



2015

Zadanie 2

Opracowanie modeli przedsięwzięć rewitalizacyjnych
dostosowanych do specyfiki różnorodnych podmiotów
aktywnych w procesie rewitaliacji

Model 1: Rewitalizacja obszarów z wykorzystaniem spółki SPV

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



ZAMAWIAJĄCY:
URZĄD MIASTA ŁÓDZI
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. Charakterystyka, adresaci i założenia organizacyjne modelu	3
1.1. Charakterystyka modelu rewitalizacji	3
1.2. Adresaci modelu rewitalizacji.....	5
1.3. Założenia organizacyjne modelu	5
2. Zastosowanie modelu.....	7
3. Podmioty zaangażowane w proces rewitalizacji	7
4. Instrukcja postępowania	8
5. Ramy prawne przedsięwzięcia w danym modelu	19
5.1. Ramy prawne.....	19
5.2. Ewentualne kwestie wątpliwe do dalszego rozstrzygnięcia.....	21
6. Możliwe źródła finansowania przedsięwzięcia.....	22
6.1. Możliwe źródła finansowania przedsięwzięcia w danym modelu.....	22
6.2. Przykładowa instrukcja przygotowania montażu finansowego	31
6.3. Ryzyka związane z pozyskaniem finansowania	34
7. Przykładowe działania w ramach modelu	35
8. Podsumowanie - model w różnych aspektach rewitalizacji:.....	36
9. Mocne i słabe strony modelu	37
10. Podsumowanie	38
11. Projekty podobne	38



POMOC TECHNICZNA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO





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

1. Charakterystyka, adresaci i założenia organizacyjne modelu

1.1. Charakterystyka modelu rewitalizacji

1. Model wskazuje najważniejsze aspekty realizacji przedsięwzięcia o charakterze rewitalizacyjnym w oparciu o formułę spółki projektowej, która miałaby być w tym celu specjalnie powołana przez Miasto. Model jest zawsze uproszczonym przedstawieniem złożonej rzeczywistości, stąd jego zastosowanie powinno być poprzedzone udzieleniem odpowiedzi na szereg dodatkowych pytań dotyczących danego przypadku. Przedstawiony wstępnie model jest w swym zarysie wykonalny prawnie i ekonomicznie.
2. W modelu zakłada się wniesienie aportem do spółki zespołu nieruchomości, tak, aby możliwe było prowadzenie działalności o zróżnicowanym charakterze, w tym wynajmu lokali podmiotom komercyjnym, dającej możliwość przynajmniej częściowego pokrycia kosztów działań tzw. niedochodowych lub mniej dochodowych (np. społecznych, czy kulturalnych).
3. Model umożliwia odnowienie tych nieruchomości pozostawiając je we władaniu Miasta (w odróżnieniu np. od modelu deweloperskiego, w którym nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste). Model będzie zatem dotyczył takich nieruchomości, których Miasto nie chce, bądź nie może sprzedać, np. wymagających rozwiązania bardziej złożonych problemów społecznych, nieruchomości z budynkami zasiedlonymi przez mieszkańców lub nieruchomości z najemcami lokali użytkowych, czy nieruchomości zabytkowych.
4. W modelu wykorzystano przykład rewitalizacji centrum Szczecina z wykorzystaniem spółki SPV, który prezentuje formułę finansowania rewitalizacji bez zaangażowania środków finansowych budżetu Miasta. Przykład Lublina, którego niestety nie udało się zrealizować zgodnie z zamierzeniami, zwraca uwagę na potrzebę właściwego podejścia do rozwiązania problemów społecznych rewitalizowanego obszaru przy realizacji projektów inwestycyjnych. Obydwa przykłady nie stanowią w całości wzorcowego modelu rewitalizacji, zawierają jednak elementy, które tworzą zasadnicze założenia takiego modelu oraz wskazują obszary wymagające modyfikacji.
5. Dodatkowe, w stosunku do przykładowych, założenia, jakie proponuje się przyjąć w prezentowanym modelu odnoszą się przede wszystkim do:
 - aktywnego zaangażowania miasta w rozwiązywanie problemów społecznych poprzez działania reintegracyjne, czy ofertę lokali zamiennych;



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

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

- zastosowania umowy powierzenia realizacji zadań (SPV w roli podmiotu in-house), która umożliwia finansowanie działań społecznych (powierzonych zadań nie przynoszących dochodu) z budżetu miasta w postaci tzw. rekompensaty.
6. Model rewitalizacji z wykorzystaniem spółki SPV w prezentowanym kształcie wymaga każdorazowej analizy kosztów i korzyści dla JST przed jego zastosowaniem. Zaletą modelu jednak jest to, iż nie obciąża on wskaźników zadłużenia budżetu Miasta.

Celem rewitalizacji w prezentowanym modelu jest przywrócenie dotychczasowych lub nadanie nowych funkcji wybranym obszarom miasta poprzez działania remontowe oraz realizację tzw. "działań miękkich".

Uwarunkowania niezbędne, aby dany model mógł być zastosowany:

- a) własność nieruchomości po stronie Miasta;
- b) relatywnie bliska lokalizacja poszczególnych nieruchomości, tak, aby możliwe było skoncentrowanie działań na danym obszarze, ewentualnie przekazanie spółce więcej niż jednego skupiska nieruchomości;
- c) w ramach przekazywanych nieruchomości znajdują się obiekty niezamieszkałe lub o funkcji innej niż mieszkalna, które będą mogły być wykorzystane na prowadzenie działalności przynoszącej dochody spółce;
- d) wstępna diagnoza potencjału nieruchomości pod względem możliwości zróżnicowania rodzajów działalności, które będą mogły być prowadzone w oparciu o ten zasób;
- e) wstępna diagnoza społeczna obszaru, na którym znajdują się nieruchomości, planowane do przekazania spółce, w szczególności analiza struktury mieszkańców pod względem możliwości zaproponowania im lokali zamiennych;
- f) włączenie się Miasta w procesy społeczne, tj. działania a obszarze lokali zamiennych, ewentualne działania polegające na reintegracji społecznej i zawodowej mieszkańców obszaru;
- g) powołanie Spółki i przekazanie jej własności nieruchomości;
- h) określenie „Programu rewitalizacji”¹ do realizacji przez Spółkę;
- i) uzyskanie wsparcia Miasta w procesie pozyskania finansowania dłużnego przez Spółkę.

¹ Program powinien wynikać z Gminnego Programu Rewitalizacji, w rozumieniu ustawy o rewitalizacji z dnia 23 lipca 2015r., tekst ustawy przekazany do Senatu zgodnie z art. 52 regulaminu Sejmu.



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

1.2. Adresaci modelu rewitalizacji

Adresatem modelu będzie istniejąca lub nowotworzona spółka ze 100% udziałem Miasta. Beneficjentami modelu mogą być osoby - mieszkańcy, do których będą adresowane ewentualne działania miękkie realizowane w ramach "Programu rewitalizacji".

Lp.	Adresaci	Model nr 1
1.	Prywatni właściciele nieruchomości	
2.	Wspólnoty mieszkaniowe	
3.	Podmioty ekonomii społecznej (działające, jako podmioty ekonomii społecznej fundacje i stowarzyszenia oraz spółdzielnie - w tym niewielkie spółdzielnie mieszkaniowe)	
4.	Fundacje	
5.	Stowarzyszenia (w tym reprezentujące lokalną przedsiębiorczość, np. stowarzyszenia kupców)	
6.	Organizacje pożytku publicznego	
7.	Samorządowe instytucje kultury	
8.	Samorządowe placówki edukacyjne	
9.	Samorządowe placówki realizujące zadania pomocy społecznej	
	Samorządowe instytucje realizujące zadania z zakresu rynku pracy (PUP i WUP)	
10.	Samorządowe jednostki wykonujące zadania z zakresu kultury fizycznej i sportu	
11.	Spółki ze 100% udziałem miasta	X
12.	Partnerzy Prywatni jst działający w oparciu o mechanizm PPP	
13.	Indywidualni przedsiębiorcy	
14.	Deweloperzy	
15.	Nieformalne grupy inicjatywne obywateli (w tym grupy artystów, działaczy, liderów, animatorów, itp.)	
16.	Osoby fizyczne aktywne (np. liderzy społeczni, animatorzy społeczno-kulturalni, artyści)	
17.	Osoby fizyczne wymagające wsparcia (np. bezrobotni, niepełnosprawni, wykluczeni)	

1.3. Założenia organizacyjne modelu

Skrócony opis modelu - faza przygotowania i realizacji:

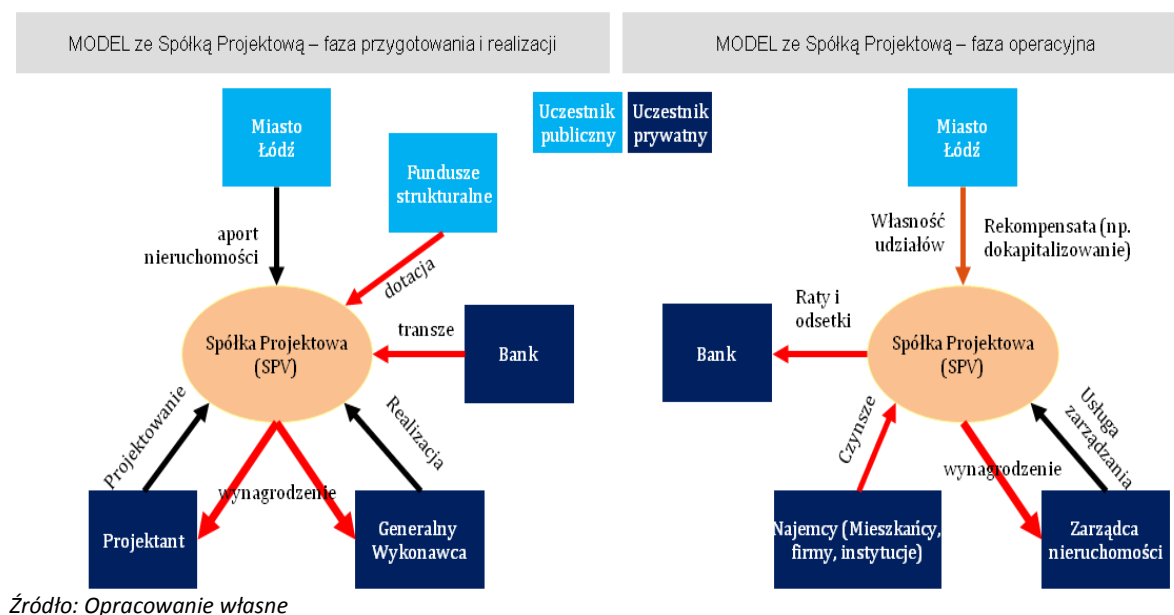
1. Miasto posiada kamienice, w tym kamienice zabytkowe, o znacznym stopniu zdegradowania, położone w atrakcyjnych lokalizacjach (kamienice o dużym potencjalnie rynkowym). Dobór kamienic do Projektu powinien odbywać się w oparciu o ich stan własnościowy, stopień degradacji oraz założenia Gminnego Programu Rewitalizacji.
2. Kamienice są w całości własnością Miasta lub mogą stać się własnością Miasta (w drodze odkupienia/ zamiany lokali z prywatnymi właścicielami).
3. Miasto powołuje Spółkę Projektową (SPV) lub wykorzystuje do celu już istniejącą spółkę, ustanawiając ją podmiotem wewnętrznym (tzw. in-house) i przekazując zadania z zakresu rewitalizacji. W tym celu podpisuje ze spółką odpowiednią umowę wykonawczą wskazującą zakres zadań, sposoby rozliczeń, jakość usług itd. Do umowy załącznikiem jest "Program Rewitalizacji" wskazujący zakres i standardy świadczonych usług.



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

4. Zakładając Spółkę Miasto przekazuje aportem majątek w postaci kamienic oraz wkład gotówkowy na rozpoczęcie działalności.
5. Spółka (SPV) jest odpowiedzialna za organizację finansowania (w formie zwrotnej lub/i bezzwrotnej) na kompleksową renowację substancji majątkowej oraz zorganizowanie programów miękkich zapisanych w "Programie Rewitalizacji".
6. Zakłada się, że w odrestaurowanych obiektach będzie prowadzona zróżnicowana działalność. Istotne jest pozostawienie funkcji mieszkaniowej, ale także wprowadzenie funkcji o charakterze bardziej komercyjnym (biura, lokale użytkowe, hotel) oraz społecznym (np. świetlica środowiskowa, dom sąsiedzki) i kulturalnym. Rozmieszczenie funkcji w obiektach musi odbywać się w sposób celowy biorący pod uwagę zarówno priorytety procesu rewitalizacji jak i realia ekonomiczne, w tym konieczność generowania przychodów przez Spółkę na określonym poziomie.

