



2015

Zadanie 2

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

Model 2: Rewitalizacja obszarów we współdziałaniu ze wspólnotami mieszkaniowymi

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.....	4
1.3. Założenia organizacyjne modelu	5
2. Zastosowanie modelu.....	6
3. Podmioty zaangażowane w proces rewitalizacji	7
4. Instrukcja postępowania	7
4.1. Działania wspierające podejmowane przez Miasto	7
4.2. Działania podejmowane przez wspólnotę mieszkaniową	13
5. Ramy prawne przedsięwzięcia w danym modelu	18
5.1. Ramy prawne.....	18
5.2. Ewentualne kwestie wątpliwe do dalszego rozstrzygnięcia.....	19
6. Możliwe źródła finansowania przedsięwzięcia.....	21
6.1. Możliwe źródła finansowania przedsięwzięcia w danym modelu	21
6.2. Przykładowa instrukcja przygotowania montażu finansowego	30
6.3. Ryzyka związane z pozyskaniem finansowania.....	31
7. Przykładowe działania w ramach modelu	32
8. Podsumowanie - model w różnych aspektach rewitalizacji	33
9. Mocne i słabe strony modelu	34
10. Podsumowanie	35
11. Projekty podobne	36



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 opiera się na przykładach współpracy polskich miast z mieszkańcami, w szczególności wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie rewitalizacji, takich jak: Sopot, Gdańsk, Gorzów Wielkopolski.
2. Przykłady te obejmują różne rodzaje aktywności i współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi, począwszy od dotowania remontów budynków wspólnot, czy udzielania poręczeń dla kredytów zaciąganych przez wspólnoty, poprzez działania wspierające ze strony miasta proces inwestycyjno - remontowy, aż do działań aktywizujących lokalne społeczności, np. w poprzez zagospodarowanie podwórek.
3. Celem prezentacji przywołanych w niniejszym modelu przykładów jest przede wszystkim wskazanie możliwych sposobów integracji wspólnot sąsiedzkich, które mają podejmować działania rewitalizacyjne. Wsparcie miasta, szczególnie finansowe, jeśli takie się pojawia, potraktowano w modelu równolegle, jako jeden z elementów zachęty dla wspólnot do podejmowania własnych działań. Współfinansowanie przez miasto działań remontowych i inwestycyjnych nie jest celem samym w sobie tego modelu.
4. Model w pierwszej kolejności dotyczy zagadnień mających na celu zmobilizowanie wspólnot mieszkaniowych do finansowania działań inwestycyjnych i remontowych z własnych środków. Miasto koncentruje się na działaniach miękkich, animacyjnych, organizacji wsparcia doradczego, administracyjnego w procesie remontowym i inwestycyjnym. Działania miasta polegające na dotowaniu remontów substancji majątkowej, w której jest współwłaścicielem (wspólnoty z udziałem miasta) lub obiektów wpisanych do rejestru zabytków jest traktowane w modelu uzupełniająco.
5. Dodatkowo, w modelu tym miasto, jako podmiot prowadzący rewitalizację działa równolegle: w odniesieniu do przestrzeni publicznej (drogi, place) jest inwestorem wspierając jednocześnie wspólnoty mieszkaniowe w ich wysiłkach inwestycyjnych oraz realizując na rzecz mieszkańców działania miękkie.

Celem rewitalizacji w prezentowanym modelu jest:

- a) odnowienie przestrzeni publicznej przez odnowę substancji majątkowej (budynki wspólnot mieszkaniowych) oraz poprawę stanu miejskiej infrastruktury (sieci miejskie, drogi, chodniki, place);



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

- b) wypracowanie mechanizmów współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi, włączenie ich członków w procesy odnowy miasta, mobilizacja kapitału prywatnego oraz integracja środowisk lokalnych wokół tematów związanych z przestrzenią wspólną.

Uwarunkowania niezbędne, aby dany model mógł być zastosowany:

- a) wspólnota mieszkaniowa znajduje się na obszarze rewitalizowanym;
b) opracowano program rewitalizacji danego obszaru¹, w tym przewidziano działania informacyjne i promocyjne w celu włączenia wspólnot mieszkaniowych w procesy rewitalizacji;
c) Miasto zabezpieczyło odpowiednie środki finansowe w budżecie na realizację działań wynikających z programu rewitalizacji, w tym: środki na inwestycje i remonty własne i ewentualne wsparcie inwestycji i remontów w ramach wspólnot mieszkaniowych².

1.2. Adresaci modelu rewitalizacji

Adresatami prezentowanego modelu są przede wszystkim mieszkańcy wspólnot mieszkaniowych, bez względu na udział Miasta w tych wspólnotach. Adresatami modelu mogą być także osoby fizyczne będące najemcami lokali komunalnych, którzy w efekcie działań podejmowanych przez Miasto powinni być zachęcani i zainteresowani włączeniem się w remonty swoich lokali lub części wspólnych kamienic, ewentualnie zagospodarowanie podwórek.

Lp.	Adresaci	Model nr 2
1.	Prywatni właściciele nieruchomości	
2.	Wspólnoty mieszkaniowe	X
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	
10.	Samorządowe instytucje realizujące zadania z zakresu rynku pracy (PUP i WUP)	
11.	Samorządowe jednostki wykonujące zadania z zakresu kultury fizycznej i sportu	
12.	Spółki ze 100% udziałem miasta	
13.	Partnerzy Prywatni JST działający w oparciu o mechanizm PPP	
14.	Indywidualni przedsiębiorcy	

¹ Sporządzony na podstawie Gminnego Planu Rewitalizacji w rozumieniu ustawy o rewitalizacji z dnia 23 lipca 2015r., tekst ustawy przekazany do Senatu zgodnie z art. 52 regulaminu Sejmu.

² Zakres przewidywanego wsparcia z budżetu JST musi być zgodny z przepisami prawa, czyli na dzień dzisiejszy może odnosić się do współfinansowania budynków wpisanych do rejestru zabytków lub części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta. Większe możliwości daje ustawa o rewitalizacji z dnia 23 lipca (pod warunkiem jej wejścia w życie), zgodnie z którą katalog zadań własnych JST będzie rozszerzony o zadania rewitalizacyjne.



