy wskazać, iż od wymogu przeprowadzenia przetargu w przypadku zawierania umowy na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony istnieją wyjątki:

1. Rada Miejska może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Redakcja przepisu pozwala na przyjęcie bezprzetargowego wynajmu nieruchomości gminnych w każdej sytuacji, jeśli Rada Miejska wyrazi zgodę na taki tryb. Ustawodawca nie uzależnia owej zgody od spełnienia dodatkowych warunków – Rada Miejska ma więc możliwość uznaniowego wydania tej zgody lub odmowy jej wydania¹ (art. 37 ust. 4 u.g.n. zd. drugie, u.g.n.).

¹ J. Majcher-Borkowska, Wieloletnia dzierżawa nieruchomości gminnej bez przetargu, opubl. ST.2009.10.48,



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

2. W przypadku, gdy najemcą nieruchomości jest organizacja pożytku publicznego lub użytkownikiem nieruchomości jest stowarzyszenie ogrodowe w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 40 oraz z 2015 r. poz. 528)

Przetarg przeprowadza się w formie:

- a) przetargu ustnego nieograniczonego;
- b) przetargu ustnego ograniczonego;
- c) przetargu pisemnego nieograniczonego;
- d) przetargu pisemnego ograniczonego.

O wyborze formy przetargu decyduje jego organizator. Stosowanie odpowiedniej formy przetargu jest niezwykle istotne z perspektywy celów, jakie chce osiągnąć Miasto, w tym celów związanych z rewitalizacją. Przeprowadzenie przetargu ustnego ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Natomiast celem przetargu pisemnego jest wybór najkorzystniejszej oferty. W przetargu pisemnym stosuje się zatem również pozacenowe kryteria wyboru najemcy.

Szczególnym rodzajem przetargu jest przetarg ograniczony (ustny lub pisemny). Przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób. Decydując się na przetarg ograniczony i wskazując stosowne warunki, jakie potencjalny najemca miałby spełniać, Miasto zyskuje duży wpływ na działalność prowadzoną w lokalu. Ograniczenie możliwości uczestnictwa w przetargu nie może jednak prowadzić do ograniczenia konkurencji.

Najem lub dzierżawa z opcją sprzedaży

Co do zasady sprzedaż lokali komunalnych, w tym lokali użytkowych, następuje w drodze przetargu. Od tej zasady u.g.n. wprowadza jednak szereg wyjątków. Tryb bezprzetargowy można zastosować m.in. w sytuacji, gdy sprzedaż następuje na rzecz osób, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu określonej nieruchomości. Prawo pierwszeństwa określono w art. 34 u.g.n. i nie obejmuje ono lokali użytkowych będących przedmiotem najmu, ani nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy. Jednakże, zgodnie z art. 34 ust. 6 u.g.n. rada gminy ma kompetencję aby przyznać, w drodze uchwały, pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom – nie ma przeszkód aby taką uchwałą rady gminy

Teza nr 1, SIP Lex 104203/1.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

objąć również najemców lokali użytkowych. Zgodnie z art. 34 ust. 6a u.g.n. zasada ta stosuje się także do budynków mieszkalnych lub użytkowych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy.

Możliwość zakupu zajmowanego lokalu, czy dzierżawionej nieruchomości może stanowić istotną zachętę zarówno do wchodzenia w stosunek najmu/dzierżawy z Miastem (ze względu na możliwość swobodnego kontynuowania działalności w raz wybranym miejscu), jak i do inwestowania w zajęte nieruchomości. W tym zakresie ważne rozważenia jest również wprowadzenie do warunków zawieranych umów klauzul umożliwiających korzystne dla nabywcy rozliczenie nakładów.

3.5.3. Warunki zawierania umów

Umowa najmu

Miasto może ukształtować treść umowy wedle swoich potrzeb oraz priorytetów. Zgodnie z zasadą swobody umów zawartą w art. 353¹ k.c., strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byle jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

W umowie można określić, jaka działalność ma być prowadzona danym lokalu. Ponadto można zastrzec, iż w przypadku, gdy najemca został wyłoniony w drodze przetargu ograniczonego, możliwość zmiany lub rozszerzenia działalności jest wyłączona o ile najemca nie uzyska na to zgody Prezydenta Miasta.

Co więcej, zgodnie z art. 664 k.c., w przypadku, gdy najemca zmienia przeznaczenie lokalu bez zgody wynajmującego, ten ostatni ma prawo odstąpić od umowy. Dlatego najemca zobowiązany jest przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania - w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy.

Najem lub dzierżawa z opcją sprzedaży

Jak wskazano powyżej, czynnikiem zachęcającym potencjalnych inwestorów do czynienia inwestycji w zajmowanych nieruchomościach mogą być korzystne dla nich zapisy umów. Funkcją taką spełnić może przede wszystkim możliwość zaliczenia na poczet ceny lokalu, w przypadku sprzedaży nieruchomości najemcy/dzierżawcy, wartości poczynionych na nieruchomości nakładów. W przypadku umów już zawartych, a nie zawierających stosownej klauzuli, rozważyć można zawieranie dodatkowych umów, np. umów o remont, które wprowadzałyby analogiczne zasady rozliczeń.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

3.5.4. Oczekiwania względem skuteczności

Zawieranie umów najmu może stanowić skuteczny instrument wprowadzania pożądanych funkcji do miejskich lokali, sprzyja zatem tworzeniu zaplanowanej przez Miasto infrastruktury usługowej. Narzędzie to należy ocenić wysoko ze względu na skuteczność wpływu na lokowanie funkcji.

W zakresie zachęcania inwestorów do inwestowania w danym obszarze wpływ instrumentu może być znaczny przy wykorzystaniu przez możliwości ustanawiania najmu z opcją sprzedaży i korzystnym rozliczeniu poniesionych przez inwestora nakładów.

3.6. Dotacje z budżetu Miasta na rzecz zabytków objętych wpisem do rejestru zabytków

3.6.1. Wprowadzenie

Miasto może udzielać dotacji jedynie na zadania własne, których katalog znajduje się w art. 7 u.s.g. **Rewitalizacja nie jest jednym z zadań Miasta, dlatego obecnie nie ma możliwości przeznaczenia na nią środków finansowych.** Jednakże, Miasto ma możliwość przyznawania środków pieniężnych na rzecz obiektów objętych wpisem do rejestru zabytków. Wynika to z faktu, iż zadaniem własnym gminy jest „ochrona zabytków i opieka nad zabytkami” (art. 7 ust. 1 pkt 9 u.s.g.).

Dotacja może okazać się skutecznym instrumentem sprzyjającym rozwojowi Miasta. Dodatkowe środki pieniężne przeznaczone na konkretny cel, np. stabilizację konstrukcji budynku czy odrestaurowanie zewnętrznej fasady, prócz zminimalizowania kosztów poniesionych przez właściciela, może go dodatkowo zmobilizować do dalszych prac nad odrestaurowaniem oraz upiększaniem zabytkowej nieruchomości.

Na marginesie należy dodać, iż planowane są zmiany w polskim porządku prawnym. Niebawem do łaski marszałkowskiej trafi rządowy projekt ustawy o rewitalizacji (numer wykazu UD217), której celem jest usprawnienie funkcjonowania i finansowania procesów rewitalizacyjnych, a także przeprowadzania kompleksowej interwencji na obszarze zdegradowanym. Jednym z głównych założeń projektu jest uznanie rewitalizacji za nieobowiązkowe zadanie własne gminy. Umożliwi to Miastu powołanie spółki prawa handlowego lub samorządowego zakładu budżetowego w celu



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

koordynowania kompleksowych procesów rewitalizacji. Ponadto, Miasto miałyby możliwość przekazywania dotacji, w ramach rewitalizacji, na remont budynków mieszkalnych niezależnie od struktury właścicielskiej. Projekt jest w trakcie procesu legislacyjnego.

3.6.2. Uwarunkowania prawne

Rejestr zabytków danego województwa tworzy i prowadzi Wojewódzki Konserwator Zabytków (dalej: WKZ). Zabytki wpisywane są do rejestru na podstawie decyzji wydanej przez WKZ. Wpis do rejestru zabytków jest jedną z form ochrony zabytków.