Założenia w fazie przygotowania i realizacji oraz operacyjnej / Schematy:



Skrócony opis modelu - faza operacyjna

1. W fazie operacyjnej Spółka jest odpowiedzialna za zarządzanie majątkiem: utrzymuje substancję majątkową w stanie niepogorszonym wykonując odpowiednie remonty i dokonując nakładów odtworzeniowych. Funkcje zarządzania nieruchomościami Spółka może wykonywać we własnym zakresie lub kupować tę usługę na zewnątrz.



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

2. Spółka kontraktuje operatorów dla wybranych elementów np. świetlicy, hotelu, restauracji itp.
3. Spółka jest odpowiedzialna również za spłatę zadłużenia. Źródłem spłaty są przychody z czynszów. Jednak należy zakładać, że będzie to źródło niewystarczające, stąd dodatkowym źródłem są środki uzyskiwane od Miasta realizowane na podstawie umowy wykonawczej (tzw. rekompensata).
4. Rekompensata, o której mowa powyżej, może zostać przyznana Spółce na warunkach określonych w Decyzji Komisji Europejskiej 2012/21/UE z dnia 20 grudnia 2011 w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 TFUE do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym (dalej: Decyzja 2012/21). Zgodnie z postanowieniami Decyzji 2012/21 rekompensata nie może przekraczać kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto świadczenia powierzonej usługi, z uwzględnieniem rozsądnego zysku² – koszty netto oznaczają, w rozważanym przypadku koszty działalności pomniejszone o uzyskiwane przychody z czynszu najmu.
5. Forma wypłacania rekompensaty nie została ustalona w Decyzji 2012/21. W analizowanym przypadku wskazane jest, aby przyjmowała ona formę płatności za usługi (na podstawie wystawianej przez Spółkę faktury) – pozwoli to uniknąć generowania strat w Spółce.

2. Zastosowanie modelu

Projekty infrastrukturalne dotyczące budynków mieszkalno-użytkowych i ich otoczenia z elementem programu działań miękkich (społecznych) skierowanych do mieszkańców tychże kamienic, okolicznych mieszkańców oraz małych i średnich firm.

3. Podmioty zaangażowane w proces rewitalizacji

Zgodnie ze schematami na poprzednich stronach podmiotami bezpośrednio zaangażowanymi będą Miasto Łódź oraz spółka projektowa (SPV). Inne podmioty zaangażowane w realizację Projektu to

² Zgodnie z Decyzją Komisji Europejskiej z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust.2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym, rozsądny zysk powinien zostać określony, jako stopa zwrotu z kapitału, która uwzględnia stopień poniesionego ryzyka lub jego brak. Stopa zwrotu jest rozumiana jako wewnętrzna stopa zwrotu z kapitału, która nie przekracza odnośnej stopy swap (http://ec.europa.eu/competition/state_aid/legislation/swap_rates_en.html), powiększonej o premię w wysokości 100 punktów bazowych, jest uznawana za rozsądną w każdym przypadku.



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

bank finansujący oraz najemcy (mieszkańcy/ podmioty gospodarcze) i podmioty wspierające realizację (doradcy, projektanci, wykonawcy). Istotną rolę mogą odegrać NGOsy jako operatorzy programów miękkich inicjowanych przez Spółkę lub najemcy powierzchni w budynkach Spółki (na warunkach preferencyjnych)³.

Beneficjentami procesu będą mieszkańcy remontowanych kamienic, przedsiębiorcy, których firmy znajdują lokalizację w remontowanych kamienicach oraz osoby, korzystające z programów miękkich realizowanych w lokalach.

4. Instrukcja postępowania

W celu wykorzystania w praktyce modelu należy podjąć następujące kroki opisane w ramach poniższych etapów.

Etap I: Przygotowanie inwestycji

1.1. Wykup nieruchomości (w razie konieczności)

W przypadku, gdy samorząd nie dysponuje odpowiednią nieruchomością na danym obszarze może istnieć konieczność zakupu nieruchomości. Musi ona być odpowiednia w kontekście prowadzenia planowanych aktywności.

1.2. Przygotowanie programu działania

Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji niezbędne jest dookreślenie programu działania. Niezbędne jest przeprowadzenie diagnozy problemów społecznych na danym obszarze, związanych z przekazywanymi nieruchomościami, tak, aby przygotowane działania w jak największym stopniu wpisywały się w potrzeby mieszkańców. Wymagana jest współpraca Miasta i jego jednostek organizacyjnych na tym etapie. Problemy, które mogą się pojawić będą najczęściej dotyczyły mieszkańców zdegradowanych nieruchomości - najemców lokali mieszkalnych oraz najemców lokali użytkowych, którzy nie będą mogli powrócić do swoich lokali na dotychczasowych warunkach. Program działania powinien przywidywać rozwiązania z uwzględnieniem interesów tych najemców:

- w przypadku lokali mieszkalnych, tam, gdzie to możliwe powrót do swoich mieszkań;
- w przypadku lokali usługowych zaproponowanie rozwiązań alternatywnych zmierzających do zapewnienia źródła utrzymania tych mieszkańców.

³ Nieruchomości stanowiące własność spółek komunalnych nie wchodzi w skład zasobu komunalnego – konsekwencji nie znajduje do nich zastosowania ustawa o gospodarce nieruchomościami. Spółka ma więc pełną swobodę w ustalaniu zasad udostępniania nieruchomości stanowiących jej własność.



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

Zarówno przygotowanie, jak i późniejsza realizacja programu działania wymaga indywidualnego podejścia do poszczególnych osób. Jest to także najbardziej wrażliwy społecznie element tego modelu.

Program działania powinien opierać się na następujących założeniach:

- a) przypisanie planowanych funkcji/rodzajów działalności do poszczególnych nieruchomości;
- b) wstępną koncepcję zagospodarowania poszczególnych nieruchomości (możliwa wielkość powierzchni na poszczególne funkcje, w tym funkcje społeczne, kulturalne oraz ewentualna dochodowość poszczególnych lokali przeznaczonych na wynajem);
- c) przeznaczenie lokali na funkcję mieszkalną, w tym dla dotychczasowych najemców;
- d) koncepcja organizacyjno-biznesowa funkcjonowania obiektów w okresie operacyjnym, w tym zasady wynajmu powierzchni podmiotom prywatnym, zasady prowadzenia tzw. "działań miękkich" (kulturalne, społeczne).

1.3. Przygotowanie Studium Wykonalności/Biznesplanu

Właściwe zaplanowanie przyszłej działalności powinno przybrać formę Studium Wykonalności lub biznesplanu lub przynajmniej koncepcji programowej.

1.4. Powołanie Spółki Projektowej, nabór pracowników

Ważnym etapem jest powołanie spółki, która na zlecenie Miasta przeprowadzi proces inwestycyjny począwszy od fazy przygotowawczej, poprzez fazę realizacyjną, do fazy eksploatacyjnej. Ogłoszony zostanie także nabór pracowników na poszczególne stanowiska w nowo powołanej Spółce.

1. **Rada Miasta podejmuje uchwałę o utworzeniu spółki celowej** (zalecany rodzajem spółki kapitałowej jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zw. na mniejsze wymogi co do wysokości kapitału zakładowego oraz mniejsze wymogi formalne niżli w przypadku spółki akcyjnej), działającej jako jednoosobowa spółka Gminy Miasta Łodzi, ustalając wysokość kapitału zakładowego oraz sposób w jaki kapitał zakładowy zostanie pokryty (aporty tj. wkłady niepieniężne oraz wkład pieniężny), przedmiot działalności. Podjęcie uchwały jest spełnieniem wymogu, o którym stanowi art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce komunalnej (w ten sposób następuje określenie formy organizacyjno-prawnej w jakiej będą wykonywane zadania własne gminy). Źródłem kompetencji Rady Miasta Łodzi w zakresie podjęcia takiej uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. h ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym do wyłącznej kompetencji rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących tworzenia i przystępowania do spółek i spółdzielni oraz ich rozwiązywania i występowania z nich. Zasadnym jest aby załącznikiem do przedmiotowej uchwały był projekt umowy spółki.



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

2. Stosownie do treści art. 163 kodeksu spółek handlowych **do powstania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością wymaga się:**

- a) zawarcia umowy spółki - umowa spółki kapitałowej musi mieć formę aktu notarialnego (art. 157 par. 2 ksh). Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym przy zawarciu umowy gminę reprezentuje, jednoosobowo wójt (burmistrz, prezydent) lub działający na podstawie jego upoważnienia zastępca wójta (burmistrza, prezydenta) samodzielnie albo z inną upoważnioną przez wójta (burmistrza, prezydenta) osobą. Do obligatoryjnych elementów umowy spółki z o.o. należą:
- firma i siedziba spółki,
 - przedmiot działalności spółki,
 - wysokość kapitału zakładowego,
 - informacja czy wspólnik może mieć więcej niż jeden udział,
 - liczba i wartość nominalna udziałów objętych przez wspólnika,
 - czas trwania spółki, jeżeli jest oznaczony, jednakże brak postanowień odnośnie do czasu trwania spółki oznacza natomiast, że została ona zawarta na czas nieoznaczony.

Z chwilą zawarcia umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością powstaje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji, która jest reprezentowana przez zarząd albo pełnomocnika powołanego jednomyślną uchwałą wspólników;

- b) wniesienia przez wspólników (w analizowanym przypadku przez jedynego wspólnika tj. Gminę Miasta Łódź) wkładów na pokrycie kapitału zakładowego, a w przypadku objęcia udziałów za cenę wyższą od wartości nominalnej, także wniesienie nadwyżki - w przypadku, gdy wkładem na pokrycie kapitału zakładowego ma być prawo własności nieruchomości (jak w analizowanym przypadku) do jego przeniesienia wymagana jest forma aktu notarialnego (dla wywołania skutku rozporządzającego prawem);
- c) ustanowienie rady nadzorczej (obligatoryjnej w spółkach komunalnych *vide* art. 10a ustawy o gospodarce komunalnej) oraz powołanie zarządu - stosownie do regulacji art. 10a ust. 6 ustawy o gospodarce komunalnej członków zarządu spółek z udziałem jednostek samorządu terytorialnego powołuje i odwołuje rada nadzorcza, a zatem w spółkach komunalnych określa się najpierw skład rady nadzorczej, w której gestii pozostaje powołania zarządu;
- d) wpisania do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego - zarząd zgłasza zawiązanie spółki do sądu rejestrowego właściwego ze względu na siedzibę spółki w celu wpisania spółki do rejestru. Wniosek o wpis spółki do rejestru podpisują wszyscy członkowie zarządu.

Zgłoszenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością do sądu rejestrowego powinno zawierać:



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

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

- firmę, siedzibę i adres spółki,
- przedmiot działalności spółki,
- wysokość kapitału zakładowego,
- określenie, czy wspólnik może mieć więcej niż jeden udział,
- nazwiska, imiona i adresy członków zarządu oraz sposób reprezentowania spółki,
- nazwiska i imiona członków rady nadzorczej,
- jeżeli wnoszone są do spółki wkłady niepieniężne - zaznaczenie tej okoliczności,
- czas trwania spółki, jeżeli jest oznaczony,
- jeżeli umowa wskazuje pismo przeznaczone do ogłoszeń spółki - oznaczenie tego pisma.

Zgłoszenie do sądu rejestrowego spółki jednoosobowej powinno również zawierać nazwisko i imię albo firmę (nazwę) i siedzibę oraz adres jedyne go wspólnika, a także wzmiankę, że jest on jedynym wspólnikiem spółki.