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

Lp.	Adresaci	Model nr 2
15.	Deweloperzy	
16.	Nieformalne grupy inicjatywne obywateli (w tym grupy artystów, działaczy, liderów, animatorów, itp.)	
17.	Osoby fizyczne aktywne (np. liderzy społeczni, animatorzy społeczno-kulturalni, artyści)	
18.	Osoby fizyczne wymagające wsparcia (np. bezrobotni, niepełnosprawni, wykluczeni)	

1.3. Założenia organizacyjne modelu

Skrócony opis modelu - faza przygotowania i realizacji:

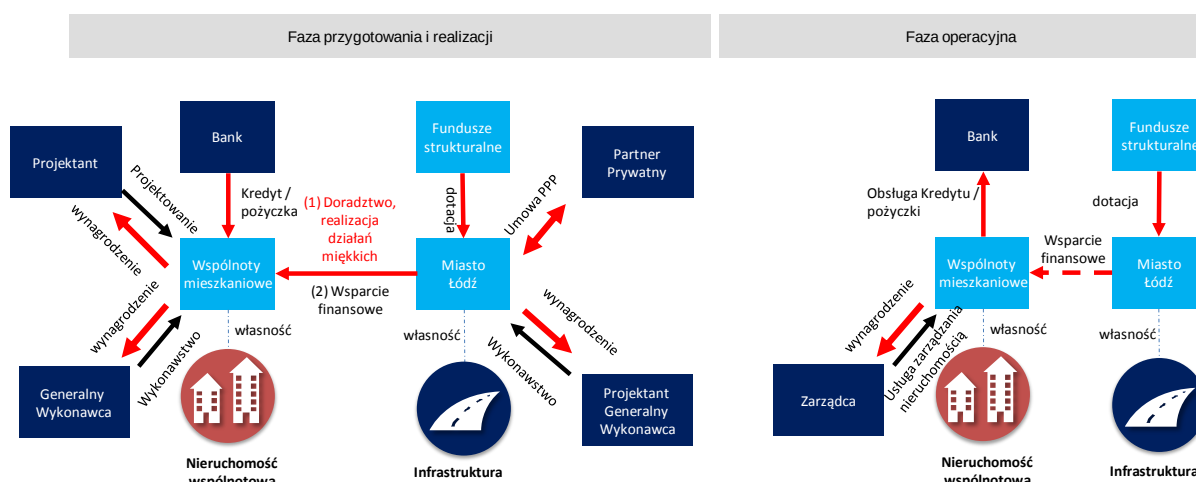
1. Miasto realizuje działania rewitalizacyjne w obszarze, w którym znajduje się znaczna ilość budynków należących do wspólnot mieszkaniowych.
2. W obszarze tym miasto planuje realizację inwestycji miejskich (np. sieci, drogi, place) oraz wsparcie wspólnot w przygotowaniu i realizacji prac konserwatorskich i restauracyjnych należących do wspólnot budynków.
3. Miasto przygotowuje programy wsparcia dla wspólnot mieszkaniowych i zabezpiecza odpowiednie środki w budżecie.
4. Wsparcie miasta dla wspólnot mieszkaniowych odbywa się dwutorowo: (1) doradztwo i realizacja działań tzw. miękkich, zmierzających do zachęcenia wspólnoty do podejmowania działań inwestycyjnych z własnych środków oraz (2) ewentualne wsparcie finansowe (tam gdzie jest to możliwe i zgodne z prawem).
5. Wspólnoty mieszkaniowe przystępując do programów wsparcia muszą zapewnić współfinansowanie ze środków własnych członków wspólnoty lub/i kredytu bankowego, ewentualnie innych źródeł, takich jak dotacje pozyskane bezpośrednio przez wspólnoty, sprzedaż lokali w ramach części wspólnych.
6. Miasto pozyskuje finansowanie na część publiczną – o ile to możliwe ze środków zewnętrznych, np. bezzwrotnych z funduszy Unii Europejskiej lub kapitału prywatnego w formule umów partnerstwa publiczno-prywatnego.
7. Wspólnoty mieszkaniowe realizują remont/inwestycje samodzielnie lub z udziałem Miasta. Miasto równolegle może przeprowadzać inwestycje w zakresie miejskich projektów infrastrukturalnych, takich jak np. modernizacja ulicy i towarzysząca jej wymiana infrastruktury podziemnej wraz odwodnieniem budynków sąsiadujących wspólnot mieszkaniowych (przykład ulicy Wajdeloty z Gdańska). Innym przykładem współpracy wspólnot mieszkaniowych i Miasta jest odnowienie elewacji budynków przy ul. Ogarnej



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

w Gdańsku, gdzie wspólnoty wykonały na elewacji prace czyszczenia, uzupełnienia ubytków, wymiany parapetów i okien, natomiast Miasto sfinansowało dekorację artystyczną elewacji.

Założenia w fazie przygotowania i realizacji oraz operacyjna / Schematy:



Skrócony opis modelu - faza operacyjna

1. W fazie operacyjnej wspólnota mieszkaniowa jest odpowiedzialna za zarządzanie majątkiem: utrzymuje substancję majątkową w stanie niepogorszonym wykonując odpowiednie remonty. Funkcje zarządzania nieruchomościami wspólnota może zlecić na zewnątrz wyspecjalizowanemu administratorowi.
2. Miasto może kontynuować wsparcie finansowe dla wspólnoty mieszkaniowej.
3. Miasto jest odpowiedzialne za utrzymanie infrastruktury miejskiej.

2. Zastosowanie modelu

Model współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi może mieć zastosowanie przy realizacji projektów miękkich, których celem jest integracja wspólnot sąsiedzkich oraz ich aktywizacja do włączania się w przedsięwzięcia polegające na remontowaniu kamienic, w szczególności zabytkowych oraz zagospodarowaniu przyległych przestrzeni wspólnych, zarówno wspólnotowych, jak i publicznych.



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

3. Podmioty zaangażowane w proces rewitalizacji

Zgodnie ze schematami na poprzednich stronach podmiotami bezpośrednio zaangażowanymi będą Miasto Łódź oraz wspólnoty mieszkaniowe. Ważną rolę z ramienia Miasta pełni Koordynator wspólnot mieszkaniowych oraz ewentualne Biuro informacyjne, którzy na etapie prowadzenia działań doradczych i aktywizujących współpracują bezpośrednio z mieszkańcami. Inne podmioty zaangażowane w realizację Projektu to banki finansujące remonty, miejski konserwator zabytków (w zakresie uzgodnień planowanych działań remontowych) i podmioty wspierające realizację projektu w fazie inwestycyjnej (doradcy, projektanci, wykonawcy).