Zasady finansowania opieki nad zabytkami zostały określone w rozdziale 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dotacje na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru mogą być udzielane przez Radę Miejską na zasadach określonych w podjętej przez ten organ uchwale.

W celu udzielenia dotacji na realizację zadań z zakresu opieki nad zabytkami, Miasto powinno poczynić następujące kroki:

- 1) podjąć uchwałę (akt prawa miejscowego) na podstawie art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w sprawie zasady i trybu udzielania dotacji z budżetu gminy na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków;
- 2) zaplanować wydatek w formie dotacji w uchwale budżetowej, z uwzględnieniem wymogów określających strukturę planu wydatków wynikającą z ustawy o finansach publicznych;
- 3) podjąć uchwałę (akt indywidualny) w sprawie udzielenia dotacji konkretnym podmiotom wraz ze wskazaniem dotowanego zakresu.²

O dotacje mogą ubiegać się: osoba fizyczna, j.s.t. lub inna jednostka organizacyjna, będąca właścicielem bądź posiadaczem zabytku wpisanego do rejestru albo posiadająca taki zabytek w trwałym zarządzie. Dotacje mogą zostać udzielona w wysokości do 100% nakładów koniecznych na wykonanie przez wnioskodawcę prac.

² K. Sawicka, „Wydatki z budżetu gminy w formie dotacji. Zagadnienia prawnofinansowe.”, publ. PPIA.2009.80.151., SIP Lex 107553/1.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

Dotacja na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane może obejmować nakłady konieczne m.in. na: stabilizację konstrukcyjną części składowych zabytku lub ich odtworzenie w zakresie niezbędnym dla zachowania tego zabytku, odnowienie lub uzupełnienie tynków i okładzin architektonicznych albo ich całkowite odtworzenie, z uwzględnieniem charakterystycznej dla tego zabytku kolorystyki, odtworzenie zniszczonej przynależności zabytku, jeżeli odtworzenie to nie przekracza 50% oryginalnej substancji tej przynależności.

3.6.3. Możliwe oczekiwania względem skuteczności instrumentu

Możliwość uzyskania dotacji od Miasta może zwiększyć zainteresowanie właścicieli oraz posiadaczy zabytkowych nieruchomości odrestaurowaniem nieruchomości. Dodatkowe środki pieniężne przeznaczone np. na stabilizację konstrukcji czy remont dachu, mogą przekonać ich do przeprowadzenia generalnego remontu z własnych środków. Ponadto, partycypacja finansowa oraz zaangażowanie w sam proces przygotowania i realizacji remontu sprzyjają umocnieniu się lokalnej tożsamości mieszkańców oraz wzrostowi odpowiedzialności za wspólną przestrzeń miejską.

Co więcej, odrestaurowanie danej nieruchomości, znajdującej się wśród obiektów niewyremontowanych, może podzielać stymulująco na jej sąsiedztwo. Pięknie odrestaurowane budynki wraz z uporządkowanym otoczeniem zachęcają do podjęcia kolejnych inwestycji. W tym zakresie instrument należy ocenić jako mający potencjalny wpływ na inwestowanie w danym obszarze.

Odnosząc się natomiast do wpływu Miasta na lokowanie funkcji należy stwierdzić, że instrument dotacji nie wywiera w tym zakresie znaczącego wpływu.

3.7. Partycypacja Miasta w kosztach remontu budynków, w których samorząd posiada udział

3.7.1. Wprowadzenie

Proponowany instrument byłby skierowany wyłącznie do wspólnot mieszkaniowych, w budynkach których Miasto posiada swój udział. Udział finansowy Miasta dotyczyłaby części kosztów związanych



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

z remontem nieruchomości wspólnej dedykowanych np. odnowieniu elewacji. Partycypacja stanowiłaby zachętę dla wspólnot mieszkaniowych do podjęcia prac remontowych i konserwatorskich.

Zaletą instrumentu jest fakt, iż Miasto nie ponosi kosztów całego przedsięwzięcia, ponieważ wszyscy właściciele partycypują w kosztach prac remontowych stosownie do swoich udziałów w nieruchomości wspólnej.

3.7.2. Uwarunkowania prawne

Miasto może być właścicielem lokalu wchodzącego w skład określonej nieruchomości, a zatem być jednym z członków wspólnoty mieszkaniowej. Prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną określają przepisy ustawy o własności lokali. W zakresie nie uregulowanym ustawą, stosuje się przepisy k.c. Jednym z podstawowych obowiązków właścicieli lokali jest uczestnictwo w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, czyli w szczególności w wydatkach na remonty i bieżącą konserwację. Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokalu, właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do swoich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Podstawy programu refundacji muszą zostać określone przez Radę Miejską w uchwale, która powinna zawierać:

1. Warunki, jakie wspólnota mieszkaniowa, w której udziały ma Miasto, ma spełnić, aby przystąpić do programu refundacji, w szczególności:
 - a. udokumentowanie ogólnie dobrego stanu technicznego budynku;
 - b. tytuł prawny do terenu przyległego do budynku;
 - c. wykonanie estetycznego zagospodarowania terenu przedmiotowej nieruchomości i przyległej;
 - d. brak zadłużeń właścicieli wobec Miasta.
2. Wysokość refundacji, która może być wyższa np. gdy budynek jest wpisany do rejestru zabytków.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

3. Kryteria, jakimi kieruje się komisja przy ustalaniu wysokości refundacji, np. wysokość środków zabezpieczonych w budżecie;
4. Wyłączenia przedmiotowe spod refundacji, np. koszt nadzoru inwestorskiego i autorskiego.

3.7.3. Oczekiwana skuteczność instrumentu

Instrument sprzyja podjęciu spójnych i kompleksowych działań remontowych. Budynki danej wspólnoty odnawiane będą według podobnych projektów określonej grupy specjalistów (z uwzględnieniem różnic konstrukcyjnych budynków), można powiedzieć, iż będą odnawiane „w jednym duchu”. Po drugie, odnowione i zadbane budynki wraz przyległym otoczeniem będą zachęcać sąsiednie wspólnoty do podjęcia wysiłków na rzecz remontu i rewaloryzacji własnych posesji. Stosowanie instrumentu może mieć znaczenie impulsu zwiększającego atrakcyjność danego obszaru, poprzez wzrost jakości zabudowy. W tym zakresie instrument należy ocenić jako mający potencjalny wpływ na inwestowanie w danym obszarze.

Odnosząc się natomiast do wpływu Miasta na lokowanie funkcji należy stwierdzić, że omawiany instrument nie wywiera w tym zakresie znaczącego wpływu.

3.8. Wsparcie Miasta w uzyskaniu finansowania zewnętrznego

3.8.1. Wprowadzenie

Wsparcie Miasta, udzielone inwestorowi w celu uzyskania finansowania, może okazać się istotnym instrumentem zwiększającym skłonność do inwestowania w Łodzi. Wsparcie to może przybierać przy tym różne formy – zarówno wsparcie w charakterze doradczym, jak i wsparcia w postaci udzielenia gwarancji i poręczeń pożyczek czy kredytów uzyskiwanych przez inwestora. Funkcja udzielanych przez Miasto poręczeń polega na zwiększeniu dostępności finansowania zwrotnego, poprzez ustanowienie dodatkowych zabezpieczeń spłaty – z tego względu stanowi istotny element ekonomicznego wsparcia podejmowanych przez inwestorów przedsięwzięć.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

3.8.2. Uwarunkowania prawne

Zgodnie z art. 94 u.f.p. jednostki samorządu terytorialnego mogą udzielać poręczeń i gwarancji, z uwzględnieniem przepisów powołanej ustawy. Wsparcie udzielone przez Miasto może więc przybrać następujące formy:

- Poręczenie rozumiane jako instytucja prawa cywilnego, uregulowane w art. 876 k.c. Poręczenie to umowa cywilnoprawna, przez którą poręczyciel zobowiązuje się wobec wierzyciela, że wykona zobowiązanie dłużnika, w razie gdyby ten ostatni sam go nie wykonał. Poręczenie zatem ma charakter akcesoryjny i stanowi dodatkowe zabezpieczenie wierzytelności wierzyciela;
- Poręczenie wekslowe (awal), uregulowane w art. 30 – 32, polegające na poręczeniu zapłaty weksla, poprzez zamieszczenie na przedniej stronie weksla lub przedłużku wyrazu "poręczam" i opatrzeniu go podpisem;
- Gwarancja rozumiana jako jednostronne pisemne oświadczenie (przyrzeczenie), złożone przez gwaranta na zlecenie określonego podmiotu (dłużnika), w którym zobowiązuje się on do spełnienia świadczenia na rzecz innego podmiotu (beneficjenta gwarancji) w razie zaistnienia określonych warunków zapłaty lub po wezwaniu beneficjenta w określonych okolicznościach.