Do zgłoszenia spółki należy dołączyć:

- umowę spółki
- oświadczenie wszystkich członków zarządu, że wkłady zostały wniesione w całości,
- jeżeli o powołaniu członków organów spółki nie stanowi akt notarialny zawierający umowę spółki, dowód ich ustanowienia, z wyszczególnieniem składu osobowego,
- podpisaną przez wszystkich członków zarządu listę wspólników z podaniem nazwiska i imienia lub firmy (nazwy) oraz liczby i wartości nominalnej udziałów każdego z nich (faktycznie będzie to lista zawierająca informację dotyczące jednego wspólnika tj. Gminy Miasta Łódź),
- złożone wobec sądu albo poświadczone notarialnie wzory podpisów członków zarządu,
- adresy członków zarządu,
- wniosek o wpis do REGON,
- zgłoszenie płatnika składek w rozumieniu przepisów o systemie ubezpieczeń społecznych,
- zgłoszenie identyfikacyjne, o którym mowa w ustawie z 13.10.1995 r. o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników,
- dokument potwierdzający uprawnienie do korzystania z lokalu lub nieruchomości, w których znajduje się siedziba spółki,
- dowód uiszczenia opłaty sądowej,
- dowód uiszczenia opłaty za ogłoszenie w MSiG.

Wniosek o wpis spółki do rejestru składa się na **urzędowym formularzu KRS-W3**, do którego trzeba dołączyć załączniki w formie formularzy albo dokumentów. Wniosek musi być podpisany przez wszystkich członków zarządu.

Do zgłoszenia trzeba załączyć formularze uzupełniające obligatoryjne:

- KRS-WK - dotyczący organów spółki,



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

- KRS - WM - dotyczący przedmiotu działalności spółki określonego w umowie;

oraz fakultatywne m. in.: KRS-WE - informacja o wspólnikach posiadających co najmniej 10% reprezentacji kapitałowej.

1.5. Zlecenie Spółce realizacji zadania własnego Miasta

Kolejnym krokiem jest podpisanie umowy pomiędzy Miastem, a powołaną Spółką, na mocy której JST zleca jej realizację przedmiotowej inwestycji.

Podpisywana umowa powinna spełniać wymagania wynikające z Decyzji 2012/21. Minimalna zawartość umowy powierzenia obejmuje – w przypadku rozważanej Spółki: (1) określenie przedmiotu i czasu trwania zobowiązania z tytułu świadczenia usług publicznych (2) nazwę przedsiębiorstwa (Spółki), (3) opis mechanizmu rekompensaty oraz wskaźniki służące do jej obliczania, kontrolowania i przeglądu, (4) ustalenia na temat unikania i odzyskiwania nadwyżek rekompensaty, (5) odesłanie do Decyzji 2012/21.

Etap II: Zapewnienie finansowania

2.1. Konkurs/przetarg na wybór banku finansującego realizację przedsięwzięcia

W przypadku realizacji inwestycji ze środków pochodzących z kredytu komercyjnego Spółka ogłasza przetarg na wybór banku finansującego przedsięwzięcie. Natomiast w sytuacji emisji obligacji przez Spółkę ogłasza ona konkurs, w wyniku którego wyłoniony zostanie bank gwarantującego ich emisję. W tym przypadku niezbędnym działaniem będzie podjęcie z nim negocjacji w celu ustalenia warunków emisji.

2.2. Ustanowienie zabezpieczeń, podpisanie umowy z bankiem

Ostatnim krokiem pozyskania finansowania zwrotnego w postaci kredytu komercyjnego lub obligacji jest podpisanie umowy z wybranym bankiem. W przypadku emisji obligacji niezbędne jest jeszcze ustanowienie zabezpieczeń.

2.3. Przygotowanie i złożenie wniosku o dofinansowanie

Jeśli projekt przewiduje znaczne nakłady inwestycyjne dostosowujące nieruchomość do przyszłych potrzeb warto zadbać również o bezzwrotne finansowe wsparcie pochodzące z funduszy unijnych. Przygotowanie wniosku o dofinansowanie i całej dokumentacji aplikacyjnej (np. studium wykonalności) można powierzyć pracownikom powołanej Spółki, lub zlecić do zadania firmom specjalizującym się w jej przygotowywaniu.



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

2.4. Ocena wniosku

Ten element może wymagać zaangażowania pracowników Spółki w przygotowanie różnego rodzaju wyjaśnień lub odpowiedzi do instytucji dysponującej środkami. Zasadniczo oceny wniosku dokonuje jednak odpowiednia instytucja zarządzająca programem operacyjnym.

2.5. Podpisanie umowy o dofinansowanie

Po pozytywnej ocenie wniosku ma miejsce podpisanie umowy o dofinansowanie. W opisywanym modelu stroną umowy jest powołana Spółka.

Etap III: Zamówienia publiczne

3.1. Procedura PZP – Wybór Inżyniera Kontraktu

W założeniach niniejszego modelu przyjęto, że inwestycja na nieruchomości ma charakter kompleksowy. Może być wówczas wymagane zatrudnienie specjalistycznej firmy tzw. Inżyniera kontraktu, który w imieniu Zamawiającego nadzoruje prowadzoną budowę. Należy wówczas przeprowadzić procedurę zgodną z Prawem Zamówień publicznych na wybór takiej firmy. Alternatywną może być stworzenie w ramach Spółki zespołu inspektorów budowlanych z odpowiednimi uprawnieniami.

3.2. Procedura PZP – Wybór Projektanta

Kolejny podmiotem zewnętrznym, który będzie zaangażowany w realizację projektu jest firma projektowa przygotowująca dokumentację techniczną tj. w zależności od potrzeb program funkcjonalno użytkowy, projekt budowlany, projekt wykonawczy itd. Projektant powinien mieć za zadanie uzyskanie niezbędnych decyzji, ekspertyz, wytycznych i uzgodnień aż do pozwolenia na budowę.

3.3. Procedura PZP – Wybór Generalnego Wykonawcy

Ważnym etapem prac jest wyłonienie generalnego Wykonawcy. W tym wypadku również należy zastosować procedurę Prawa Zamówień Publicznych wskazując odpowiednie warunki udziału w postępowaniu i wybierając firmę gwarantującą należyte wykonanie inwestycji. Prace w tym etapie powinny być prowadzone przez doświadczonych specjalistów z zakresu PZP.

Etap IV: Nadzór inwestycyjny

4.1. Prace w zespole Inżyniera Kontraktu

W ramach odrębnego etapu wskazano prowadzenie nadzoru przez zespół Inżyniera Kontraktu. Zaangażowanie Inżyniera Kontraktu powinno mieć miejsce w całym okresie realizacji inwestycji oraz przez kilka miesięcy po odbiorze prac (na wypadek ujawnienia się wad). Dobrze jest, jeśli Inżynier



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

Kontraktu uczestniczy również w wyborze wykonawcy (wykonawców) choćby przez konsultację zapisów SIWZ w celu zagwarantowania odpowiedniej jakości robót budowlanych.

Etap V: Etap projektowy

5.1. Projekt budowlany i wykonawczy

Istotnym elementem etapu projektowego jest przygotowanie projektu budowlanego. Może być on poprzedzony koniecznością sporządzenia szczegółowych analiz czy ekspertyz. Projekt budowlany jest niezbędny organom administracji budowlanej do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę i w tej decyzji podlega zatwierdzeniu.

Rozwinięciem i uzupełnieniem projektu budowlanego jest dokumentacja projektowa powszechnie nazywana projektem wykonawczym. Stanowi on ostatnie stadium dokumentacji projektowej niezbędne do prowadzenia robót budowlanych.

5.2. Uzyskanie pozwolenia na budowę

Pozwolenie na budowę jest decyzją administracyjną wydawaną przez właściwego miejscowo starostę⁴, w której zatwierdza się, przedłożony wraz z wnioskiem o jej wydanie, projekt budowlany. Prawomocne pozwolenie na budowę pozwala na zgodne z prawem rozpoczęcie prac budowlanych.

5.3. Projekt aranżacji wnętrza i wyposażenia

Sugeruje się przygotowanie odrębnego projektu aranżacji wnętrza i wyposażenia, który pozwoli na dostosowanie wnętrza do przyszłych funkcji obiektu oraz potrzeb przyszłych użytkowników.

Etap VI: Etap realizacyjny

6.1. Realizacja rzeczowa

Realizacja rzeczowa wymaga szczególnego nadzoru ze strony Zamawiającego (nawet wówczas, gdy zatrudniono Inżyniera Kontraktu) oraz współpracy ze wszystkimi interesariuszami procesu. Konieczne jest pilnowanie harmonogramu prac oraz jakości ich wykonania by uniknąć problemów w okresie eksploatacyjnym.

⁴ Nie każda inwestycja o charakterze budowlanym wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. Każdorazowo przystępując do realizacji inwestycji należy określić, czy w konkretnym projekcie inwestycyjnym wymagane będzie pozwolenie na budowę. Dla przykładu pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na remoncie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków – należy jednak podkreślić, że remont w rozumieniu prawa budowlanego obejmuje jednak ograniczony zakres prac. W większości inwestycji polegających do kompletnej renowacji kamienic konieczne będzie uzyskanie pozwolenia na budowę.



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

6.2. Dostarczenie wyposażenia i aranżacja wnętrz

W niniejszym modelu odrębnie wykazano dostarczenie wyposażenia i aranżację wnętrz. Wynika to z konieczności bardzo indywidualnego doboru wyposażenia, którego elementy dostarczają wyspecjalizowane firmy. Z tego względu warto położyć szczególny nacisk na właściwe określenie potrzeb przyszłych najemców w odniesieniu do tych Zamówień.

Etap VII: Etap eksploatacyjny

7.1. Realizacja programu społeczno-kulturalnego

Jednym z ważnych elementów działań w modelu będzie program społeczno - kulturalny. Elementy *stricte* społeczne programu, takie jak reintegracja społeczna czy zawodowa mieszkańców nieruchomości, będących przedmiotem inwestycji, powinny być prowadzone przez przygotowane do tego instytucje, zorganizowane w ramach innego modelu (model "Zatrudnienie wspomagane"). Potencjalnym obszarem współpracy ze spółką będzie kwestia zapewnienia niektórym z tych mieszkańców lokali w ramach wyremontowanych nieruchomości lub ewentualnie innych wybudowanych przez spółkę obiektów w ramach inwestycji. Pozostałe elementy programu, adresowane ogólnie do społeczności zamieszkującej obszar, na którym prowadzona jest inwestycja, mogą być współorganizowane przez spółkę poprzez zapewnienie lokali na ten cel oraz ewentualne nawiązanie współpracy z organizacjami, które mogą prowadzić działania, np. miejscowe stowarzyszenia, świetlice środowiskowe, itp. Włączenie w te aktywności szerokiego grona interesariuszy da szansę na integrację środowiska i zwielokrotni efekty podejmowanych działań.

Spółce może zostać powierzona działalność kulturalna, także adresowana do ogółu społeczności lokalnej. Spółka może samodzielnie prowadzić taką działalność, np. kawiarenkę artystyczną czy bibliotekę, czy klub mieszkańca lub w porozumieniu z miastem udostępnić (wynająć) powierzchnię na wprowadzenie tam miejskiej jednostki organizacyjnej, np. biblioteki, czy domu kultury. W ramach programu mogą się znaleźć takie elementy jak place, skwery, zieleń, być może nieduże targowisko.

Organizowanie tych działań powinno się rozpocząć jeszcze przed zakończeniem prac inwestycyjnych. Możliwe jest początkowo organizowanie wydarzeń w terenie, w przestrzeni publicznej by „zaistnieć” w nowym miejscu, dać się poznać i nawiązać kontakt z lokalną społecznością.

7.2. Wynajem powierzchni

Bardzo ważnym elementem modelu jest działalność przynosząca dochód. Będzie to wynajem powierzchni na cele komercyjne, różnym podmiotom na cele usługowe, w tym hotelowe, gastronomiczne, biurowe, a także na cele kulturalne. W celu uniknięcia niepożądanych przestojów, działania promocyjne mające na celu pozyskanie potencjalnych najemców powinny rozpocząć się jeszcze przed ukończeniem wszystkich prac budowlanych. Proces pozyskania najemców może być



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

przeprowadzony w ramach istniejących struktur Spółki, jak również przez firmy specjalizujące się w komercjalizacji powierzchni.

Spółka będzie odpowiedzialna za zarządzanie wyremontowanymi nieruchomościami, a także ich późniejsze remonty. Spółka będzie uzyskiwać dochody z prowadzonej działalności oraz rekompensatę z budżetu miasta, jako podmiot wewnętrzny realizujący zadania powierzone przez Miasto.