4. Instrukcja postępowania

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

4.1. Działania wspierające podejmowane przez Miasto

Etap 1. Przygotowanie programów wsparcia wspólnot mieszkaniowych

1.1 Określenie zasad wsparcia wspólnot mieszkaniowych

W pierwszej kolejności należy określić obszar będący przedmiotem rewitalizacji. Delimitacja ta powinna wynikać z programu rewitalizacji (np. Gminnego Programu Rewitalizacji). Należy przeanalizować deficyty oraz uwarunkowania własnościowe. Zastosowanie tego modelu ma uzasadnienie w przypadku kwartałów, w których znaczna część zabudowań ma charakter historyczny a ich właścicielami są wspólnoty mieszkaniowe.

Wstępnym krokiem w przygotowaniu i wdrożeniu programów wsparcia wspólnot mieszkaniowych jest właściwe określenie ich potrzeb oraz określenie zasad tego wsparcia. Wsparcie może mieć dwojaki charakter:

- wsparcie doradcze (wobec braku wystarczającej wiedzy wśród członków wspólnoty o możliwościach i ich skutkach), czy animowanie działań integrujących (wobec braku lidera wśród wspólnoty, trudności w uzyskaniu porozumienia i współdziałaniu w ramach danej wspólnoty);



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

- różne formy współfinansowania inwestycji realizowanych z udziałem wspólnot mieszkaniowych.

Więcej na temat możliwych pomysłów na wsparcie wspólnot mieszkaniowych zawarto w punkcie 7. *Przykładowe działania w ramach modelu* oraz w przytoczonych przykładach.

Wprowadzenie programów w życie wymaga podjęcia odpowiednich uchwał przez Radę Miasta oraz zarządzeń Prezydenta Miasta.

Dla każdego z programów sugeruje się przygotowanie odrębnej uchwały wraz z podaniem podstaw prawnych (może w tym względzie istnieć konieczność zlecenia opinii prawnych, co do możliwości realizacji danego programu wsparcia). Załącznikiem do uchwał/ zarządzeń powinny być zasady dotyczące poszczególnych programów oraz wzory dokumentów (np. wniosek o przyznanie dofinansowania na prace planowane przez wspólnotę mieszkaniową).

1.2 Zabezpieczenie odpowiednich środków finansowych w budżecie Miasta

Po określeniu zasad wsparcia konieczne jest określenie środków finansowych przewidzianych na poszczególne programy i działania, w tym na działalność przedstawionych w dalszych etapach koordynatora wspólnot mieszkaniowych oraz Biura informacyjnego.

1.3 Powołanie / wyznaczenie koordynatora wspólnot mieszkaniowych

Koordynator wspólnot mieszkaniowych to funkcja, która umożliwi prowadzenie skutecznych działań informacyjnych i promocyjnych w celu włączenia wspólnot mieszkaniowych w procesy rewitalizacji. Rolę Koordynatora może pełnić wyznaczony pracownik Urzędu Miasta - pełnomocnik ds. wspólnot, przedstawiciel zarządcy wspólnoty, czy przedstawiciel administracji zasobów komunalnych, który mógłby działać w zasięgu właściwych rejonów miasta. Najlepiej, aby Koordynator był wyznaczony dla każdego z obszarów rewitalizacji lub, w zależności od potrzeb, dla jeszcze mniejszych jednostek. Wzorcem, który można wykorzystać jest Pełnomocnik ds. osiedla Księży Młyn w Łodzi, pełniący m.in. rolę koordynatora wspólnot mieszkaniowych, który obok działań informacyjnych, aktywizujących wspólnoty do wspólnego podejmowania inwestycji i remontów, realizuje także pomoc z zakresu przygotowania procesu inwestycyjnego oraz pozyskania niezbędnych danych, decyzji, czy pozwoleń.

Wyznaczenie koordynatorów powinno być poprzedzone diagnozą problemów, opracowaniem programu rewitalizacji i podziałem miasta na obszary. Jednym z zadań koordynatora byłoby zaplanowanie szczegółowych działań w odniesieniu do poszczególnych wspólnot - konkretnych adresatów działań aktywizujących.

1.4 Wybór partnerów do realizacji programów miękkich (opcjonalnie)

W przypadku niektórych programów, zwłaszcza tzw. programów miękkich, możliwy jest wybór partnerów z trzeciego sektora. Fundacje i stowarzyszenia mogą stać się wówczas operatorami takich



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

programów odpowiedzialnymi za animację wspólnot mieszkaniowych i wspólną realizację prac z członkami wspólnoty.

Etap 2. Prowadzenie działań informacyjnych, promocyjnych i integracyjnych zmierzających do zmobilizowania wspólnoty do podjęcia wspólnych działań remontowo - inwestycyjnych

Działania te powinny być podejmowane przez Koordynatora we wspólnotach, w których zidentyfikowano problemy z integracją, z planowaniem wspólnego działania, w których barierą jest niewiedza i obawy przed podejmowaniem zobowiązań finansowych na cele inwestycyjne. Wachlarz działań powinien mieć na celu:

- informowanie członków wspólnot o możliwym przebiegu, zakresie, skutkach dla wspólnoty podjęcia zobowiązań, potencjalnego wsparcia ze strony miasta, itp., niewykluczone, iż etap ten wymaga indywidualnego podejścia do poszczególnych członków wspólnoty;
- przeprowadzenie z udziałem członków wspólnoty niewielkich przedsięwzięć (akcji, projektów) na rzecz wspólnoty, w które zaangażowani byłiby wszyscy jej członkowie, a które mają zachęcić i przekonać do kontynuowania współpracy przy większych wydarzeniach
- przeprowadzenie z udziałem członków wspólnoty inicjatyw/projektów, których celem jest nawiązanie bliższych relacji i zwiększenia zaufania pomiędzy mieszkańcami.

Przykładami takich działań są wspólne zagospodarowanie podwórek, organizacja pikników, inicjowanie wydarzeń lokalnych, które mogą zgromadzić mieszkańców i przyczynić się do budowania więzi wspólnotowych. Przykłady takich działań mają miejsce w Łodzi - "Zielone Podwórka", i projekty bliźniacze w innych z dużych miastach. Imprezą wartą zainteresowania są "Gdańskie dni Sąsiadów", opisane w ramach projektów podobnych.

Skutecznym działaniem jest stworzenie miejsc, czy przestrzeni otwartych dla wszystkich, w których mieszkańcy mogą się spotkać, w zależności od potrzeb danej wspólnoty lub wspólnot, w celu czytania prasy, uprawiania aktywności fizycznej, skorzystania z atrakcji adresowanych do dzieci lub do matek z dziećmi lub innych form ciekawego spędzania wolnego czasu. Przykładem takiego miejsca jest dom sąsiedzki "Gościnną Przystań" w Gdańsku Oruni.