Należy podkreślić, że obowiązujące przepisy nie określają katalogu podmiotów, które mogą być beneficjentami udzielanych przez gminy poręczeń i gwarancji. Zasadniczo przyjmuje się, iż udzielane poręczenia powinny mieć związek z realizacją konkretnego zadania przez Miasto. Krąg podmiotów, którym gminy mogą udzielać poręczeń i gwarancji obejmuje w szczególności inne jednostki samorządu terytorialnego i ich związki, samorządowe osoby prawne, instytucje kultury, a także inne podmioty realizujące zadania publiczne lub zamierzające osiągnąć cel publiczny, w tym podmioty niepubliczne realizujące zadania na podstawie ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, a także podmioty gospodarcze.

3.8.3. Warunki zawierania umów

Poręczenia i gwarancje udzielane przez j.s.t. mają charakter zobowiązań pieniężnych. Ich przedmiotem może być w szczególności spłata kredytów i pożyczek, wykup obligacji, zapłata faktur za dostarczony towar lub wykonaną usługę. Dopuszczalne jest udzielanie poręczeń z dłuższym niż rok



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

okresem odpowiedzialności poręczyciela. Ich podstawą jest w takim przypadku odrębna uchwała organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego³.

Zgodnie z art. 262 u.f.p., czynności prawnych polegających na udzielaniu poręczeń i gwarancji dokonuje prezydent Miasta. Dla ważności tych czynności konieczna jest kontrasygnata skarbnika Miasta.

3.8.4. Możliwe oczekiwania względem skuteczności instrumentu

Udzielenie poręczenia przez jednostkę samorządu terytorialnego wpływa niewątpliwie pozytywnie na zdolność kredytową inwestora. Możliwość uzyskania tego rodzaju poręczenia lub gwarancji stanowi może zatem istotną zachętę do zainwestowania w Łodzi.

Udzielenie poręczenia/gwarancji, jak wskazano powyżej, musi jednak pozostać w wyraźnym związku z zadaniem Miasta. Jest zatem mało prawdopodobnym, aby poręczenie/gwarancja mogło stanowić samoistny instrument stosowany przez Miasto dla przyciążenia inwestorów. Może natomiast być stosowane równolegle z opisanym powyżej zbyciem nieruchomości wraz z przypisaniem funkcji czy wynajmem nieruchomości. Wspomnieć przy tym należy również, iż udzielone poręczenie i gwarancja jako zobowiązania warunkowe obciążają ustawowy indywidualny wskaźnik zadłużenia. Indywidualny wskaźnik zadłużenia samorządów stanowi, że w danym roku budżetowym wartość spłaty zobowiązań wraz z kosztami ich obsługi do dochodów ogółem budżetu jednostki samorządu terytorialnego nie może przekroczyć średniej arytmetycznej z obliczonych dla ostatnich trzech lat relacji jej dochodów bieżących, powiększonych o dochody ze sprzedaży majątku oraz pomniejszonych o wydatki bieżące do dochodów ogółem budżetu. Do łącznej kwoty przypadającej w danym roku budżetowym obsługi długu dodaje się również potencjalne spłaty kwot wynikających z udzielonych poręczeń oraz gwarancji. Z tego względu poręczenia udzielane przez JST należą dziś do rzadkości i instrument ten należy rozważać w odniesieniu do stosunkowo niedużych kwot i w szczególności ważnych dla Miasta sytuacjach.

³ Tak: L. Lipiec – Warzecha, Ustawa o finansach publicznych. Komentarz, wyd. ABC 2011 r.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

3.9. Preferencje podatkowe (podatek od nieruchomości)

3.9.1. Wprowadzenie

Istotnym narzędziem w rękach Miasta, pozwalającym w pewnym stopniu wpływać na lokalną przedsiębiorczość i pośrednio na działalność inwestycyjną przez firmy, jest podatek od nieruchomości. Rada Miasta, uchwalając stawki podatku, może istotnie zmieniać obciążenia podatkowe nakładane na mieszkańców i przedsiębiorców. W przypadku realizowania programu rewitalizacji obszarowej, możliwe jest uchwalenie niższych, „preferencyjnych” stawek podatku od nieruchomości dla niektórych obszarów Miasta.

Dodatkowo, posługując się zwolnieniami od podatku, Rada Gminy może stwarzać preferencyjne warunki dla określonych rodzajów działalności, poprzez zwalnianie z podatku nieruchomości zajętych na tego rodzaju działalność.

3.9.2. Uwarunkowania prawne

Podatek od nieruchomości jest jednym z podatków lokalnych, stanowiących dochód gminy. Zgodnie z art. 2 u.p.io.l. opodatkowaniu tym podatkiem podlegają: grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

- właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- użytkownikami wieczystymi gruntów,
- posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego

Wysokość stawek podatku od nieruchomości ustala rada gminy, z tym że maksymalne stawki określone zostały w art. 5 u.p.io.l. Zgodnie z ust. 3 i 4 powołanego artykułu radzie gminy przysługują szerokie możliwości różnicowania stawek, co daje wspomniane wyżej możliwości stosowania preferencji podatkowych.

Uchwałę rady gminy mogą być również wprowadzane, nieprzewidziane w przepisach ustawowych przedmiotowe zwolnienia w podatku od nieruchomości (art. 7 ust. 3 u.p.io.l.). Nie ma natomiast możliwości wprowadzania mocą uchwały rady gminy nowych zwolnień podmiotowych.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

Należy podkreślić, że wszelkie uchwały Rad Gmin, przyznające przedsiębiorcom zwolnienia w ramach podatku od nieruchomości powinny być podejmowane w zgodzie ze wspólnotowymi i krajowymi przepisami dotyczącymi tzw. pomocy publicznej. Istnieją, co do zasady, dwie możliwe drogi wprowadzenia zwolnień:

- zwolnienia przyznawane w oparciu o Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 stycznia 2015 r. w sprawie warunków udzielania zwolnień z podatku od nieruchomości oraz podatku od środków transportowych, stanowiących regionalną pomoc inwestycyjną, pomoc na kulturę i zachowanie dziedzictwa kulturowego, pomoc na infrastrukturę sportową i wielofunkcyjną infrastrukturę rekreacyjną oraz pomoc na infrastrukturę lokalną – Dz. U. 2015, poz. 174),
- zwolnienia przyznawane jako tzw. pomoc de minimis.

Wszelka inna pomoc udzielona na gruncie podatku od nieruchomości podlega notyfikacji do Komisji Europejskiej.

3.9.3. Możliwe oczekiwania względem skuteczności instrumentu

Stosowanie preferencji podatkowych w podatku od nieruchomości może mieć dwojakie oddziaływanie: po pierwsze może zwiększać atrakcyjność określonej lokalizacji (w relacji do innych lokalizacji poza obszarem rewitalizowanym) pod względem opłacalności inwestowania, po drugie zaś może premiować określone kategorie działań podejmowanych na nieruchomościach. Zasadnym może być zatem zarówno zmniejszenie stawek podatku na obszarach objętych rewitalizacją, jak również wprowadzenie zwolnień warunkowanych przeprowadzaniem konkretnych działań – np. zwolnienie z podatku budynków wzniesionych przed 1945 r., pod warunkiem przeprowadzenia w danym roku remontu elewacji.

Nie jest to natomiast narzędzie skuteczne celem wpływania na wprowadzenie określonych funkcji.