Instrukcja postępowania (harmonogram Gantta)

Lp.	Okres	rok 1				rok 2				rok 3				rok 4				rok 5			
		kw 1	kw 2	kw 3	kw 4	kw 1	kw 2	kw 3	kw 4	kw 1	kw 2	kw 3	kw 4	kw 1	kw 2	kw 3	kw 4	kw 1	kw 2	kw 3	kw 4
1	Przygotowanie inwestycji																				
1.1	Wykup nieruchomości (w razie konieczności)																				
1.2	Przygotowanie programu działania																				
1.3	Przygotowanie Studium Wykonalności/Biznesplanu																				
1.4	Powołanie Spółki Projektowej, nabór pracowników																				
1.5	Zlecenie Spółce realizacji zadania własnego Miasta																				
2	Zapewnienie finansowania																				
2.1	Konkurs/przetarg na wybór banku finansującego realizację przedsięwzięcia																				
2.2	Ustanowienie zabezpieczeń, podpisanie umowy z bankiem																				
2.3	Przygotowanie i złożenie wniosku o dofinansowanie																				
2.4	Ocena wniosku																				
2.5	Podpisanie wniosku o dofinansowanie																				
3	Zamówienia publiczne																				
3.1	Procedura PZP - Wybór Inżyniera Kontraktu																				
3.2	Procedura PZP - Wybór Projektanta																				
3.3	Procedura PZP - Wybór Generalnego Wykonawcy																				

Lp.	Okres	rok 1				rok 2				rok 3				rok 4				rok 5			
		kw 1	kw 2	kw 3	kw 4	kw 1	kw 2	kw 3	kw 4	kw 1	kw 2	kw 3	kw 4	kw 1	kw 2	kw 3	kw 4	kw 1	kw 2	kw 3	kw 4
4	Nadzór Inwestycyjny																				
4.1	Praca Zespołu Inżyniera Kontraktu																				
5	Etap projektowy																				
5.1	Projekt budowlany i wykonawczy																				
5.2	Uzyskanie pozwolenia na budowę																				
5.3	Projekt aranżacji wnętrz i wyposażenia																				
6	Etap realizacyjny																				
6.1	Realizacja rzeczowa																				
6.2	Dostarczenie wyposażenia i aranżacja wnętrz																				
7	Etap eksploatacyjny																				
7.1	Realizacja programu społeczno-kulturalnego																				
7.2	Wynajem powierzchni																				

Źródło: Opracowanie własne



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

5. Ramy prawne przedsięwzięcia w danym modelu

Najważniejsze akty prawne dotyczące działań w ramach opisywanego modelu zostały przedstawione poniżej:

5.1. Ramy prawne

Dokumenty UE

- 1) Rozporządzenie Rady (WE) nr 659/1999 z dnia 22 marca 1999 r. ustanawiające szczegółowe zasady stosowania art. 108 Traktatu o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz. Urz. UE L 1999.83.1),
- 2) Rozporządzenie Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznające niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu (Dz. Urz. UE L 2014.187.1),
- 3) Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz. U. z 2004 r. Nr 90, poz. 864/2 z późn. zm.),
- 4) Decyzja Komisji Europejskiej 2012/21/UE z dnia 20 grudnia 2011 w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 TFUE do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym,
- 5) Komunikat Komisji Europa 2020. Strategia na rzecz inteligentnego i zrównoważonego rozwoju sprzyjającego włączeniu społecznemu,
- 6) Karta Lipska na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich.

Najważniejsze akty prawa polskiego

- 7) Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tj. Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236),
- 8) Ustawa z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 59, poz. 404 z późn. zm.),
- 9) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.),
- 10) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.),
- 11) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.),
- 12) Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 730, 913.),
- 13) Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 851 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

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

- 14) Ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 163),
- 15) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. nr 162 poz. 1568),
- 16) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. nr 80 poz. 903,
- 17) Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 1115 z późn. zm.),
- 18) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.),
- 19) Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.),
- 20) Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. z 2011 r. Nr177, poz. 1054 z późn. zm.),
- 21) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.),
- 22) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.),
- 23) Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 907 z późn. zm.)),
- 24) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.),
- 25) Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego z dnia 9 czerwca 2010 r. w sprawie udzielania pomocy na rewitalizację w ramach regionalnych programów operacyjnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 1736),
- 26) Projekt ustawy o rewitalizacji (druk sejmowy nr 3594).

Inne akty prawne w tym akty prawa miejscowego:

- 27) Uchwała nr 229 Rady Ministrów z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie zatwierdzenia Kontraktu Terytorialnego dla Województwa Łódzkiego (Mon. Pol. z 2014 r. poz. 1067),
- 28) 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),
- 29) Uchwała nr XLV/840/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 lipca 2012 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Nowe Centrum Łodzi (założenia programu Nowe Centrum Łodzi),
- 30) Regionalny Program Operacyjny Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020
- 31) Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych w Mieście Łodzi na lata 2011-2015



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

- 32) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi (uchwała nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.),
- 33) Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ (uchwała nr XLIII/824/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 czerwca 2012 r.),
- 34) Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ (uchwała nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.),
- 35) Uproszczony lokalny program rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004 - 2013 (uchwała nr XXXIV/568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 lipca 2004 r. ze zmianami),
- 36) Miejscowe plany lub projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych części obszaru miasta Łodzi,
- 37) Uchwała nr XXXVI/0597/04 Rady Miasta Łodzi w sprawie wyznaczenia strategicznych terenów inwestycyjnych położonych na terenie miasta Łodzi, opracowania polityki ich zagospodarowania oraz rewitalizacji śródmieścia.

5.2. Ewentualne kwestie wątpliwe do dalszego rozstrzygnięcia

Zasady polityki czynszowej w spółce będącej własnością Miasta

Ze względu na fakt, że nieruchomości wniesione do Spółki (stanowiące własność spółek komunalnych) nie są zaliczane do komunalnego zasobu nieruchomości, zachodzi konieczność odrębnego (w stosunku do zasad obowiązujących w Mieście) ustalenia zasad rozliczeń z tytułu lokali mieszkalnych zajętych przez najemców.

Lokatorzy i ochrona praw lokatorów

Ewentualne wniesienie aportem do Spółki nieruchomości, zamieszkanej (w całości lub częściowo) przez najemców komunalnych powoduje, że Spółka wstępuje w stosunek najmu (w miejsce Miasta). Staje się zatem stroną umów z mieszkańcami, których wypowiedzenie jest istotnie utrudnione, poprzez obowiązujące przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów. Jednocześnie, Spółka przestaje być związana (jak wskazano wyżej) zasadami obowiązującymi w Mieście w zakresie polityki czynszowej – jej zasoby nie wchodzą bowiem w skład zasobu komunalnego.

W odniesieniu do takiej sytuacji warto rozważyć zastosowanie rozwiązań przewidzianych w art. 20 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, tj. włączenie lokali mieszkalnych stanowiących własność miejskiej Spółki do gminnego zasobu mieszkaniowego poprzez zawarcie umowy najmu z Miastem (które następnie podnajmuje lokale mieszkańcom). Takie rozwiązanie może z jednej strony pozwolić na uniknięcie problemów związanych z polityką czynszową w lokalach stanowiących własność Spółki, z drugiej zaś wpłynąć pozytywnie na zdolność kredytową Spółki (ze względu na pewność przychodu w postaci czynszu płaconego przez Miasto).



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

Inne kwestie wymagające rozstrzygnięcia:

- szczegółowość „Programu Rewitalizacji” wskazanego do realizacji Spółce przez właściciela-Miasto;
- rozstrzygnięcie dylematów na linii działania biznesowe i działania prospołeczne;
- doprecyzowania w szczególności wymagać będzie określenie samego zadania własnego, które miasto miałoby przekazać Spółce. Konieczne będzie przygotowanie w tym względzie odpowiedniej umowy wykonawczej powierzającej zadania z zakresu rewitalizacji.

6. Możliwe źródła finansowania przedsięwzięcia

6.1. Możliwe źródła finansowania przedsięwzięcia w danym modelu

W kontekście realizacji komponentu infrastrukturalnego projektu rewitalizacji w oparciu o spółkę projektową można rozważyć następujące potencjalne źródła finansowania:

- Środki UE dostępne w nowym okresie programowania 2014 – 2020 (w tym RPO Województwa Łódzkiego);
- Pożyczki preferencyjne⁵ (o charakterze podobnym do instrumentu Jessica w perspektywie 2007-2014) lub dotacje i pożyczki z NFOŚiGW lub WFOŚiGW na wybrane elementy projektu (np. termomodernizację), ewentualne dotacje z Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego (dla obiektów zabytkowych);
- Obligacje, pożyczki i kredyty bankowe;
- Źródła własne (wkład gotówkowy Miasta do Spółki);
- Leasing zwrotny nieruchomości po okresie inwestycyjnym.

W zakresie działań miękkich Spółka będzie korzystać ze wsparcia grantodawców, przekazywać zyski wypracowane w ramach działalności biznesowej lub uwzględniać (jeśli będzie to dopuszczalne) tego typu działania we wnioskach o dofinansowanie komponentu infrastrukturalnego. Możliwe jest również inicjowanie działań miękkich poprzez udostępnianie powierzchni do tego typu działalności instytucjom non-profit (wkład bezgotówkowy Spółki) oraz angażowanie środków tych instytucji.

⁵ Na dzień dzisiejszy nie można wskazać żadnego aktywnego programu w tym zakresie, nie można jednak wykluczyć takiego źródła w przyszłości.



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

Fundusze Unii Europejskiej

Oś Priorytetowa VI Rewitalizacja i potencjał endogeniczny regionu

Działanie VI.3 Rewitalizacja i rozwój potencjału społeczno – gospodarczego

Przedsięwzięcie wpisuje się w powyższą oś priorytetową poprzez **Działanie VI.3 Rewitalizacja i rozwój potencjału społeczno – gospodarczego**, łączące w sobie zakres interwencji celu tematycznego 9 Promowanie włączenia społecznego, walka z ubóstwem i wszelką dyskryminacją. Celem interwencji zaplanowanych w ramach OP VI jest m.in. niwelowanie skutków wykluczenia społecznego na terenach problemowych (w tym zdegradowanych).

Celem szczegółowym Działania VI.3 jest: **przywrócenie lub nadanie funkcji społecznych i gospodarczych na terenach zdegradowanych**.

Realizacja celu szczegółowego będzie możliwa za sprawą wspierania działań odnoszących się m.in. do sfery materialno – przestrzennej (modernizacja budynków, przestrzeni publicznej i infrastruktury technicznej), społecznej, związanej z podniesieniem poziomu kapitału ludzkiego oraz zmniejszeniem bezrobocia i wykluczenia społecznego, gospodarczej (rozwój przedsiębiorczości) i środowiskowej (zwiększanie efektywności energetycznej oraz wykorzystanie terenów zdegradowanych).

Wymogiem koniecznym realizacji projektów w ramach omawianego działania jest dostosowanie infrastruktury i wyposażenia rewitalizowanych obiektów do potrzeb osób niepełnosprawnych. Projekty te będą dotyczyć takich poddziałań jak:

- poddziałanie VI.3.1 Rewitalizacja i rozwój potencjału społeczno – gospodarczego ZIT - wspieranie projektów zaplanowanych do realizacji w ramach Strategii ZIT,
- poddziałanie VI.3.2 Rewitalizacja i rozwój potencjału społeczno – gospodarczego – wspieranie projektów zlokalizowanych na terenie całego województwa, zgodnych z lokalnym programem rewitalizacji.

Wskaźnikiem rezultatu bezpośredniego powyższych poddziałań będzie liczba przedsiębiorstw ulokowanych na zrewitalizowanych obszarach. Do wskaźników produktu Poddziałania VI.3.1 można zaliczyć:

- ludność mieszkająca na obszarach objętych zintegrowanymi strategiami rozwoju obszarów miejskich,
- **powierzchnię obszarów objętych rewitalizacją,**
- liczbę obiektów infrastruktury zlokalizowanych na rewitalizowanych obszarach,
- **wyremontowane budynki mieszkalne na obszarach miejskich.**

Natomiast do wskaźników poddziałania VI.3.2 można zaliczyć m.in.