Należy wyraźnie wskazać, iż w dłuższej perspektywie celem prowadzonych działań jest włączenie poszczególnych członków wspólnoty we wspólne działania remontowo - inwestycyjne w wymiarze finansowym, tj. zmobilizowanie środków tych wspólnot na te cele. Działania te mogą, lecz nie zawsze muszą, być dodatkowo współfinansowane przez Miasto. W przypadku wspólnot mieszkaniowych bez udziału Miasta możliwości wsparcia finansowego są w obecnym stanie prawnym bardzo ograniczone.

W niektórych przypadkach działania integracyjne wobec mieszkańców wspólnot mieszkaniowych mogą okazać się nieskuteczne. Dotyczy to wspólnot, w których występują poważne problemy



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

społeczne i ekonomiczne. Program działań adresowany do mieszkańców tych wspólnot powinien wówczas być bardziej zindywidualizowany i koncentrować się na rozwiązywaniu problemów konkretnych osób czy rodzin. Może wówczas istnieć konieczność specjalistycznego wsparcia ze strony pracowników socjalnych czy specjalistów z różnych dziedzin. Wybór sposobu działania powinien być dokonany na podstawie przeprowadzonego rozeznania, badań i diagnoz, najpóźniej na etapie wdrażania programu działań miękkich, w sytuacji braku widocznych efektów tych działań.

W przypadku braku skuteczności podejmowanych działań miękkich i kroczących za nimi działań o charakterze zindywidualizowanym, Miasto powinno rozważyć w szczególności zmiany w strukturze własnościowej danej wspólnoty.

Etap 3 Wsparcie wspólnot mieszkaniowych w procesie remontowo - inwestycyjnym

3.1. Powołanie biura informacyjnego dla wspólnot mieszkaniowych

Sugeruje się, aby etap wdrożenia programów dla wspólnot mieszkaniowych rozpocząć od organizacji biura informacyjnego. Pracownicy biura mają świadczyć pomoc doradczą i informacyjną dla wspólnot mieszkaniowych w ramach wdrażanych programów wsparcia. Powinni zatem mieć odpowiednie kompetencje miękkie oraz znać zasady działania poszczególnych programów, jak również posiadać wiedzę na temat możliwych źródeł współfinansowania projektów wspólnotowych (poza ewentualnymi dotacjami z budżetu miasta). Pracownicy takiego biura powinni także mieć szczegółową wiedzę merytoryczną o całym zakresie działań prowadzonych i planowanych przez Miasto oraz być w stanie pozyskać odpowiednie informacje lub skierować interesantów do odpowiednich komórek urzędu miasta. Bardzo ważną funkcją takiego biura jest pomoc merytoryczna w trakcie trwania procesu remontowego/inwestycyjnego w kontekście potencjalnych problemów z wykonawcami i wątpliwości pojawiających się na tym etapie. Może wystąpić konieczność współpracy ze specjalistycznymi służbami realizującymi inwestycje w mieście, np. z zakresu sieci miejskich czy dróg. W zależności od rozmiaru i organizacji całego procesu funkcje takiego biura może również przejąć i skutecznie wykonywać Koordynator wspólnot mieszkaniowych w odniesieniu do każdego z obszarów (wzorem Księżego Młyna). Zasady działania takiego wsparcia muszą zostać dobrze przemyślane i zorganizowane przez Miasto, tak, aby nie spowodowały zniechęcenia członków wspólnot. Przykładem mogą tu być rozwiązania stosowane przez Sopot, lecz wymagają one adoptowania, dostosowania i rozwinięcia do znacznie bardziej złożonych uwarunkowań Miasta Łodzi. W zakresie przebiegu prac remontowych/inwestycyjnych źródłem doświadczeń z pewnością będzie realizacja programu Miasto Kamienic.



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

3.2 Przygotowanie materiałów informacyjnych

Celem standaryzacji i usprawnienia działań warto opracować zestaw materiałów informacyjnych, które powinny obejmować wzory dokumentów dla poszczególnych programów, poradniki, prezentację dobrych praktyk itd. Informacje w nich zawarte powinny być napisane językiem przystępnym (nietechnicznym) i wyjaśniać członkom wspólnot konieczne procedury administracyjne, zasady konsultacji projektów z biurem konserwatora zabytków, opisywać warunki uzyskania wsparcia ze strony Miasta oraz dostarczać informacji teleadresowych do pracowników biura informacyjnego.

3.3 Prowadzenie działań informacyjnych i promocyjnych

Działania informacyjne mają za zadanie zachęcić wspólnoty mieszkaniowe do skorzystania ze wsparcia oraz aktywnego włączenia się w procesy rewitalizacji. Istotne są tu zwłaszcza bezpośrednie spotkania organizowane w rewitalizowanych kwartałach, plakaty, ulotki czy informacje w mediach elektronicznych. Działania te powinny być zbieżne z działaniami Koordynatorów wspólnot mieszkaniowych, jako osób będących w stałym kontakcie ze wspólnotami.

3.4 Wsparcie wspólnot mieszkaniowych w działaniach inwestycyjnych

W trakcie prowadzenia prac remontowych na obiektach wspólnot mieszkaniowych pracownicy Biura Informacyjnego Urzędu Miasta będą mieli za zadanie wspierać przedstawicieli wspólnot mieszkaniowych poprzez doradztwo i bieżące konsultacje. Zagadnienia te mogą obejmować wszystkie sprawy związane z prowadzonymi robotami budowlanymi w celu terminowego ich zakończenia i rozliczenia, a w szczególności spełnienia wymogów niezbędnych do uzyskania wsparcia z miasta.

Etap 4. Działania inwestycyjne Miasta

4.1 Wyznaczenie zakresu rzeczowego inwestycji miejskiej

W odniesieniu do części miejskiej w niniejszym modelu zakładać należy, że miasto jest właścicielem przestrzeni, w której chce dokonać działań inwestycyjnych. Konieczne jest wyznaczenie zakresu rzeczowego przedsięwzięcia. Może być to dana ulica, kwartał, plac itd. Przedsięwzięcia, które będzie realizować Miasto będą dotyczyły zarówno kamienic, których jest właścicielem, jak i innych elementów infrastruktury, w szczególności placów, placów zabaw, parkingów, ulic i dróg.