3.10. Przygotowywanie gruntów pod inwestycje

3.10.1. Wprowadzenie

Jednym z istotnych czynników decydujących o atrakcyjności gruntu i woli zainwestowania w danym terenie jest stan jego technicznego uzbrojenia, w tym w szczególności (ze względu na znaczną



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

kapitałochłonność) w sieci wodociągowo – kanalizacyjne i ciepłownicze. Istotny może okazać się również stan zagospodarowania działki w aspekcie ewentualnych koniecznych rozbiórek i uporządkowania terenu. Konieczność wykonania wszystkich tych czynności może skutecznie zniechęcać inwestorów do podjęcia działań na terenie pozbawionym dostępu do miejskich sieci oraz wymagającym uporządkowania, a zwłaszcza rozbiórki istniejących zabudowań. Z tego względu jest uzasadnionym, aby działania w podanym zakresie podjęło Miasto.

3.10.2. Uwarunkowania prawne

Sieci wodociągowo-kanalizacyjne

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 3) u.s.g. sprawy z zakresu wodociągów i zaopatrzenia w wodę oraz kanalizacji należą do obowiązkowych zadań własnych gminy. Powyższe znajduje potwierdzenie również w art. 3 ust. 1 u.z.z.w., zgodnie z którym zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków stanowi zadanie własne gminy. Zgodnie z art. 3 ust. 3 u.z.z.w. gmina ustala kierunki rozwoju sieci w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z powołanych przepisów wywodzi się, że budowa sieci wodociągowo – kanalizacyjnej należy również do zadań własnych gminy. Zadanie te gmina powinna wykonywać przy pomocy przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego, którego obowiązkiem jest, stosownie do art. 15 ust. 1 u.z.z.w., budowa urządzeń wodociagowych i kanalizacyjnych zgodnie z ustaleniami określonymi w studium i planie miejscowym. Należy jednak podkreślić, że obowiązkowi temu nie towarzyszy roszczenie podmiotów zainteresowanych o wybudowanie sieci przewidzianych w planie.

Inicjatywa podmiotów prywatnych, w zakresie uzbrajania terenów pod inwestycje może przejawiać się na etapie uchwalanie m.p.z.p., poprzez wnioskowanie o uwzględnienie konieczności budowy sieci na danym terenie. Częściej jednak inwestorzy przejmują na siebie zadanie wybudowania brakującego fragmentu sieci, a następnie korzystają z przysługującego im, na podstawie art. 31 u.z.z.w. roszczenia o odpłatne przejęcie wybudowanego przez nich fragmentu sieci. Odpłatność ta powinna uwzględniać, zgodnie z poglądem reprezentowanym przez SN (wyrok z dnia 31.1.2007 r., sygn. II CNP 81/06): „wartość urządzeń oraz nakładów koniecznych w celu doprowadzenia jej do standardu technicznego umożliwiającego eksploatację bezpieczną, trwałą i ekonomicznie uzasadnioną”. Należy jednak podkreślić, że gminy niejednokrotnie nadużywają swej pozycji, próbując zmusić inwestorów do nieodpłatnego przekazania wybudowanej infrastruktury. Z tego m.in. względu, brak należytego uzbrojenia działki przeznaczonej pod inwestycję stanowi dla potencjalnego inwestora istotną barierę.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

Rozbiórki i porządkowanie terenu

Z wyjątkami określonymi w art. 31 ust. 1 i 2 u.p.b. rozbiórka obiektu budowlanego wymaga uzyskania pozwolenia na rozbiórkę lub zgłoszenia zamiaru dokonania rozbiórki właściwemu organowi administracji. Pozwolenie na rozbiórkę obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków może być wydane po uzyskaniu decyzji Generalnego Konserwatora Zabytków działającego w imieniu ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego o skreśleniu tego obiektu z rejestru zabytków (art. 39 ust. 2 u.p.b.).

Wykonanie rozbiórki, prócz istotnych kosztów generuje, jak wskazano powyżej, konieczność uzyskania szeregu stosownych pozwoleń. Konieczność dokonania rozbiórki obiektów budowlanych znajdujących się na działce przeznaczonej na inwestycję stanowić może w związku z tym dla inwestora istotny element zniechęcający do przeprowadzenia inwestycji.

3.10.3. Możliwe oczekiwania względem skuteczności instrumentu

Podobnie jak w przypadku instrumentu polegającego na zbyciu nieruchomości z przypisaniem funkcji bardzo trudno jest ocenić *in genere* skuteczność proponowanego instrumentu w aspekcie zachęcenia potencjalnych inwestorów. Proponowany instrument powinien bowiem, wraz z innymi, stanowić element oferty handlowej przygotowanej przez Miasto. Niewątpliwie jednak, wyeliminowanie przeszkód związanych z niewystarczającym przygotowaniem danej nieruchomości pod inwestycję (w szczególności: brak koniecznego uzbrojenia w sieci czy też konieczność poniesienia kosztów rozbiórki i uporządkowania terenu, a nadto przejścia czasochłonnych procedur administracyjnych związanych) istotnie zwiększa atrakcyjność inwestycyjną terenu.

3.11. Wyłączenie ulic z parkowania

3.11.1. Wprowadzenie

Ustawienie i egzekwowanie zakazów parkowania jest częstym wymogiem w ramach współpracy partnerów publicznego i prywatnego wspólnej realizacji przedsięwzięcia polegającej na budowie parkingów wielopoziomowych zlokalizowanych w centrach dużych miast. Są to przedsięwzięcia wymagające wsparcia ze strony podmiotu publicznego celem uzyskania zwrotu poniesionych nakładów. Nakłady na budowę obiektów kubaturowych naziemnych i podziemnych mogą się zwrócić



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

inwestorowi pod warunkiem przychodów z opłat za parkowanie na odpowiednim poziomie, zwykle wyższym niż opłaty za parkowanie w strefie. W tym celu należy skierować odpowiedni popyt do nowo wybudowanego obiektu poprzez zakazy parkowania w miejscach o niższej cenie lub bez pobierania opłat.

3.11.2. Uwarunkowania prawne

Zgodnie z art. 4 pkt. 2 ustawy o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz.460, z późn. zm.), drogą publiczną jest budowla wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiąca całość techniczno - użytkową, przeznaczona do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowana w pasie drogowym. Drogi publiczne ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na następujące kategorie dróg: krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne.

Z drogi publicznej może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami wynikającymi z ustawy o drogach publicznych lub innych przepisów szczególnych, np. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury oraz Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 31 lipca 2002 r. w sprawie znaków i sygnałów drogowych (Dz. U. z 2002 r., nr 170, poz. 1393).

Zgodnie z §28 ww. rozporządzenia, wyłączenie drogi publicznej z możliwości parkowania następuje poprzez ustanowienie przy danej drodze znaku B – 36, który oznacza „zakaz zatrzymywania się”.

Kompetencje związane ze stawianiem znaków drogowych w granicach administracyjnych miasta Łodzi oraz w zakresie dróg wewnętrznych zlokalizowanych na terenach zarządzanych przez Miasto Łódź, przysługuje prezydentowi Miasta, który sprawuje zarówno funkcję zarządcy dróg publicznych, jak i zarządcy ruchu drogowego. Część obowiązków zarządcy dróg publicznych, w imieniu prezydenta Miasta Łodzi, wykonuje Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi. Ponadto, prezydenta wspomaga w pełnieniu funkcji komórka organizacyjna Miasta Łodzi - Oddział Zarządzania Ruchem na Drogach, który wykonuje zadania związane z zarządzaniem ruchem na drogach publicznych, z wyłączeniem zadań, które realizuje Zarząd Dróg i Transportu jako zarządca dróg.

3.11.3. Możliwe oczekiwania względem skuteczności instrumentu

Instrument wprost wpływa na wzrost opłacalności inwestycji dla potencjalnego inwestora.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

Wpływ miasta na lokowanie danej funkcji ocenia się jako wysoki z uwagi na kilka czynników:

- miasto jest właścicielem terenu, na którym parking będzie wybudowany, zatem ustala funkcje,
- miasto ustala warunki zagospodarowania z inwestorem i ma wpływ miasta na wybór potencjalnego partnera,
- Instrument wpływa na zwiększenie ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia.