- **powierzchnię obszarów objętych rewitalizacją,**
- liczbę obiektów infrastruktury zlokalizowanych na rewitalizowanych obszarach,
- **wyremontowane budynki mieszkalne na obszarach miejskich.**



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

W działanie VI.3 wpisują się określone typy projektów związane m.in. z przebudową, pracami konserwatorsko – restauratorskimi oraz remontem wspólnych części wielorodzinnych budynków mieszkalnych:

1. renowacja, adaptacja obiektów prowadząca do przywrócenia lub nadania nowych funkcji, wraz z możliwością zakupu sprzętu i wyposażenia niezbędnego do realizacji celu projektu,
2. zagospodarowanie przestrzeni publicznej funkcjonalnie powiązanej z obiektami poddawanych rewitalizacji, w tym tworzenie lub modernizacja miejsc rekreacji i terenów zielonych (obejmująca również obiekty małej infrastruktury),
3. **przebudowa, prace konserwatorsko-restauratorskie, remont części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych (w tym termomodernizacja budynku mieszkalnego (jeżeli stanowi element kompleksowej rewitalizacji)).**

Do komponentów powyższego typu projektów można zaliczyć takie działania jak:

- zagospodarowanie terenu wokół rewitalizowanych obiektów,
- instalacja monitoringu lub oświetlenia w celu podniesienia poziomu bezpieczeństwa publicznego,
- budowa, przebudowa, rozbudowa infrastruktury drogowej,
- **budowa, przebudowa, podłączenie do infrastruktury sieciowej (wyłącznie jako element niezbędny w przeprowadzanej rewitalizacji budynku, przebudowy przestrzeni publicznej lub inwestycji w infrastrukturę drogową),**
- inwestycje w zakresie kultury.

Wsparciem objęte będą prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane przy zabytkach nieruchomych (wpisanych zarówno do rejestru zabytków oraz ewidencji gminnych) wraz ze znajdującymi się w nich zabytkami ruchomymi oraz adaptacja obiektów w celu umożliwienia im pełnienia funkcji kulturalnych. W ramach komponentu dot. kultury, kwalifikowalne będą prace w otoczeniu rewitalizowanego obiektu (w tym zabytku nieruchomego) oraz zakup niezbędnego wyposażenia do obiektów infrastruktury kultury.

Beneficjentami projektów wpisujących się do Działania VI.3 będą m.in. **jednostki samorządu terytorialnego, jednostki organizacyjne JST posiadające osobowość prawną, jednostki sektora finansów publicznych posiadające osobowość prawną, przedsiębiorcy oraz wspólnoty mieszkaniowe**, natomiast do grona ostatecznych odbiorców wsparcia zalicza się mieszkańców województwa łódzkiego.

W ramach RPO założono kwotę 178,5 mln EUR przeznaczoną na wspieranie projektów wpisujących się w Działanie VI.3. Z czego 75,9 mln EUR przeznaczone będzie na wspieranie projektów związanych z Poddziałaniem VI.3.1, a 102,5 mln EUR przeznaczone będzie na wspieranie projektów związanych z Poddziałaniem VI.3.2.

Maksymalny poziom dofinansowania UE wydatków kwalifikowanych wynosi 85%, a minimalny wkład własny beneficjenta jako % wydatków kwalifikowanych kształtuje się na poziomie 15%. Wartość



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

cross-finansingu w projektach wpisujących się w Działanie VI.3 nie może przekroczyć 10% finansowania unijnego w ramach projektu i jego wykorzystanie musi być uzasadnione z punktu widzenia skuteczności lub też efektywności osiągnięcia założonych celów i rezultatów.

W chwili obecnej nie ma wytycznych dotyczących harmonogramów konkursów, katalogów kosztów kwalifikowanych czy też listy załączników niezbędnych do przygotowania dokumentacji aplikacyjnej. Możliwe jest jedynie posiłkowanie się listą przykładowych informacji związanych z dokumentacją niezbędną do złożenia wniosku o dofinansowanie w analogicznym konkursie w ramach RPO na lata 2007 – 2013.

Oś Priorytetowa IV Gospodarka niskoemisyjna

Powyższa oś priorytetowa obejmuje zakres interwencji celu tematycznego 4 Wspieranie przejścia na gospodarkę niskoemisyjną we wszystkich sektorach, w ramach którego wdrażane będą przedsięwzięcia energooszczędnych rozwiązań technologicznych.

Działanie IV.2 Termomodernizacja budynków

Celem Szczegółowym Działania IV.2 jest: **poprawiona efektywność energetyczna w sektorze publicznym i w sektorze budownictwa mieszkaniowego.**

Powyższe działanie ma rozwiązać problem niskiej efektywności energetycznej w budynkach użyteczności publicznej oraz wielorodzinnych budynkach mieszkalnych. Problem ten spowodowany jest przez zły stan techniczny znacznej części zabudowy w miastach. Inwestycje związane z termomodernizacją wpłyną na zmniejszenie zapotrzebowania na energię, co przyczyni się do obniżenia zużycia paliw konwencjonalnych oraz ograniczenia emisji zanieczyszczeń powietrza.

Wymogiem koniecznym do zakwalifikowania się danego projektu do dofinansowania ze środków UE jest przeprowadzenie audytu energetycznego, który wskaże zasadność przeprowadzenia inwestycji. Projekt musi być także zgodny z założeniami optymalnego wariantu termomodernizacyjnego wskazanego w audycie oraz musi zwiększać efektywność powyżej 25%.

Inwestycje dotyczące indywidualnych źródeł ciepła muszą dotyczyć instalacji o jak najmniejszej emisji CO₂, PM 10 oraz innych zanieczyszczeń powietrza, które przyczynią się do znacznej redukcji CO₂ w porównaniu do istniejącej instalacji (różnica o co najmniej 30% w przypadku zmiany rodzaju spalanego paliwa). Wspierane urządzenia do ogrzewania powinny od początku okresu programowania charakteryzować się obowiązującym od końca 2020 r. minimalnym poziomem efektywności energetycznej i normami emisji zanieczyszczeń, które zostały określone w środkach wykonawczych do dyrektywy 2009/125/WE z dnia 21 października 2009 r. ustanawiającej ogólne zasady ustalania wymogów dotyczących ekoprojektu dla produktów związanych z energią.

Działanie IV.2 składa się z takich poddziałań jak: IV.2.1 Termomodernizacja budynków – ZIT (wsparcie ograniczone do projektów zaplanowanych w Strategii ZIT), IV.2.2 Termomodernizacja budynków (wsparcie dla projektów zlokalizowanych na obszarach miejskich oraz wiejskich województwa



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

łódzkiego) oraz IV.2.3 Termomodernizacja budynków w oparciu o zastosowanie instrumentów finansowych.

Wskaźnikiem rezultatu bezpośredniego, wynikającym z Działania IV.2 jest szacowany roczny spadek emisji gazów cieplarnianych [tony równoważnika CO₂].

Natomiast do grupy wskaźników produktu można zaliczyć:

- **Liczbę zmodernizowanych energetycznie budynków [szt.],**
- **Powierzchnię użytkową budynków poddanych termomodernizacji [m²],**
- **Liczbę gospodarstw domowych z lepszą klasą zużycia energii [gospodarstwa domowe].**

Projekty wpisujące się w omawiane działanie dotyczą głębokiej modernizacji energetycznej wielorodzinnych budynków mieszkalnych z jednoczesną wymianą wyposażenia tych obiektów na energooszczędne poprzez ocieplenie budynku, wymianę okien i drzwi zewnętrznych czy też przebudowę systemów grzewczych wraz z wymianą i podłączeniem do źródła ciepła. Działanie dopuszcza możliwość wymiany źródła ciepła obiektu z źródła opartego na paliwach konwencjonalnych, na energię ze źródeł odnawialnych lub też na przyłącza sieciowe i najbardziej wydajne urządzenia grzewcze wykorzystujące paliwa konwencjonalne. W Działanie IV.2 nie wpisują się natomiast przedsięwzięcia dotyczące ogrzewania węglowego.

Beneficjentem Poddziałania IV.2.1 oraz Poddziałania IV.2.2 mogą być **m.in. jednostki samorządu terytorialnego, jednostki organizacyjne jst posiadające osobowość prawną, jednostki sektora finansów publicznych posiadając osobowość prawną, instytucje kultury, czy też wspólnoty mieszkaniowe**. Działanie IV.2 swoim wsparciem nie obejmie natomiast przedsięwzięć dotyczących budynków użyteczności publicznej, które są użytkowane przez państwowe jednostki budżetowe oraz obiektów, których właścicielami są podmioty podlegające organom administracji rządowej lub dla których administracja rządowa jest organem założycielskim.

Za ostatecznych odbiorców wsparcia Działania IV.2 uważa się osoby, instytucje oraz przedsiębiorstwa korzystające z rezultatów projektu.

W ramach RPO założono kwotę 134 mln EUR przeznaczoną na wspieranie projektów wpisujących się w Działanie IV.2, z czego 59 mln EUR przeznaczone będzie na wspieranie projektów związanych z Poddziałaniem IV.2.2.

Maksymalny poziom dofinansowania UE wydatków kwalifikowanych wynosi 85%, a minimalny wkład własny beneficjenta jako % wydatków kwalifikowanych kształtuje się na poziomie 15%. Natomiast wartość maksymalnej zaliczki możliwej do otrzymania kształtuje się na poziomie 80% dofinansowania.

W chwili obecnej nie ma wytycznych dotyczących harmonogramów konkursów, katalogów kosztów kwalifikowanych czy też listy załączników niezbędnych do przygotowania dokumentacji aplikacyjnej. Możliwe jest jedynie posiłkowanie się listą przykładowych informacji związanych z dokumentacją niezbędną do złożenia wniosku o dofinansowanie w analogicznym konkursie w ramach RPO na lata 2007 – 2013 ((Działanie IV.2 nie ma bezpośredniego odpowiednika w



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

Regionalnym Programie Operacyjnym Województwa Łódzkiego na lata 2007 – 2013, projekty o podobnym zakresie tematycznym wraz z tematyką obecnego działania IV.3 Ochrona powietrza były realizowane w ramach Działania II.6 Ochrona powietrza, dlatego też przykładowe informacje dotyczące niezbędnej dokumentacji do złożenia wniosku przedstawiono pod działaniem IV.3 Ochrona powietrza)

Działanie IV.3 Ochrona powietrza

Celem szczegółowym powyższego działania jest: **lepsza jakość powietrza.**

Działanie IV.3 dotyczy realizacji przedsięwzięć związanych z:

- modernizacją źródeł ciepła,
- rozbudową systemów zaopatrzenia w ciepło oświetleniem publicznym z wykorzystaniem urządzeń energooszczędnych
- zakresem budownictwa o znacznie podwyższonych parametrach energetycznych.

Powyższe przedsięwzięcia mają doprowadzić do polepszenia jakości powietrza, ograniczenia strat ciepła oraz zmniejszenia poziomu kosztów eksploatacyjnych. Realizacja inwestycji wpłynie także na racjonalizację rozproszonych systemów gospodarowania energią i ciepłem użytkowym oraz oszczędnością w zużyciu energii pierwotnej, co pozwoli na ograniczenie emisji dwutlenku węgla oraz doprowadzi do zwiększenia efektywności energetycznej.

Działanie IV.3 wspierać będzie projekty zgodne z planami gospodarki niskoemisyjnej.

Inwestycje związane z wymianą indywidualnych źródeł ciepła muszą doprowadzić do zmniejszeniem emisji CO₂ i innych zanieczyszczeń powietrza oraz zwiększenia oszczędności energii. Powyższe przedsięwzięcia mogą zostać dofinansowane tylko w przypadku, gdy podłączenie do sieci ciepłowniczej na danym obszarze nie jest uzasadnione ekonomicznie. Wspierane ze środków unijnych projekty dotyczące indywidualnych źródeł ciepła muszą powodować redukcję CO₂ o co najmniej 30% w porównaniu do obecnie istniejących instalacji i powinny zapewnić najniższą emisję CO₂ i stężenia pyłu PM10.

Działanie IV.3 składa się z takich poddziałań jak: IV.3.1 Ochrona powietrza – ZIT (wsparcie ograniczone do projektów zaplanowanych w Strategii ZIT) oraz IV.3.2 Ochrona powietrza (wsparcie dla projektów zlokalizowanych na obszarach miejskich i wiejskich województwa łódzkiego).

Wskaźnikiem rezultatu bezpośredniego, wynikającym z Działania IV.2 jest szacowany roczny spadek emisji gazów cieplarnianych [tony równoważnika CO₂].