4.2 Przygotowanie dokumentacji technicznej

Ważnym etapem przygotowanie części miejskiej jest opracowanie dokumentacji technicznej. W tym celu miasto wybiera w procedurze PZP firmę projektową. Na etapie przygotowania inwestycji może



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

istnieć konieczność uzyskania ekspertyz, warunków, uzgodnień i zezwoleń dotyczących planowanej inwestycji.

4.3 Procedura wyboru wykonawców w ramach PZP

Samorząd zobowiązany jest do stosowania prawa zamówień publicznych przy wyborze wykonawców robót. Należy przy tym dołożyć szczególnej staranności, aby wybrane firmy miały doświadczenie w prowadzeniu prac o charakterze zabytkowym. W przypadku, gdy samorząd zdecyduje się na ścieżkę „zaprojektuj i wybuduj” przygotowanie dokumentacji technicznej nie obejmuje projektu budowlanego a jedynie program funkcjonalno – użytkowy.

4.4. Pozyskanie dofinansowania zewnętrznego

Finansowanie przestrzeni publicznej oznacza zwykle znaczne nakłady. Samorząd, o ile to możliwe, powinien zatem starać się o pozyskanie dofinansowania inwestycji z UE. Te działania powinny być podjęte przez odpowiednie służby Miasta doświadczone w aplikowaniu o środki na inwestycje do różnych źródeł. W przygotowanie wniosku o dofinansowanie i całej dokumentacji aplikacyjnej (np. studium wykonalności) cenne może być wsparcie firm specjalizujących się w przygotowaniu takich dokumentów.

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

Po pozytywnej ocenie wniosku ma miejsce podpisanie umowy o dofinansowanie. W opisywanym modelu stroną umowy jest samorząd a inwestycja dotyczy przestrzeni publicznej.

Należy rozważyć także inne źródła finansowania dla inwestycji miejskich, w szczególności na bazie umów partnerstwa publiczno-prywatnego. Formuła ta może okazać się atrakcyjna w przypadku inwestycji towarzyszących komercyjnym przedsięwzięciom, dla realizacji których Miasto dokonuje sprzedaży terenu deweloperowi, takich jak modernizacja dróg, placów, przestrzeni publicznych, oświetlenia ulicznego. itp.

Alternatywą dla wymienionych źródeł finansowania są środki budżetu Miasta.

4.5. Podpisanie umowy z wykonawcą i realizacja robót

Po wyborze wykonawcy zostaje z nim podpisana umowa o wykonanie robót budowlanych. W zależności od specyfiki zadania wykonawcą może być jedna firma (konsorcjum firm) lub samorząd może wybrać kilku wykonawców do poszczególnych części zadania.



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

Realizacja rzeczowa wymaga szczególnego nadzoru ze strony Zamawiającego oraz współpracy ze wszystkimi interesariuszami procesu. Konieczne jest pilnowanie harmonogramu prac oraz jakości ich wykonania by uniknąć problemów w okresie eksploatacyjnym.

Rozliczenie inwestycji dofinansowanych z programów operacyjnych trwa zwykle jeszcze jakiś czas po zakończeniu procesu inwestycyjnego. Właściwe rozliczenie pozwala efektywnie wykorzystać przyznane środki. Również na tym etapie niezbędne jest odpowiednie doświadczenie służb miejskich lub wsparcie zewnętrznych doradców.

4.2. Działania podejmowane przez wspólnotę mieszkaniową

Etap 5 Realizacja inwestycji przez wspólnoty mieszkaniowe

5.1 Podjęcie niezbędnych uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe

Odpowiednie uchwały wspólnot mieszkaniowych, podjęte w sposób wiążący dla jej członków, są niezbędne, aby przystąpić do realizacji remontu/inwestycji. Na tym etapie ważną rolę nadal będzie odgrywał koordynator wspólnot mieszkaniowych, którego zadaniem może być pomoc w ułożeniu harmonogramu potrzebnych działań ze strony wspólnoty lub udzielanie informacji o potrzebnych uchwałach i dokumentach, w celu pozyskania finansowania bankowego oraz ewentualnego bezzwrotnego finansowania zewnętrznego (zarówno z takich źródeł jak fundusze unijne, jak i dofinansowanie z budżetu Miasta).

Zasady poszczególnych programów wsparcia ze strony Miasta powinny wskazywać na kroki, jakie muszą podjąć wspólnoty mieszkaniowe by dołączyć do danego programu.

Należy podkreślić, że podejmowanie decyzji związanych z przystąpieniem do remontu (m.in. decyzji o zakresie realizowanych prac, o wydatkowaniu środków z funduszu remontowego, czy o skorzystaniu z finansowania dłużnego) należy do kategorii czynności przekraczających zwykły zarząd. Wymaga się zatem, zastosowania odpowiedniego trybu podjęcia decyzji przez Wspólnotę – tryb ten jest przy tym zależny od rodzaju wspólnoty.

W przypadku wspólnoty tzw. „dużej” (tzn. takiej, w której lokali jest więcej niż siedem) czynności przekraczające zwykły zarząd wymagają podjęcia uchwały przez właścicieli lokali. Uchwały zapadają, co do zasady, większością głosów, liczoną według wielkości udziałów. Uchwały wspólnoty mogą zostać podjęte na zebraniu lub w drodze indywidualnego zbierania głosów, bądź też przy zastosowaniu obu systemów. Natomiast w przypadku wspólnot tzw. „małych” (do siedmiu lokali) dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd wymaga zachowania jednomyślności wszystkich właścicieli.



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

5.2 Złożenie wniosków do Urzędu Miasta / Miejskiego Konserwatora Zabytków (jeśli dotyczy)

Wsparcie z Miasta udzielane będzie na podstawie wniosków złożonych przez wspólnoty. Wnioski takie przygotowane powinny być na odpowiednich formularzach i zaopatrzone w wymagane załączniki (dokumenty, oświadczenia, decyzje administracyjne itp.).

5.3 Zapewnienie finansowania (jeśli dotyczy)

Najczęściej poziom wsparcia z miasta wymaga zgromadzenia przez wspólnotę wkładu własnego do danego programu wsparcia. Może być on zapewniony przez kredyt bankowy zaciągany przez wspólnotę. Banki komercyjne mają dziś ofertę dla wspólnot mieszkaniowych dostosowaną do tej grupy klientów. Zabezpieczeniem zwykle są ograniczone prawa rzeczowe np. hipoteka lub pełnomocnictwo do rachunku funduszu remontowego. Przy większych kwotach możliwe jest również wykupienie poręczenia w funduszu poręczeniowym.