Skuteczność zależy od formy zawarcia umowy pomiędzy partnerami publicznym i prywatnym oraz od egzekwowania zakazów przez miasto. Umowa PPP zapewnia najwyższą skuteczność instrumentu, jakim jest wyłączenie ulic z parkowania, ponieważ zobowiązuje partnera prywatnego do realizacji konkretnego zakresu inwestycji, następnie udostępniania przedmiotu partnerstwa na warunkach ustalonych w tej umowie, pod rygorem zastosowania kar umownych. Wyłączenie ulic z parkowania w takim układzie jest najczęściej istotnym warunkiem opłacalności całego przedsięwzięcia.

Aspektem, który należy wziąć pod uwagę jest społeczna akceptowalność takiego rozwiązania i ewentualne rozłożenie ciężaru dopłat powyżej poziomu akceptowalnego także na budżet miasta.

3.12. Kampania promocyjna wraz z przygotowaniem oferty inwestycyjnej Miasta

3.12.1. Wprowadzenie

Jednym z najistotniejszych czynników sukcesu większości projektów inwestycyjnych jest odpowiednio prowadzona kampania informacyjno – reklamowa. Zadaniem Miasta będzie w tym wypadku odpowiednie wypromowanie wśród mieszkańców podejmowanych działań rewitalizacyjnych. Wpłynąć to może pozytywnie zarówno na mieszkańców, którzy będą mieli okazję zaznajomić się z realizowanymi projektami, jak i na wizerunek Miasta, które przedstawione zostanie jako miejsce przyjazne do życia, rozwijające się. Interesującym pomysłem wydaje się stworzenie w ramach kampanii bazy dotyczącej lokali mieszkalnych, bądź kamienic przeznaczonych pod inwestycje. Byłaby to swoista oferta inwestycyjna Miasta.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

Przykładem dobrze prowadzonej kampanii informacyjnej związanej z realizacją inwestycji publicznej jest budowa Pomorskiej Kolei Metropolitalnej. Pomimo początkowych problemów z przekonaniem mieszkańców do inwestycji, szereg działań promocyjno – informacyjnych pozwoliło stworzyć wokół niej pozytywny klimat.

3.12.2. Uwarunkowania prawne

Przygotowanie oferty inwestycyjnej Miasta wymaga skorzystania z szeregu instrumentów opisanych w pozostałych częściach niniejszego opracowania. Są to m.in. nabywanie nieruchomości do zasobu, czy przygotowanie gruntów pod inwestycję – uwarunkowania prawne ich zastosowania zostały przedstawione w odnośnych rozdziałach.

3.12.3. Możliwe oczekiwania względem skuteczności instrumentu

Zastosowanie tego instrumentu przynieść może relatywne korzyści dla Miasta Łodzi. Skuteczna kampania informacyjno - promocyjna programu rewitalizacji pomóc może w wykreowaniu pozytywnego wizerunku miasta, jako miejsca w którym warto zamieszkać, zainwestować swój kapitał. Również wśród obecnych mieszkańców Miasta przynieść może ona pozytywny wydźwięk pokazując szereg zmian korzystnych zmian w mieście, zachęcając ich do pozostania w Łodzi. Stworzenie bazy danych lokali mieszkalnych, bądź kamienic, które przeznaczone zostaną pod inwestycje pomóc może w pokazaniu w sposób transparentny nieruchomości objętych programem rewitalizacyjnym. Przyczynić może się to do szybszego pozyskiwania potencjalnych inwestorów, którzy sami będą mogli znaleźć interesującą ich nieruchomość.

3.13. Opiekun inwestora

3.13.1. Wprowadzenie

Jednym z czynników zniechęcających potencjalnych inwestorów do uczestnictwa w procesie rewitalizacji może okazać się skomplikowana ścieżka prawna i administracyjna prowadząca do uzyskania niezbędnych uzgodnień i pozwoleń od właściwych instytucji. Dlatego też istotnym elementem wydaje się wzmocnienie odpowiedniej komórki w strukturach Urzędu Miasta (Biura Obsługi Inwestora), której zadaniem jest udzielenie niezbędnych informacji interesantom,



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

bezpłatnych porad prawnych oraz pomoc w wypełnianiu wymaganych dokumentów, w celu uzyskania potrzebnych pozwoleń m.in. konserwatora zabytków, jak i informowanie o realizowanych obecnie przez Miasto projektach, a także o planowanych w niedługiej perspektywie czasowej inwestycjach. Szczególnie istotne wydaje się wzmacniać działanie Biura we współpracy z wydziałami organizacyjnymi Urzędu Miasta, jak i jednostkami organizacyjnymi Miasta w zakresie, w jakim jednostki te prowadzą działania rewitalizacyjne oraz inne działania mające na celu aktywizację także drobnych inwestorów.

3.13.2. Uwarunkowania prawne

Realizacja proponowanego instrumentu wymaga wskazania podmiotu, który miałby realizować przedmiotowe zadania. Można wyróżnić dwie możliwe drogi takiego wskazania:

- poprzez przypisanie zadań określonym pracownikom Miasta lub jego jednostkom (rozwiązanie obecnie stosowane przez Miasto Łódź),
- poprzez wyłonienie, w trybie konkurencyjnym, podmiotu zewnętrznego, który będzie realizował zadania z zakresu obsługi inwestora na zlecenie miasta, w szczególności będzie poszukiwał inwestorów na rzecz miasta i nawiązywał z nimi relacje).

Jak się wydaje, dla realizacji zadań opiekuna mieszkańców bardziej odpowiednie jest powierzenie ich pracownikom lub jednostkom Miasta. Wynika to m.in. z faktu, że istotne jest długookresowe spojrzenie na powierzane zadania, zaś podmioty zewnętrzne zatrudniane są z reguły na określony okres czasu (w przypadku stosowania ustawy Prawo zamówień publicznych – nie dłużej niż 4 lata).

3.13.3. Możliwe oczekiwania względem skuteczności instrumentu

Potencjalną korzyścią z wprowadzenia wyżej opisanego instrumentu jest łatwiejsze zachęcenie potencjalnych inwestorów. Uzyskanie niezbędnej pomocy w przejściu ścieżki prawno - administracyjnej jest niezwykle istotne dla osób, które mają małe doświadczenie w kontaktach z urzędami i instytucjami państwowymi. Wprowadzenie przez Miasto tego typu wsparcia dla mieszkańców wpłynąć może na sprawniejsze przepływ dokumentów poprzez podniesienie jakości ich przygotowanie. Przyczynić się może to do efektywniejszego przeprowadzenia procesu inwestowania w mieście.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

4. Aneks do „Opracowania propozycji instrumentów dynamizujących inwestowanie w centrum Łodzi”

4.1. Ścieżka legislacyjna ustawy o rewitalizacji

Projekt ustawy o rewitalizacji jest inicjatywą rządową, wpłynął do łaski marszałkowskiej w dniu 2 lipca 2015 r. (druk sejmowy 3594). Projekt przeszedł prace w Komisji Infrastruktury, Komisji Polityki Społecznej i Rodziny oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej. W dniu 23 lipca Sejm uchwalił ustawę. Następnie, zgodnie z procesem legislacyjnym ustawa została skierowana do prac w Senacie oraz do Prezydenta.

W dniu 30 lipca b.r. odbyło się posiedzenie Senatu, na którym rozpatrzono projekt ustawy (druk 1017). Senat zgłosił kilka poprawek, jednakże nie zakładają istotnych zmian w akcie normatywnym, dotyczącą w szczególności redakcji i stylistyki tekstu.

Następnym etapem będzie rozpatrzenie i głosowanie nad poprawkami Senatu przez Sejm, który może je odrzucić lub zaakceptować. Ponownie uchwalona przez Sejm ustawa (z poprawkami Senatu lub bez) zostanie przedstawiona do podpisu Prezydenta RP, który w ciągu 21 dni zarządza jej ogłoszenie w Dzienniku Ustaw RP.