Natomiast do grupy wskaźników produktu można zaliczyć:

- Liczba budynków uwzględniających standardy budownictwa pasywnego [szt.],
- Liczba wymienionych źródeł ciepła [szt.],
- Liczba przedsiębiorstw otrzymujących wsparcie [szt.],
- Długość wybudowanej lub zmodernizowanej sieci ciepłowniczej [km],
- Liczba budynków uwzględniających standardy budownictwa pasywnego [szt.],



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

- Liczba wymienionych źródeł ciepła [szt.],

W działanie VI.3 wpisują się określone typy projektów, takie jak:

- budowa (z wyłączeniem odbudowy, rozbudowy, nadbudowy) budynków użyteczności publicznej w zakresie budownictwa o znacznie podwyższonych parametrach energetycznych, polegające na projektach pilotażowych lub demonstracyjnych,
- wymiana lub renowacja źródeł ciepła, rozbudowa systemów zaopatrzenia w ciepło. Zakresem wsparcia nie są objęte inwestycje dotyczące sieci ciepłowniczych oraz ogrzewania węglowego (piece i kotły węglowe),
- inwestycje w zakresie oświetlenia publicznego z wykorzystaniem urządzeń energooszczędnych i ekologicznych, jako element szerszego projektu infrastrukturalnego. Wydatki w zakresie infrastruktury niezwiązanej z oświetleniem nie będą przedmiotem wsparcia w ramach RPO WŁ na lata 2014 – 2020,
- budowa (z wyłączeniem odbudowy, rozbudowy, nadbudowy) budynków użyteczności publicznej w zakresie budownictwa o znacznie podwyższonych parametrach energetycznych, polegające na projektach pilotażowych, demonstracyjnych,
- wymiana lub renowacja źródeł ciepła, rozbudowa systemów zaopatrzenia w ciepło oraz doprowadzenie sieci ciepłowniczej do budownictwa jednorodzinne i wielorodzinne oraz budynków użyteczności publicznej celem wyeliminowania punktowych źródeł ciepła. Zakresem wsparcia nie są objęte inwestycje dotyczące sieci ciepłowniczych realizowane na terenie ZIT oraz przedsięwzięcia w zakresie ogrzewania węglowego (piece i kotły węglowe),
- inwestycje w zakresie oświetlenia publicznego z wykorzystaniem urządzeń energooszczędnych i ekologicznych jako element szerszego projektu infrastrukturalnego (wydatki poniesione w ramach wskazanego szerszego projektu infrastrukturalnego w zakresie nie dotyczącym oświetlenia publicznego są wydatkami niekwalifikowalnymi).

Beneficjentami projektów wpisujących się do Działania IV.3 będą **m.in. jednostki samorządu terytorialnego, jednostki organizacyjne jst posiadające osobowość prawną, przedsiębiorcy, organizacje pozarządowe oraz wspólnoty mieszkaniowe**, natomiast do grona ostatecznych odbiorców wsparcia zalicza się mieszkańców województwa łódzkiego.

W ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014 – 2020 założono kwotę 45 mln EUR przeznaczoną na wspieranie projektów wpisujących się w Działanie IV.3. Z czego 40,4 mln EUR przeznaczone będzie na wspieranie projektów związanych z Poddziałaniem IV.3.2, a 4,6 mln EUR przeznaczone będzie na wspieranie projektów związanych z Poddziałaniem IV.3.1.

Wybór projektów wspieranych w ramach Poddziałania IV.3.1 odbędzie się w trybie konkursu.

Maksymalny poziom dofinansowania UE wydatków kwalifikowanych wynosi 85%, a minimalny wkład własny beneficjenta jako % wydatków kwalifikowanych kształtuje się na poziomie 15%. Wartość



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

cross-finansingu w projektach wpisujących się w Działanie IV.3 nie może przekroczyć 10% finansowania unijnego w ramach projektu i jego wykorzystanie musi być uzasadnione z punktu widzenia skuteczności lub też efektywności osiągania założonych celów i rezultatów.

W chwili obecnej nie ma wytycznych dotyczących harmonogramów konkursów, katalogów kosztów kwalifikowanych czy też listy załączników niezbędnych do przygotowania dokumentacji aplikacyjnej. Możliwe jest jedynie posiłkowanie się listą przykładowych informacji związanych z dokumentacją niezbędną do złożenia wniosku o dofinansowanie w analogicznym konkursie w ramach RPO na lata 2007 – 2013.

Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej

Program **LEMUR** – Energooszczędne Budynki Użyteczności Publicznej prowadzony jest przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Jego głównym celem jest zmniejszenie zużycia energii, a w konsekwencji ograniczenie lub uniknięcie emisji CO₂ w związku z projektowaniem i budową nowych energooszczędnych budynków użyteczności publicznej oraz zamieszkania zbiorowego. Budżet na realizację programu wynosi 290 mln zł, z czego 28 mln zł dla bezzwrotnych form dofinansowania, a 262 mln zł dla zwrotnych form dofinansowania. Program będzie realizowany w latach 2015-2020, przy czym zobowiązania (rozumiane jako podpisywanie umów) podejmowane będą do 2018 r., a środki wydawkowane będą do 2020 r. Głównymi rodzajami przedsięwzięć podlegającymi dofinansowaniu będą inwestycje polegające na projektowaniu i budowie lub tylko budowie nowych budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego.

Pomoc finansową ze wspomnianego programu można uzyskać w dwóch formach: dotacji i pożyczki.

Dotacja

Dofinansowanie w formie dotacji wynosi do 20%, 40% albo 60% kosztów wykonania i weryfikacji dokumentacji projektowej, w zależności od klasy energooszczędności projektowanego budynku. W przypadku osiągnięcia różnych klas energooszczędności dotyczącej zmniejszenia zapotrzebowania na energię użytkową (Eu) i zmniejszenia zapotrzebowania na energię pierwotną (Ep) przyjmuje się, iż budynek osiągnął klasę energooszczędności jako klasę niższego osiągniętego parametru. Wyróżnia się trzy klasy energooszczędności A, B i C w zależności od stopnia redukcji zapotrzebowania budynku na energię użytkową (Eu) i energię pierwotną (Ep) zgodnie z wartościami. podanymi w Tabeli 1.



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

Tabela 1: Klasy energooszczędności budynków, procent dofinansowania kosztów dokumentacji projektowej, jej weryfikacji oraz umorzenia kwoty pożyczki

Klasa budynku	Zmniejszenie zapotrzebowania budynku na energię użytkową (Eu) w odniesieniu do budynku referencyjnego	Zmniejszenie zapotrzebowania budynku na energię pierwotną (Ep) w odniesieniu do budynku referencyjnego	Dla dotacji: poziom dofinansowania kosztów dokumentacji projektowej i jej weryfikacji Dla pożyczki: poziom umorzenia pożyczki
A	≥ 60 %	≥ 20 %	do 60 %
B	≥ 45 %	≥ 15 %	do 40 %
C	≥ 30 %	≥ 10 %	do 20 %

Źródło: Opracowanie własne

Pożyczka

Dofinansowanie w formie pożyczki udziela się na budowę nowych energooszczędnych budynków użyteczności publicznej oraz zamieszkania zbiorowego i wynosi:

- a) dla klasy A: do 1200 zł na 1 m²,
- b) dla klasy B i C: do 1000 zł na 1 m²

powierzchni użytkowej pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza w budynku.

Pożyczka może być udzielona na okres nie dłuższy niż 15 lat. Okres finansowania jest liczony od daty planowanej wypłaty pierwszej transzy pożyczki do daty planowanej spłaty ostatniej raty kapitałowej.

Jednym z głównych warunków dofinansowania, to minimalny poziom kosztów kwalifikowanych, który przyjęty został na poziomie 1 mln zł. Koszt kwalifikowany ustalony zostanie na podstawie kosztorysu inwestorskiego z wyłączeniem, których zakres obejmuje wykonanie dokumentacji projektowej.

Beneficjentami programu mogą zostać:

1. podmioty sektora finansów publicznych, z wyłączeniem państwowych jednostek budżetowych,
2. samorządowe osoby prawne, spółki prawa handlowego, w których jednostki samorządu terytorialnego posiadają 100% udziałów lub akcji i które powołane są do realizacji zadań własnych jst wskazanych w ustawach, Lasy Państwowe,
3. organizacje pozarządowe, w tym fundacje i stowarzyszenia, a także kościoły i inne związki wyznaniowe wpisane do rejestru kościołów i innych związków wyznaniowych oraz kościelne osoby prawne, które realizują zadania publiczne na podstawie odrębnych przepisów,
4. jednostki organizacyjne PGL Lasy Państwowe posiadające osobowość prawną, parki narodowe.



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

Leasing zwrotny nieruchomości:

Celem transakcji leasingu zwrotnego jest pozyskanie środków finansowych poprzez uwolnienie zamrożonego kapitału w majątku JST, przy jednoczesnej gwarancji jego odzyskania (odkupu) po określonym okresie leasingu⁶. Konstrukcja transakcji może dwojaka:

- umowa sprzedaży nieruchomości przez JST oraz umowa leasingu, dająca prawo leasingobiorcy do korzystania z nieruchomości i zabezpieczająca prawo jej odkupu po symbolicznej cenie; celem takiej transakcji jest uzyskanie jednorazowego wpływu gotówkowego, który może być wydatkowany np. na inwestycje;
- umowa na dostarczenie obiektu dla JST wraz z zapewnieniem finansowania dla jego realizacji wraz z umową leasingu tej samej nieruchomości, dająca leasingobiorcy prawo jej odkupu po symbolicznej cenie.

W obu przypadkach realizacja transakcji nie angażuje środków własnych JST na przeprowadzenie inwestycji i jest alternatywą dla finansowania z kredytów bankowych.

Transakcja leasingu może być przeprowadzona bezpośrednio przez JST, jak i SPV, do której JST wnosi nieruchomość. W tym drugim przypadku JST musi zapewnić źródło spłaty rat leasingowych, np. takie jak czynsz najmu nieruchomości dla JST lub jego jednostek podległych.

6.2. Przykładowa instrukcja przygotowania montażu finansowego

Instrukcja przygotowana dla pozyskania finansowania będzie obejmowała:

- określenie zakresu rzeczowego projektu i jego kosztorys;
- zbadanie dostępnych źródeł finansowania preferencyjnego (bezzwrotnego lub zwrotnego);
- przygotowanie i przeprowadzenie konkursu na bank organizatora i gwaranta emisji obligacji;
- pozyskanie środków w emisji dla rozpoczęcia realizacji Projektu;

Jeśli będzie to możliwe refinansowania części lub całości kosztów ze źródeł bezzwrotnych oraz przedterminowa spłata zadłużenia komercyjnego.

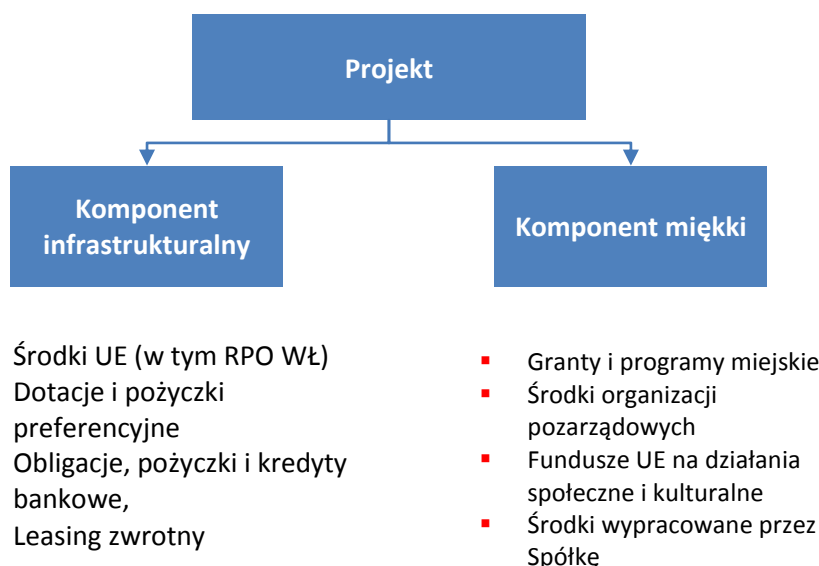
⁶ Wspólnota, 20.12.2012, autor: Piotr Galas

http://www.wspolnota.org.pl/index.php?id=9&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&tx_news_pi1%5Bnews%5D=19477&cHash=bc6b6803e6b9a956a6fbc72c741c021e



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

Źródła finansowania poszczególnych komponentów projektu



Źródło: Opracowanie własne

Finansowanie zwrotne zaciągnięte przez Spółkę - przykład emisji obligacji

1) Wysokość i długość finansowania

W celu zapewnienia odpowiedniego zainteresowania ze strony instytucji finansowych, uzyskania dobrych warunków finansowania oraz istotnego efektu Przedsięwzięcia sugeruje się, że budżet Projektu był nie mniejszy niż 150 – 250 mln zł. W formule opisanej w niniejszym modelu nie ma znacznych wymagań w zakresie wkładu własnego (możliwe jest pokrycie 100% kosztów Projektu z emisji obligacji) choć taki wkład może korzystnie wpływać na ocenę Projektu przez instytucje finansowe i tym samym na wysokość kosztów.