Istotnym źródłem finansowania inwestycji realizowanych przez wspólnoty mieszkaniowe mogą być środki z funduszy Unii Europejskiej w obecnym okresie programowania (2014-2020)³. Pozyskanie ich wymaga spełnienia określonych warunków i przygotowania dokumentacji. W świetle tego założenia, jeszcze bardziej istotne jest zorganizowanie pomocy doradczej na poziomie Urzędu Miasta (Biuro informacyjne/Koordinator wspólnot mieszkaniowych), która będzie wspierać wspólnoty także w zakresie przygotowania niezbędnej dokumentacji oraz ewentualnego aplikowania o środki.

Jednym z instrumentów, stanowiących zachętę do podejmowania działań inwestycyjnych i remontowych z własnych środków wspólnoty jest, stosowane m.in. przez Łódź, zwolnienie z podatku od nieruchomości lub ich części, w których wykonano remont elewacji.⁴ W załączniku do opracowania znajduje się przykładowa uchwała Rady Miasta Łodzi z 2014r.

5.4 Przygotowanie niezbędnej dokumentacji

Przygotowanie dokumentacji poprzedza wykonanie prac remontowych i konserwatorskich. W zależności od zasad w danym programie część z dokumentacji może być wymagana już na etapie składania wniosku do urzędu Miasta. Sugeruje się, aby zakres opracowywanej dokumentacji był uzależniony od oceny możliwości pozyskania finansowania zewnętrznego na realizację remontu/inwestycji. Należy zmierzać do opracowania pełnej dokumentacji w przypadku szansy na pozyskanie środków z funduszy Unii Europejskiej, co wiąże się z koniecznością sfinansowania dokumentacji ze środków członków wspólnoty. Podobnie w przypadku starania się o środki w formie kredytu/pożyczki opracowanie dokumentacji i uzyskanie pozwolenia na budowę powinno być działaniem poprzedzającym złożenie wniosku o finansowanie. Doprowadzenie do takiego stanu

³ Na dzień dzisiejszy nie można wskazać, w jaki sposób środki na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych będą dystrybuowane. Można rozważać redystrybucję tych środków przez Miasto na konkretne programy, np. termomodernizacyjne.

⁴ UCHWAŁA NR XCVIII/2018/14 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 5 listopada 2014 r.



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

zaawansowania w przygotowaniach wspólnoty do przeprowadzenia inwestycji jest w dużej mierze zadaniem koordynatora wspólnoty, którego celem jest integracja i zmobilizowanie do aktywności jej członków, w szczególności poprzez prowadzone działania informacyjne.

5.5 Wybór wykonawców oraz realizacja i rozliczenie prac

Zasady obowiązujące dla programów wsparcia powinny nakładać na wspólnoty określone obowiązki związane z wyborem wykonawców. Wybór ten powinien gwarantować przede wszystkim odpowiednią jakość wykonania prac na obiektach zabytkowych. W tym względzie urząd może wspomóc wspólnotę przez rekomendacje firm, które już sprawdziły się przy podobnych projektach, mają odpowiednie doświadczenie i referencje.

Wspólnota mieszkaniowa powinna pamiętać, że realizacja prac remontowych musi przebiegać pod odpowiednim nadzorem. Wsparcie dla wspólnoty ze strony biura informacyjnego/koordynatora Wspólnoty powinno obejmować także pomoc w rozwiązywaniu wątpliwości związanych z przebiegiem procesu remontowego/inwestycyjnego.

Wypłata wynagrodzenia wykonawcy prac powinna być uzależniona od ich odbioru potwierdzonego stosownym protokołem. Raport końcowy z realizacji zadania może być wymagany do uruchomienia środków finansowych w przypadku instrumentów zakładających refinansowanie poniesionych wydatków.

Etap 6 Etap ewaluacyjny

6.1 Ocena realizacji programów wsparcia wspólnot mieszkaniowych

Przyjęto założenie, że programy wsparcia dla wspólnot mieszkaniowych będą działaniami wieloletnimi, corocznie modyfikowanymi. Dla wprowadzenia właściwych zmian konieczne jest coroczna ocena interwencji publicznej. Należy jej dokonać w urzędzie miasta w oparciu o formularz oceny.

6.2 Wprowadzenie modyfikacji programów wsparcia wspólnot mieszkaniowych (zmiana uchwał, zarządzeń)

Pożądaną sytuacją jest, jeśli projekty wsparcia wspólnot mieszkaniowych są modyfikowane w oparciu o dokonaną ocenę. Modyfikacje mogą dotyczyć zasad realizacji programów, kwalifikowalności kosztów, warunków, które muszą być spełnione przez wspólnotę mieszkaniową by móc złożyć wnioski itp. Na tym etapie możliwe jest także podjęcie decyzji o dalszym działaniu na rzecz integracji i aktywizacji wspólnoty lub ewentualnym podjęciu kroków zmierzających do zmiany struktury własnościowej.

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

Na wykresie przedstawiono najważniejsze kroki milowe w postaci harmonogramu Gantta.

Należy mieć na uwadze, iż niektóre z etapów będą prowadzone równolegle, np. prowadzenie inwestycji miejskich i inwestycji przez wspólnoty mieszkaniowe. Ponadto, działania przedstawione w ramach etapu 2 będą działaniami tzw. cyklicznymi. Oznacza to, iż w przypadku niedoprowadzenia wspólnoty do integracji i aktywności inwestycyjnej w zakresie własnych lokali działania te należy powtórzyć i zintensyfikować. W przypadku braku skuteczności kolejnej próby, rozwiązaniem jest rozważenie przez Miasto zmian w strukturze własnościowej, np. wyjścia ze wspólnoty lub przejęcia lokali na własność w zależności od istniejącej sytuacji w zakresie wielkości udziałów Miasta. Kwestie te zostały rozważone w części dotyczącej możliwych zagadnień problemowych.