Należy wskazać, iż Prezydent może skierować ustawę do Trybunału Konstytucyjnego z wnioskiem w sprawie jej zgodności z Konstytucją. Ponadto, może także odmówić podpisania ustawy (veto) i z umotywowanym wnioskiem przekazać ustawę do ponownego rozpatrzenia przez Sejm.

Z uwagi na fakt, iż pozostało niewiele posiedzeń sejmowych, wybory parlamentarne mają odbyć się 25 października 2015 r. losy ustawy o rewitalizacji nieostały jeszcze przesądzone.

4.2. Istota ustawy o rewitalizacji

Projekt ma na celu stworzenie ram prawnych dla skutecznego prowadzenia kompleksowych procesów rewitalizacji, która pozwalałaby na odwrócenie postępującej degradacji terenów miejskich



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

przejawiającej się erozją stosunków społecznych, pogłębieniem zapaści gospodarczej oraz pogorszeniem stanu technicznego zabudowy.

Główne zamierzenia projektu zakładają wprowadzenie nowych instrumentów prawnych bądź zmodyfikowanie obecnych, co w wielu przypadkach wiąże się ze zmianą regulacji prawnych, m.in. dotyczących gospodarki nieruchomościami i mieszkalnictwa, kompetencji samorządu terytorialnego, planowania i zagospodarowania przestrzennego, zamówień publicznych.

Jak wynika z art. 3 ustawy o rewitalizacji, przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej prowadzenie w zakresie właściwości gminy, stanowią jej zadania własne. Jest to ważna zmiana, ponieważ dotąd, jak wskazywano w głównym opracowaniu, rewitalizacja nie była zadaniem własnym gminy. Jednym ze skutków było uniemożliwienie gminie udzielania dotacji np. na remonty budynków niestanowiących jej własności, co po wejściu w życie ustawy będzie możliwe. Należy jednakże podkreślić, iż rewitalizacja jest zadaniem nieobowiązkowym dla gminy, która wykonuje je w zależności od potrzeb i uwarunkowań.

Interesariuszami rewitalizacji mają być w szczególności mieszkańcy obszaru rewitalizacji oraz właściciele, użytkownicy wieczyści nieruchomości i podmioty zarządzające nieruchomościami znajdującymi się na tym obszarze, w tym spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego, a także podmioty prowadzące lub zamierzające prowadzić na obszarze gminy działalność gospodarczą lub społeczną.

Ustawa wprowadza szereg instrumentów prawnych, które mają na celu umożliwienie i ułatwienie przeprowadzenia procesów rewitalizacyjnych.

4.2.1. Uchwała wyznaczająca obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji

W przypadku, gdy gmina zamierza przygotowywać, koordynować, tworzyć warunki do prowadzenia rewitalizacji, rada gminy wyznacza w drodze uchwały (z własnej inicjatywy albo na wniosek organu wykonawczego gminy) obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Uchwała ta jest aktem prawa miejscowego.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 9 ustawy o rewitalizacji, obszar zdegradowany to obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, w przypadku występowania na nim co najmniej jednego z następujących negatywnych zjawisk:

- 1) gospodarczych – w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw lub
- 2) środowiskowych – w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska, lub
- 3) przestrzenno-funkcjonalnych – w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych, lub
- 4) technicznych – w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz нефункционowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności i ochrony środowiska.

Natomiast obszar rewitalizacji to obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, który cechuje się szczególną koncentracją ww. negatywnych zjawisk, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zmierza prowadzić rewitalizację. Należy podkreślić, iż istnieją ograniczniki wyznaczenia obszaru rewitalizacji, który nie może być większy niż 20 % całej powierzchni gminy oraz nie może być zamieszkały przez więcej niż 30 % liczby mieszkańców gminy.

W uchwale w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji rada gminy może ustanowić szczególne regulacje, mające na celu zabezpieczenie prawidłowego programowania i realizacji rewitalizacji. Pierwszą z nich jest **ustanowienie prawa pierwokupu w odniesieniu do wszystkich nieruchomości znajdujących się na obszarze rewitalizacji**, drugą zaś – **ograniczenie lub zakaz wydawania dla obszaru rewitalizacji decyzji o warunkach zabudowy (art. 59 u.p.z.p.) dla wszystkich albo określonych w tej uchwale zmian sposobu zagospodarowania terenu**. Zatem istotnym jest zaklasyfikowanie terenu do obszaru rewitalizacji, ponieważ mogą obowiązywać na nich rozwiązania ułatwiające rewitalizację.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

4.2.2. Gminny program rewitalizacji

Gminny program rewitalizacji (dalej: g.p.r., program rewitalizacji) przyjmuje rada gminy w drodze uchwały. Program rewitalizacji sporządzany jest dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego w drodze uchwały, zawiera w szczególności: diagnozę obszaru, opis wizji stanu po rewitalizacji, opis przedsięwzięć rewitalizacyjnych, szacunkowe ramy finansowe g.p.r. wraz z szacunkowym wskazaniem środków finansowych ze źródeł publicznych i prywatnych, określenie niezbędnych zmian w uchwałach, o których mowa w art. 21 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, wskazanie zakresu niezbędnych zmian w aktach planistycznych gminy (studium i m.p.z.p.) . Niezwłocznie po uchwaleniu g.p.r., rada gminy ma obowiązek wprowadzenia przedsięwzięć rewitalizacyjnych w nim wskazanych do załącznika do uchwały gminy w sprawie wieloletniej prognozy finansowej gminy.

Jak widać z powyższego, g.p.r. ma szczególną rolę – wskazuje nie tylko cele rewitalizacji, ale także środki finansowe na jej realizację. Ponadto, wpływa bezpośrednio na kształt aktów planistycznych gminy, które w przypadku „kolizji” z planem rewitalizacji, mają być do niego dostosowywane. Jednakże, jak wskazano explicite w art. 19 ustawy, g.p.r. nie stanowi aktu prawa miejscowego.

4.2.3. Specjalna Strefa Rewitalizacji

Na wniosek organu wykonawczego gminy, rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacyjnej (dalej: Strefa). Strefę ustanawia się w celu sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, na okres nie dłuższy, niż 10 lat, bez możliwości przedłużenia. Uchwała w sprawie ustanowienia Strefy stanowi akt prawa miejscowego.

Na obszarze Strefy wprowadzono wiele rozwiązań, które mają ułatwić i przyspieszyć procesy rewitalizacji. Należą do nich niewątpliwie: **prawo pierwokupu nieruchomości dla gminy, zmiany dotyczące wyłączenia, m.in. w zakresie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, prawo udzielania dotacji przez gminę na roboty budowlane, konserwatorskie na nieruchomości.** Rozwiązania zostaną szerzej omówione w dalszej części dokumentu.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

4.3. Wpływ ustawy o rewitalizacji na instrumenty dynamizujące inwestowanie

4.3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy musi być zgodne z programem rewitalizacji. W przypadku, gdy ustalenia g.p.r. są niezgodne ze studium, przeprowadza się postępowanie w sprawie zmiany tego studium, w celu jego dostosowania do gminnego programu rewitalizacji (art. 20 ustawy o rewitalizacji). Oba akty nie stanowią aktów prawa miejscowego, mają charakter planistyczny.

4.3.2. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego

Projekt ustawy o rewitalizacji zakłada wprowadzenie **gminnego planu rewitalizacji**. Plan ten w istocie stanowi szczególną formę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co rozstrzygnięto w przepisie art. 37f ust. 2. ustawy o rewitalizacji. Ograniczeniem przedmiotowym jest możliwość uchwalenia g.p.r.. wyłącznie dla obszaru rewitalizacji, a zatem dla obszaru wyznaczonego w drodze uchwały.

Ponadto, plan można uchwalić także w wyniku zmiany planu miejscowego. Jak wynika z uzasadnienia do projektu ustawy „Z uwagi na ścisłe powiązania funkcjonalne g.p.r.. zarówno ze studium, jak i z gminnym programem rewitalizacji, zgodnie z art. 37f ust. 3, rada gminy uchwała g.p.r.. po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń żadnego z tych aktów. Ponadto, jeżeli dla danego obszaru obowiązuje plan miejscowy, uchwalenie g.p.r.. zastępuje ustalenia tego planu dla nieruchomości objętych g.p.r..”.