Niektóre banki mogą mieć trudność z zaoferowaniem finansowania przekraczającego horyzont 10 lat. Można wówczas rozważyć przyjęcie harmonogramu jak dla dłuższego instrumentu, ale założyć spłatę (tzw. balonową) zobowiązania w 10 roku przyjmując wówczas refinansowanie całej kwoty na dalsze lata.

2) Podmioty zaangażowane w emisję

W proces przygotowania i przeprowadzenia emisji obligacji zaangażowanych jest szereg podmiotów. Większość ról pełni sam wybrany bank (agent emisji, gwarant, depozytariusz etc). Należy liczyć się z koniecznością wymogu zatrudnienia Kancelarii Prawnej (z listy podmiotów wskazanej przez bank)



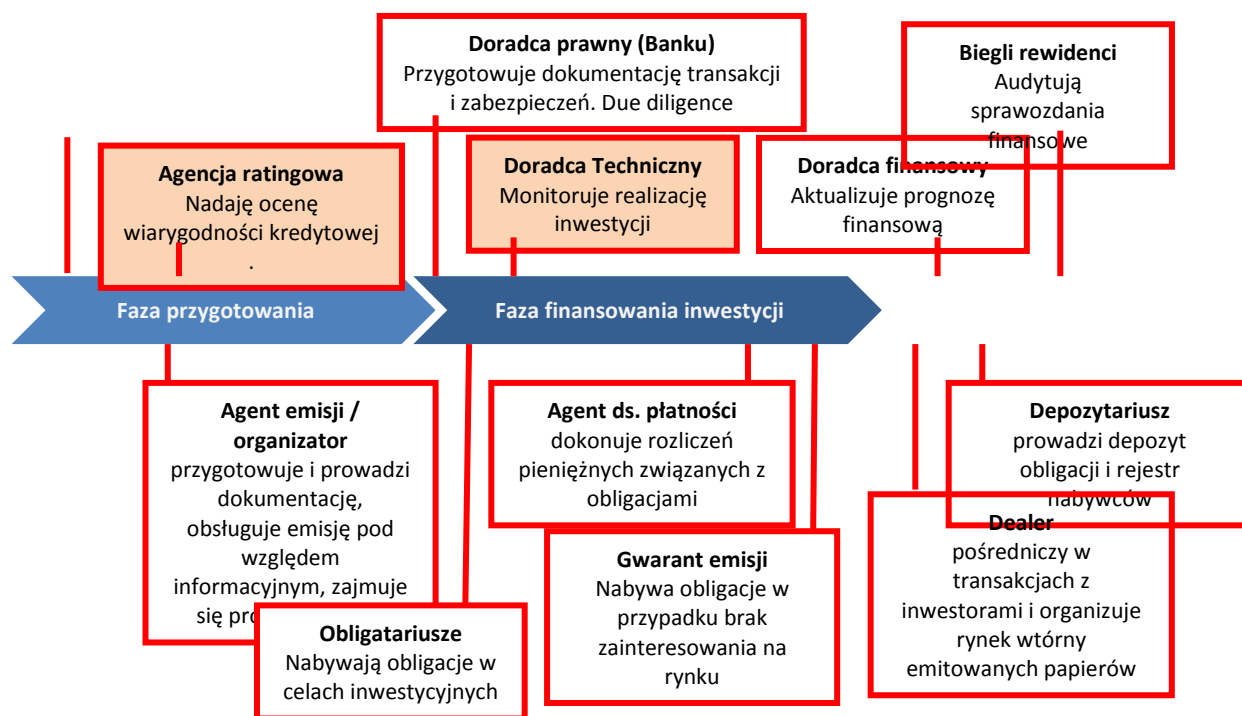
WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

oraz niezależnego od Spółki Inżyniera Kontraktu. Celowe jest również wsparcie Spółki przez doradcę finansowego.

3) Optymalizacja kosztów finansowania

Aby rozpocząć realizację Projektu w terminie proponowanym w ramach harmonogramu należy skorzystać z finansowania komercyjnego a następnie podjąć próby ograniczenia jego kosztów przez refinansowanie długu ze źródeł preferencyjnych (bezzwrotnych lub zwrotnych).

Schemat emisji obligacji (przykład)



Źródło: Opracowanie własne

Konkluzja

Na chwilę obecną stan przygotowania dokumentów programowych dla nowej perspektywy finansowej nie pozwala na jednoznaczne wskazanie źródła finansowania bezzwrotnego. Po analizie różnych źródeł można stwierdzić, że najbardziej prawdopodobne jest pozyskanie dofinansowania na wybrane elementy programu inwestycyjnego Spółki, co przyczyni się do podniesienia efektywności finansowej całego przedsięwzięcia.



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

W celu realizacji takiego scenariusza konieczne jest zachowanie wszelkich procedur związanych z wydatkowaniem środków, zwłaszcza w zakresie prawa zamówień publicznych, tak, aby poczynione wydatki mogłyby być uznane w przyszłości za kwalifikowane (zasadniczo okres kwalifikowalności rozpoczął się z początkiem roku 2014, co otwiera drogę do ich refundacji).

Rekomenduje się również stały monitoring wskazanych źródeł informacji o dostępnych funduszach bądź samodzielnie przez Spółkę bądź wspólnie ze służbami Miasta mającymi doświadczenie w pozyskiwaniu finansowania.

6.3. Ryzyka związane z pozyskaniem finansowania

W poniższej tabeli zaprezentowano najważniejsze ryzyka związane z pozyskaniem finansowania preferencyjnego oraz komercyjnego.

Tabela 2: Ryzyka związane z pozyskaniem finansowania preferencyjnego oraz komercyjnego

	Rodzaj i przyczyna wystąpienia ryzyka	Skutek wystąpienia ryzyka	Działania zapobiegawcze	Istotność ryzyka
Ryzyko dot. finansowania preferencyjnego	Nieuzyskanie dofinansowania ze środków pomocowych (zwrotnych lub bezzwrotnych), bądź uzyskanie go w wysokości mniejszej od zakładanej	Istotne zwiększenie wkładu własnego do realizacji przedsięwzięcia lub ograniczenie jego zakresu rzeczowego	Rzetelne przygotowanie dokumentacji aplikacyjnej oraz bieżąca współpraca z instytucjami przyznającymi dofinansowanie	Istotne
	Zwrot części lub całości dotacji inwestycyjnej (o ile wystąpi na skutek naruszenia przez inwestora warunków umowy o dofinansowanie)	Zwiększenie kosztów realizacji przedsięwzięcia	Opracowanie i wdrożenie planu prowadzenia działalności w okresie trwałości projektu; Zatrudnienie specjalistów w zakresie rozliczania projektów UE	Średnie
	Wydłużenie czasu na realizację robót, usług lub dostaw z powodu błędów w umowach lub odwołań ze strony wykonawców	Opóźnienie w realizacji (i/lub) zwiększenie kosztów realizacji przedsięwzięcia	Przyjęcie sprawdzonego standardu wzorów umów (FIDIC); Weryfikacja opracowanych projektów umów przez zewnętrznego konsultanta ds. FIDIC; Wsparcie silnego zespołu prawnego	Średnie
Ryzyko dot. finansowania komercyjnego	Ryzyko braku pozytywnej oceny wiarygodności kredytowej przez banki	Niedojście do skutku emisji obligacji	Dobra struktura projektu, skorzystanie z usług doświadczonych doradców, konsultacje założeń projektu z instytucjami finansowymi	Istotne
	Wysokie koszty w skutek wystąpienia szeregu ryzyk w projekcie	Wyższe odsetki w trakcie okresu operacyjnego	Silne wsparcie ze strony Miasta w postaci ustanowienia Spółki podmiotem wewnętrznym oraz podpisanie odpowiedniej umowy powierzenia. Podpisanie umowy wsparcia przez Miasto gwarantującej Spółce pokrycie różnicy pomiędzy kosztami (w tym obsługą długu) a przychodami z	Istotne

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

			najmu.	
--	--	--	--------	--

Źródło: Opracowanie własne

Ryzykiem o potencjalnie największym wpływie na projekt, jest ryzyko nieuzyskania finansowania preferencyjnego (o ile uzyskanie będzie dopuszczalne programem operacyjnym) lub innych środków pomocowych. Przy dobrej strukturyzacji projektu ryzyko nieotrzymania finansowania komercyjnego należy ocenić, jako niewielkie. By zminimalizować jego koszty konieczne jest silne wsparcie spółki ze strony Miasta.

Rewitalizacja w modelu ze spółką opera się na założeniu, iż nieruchomości wnoszone do spółki pozostają w rękach Miasta, stąd za finansowanie inwestycji odpowiada spółka, posilając się dostępnymi źródłami takimi jak kredyty, w tym preferencyjne i dotacje. Jednocześnie spółka projektowa, będąc realizatorem zadań przekazanych przez Miasto, prowadzi, obok wydzielonej działalności komercyjnej, także działalność niedochodową. W tej sytuacji w określonej części działalność spółki jest finansowana w postaci rekompensaty otrzymywanej z budżetu Miasta. Wysokość tej rekompensaty jest kalkulowana według wytycznych zawartych w przywoływanej już Decyzji 2012/21 i pokrywa także koszty obsługi zaciągniętego zadłużenia, w części, w jakiej prowadzona jest działalność niekomercyjna.

W sytuacji braku dostępu do preferencyjnych źródeł finansowania (np. koniec okresu programowania) rekompensata będzie odpowiednio wyższa w związku z wyższymi kosztami finansowania komercyjnego. Każdorazowo należy rozważyć opłacalność projektu realizowanego w modelu ze spółką, zarówno dla spółki, jak i dla Miasta.

7. Przykładowe działania w ramach modelu

Działania inwestycyjne w modelu dotyczą odnowy substancji majątkowej wniesionej do Spółki aportem. Zakres inwestycji będzie określony odrębnie dla każdego z budynków w zależności od potrzeb i wizji jego przyszłej funkcji.

Można wskazać, że dla każdej z kamienic zostanie określona przyszła funkcja (funkcje)⁷ i na tej podstawie zlecone prace przedinwestycyjne (inwentaryzacja, niezbędne ekspertyzy, program funkcjonalno-użytkowy, projekt budowlany) oraz inwestycyjne.

Natomiast **działania miękkie** muszą wynikać z przygotowanego "Programu Rewitalizacji" bazującego na diagnozie potrzeb w danym obszarze Miasta. Strategia rozwiązywania problemów społecznych w mieście Łodzi na lata 2011-2015 wskazuje na potrzebę uzupełnienia rewitalizacyjnych działań ratowniczych działaniami prewencyjnymi i pilną potrzebę podejmowania w pierwszym rzędzie

⁷ Zakłada się, iż będzie to poprzedzone wcześniejszą analizą potrzeb i analizą lokalnego rynku usług.



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

działań skierowanych na wzmacnianie dzieci i młodzieży, zwłaszcza dorastających w rodzinach dysfunkcyjnych i w miejscach określanych, jako enklawy biedy. Publiczne działania inwestycyjne powinny w pierwszej kolejności zapewnić możliwość realizacji działań, które już skutkują poprawą sytuacji społecznej w obszarze rewitalizowanym, np. planowany do kontynuacji projekt „Nowy obraz pomocy społecznej w Łodzi”, w którym oferowane są m.in. warsztaty rozwoju osobistego i zawodowego, szkolenia zawodowe, staże, poradnictwo psychologiczne, pedagogiczne i prawne, turnusy rehabilitacyjne i ćwiczenia, usługi asystenta osób niepełnosprawnych, kursy komputerowe dla niepełnosprawnych, finansowanie kosztów nauki dla wychowanków rodzin zastępczych, pomoc i wsparcie dla streetworkerów dla bezdomnych mieszkańców miasta.

Działania te można realizować w połączeniu z remontami kamienic, przeznaczając część wyremontowanej powierzchni na lokale użytkowe, przeznaczone na bezprzetargowy najem dla organizacji pozarządowych – partnerów Spółki SPV w obszarze działań miękkich.