Instrukcja postępowania (harmonogram Gantta)

Lp.	Okres	rok1				rok2				rok3			rok4			
		kw1	kw2	kw3	kw4	kw1	kw2	kw3	kw4	kw1	kw2	kw3	kw1	kw2	kw3	kw4
1	Przygotowanie programów wsparcia wspólnot mieszkaniowych															
1.1	Określenie zasad wsparcia wspólnot mieszkaniowych															
1.2	Zabezpieczenie środków finansowych w budżecie Miasta															
1.3	Powołanie/wyznaczenie Koordynatora wspólnot mieszkaniowych															
1.4	Wybór partnerów do realizacji programów miekkich (opcjonalnie)															
2	Prowadzenie działań informacyjnych, promocyjnych i integracyjnych zmierzających do zmobilizowania wspólnoty do podjęcia wspólnych działań remontowo - inwestycyjnych															
3	Wsparcie wspólnot mieszkaniowych w procesie remontowo-inwestycyjnym															
3.1	Powołanie biura informacyjnego dla wspólnot mieszkaniowych															
3.2	Przygotowanie materiałów informacyjnych															
3.3	Prowadzenie działań informacyjnych i promocyjnych															
3.4	Wsparcie wspólnot mieszkaniowych w działaniach inwestycyjnych															
4	Działania inwestycyjne Miasta															
4.1	Wyznaczenie zakresu rzeczowego inwestycji miejskiej															
4.2	Przygotowanie dokumentacji technicznej															
4.3	Procedura wyboru wykonawców w ramach PZP															
4.4	Pozyskanie dofinansowania zewnętrznego															
4.5	Podpisanie umowy z wykonawcą i realizacja robót															
5	Realizacja inwestycji przez wspólnoty mieszkaniowe															
5.1	Podjęcie niezbędnych uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe															
5.2	Złożenie wniosków do Urzędu Miasta / Miejskiego Konserwatora Zabytków (jeśli dotyczy)															
5.3	Zapewnienie finansowania zwrotnego (jeśli dotyczy)															
5.4	Przygotowanie niezbędnej dokumentacji															
5.5	Wybór wykonawców oraz realizacja i rozliczenie prac															
6	Etap ewaluacyjny															
6.1	Ocena realizacji programów wsparcia wspólnot mieszkaniowych															
6.2	Wprowadzenie modyfikacji programów wsparcia wspólnot mieszkaniowych (zmiana uchwał, zarządzeń)															



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

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) Karta Lipska na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich.

Najważniejsze akty prawa polskiego

- 5) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.),
- 6) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903, z późn. zm.),
- 7) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.),
- 8) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.),
- 9) Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.),
- 10) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. nr 162 poz. 1568),
- 11) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.),

Inne akty prawne w tym akty prawa miejscowego

- 12) 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),
- 13) 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. Łódz. z 2008 r., Nr 115, poz. 1113 z późn. zm.),



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



Unia Europejska
Fundusz Spójności





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

- 14) 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),
- 15) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi (uchwała nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.),
- 16) Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020 (uchwała nr XLIII/824/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 czerwca 2012 r.),
- 17) Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020 (uchwała nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.),
- 18) 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),
- 19) Miejscowe plany lub projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych części obszaru miasta Łodzi,
- 20) 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.
- 21) Projekt Ustawy o rewitalizacji z dnia 23 lipca 2015r., tekst ustawy przekazany do Senatu zgodnie z art. 52 regulaminu Sejmu;
- 22) Wytyczne Ministra Infrastruktury i Rozwoju w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014 – 2020.
- 23) Regionalny Program Operacyjny Województwa Łódzkiego na lata 2014 -2020;

5.2. Ewentualne kwestie wątpliwe do dalszego rozstrzygnięcia

Finansowanie remontów nieruchomości wspólnot, w których Miasto nie posiada udziałów

Ewentualne kwestie wątpliwe do dalszego rozstrzygnięcia, mogą dotyczyć określenia zasad finansowania remontów nieruchomości należących do wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto nie posiada udziałów.

Aktualnie obowiązujący stan prawny nie daje podstaw do udzielania dotacji przez jednostkę samorządu terytorialnego wspólnotom mieszkaniowym. Brak bowiem w tego rodzaju działaniu bezpośredniego powiązania z zadaniami gminy. Stanowisko takie potwierdza m. in. wyrok NSA z dnia 21 października 2008r., sygn. II GSK 411/08. Tym niemniej, praktyka udzielania tego rodzaju dotacji jest wciąż spotykana w niektórych jst. W pewnych przypadkach udzielanie tego rodzaju dotacji jest uzasadnione faktem, iż nieruchomość, na którą udziela się dotacji, objęta jest wpisem do rejestru zabytków – w takich sytuacjach możliwe jest udzielanie dotacji.



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

Rozwiązaniem powyższego problemu może być (potencjalnie) rozszerzenie katalogu zadań własnych gmin o zadania z zakresu rewitalizacji (rozwiązanie takie jest proponowane w projekcie ustawy o rewitalizacji⁵).

Finansowanie remontów nieruchomości zabytkowych

Jak wskazano powyżej możliwe jest udzielanie dotacji na remont obiektów objętych wpisem do rejestru zabytków (opieka nad zabytkami stanowi bowiem, zadanie własne Miasta). W oparciu o tę zasadę możliwym jest rozszerzenie zakresu nieruchomości potencjalnie dotowanych przez Miasto poprzez wpisanie dodatkowych obiektów do rejestru zabytków. Należy jednak mieć na uwadze, że procedura ta jest zarówno długotrwała jak i kosztochłonna (konieczność przygotowania odpowiednich dokumentów, przeprowadzenia badań/inwentaryzacji). Pewnym wyjściem z takiej sytuacji (ograniczeniem działań koniecznych do uzyskania wpisu) może być próba wpisania do rejestru zabytków określonego układu urbanistycznego, wraz ze wskazaniem znajdujących się tam zabytków (por. doświadczenia Gorzowa Wielkopolskiego), który miałby być następnie objęty rewitalizacją. Wobec ograniczonych środków Miasta, które mogłyby być wydatkowane, jako dotacje do remontów obiektów zabytkowych, działanie może mieć jednak ograniczoną skuteczność.

Wyjście Miasta ze wspólnoty mieszkaniowej

Wątpliwa jest kwestia działań do podjęcia przez Miasto w przypadku posiadania udziałów we wspólnotach, których nie udaje się zmobilizować do podjęcia działań rewitalizacyjnych.

Powyższe zagadnienie jest szczególnie istotne w przypadku wspólnot, w których Miasto ma mniejszościowy udział. W przypadku udziału większościowego⁶ można rozważać wykorzystanie tej większości do podjęcia stosownych uchwał o przystąpieniu do remontu, co zmusi pozostałych właścicieli do partycypacji w kosztach (bądź skłoni ich do wycofania się ze wspólnoty poprzez np. sprzedaż bądź zamianę lokalu).