Kolejną z odmierności dotyczących g.p.r.. jest możliwość wyłączenia z obszaru objętego tym planem nieruchomości, których stan zagospodarowania nie wskazuje na konieczność dokonania w tym zakresie zmian. Obecne unormowania dotyczące planu miejscowego nie zawierają generalnego nakazu projektowania tego planu w ramach zwartego obszaru projektowego, jednak w celu usunięcia możliwych do powstania w tym zakresie rozbieżności orzeczniczych, zasadę odmienną przewidziano wprost w projektowanej nowelizacji u.p.z.p. Oznacza to, że organy planistyczne mogą w sposób



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

swobodny kształtować obszar objęty g.p.r., wyłączając z niego pojedyncze nieruchomości (lub ich grupy), w odniesieniu do których regulacja planistyczna nie znajduje uzasadnienia z uwagi na zrealizowany stan zagospodarowania. Jest to istotne m.in. z względu na fakt istnienia ogranicznika powierzchni obszaru rewitalizacji (nie więcej niż 20 % powierzchni gminy).

W g.p.r.. określa się elementy wskazane dla m.p.z.p. (art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p.), ale także, w zależności od potrzeb:

- 1) zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą;
- 2) ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków;
- 3) szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzenia i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic;
- 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;
- 6) zakres niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali – w przypadkach, o których mowa w art. 37i ustawy o rewitalizacji.

W odniesieniu do ustaleń z pkt 3, dotyczących koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych, przewidziano w tym zakresie rozszerzenie kompetencji planistycznej gminy ponad wskazywaną w dotychczasowych planach miejscowych klasę drogi (§ 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). G.p.r.. umożliwi przesądzenie przez gminę zasad kształtowania pasa drogowego jako przestrzeni publicznej, **przewidując środki mające na celu uspokojenie ruchu lub wprowadzenie przestrzeni wspólnych (np. opartych o wzorzec miejskiego podwórca – woonerf).**

Podsumowując, g.p.r.. precyzyjnie określa rezultaty, jakie ma przynieść rewitalizacja. Miasto zachowuje wpływ na funkcję na danym obszarze. Plan określa w szczególności organizację ruchu na drogach, przekroju ulic, parkingach, pożądaną wygląd elewacji budynków, a także wprowadza zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej prowadzonej na terenie obszaru rewitalizacji. W



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

przeciwieństwie do miejscowego planu zagospodarowania, może odnosić się do wybranych nieruchomości wykluczając je z obszaru objętego g.p.r..

Umowa urbanistyczna na nieruchomości niezabudowanej

Zgodnie z art. 41 pkt 6 ustawy o rewitalizacji, zakładającej nowelizację u.p.z.p (poprzez dodanie art. 37i), g.p.r.. może przypisać danej nieruchomości niezabudowanej szczególne warunki realizacji na niej inwestycji głównej. Warunkiem realizacji byłoby zobowiązanie inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania rzecz gminy **inwestycji uzupełniających**, takich jak: infrastruktura techniczna, społeczna lub lokale mieszkalne.

Zobowiązanie do realizacji tych świadczeń ma być przedmiotem zawieranej z gminą **umowy urbanistycznej**, określającej na podstawie g.p.r.. zakres i termin wykonania niezbędnych robót budowlanych oraz termin przekazania gminie wybudowanych elementów.

Zabezpieczeniem spełnienia świadczeń z umowy urbanistycznej jest nie tylko możliwość sądowego dochodzenia roszczeń z niej wynikających, ale przede wszystkim mechanizm administracyjny – warunkiem przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych stanowiących inwestycję główną, jest nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy zrealizowanej inwestycji uzupełniającej, zaś w przypadku, gdy znajduje się ona w ramach jednego obiektu budowlanego – zakończenie robót budowlanych jej dotyczących. Zatem inwestor, który nie wypełni obowiązków wynikających z umowy urbanistycznej, nie będzie mógł przystąpić do użytkowania obiektów budowlanych w ramach inwestycji głównej, przez siebie realizowanej.

W przypadku nieruchomości objętej obowiązkiem zawarcia umowy urbanistycznej, wyłączone przepisy o ustaleniu i pobieraniu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej za wybudowanie infrastruktury technicznej, zatem od partnera prywatnego opłaty te nie będą pobierane. Jak wynika z uzasadnienia do projektu ustawy, podyktowane jest to możliwością „szerokiego określenia obowiązków inwestora”.

Umowa urbanistyczna stanowić ma kompleksowy mechanizm finansowania rozwoju urbanistycznego, w ramach którego gmina uprawniona jest do szerokiego uznania w określaniu warunków zagospodarowania danej nieruchomości.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

4.3.3. Nabywanie nieruchomości do zasobu komunalnego

Przejęcie własności nieruchomości za odszkodowaniem

Zasady wywłaszczenia nieruchomości zostały określone w 112 - 127 u.g.n. Ustawa o rewitalizacji zawiera regulację specjalną w odniesieniu do przepisów u.g.n. w odniesieniu do nieruchomości, które znajdują się na terenie Strefy.

W przypadku nieruchomości, o których mowa w art. 118 a u.g.n. (nie zostały ustalone osoby, którym przysługiwałyby prawa rzeczowe do nieruchomości), położonych w Strefie, Miasto w przypadku wywłaszczenia nie składa do depozytu sądowego odszkodowania ustalonego zgodnie z przepisami u.g.n. Jednakże w przypadku późniejszego ustalenia osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, gmina wypłaca odszkodowanie (art. 31 ust. 2 ustawy o rewitalizacji).

W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (sytuacja, w której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości lub sytuacja, w której właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie żyje i nie przeprowadzono lub nie zostało zakończone postępowanie spadkowe), położonych w Strefie, jeśli planowane są na nich przedsięwzięcia rewitalizacyjne, w szczególności o charakterze społecznym, gospodarczym, przestrzennie – funkcjonalnym (szerzej określone w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy o rewitalizacji) do postępowań administracyjnych związanych z realizacją inwestycji, przyjmuje się następujące reguły:

1. ustalenie kręgu stron postępowania następuje na podstawie danych zawartych w księgach wieczystych, a jeżeli nie są prowadzone dla nieruchomości – w katastrze nieruchomości;
2. doręczenie na adres wskazany w księgach wieczystych, a jeżeli nie są prowadzone dla nieruchomości – w katastrze nieruchomości, uznaje się za skuteczne.

Ponadto, art. 33 ustawy o rewitalizacji ustanawia zasadę, że zaspokojenie roszczeń majątkowych dotyczących nieruchomości położonych na obszarze Strefy może nastąpić poprzez świadczenie w pieniądzu, a wysokość odszkodowania ustala się według stanu z dnia uchwalenia gminnego programu rewitalizacji.

Na marginesie można dodać, iż w uchwale o ustanowieniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji można ustanowić na rzecz Miasta prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, co jest przydatne w razie konieczności wprowadzenia na danym



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

obszarze określonej funkcji, lub przygotowaniem atrakcyjnej oferty inwestycyjnej dla potencjalnego dewelopera.

4.3.4. Zbycie nieruchomości wraz z określeniem funkcji

W uchwale o ustanowieniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji rada gminy może ustanowić zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla wszystkich albo określonych w tej uchwale zmian sposobu zagospodarowania terenu wymagających tej decyzji, w tym zmian sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, jeżeli stan zagospodarowania obszaru rewitalizacji oraz stopień jego pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wskazują, że nieustanowienie zakazu może doprowadzić do niekorzystnych zmian w zagospodarowaniu obszaru rewitalizacji, pogłębiających niekorzystne zjawiska.

Ograniczenia te, w przedmiotowej uchwale, wygasają, jeżeli gmina w ciągu 2 lat od dnia wejścia w życie uchwały nie podejmie uchwały w przedmiocie ustanowienia Strefy, w której wymienione regulacje można powtórzyć.