8. Podsumowanie - model w różnych aspektach rewitalizacji:

Aspekt społeczny

Obejmuje on przemyślane działania zawarte w "Programie Rewitalizacji". W zależności od potrzeb danej lokalizacji może być to umieszczenie w kamienicy świetlicy środowiskowej, domu sąsiedzkiego, biblioteki czy innej instytucji o charakterze niekomercyjnym. Istotną korzyścią dla mieszkańców jest również poprawa warunków mieszkaniowych w wyremontowanych kamienicach. W odniesieniu do mieszkańców remontowanych nieruchomości, którzy są wykluczeni lub zagrożeni wykluczeniem realizacja programu reintegracji społecznej i zawodowej (w ramach innego modelu).

Aspekt techniczny

Efektem materialnym działań Spółki jest odnowienie substancji majątkowej oraz nadanie nowego basku określonym kwartałom miasta. Niewątpliwym efektem odniesienia zabudowy jest wzrost atrakcyjności obszaru miasta objętego rewitalizacją, poprawa warunków zamieszkania mieszkańców oraz zmiana otoczenia, co przekłada się na wzrost zainteresowania danym kwartałem/obszarem miasta w celach mieszkalnych.

Aspekt przestrzenny i środowiskowy

Kompleksowy remont kamienic podniesie walory estetyczne okolicznych terenów, stanie się impulsem rozwojowym oraz może się przyczynić do podjęcia działań remontowych przez inne podmioty. W planie rewitalizacji należy zadbać o należyłą rolę zieleni miejskiej w otoczeniu budynków.



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

Aspekt ekonomiczny

Niektóre z nowych funkcji powierzchni będą skierowane do drobnej przedsiębiorczości (sklep, kawiarnia, restauracja, niewielkie biura) i tym samym będą przyczyniały się do ożywiania gospodarczego wybranych fragmentów miasta, w których realizowany jest projekt. Należy również wspomnieć o zaangażowaniu kapitałowym instytucji finansowych, od których Spółka pozyska znaczną część finansowania. Wydatki inwestycyjne związane z remontem będą impulsem dla lokalnego rynku poprzez efekt mnożnikowy.

W wyniku realizacji Projektu wzrośnie atrakcyjność samych budynków dla potencjalnych najemców oraz atrakcyjność inwestycyjna okolicznych obszarów i będzie miał miejsce wzrost wartości nieruchomości sąsiadujących z kamienicami Spółki.

Wpływ na budżet

Realizacja Projektu w formule spółki SPV nie wymaga ponoszenia znacznych nakładów w fazie inwestycyjnej (poza wniesieniem do spółki gotówki na wkład własny). Organizatorem finansowania będzie Spółka miejska, która zaciągnie w tym celu dług i jeśli to możliwe, pozyska finansowanie bezzwrotne.

Budżet Miasta będzie czerpał korzyści z tytułu zwiększonych podatków w obiektach Spółki, w których ulokują się podmioty komercyjne. Wsparcie budżetu będzie istotne w okresie eksploatacyjnym (wypłata rekompensaty na pokrycie kosztów nie znajdujących pokrycia w przychodach własnych Spółki) oraz na etapie pozyskiwania finansowania zwrotnego w formie tzw. umowy wsparcia. Umowa ta nie powinna wpływać negatywnie na wskaźniki limitujące zadłużenie Miasta zapisane w Ustawie o Finansach Publicznych.

9. Mocne i słabe strony modelu

Mocne strony:

- Możliwość realizacji projektu w formule pozabudżetowej (nie obciążającej wskaźników finansowych Miasta);
- Możliwość nakreślenia w „Programie rewitalizacji” zakresu zadań dla Spółki, który będzie obejmował zarówno elementy komercyjne jak i społeczne; Miasto, jako zleceniodawca określa priorytety działań rewitalizacyjnych;
- Wykorzystanie Spółki „in-house”, co zapewnia zgodność interwencji z zasadami pomocy publicznej UE;
- Wysoka wiarygodność finansowa Spółki (oparta na i bliska wiarygodności samego Miasta), co daje możliwość pozyskania finansowania o rozsądnym koszcie.



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

Słabe strony:

- Konieczność przekazania spółce majątku (kamienic) o uregulowanym stanie własnościowym. Zasadniczo model może być zastosowany jedynie do kamienic będących własnością Miasta lub w stosunku do których Miasto dokona wykupów;
- Konieczność zgromadzenia w Spółce SPV osób o kompetencjach zarówno biznesowych jak i pro-społecznych;
- Konieczność zapewnienia lokali zamiennych dla ewentualnych mieszkańców kamieniec oraz związane z tym, możliwe wydłużenie procesu przygotowania projektu;
- Brak bezpośredniego wpływu na nieruchomości oddane spółce oraz możliwe konflikty na linii samorząd - władze spółki.

10. Podsumowanie

Zaprezentowany model może być z powodzeniem stosowany w Miastach, które są właścicielami budynków na obszarach rewitalizowanych. Daje on szansę na szybkie pozyskanie finansowania oraz nadanie wymaganych funkcji w budynkach objętych projektem (zarówno funkcji komercyjnych jak i niekomercyjnych). Model zapewni zgodność interwencji z zasadami pomocy publicznej oraz nie ma negatywnego wpływu na budżet Miasta. opiera się na równowadze pomiędzy sferą aktywności społecznej (z natury niedochodową) a działaniami biznesowymi (wynajem powierzchni komercyjnych), które wnoszą do Projektu rynkowy realizm oraz angażują finansowanie komercyjne. Ważnym elementem jest aktywizacja podmiotów gospodarczych (jako najemców) oraz NGOs-ów jako ewentualnych wykonawców działań miękkich.

11. Projekty podobne

Renowacja i rewitalizacja w Szczecinie

Począwszy od lat 90-tych Miasto Szczecin prowadziło różne działania rewitalizacyjne związane w dużej mierze z odnowieniem centralnych kwartałów miasta. Działania te w znacznej części były realizowane przez spółki Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS) i współfinansowane w Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (na renowację budynków mieszkalnych). Miasto podejmowało także próby



Źródło: <http://www.szczecinblog.pl/galeria-zdjec/nasz-piekny-szczecin/deptak-boguslaw/> (Autor Natalia Pacynko)



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

współpracy z prywatnymi inwestorami w zakresie działań rewitalizacyjnych, jak również z udziałem spółek specjalnego przeznaczenia (SPV).

Jednym z przykładów jest utworzenie wspólnie z inwestorem (American Reatil System) spółki Szczecińskie Towarzystwo Renowacyjne (STR), w której Miasto objęło 51% udziałów i wniosło aportem 6 nieruchomości w kwartałach 21 i 22 oraz 9, 16 i 17. Partner prywatny wniosł natomiast gotówkę. Współpraca ta zaowocowała remontem deptaka między kwartałami 21 i 22, na odcinku ul. Bogusława oraz renowacją 4 nieruchomości w ramach kwartału 22. Pozwoliło to wprowadzić się dotychczasowym najemcom do wyremontowanych lokali. W 1999r. Miasto utworzyło własną spółkę Szczecińskie Towarzystwo Renowacyjne, wnosząc aportem wszystkie pozostałe nieruchomości w wymienionych kwartałach oraz powierzając ich rewitalizację wraz z zapewnieniem mieszkań zamiennych dla najemców. Źródłami finansowania działalności spółki były kredyt bankowy, wpływy z zarządzania nieruchomościami oraz wpływy ze sprzedaży kamienic do remontu i innych nieruchomości wolnych od lokatorów w budynkach, w których wykonano renowację części wspólnych. Najemcy remontowanych lokali wracali do swoich mieszkań lub przeprowadzali się do lokali wybudowanych przez STBS (w realizacji tych inwestycji SCR partycypowało finansowo).

W ramach działań spółki wyremontowano wszystkie kamienice w kwartale 22. Partery i pierwsze piętra tych kamienic przeznaczono na lokale usługowe, natomiast w kamienicy przy Deptaku przy ul. Bogusława ulokował się Teatr Mały (najmniejsza scena Teatru Współczesnego). W realizacji projektu dla teatru wykorzystano dofinansowanie ZPORR na rewitalizację.

W kwartale nr 21 wyburzono część oficyn, przenosząc mieszkańców do lokali zamiennych. Dalsze plany inwestycyjne zmierzające do likwidacji szkoły oraz wprowadzenia w jej miejsce infrastruktury, służącej ogólnomiejskim celom kulturalnym, w nawiązaniu do przedwojennej tradycji tego miejsca, spowodowały zatrzymanie prac rewitalizacyjnych. W roku 2013 spółka została wcielona w spółkę TBS.

Renowacja centrum Lublina oraz rozwój mieszkalnictwa komunalnego

Projekt: „Renowacja centrum Lublina oraz rozwój mieszkalnictwa komunalnego”, rozpoczęty z inicjatywy władz Miasta oraz Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju miał na celu wypracowanie modelu rehabilitacji zabudowy śródmiejskiej. Powołano spółkę „Kamienice Miasta”, do której wniesiono aportem kilka budynków. Bank miał finansować działania renowacyjne (kredyt 23,5 mln zł), a Spółka spłacić kredyt z wynajmu powierzchni po renowacji. Dodatkowo Spółka miała pozyskać dofinansowanie ze ZPORR (20,5 mln zł). Planowano też wybudować budynki komunalne dla mieszkańców, którzy mieli prawo dotychczas do lokali komunalnych w wybranych kamienicach. Zakładano bowiem, że nie będzie ich stać na płaćenie nowych, wyższych czynszów.

Projekt początkowo uzyskał duże poparcie Rady Miasta. Z czasem jednak do głosu doszli oponenci, zwłaszcza drobi kupcy mający lokale w kamieniach Spółki. Bali się oni drastycznego wzrostu stawek



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

czynszów. Po wykonaniu szeregu analiz i negocjacjach między bankiem EBOR a Miastem obie strony zdecydowały o wstrzymaniu Projektu. Bank uznał, że ryzyka (w tym ryzyko protestów społecznych, ryzyko archeologiczne) jest dla niego zbyt duże. Natomiast Miasto przyjęło argumenty niezadowolonej części zainteresowanych. Miasto liczyło również, iż wobec otwierającej się wówczas perspektywy UE 2004-2006, będzie możliwe zrealizowanie Projektu w całości ze środków bezzwrotnych.

Spółka projektowa dziś

„Kamienice Miasta” to spółka z o.o. z siedzibą w Lublinie powołana została w wyniku uchwały Rady Miasta Lublin nr 388/XVII/2004 z dnia 25 marca 2004 r., w celu przeprowadzenia rewitalizacji przejętych aportem kamienic staromiejskich i śródmiejskich. Od 4 listopada 2014 spółka zmieniła nazwę na Lubelskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej.

Aktualnie Spółka posiada 10 nieruchomości, zlokalizowanych w Lublinie przy: ul. Rynek 19, ul. Rybna 4, ul. Rybna 4A, ul. Lubartowska 25, ul. Kowalska 11, ul. Kowalska 13, ul. Kowalska 15, ul. Grodzka 36a/Kowalska 19, ul. Złota 5, ul. Graniczna 18.

Mimo, że spółka nie pozyskała wstępnie planowanego finansowania z EBOR w niewielkim zakresie realizuje działania renowacyjne stopniowo finansując je z własnych środków. Spółka nie ma w zakresie działalności programów miękkich.

Lekcje z opisanego Projektu

Spółka nie miała statusu pomiotu wewnętrznego (nie posługiwano się w tamtym okresie tą formułą). Realizowała projekt na zasadzie dewelopera więc była zainteresowana jedynie aspektem biznesowym. Nie uwzględniono należycie aspektu społecznego w tym interesu dotychczasowych najemców (drobnych kupców). Nie przygotowano programu działań miękkich: projekt ograniczał się do odnowienia substancji majątkowej. Rynek finansowy nie był wystarczająco rozwinięty w Polsce by lokalne banki mogły sfinansować Projekt. Natomiast EBOR udzielał finansowania o wysokim koszcie i obwarowanego szeregiem zabezpieczeń (wysoka wycena ryzyk). Przy obecnym stanie wiedzy oraz rozwoju rynku wspomniane problemy można rozwiązać.



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

Literatura i inne źródła

1. Instytut Rozwoju Miast, Tom 12, "Przykłady rewitalizacji miast", Praca zbiorowa pod redakcją Aliny Muzioł-Węclawowicz, Kraków 2010;
2. http://www.wspolnota.org.pl/index.php?id=9&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&tx_news_pi1%5Bnews%5D=19477&cHash=bc6b6803e6b9a956a6fbc72c741c021e/.