Poprzez wprowadzenie takiego zakazu w uchwale gmina bezpośrednio wpływa na sposób oraz warunki zagospodarowania obszaru rewitalizacji. Potencjalny inwestor jest związany takim zakazem, tym bardziej, iż jego źródłem jest akt prawa miejscowego. Zgodnie teorią powszechną znajomości prawa akt normatywny jest powszechnie znany o ile został należycie ogłoszony.

4.3.5. Wynajem lokali użytkowych lub dzierżawa nieruchomości

W art. 36 ustawy o rewitalizacji wprowadzono specjalne regulacje dotyczące udzielania zamówień publicznych na obszarze Strefy, co może być przydatne np. zawieranie umów dzierżawy, najmu na okres przekraczający 3 lata.

Projekt ustawy o rewitalizacji zakłada wprowadzenie do art. 4 u.p.z.p. kolejnego wyłączenia od stosowania przepisów prawa zamówień publicznych. Mianowicie, dla zamówień publicznych udzielanych przez urząd gminy lub jej jednostki organizacyjne organizacjom pozarządowym lub



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

spółdzielniom socjalnym wyłączono tryb przetargowy, o ile zamówienie to spełnia łącznie wskazane warunki:

- 1) przedmiot zamówienia musi być związany z realizacją przedsięwzięć zawartych w g.p.r. i realizowanych na obszarze Strefy;
- 2) wartość zamówienia musi być mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 u.p.z.p.;
- 3) zasadnicza część działalności wykonawcy wykonywana ma być na obszarze rewitalizacji;
- 4) przedmiot zamówienia należy do działalności statutowej wykonawcy.

Ponadto, na obszarze Strefy, dla zamówień na usługi lub roboty budowlane, które realizują przedsięwzięcia zawarte w g.p.r. i zlecane są w celu aktywizacji mieszkańców Strefy, dokonano generalnego zwolnienia z obowiązku stosowania trybów przetargowych, o ile wartość zamówienia nie przekracza tzw. progów unijnych (ale jest wyższa niż tzw. próg bagatelności). Zachowano przy tym obowiązki informacyjne związane z udzielaniem zamówienia (Biuletyn Informacji Publicznej) oraz wymóg przestrzegania zasady przejrzystości, równego traktowania podmiotów zainteresowanych wykonaniem zamówienia oraz z uwzględnieniem okoliczności mogących mieć wpływ na jego udzielenie.

4.3.6. Partycypacja Miasta w kosztach remontu budynków

W art. 3 ustawy o rewitalizacji, rewitalizację uznano za zadanie własne gminy, dzięki czemu gmina, w ramach rewitalizacji, może przeznaczyć dotację ze swojego budżetu np. **na odnowienie budynków mieszkalnych**.

Jak wynika z art. 35 ustawy o rewitalizacji, w przypadku nieruchomości położonych na obszarze Strefy, Miasto może udzielić ich właścicielom lub użytkownikom wieczystym dotacji w wysokości nieprzekraczającej 50% nakładów koniecznych na wykonanie:

- 1) robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie,
- 2) prac konserwatorskich i prac restauratorskich w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

jeżeli wnioskowane działania służą realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

Szczegółowe zasady w sprawie udzielenie dotacji, w tym tryb postępowania z wnioskami, zasady rozliczania, określa się w uchwale w sprawie ustanowienia Strefy.

Do dotacji stosuje się odpowiednio przepisy art. 77 ustawy o ochronie zabytków.

W uzasadnieniu do projektu ustawy można przeczytać *„Przedmiotowe rozwiązanie stanowi odpowiedź na formułowane przez samorzędy oczekiwania dotyczące rozszerzenia mechanizmu wsparcia w drodze dotacji kierowanego nie tylko wobec nieruchomości znajdujących się w rejestrze zabytków, lecz także innej wartościowej tkanki budowlanej, której odnowa składa się na końcowy efekt rewitalizacji. Jego wprowadzenie możliwe jest dzięki uznaniu działań gminy w zakresie rewitalizacji za nieobowiązkowe zadanie własne.”*

4.3.7. Preferencje podatkowe (podatek od nieruchomości)

Zmiana w ustawie o rewitalizacji (art. 37) wprowadza narzędzie fiskalne znajdujące zastosowanie na obszarze Strefy, polegające na zwiększeniu stawki podatku od nieruchomości, które mimo przeznaczenia w planie miejscowym pod zabudowę, nie zostały zabudowane w terminie 4 lat od dnia wejścia w życie planu.

Zgodnie z zasadą braku skutku rzeczowego planów miejscowych (art. 35 u.p.z.p.), postanowienia tych aktów prawa miejscowego odnośnie do docelowego stanu zagospodarowania nie nakładają na właścicieli nieruchomości obowiązku realizacji postanowień planu, a jedynie zabraniają podejmować działań sprzecznych z tymi ustaleniami.

Proponowany przepis stanowi instrument finansowej zachęty dla właścicieli nieruchomości do realizacji zagospodarowania zgodnego z planem miejscowym lub – w razie braku takiego zamiaru – zadysponowania nieruchomością na rzecz podmiotu, który jest zainteresowany takim działaniem. W związku z tym proponuje się uzupełnienie art. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, poprzez wskazanie, że dla nieruchomości objętych uchwałą o Strefie, stawka podatku od nieruchomości niezabudowanych podlega zwiększeniu, w odniesieniu do nieruchomości, dla których w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewidziano możliwość wzniesienia budynków, w ten



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

sposób, że po upływie czterech lat od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany – stawka wynosi 3 zł od 1 m².

4.3.8. Wyłączenie ulic z parkowania

Jak już wskazano przy umawianiu g.p.r., plan może również zawierać ustalenia dotyczące koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekroju ulic. Ustalenia w zakresie organizacji ruchu na drogach publicznych stają się obowiązujące dla uczestników ruchu po wprowadzeniu przez organ zarządzający ruchem nowej organizacji ruchu, zgodnie z przepisami ustawy prawo o ruchu drogowym. Wydaje się możliwym, iż można będzie również wyłączyć ulice z parkowania.



WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
 E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
 TEL.: +48 (42) 638-57-58
 FAX: +48 (42) 638-57-29

Literatura i dokumenty źródłowe

1. J. Majcher-Borkowska, Wieloletnia dzierżawa nieruchomości gminnej bez przetargu, opubl. ST.2009.10.48, Teza nr 1, SIP Lex 104203/1;
2. K. Sawicka, „Wydatki z budżetu gminy w formie dotacji. Zagadnienia prawnofinansowe.”, publ. PPIA.2009.80.151., SIP Lex 107553/1;
3. L. Lipiec, Warzecha, Ustawa o finansach publicznych, Komentarz, wyd. ABC 2011 r.

Akty prawa powszechnie obowiązującego

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.);
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.);
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.);
6. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139);
7. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.);
8. Ustawa z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie. (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1118 z późn. zm.);
9. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 849, z późn. zm.);
10. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz.460, z późn. zm.);
11. Ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 40, z późn. zm.);
12. Rozporządzenie Ministrów Infrastruktury oraz Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 31 lipca 2002 r. w sprawie znaków i sygnałów drogowych (Dz. U. z 2002 r., nr 170, poz. 1393);
13. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 stycznia 2015 r. w sprawie warunków udzielania zwolnień z podatku od nieruchomości oraz podatku od środków transportowych, stanowiących regionalną pomoc inwestycyjną, pomoc na kulturę i zachowanie dziedzictwa



CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

kulturowego, pomoc na infrastrukturę sportową i wielofunkcyjną infrastrukturę rekreacyjną oraz pomoc na infrastrukturę lokalną (Dz. U. z 2015 r., poz. 174);

14. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi (uchwała nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.);
15. Uchwała nr XXVII/547/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości, ich wydzierżawiania oraz oddawania w użytkowanie (Dz. Urz. Woj. Łódzk. z 2008 r., Nr 115, poz. 1113 z późn. zm).

Orzecznictwo

1. Wyrok NSA z dnia 7 maja 2008 r., sygn. II OSK 84/08;
2. Wyrok SN z dnia 31 stycznia 2007 r., sygn. II CNP 81/06.