W przypadku mniejszościowego udziału Miasta we wspólnocie brak obecnie bezpośrednich środków nacisku, którymi Miasto mogłoby się posłużyć, aby doprowadzić do podjęcia działań inwestycyjnych. Rozważyć można w takiej sytuacji przedstawienie niektórym właścicielom mieszkań propozycji odkupienia od nich lokali, tak, aby doprowadzić do większościowego udziału Miasta we wspólnocie. Tego rodzaju działanie musi jednak zostać oparte na mechanizmach rynkowych – rozważać można kupno lokalu, bądź ewentualnie zaproponowanie zamiany na inny lokal, który mógłby być atrakcyjny dla potencjalnego nabywcy. Należy przy tym zaznaczyć, że oferowanie lokalu w ramach zamiany nie powinno doprowadzić do przesunięcia problemu związanego z mieszkańcem w inne miejsce – istotne

⁵ Ustawa o rewitalizacji z dnia 23 lipca 2015r., tekst ustawy przekazany do Senatu zgodnie z art. 52 regulaminu Sejmu.

⁶ Zastrzeżenie: wskazania dotyczące większościowego udziału we wspólnocie są adekwatne wyłącznie wobec tzw. dużych wspólnot (tj. powyżej 7 lokali). Uwagi te nie mają zastosowania do małych wspólnot, gdzie obowiązuje zasada jednomyślności.



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

jest, aby nowy lokal był wolny od konieczności podejmowania działań inwestycyjnych na podobną skalę.

6. Możliwe źródła finansowania przedsięwzięcia

6.1. Możliwe źródła finansowania przedsięwzięcia w danym modelu

Fundusze Unii Europejskiej

Oś Priorytetowa VI Rewitalizacja i potencjał endogeniczny regionu

Działania VI.3 Rewitalizacja i rozwój potencjału społeczno – gospodarczego

W ramach modelu istnieje możliwość uzyskania dofinansowania w ramach **Działania VI.3 Rewitalizacja i rozwój potencjału społeczno – gospodarczego**, Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego 2014 – 2020.

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 dotyczyły 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. Wymusza to konieczność zlokalizowania w zrewitalizowanych, w ramach działań miasta, przestrzeniach lokali o charakterze komercyjnym, które mogłyby być wykorzystane przez nowe przedsiębiorstwa.



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

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.

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 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



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

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 cross-financingu 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 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.

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.

Przedsięwzięcie wpisuje się w powyższą oś priorytetową poprzez takie działania jak:

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 spalanej paliwa). Wspierane urządzenia do ogrzewania powinny od początku okresu



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

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 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 obejmuje 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.



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



Unia Europejska
Fundusz Spójności





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

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 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 zmniejszenia 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%



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



Unia Europejska
Fundusz Spójności





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

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.],
- 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),



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

- 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 jest 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 cross-financingu 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.

Finansowanie wkładu własnego wspólnot mieszkaniowych

1) Fundusz remontowy

Najbardziej rozpowszechnioną formą gromadzenia środków na remonty przez wspólnoty mieszkaniowe jest tzw. fundusz remontowy. Fundusz taki tworzy się poprzez podjęcie stosownej uchwały wspólnoty. Zazwyczaj, tworząc fundusz remontowy, właściciele lokali ustalają wysokość miesięcznie opłacanej składki, którą godzą się wpłacać, wraz z zaliczką na koszty eksploatacyjne, na konto bankowe wspólnoty. Kwota ta niejako powiększa miesięczne koszty utrzymania lokalu,



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



Unia Europejska
Fundusz Spójności





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

pozwalając zgromadzić środki na wypadek konieczności zrealizowania remontu części wspólnej budynku. Należy podkreślić, że środki zgromadzone przez właścicieli lokali na funduszu remontowym stanowią przedmiot ich współwłasności i nie powinny być wydatkowane bez ich wiedzy i zgody. W ślad za utworzeniem funduszu remontowego idzie więc, konieczność ustalenia planu i budżetu remontów, który powinien podlegać zatwierdzeniu przez Wspólnotę.

Wspólnoty mieszkaniowe oprócz środków zgromadzonych przez swoich członków mogą skorzystać z dostępnych na rynku form finansowania zwrotnego. Coraz powszechniej banki poszerzają swoją ofertę o specjalne kredyty dla wspólnot mieszkaniowych, pomimo, że nie stanowią one jednostek o osobowości prawnej. W tym kontekście należy wymienić kredyty inwestycyjne, kredyt termomodernizacyjny, kredyt z premią remontową.

2) Kredyt inwestycyjny

Może być przeznaczony na dowolne cele remontowe lub modernizacyjne realizowane w ramach wspólnej nieruchomości. Środkami z kredytu można sfinansować inwestycje takie jak wymiana instalacji CO, docieplenie budynku, wymiana wind czy remont klatek schodowych itp. Taki kredyt może służyć także jako narzędzie konsolidacji posiadanych już zobowiązań finansowych na wykonanie prac remontowych. Warunkiem jest posiadanie przez Wspólnotę wymaganej przez bank zdolności kredytowej. Jednostkami oferującymi tego typu usługi są m.in.: ING Bank Śląski SA, Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna, Getin Bank, Bank BPH.

3) Kredyt termomodernizacyjny

W przypadku zainteresowania wykonaniem prac termomodernizacyjnych istnieje możliwość pozyskania z Banku Gospodarstwa Krajowego za pośrednictwem banku komercyjnego kredytu termomodernizacyjnego na sfinansowanie kosztów prac termomodernizacyjnych, z możliwością uzyskania tzw. premii termomodernizacyjnej. W tej sytuacji można liczyć na 20% dotacji państwowej, nie więcej jednak niż 16% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia i dwukrotność przewidywanych rocznych oszczędności kosztów energii, ustalonych na podstawie audytu energetycznego.

Warunki jakie powinna spełniać wspólnota w ramach prac remontowych są następujące:

- zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię o 10-25% w zależności od zakresu remontu, lub
- zmniejszenie rocznych strat energii, co najmniej o 25%, lub
- zmniejszenie rocznych kosztów pozyskania ciepła, co najmniej o 20%, lub
- zamiana źródła energii na źródło odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji.

Zasadniczym warunkiem, jaki należy spełnić jest podjęcie uchwały przez wspólnotę w sprawie kredytu i upoważnienie zarządcy do reprezentowania mieszkańców. Dodatkowo należy wykazać się



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



Unia Europejska
Fundusz Spójności





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

płynnością finansową i regularnymi wpłatami na fundusz remontowy. Pełnomocnictwo do rachunku, na którym mieszkańcy gromadzą pieniądze, stanowi dla banku jedyne zabezpieczenie.

Warunkiem uzyskania premii jest wykonanie prac zgodnie z projektem, w terminie określonym w umowie kredytowej. Po spełnieniu warunków premia umniejsza zobowiązanie kredytowe wspólnoty, a tym samym odsetki. Taki kredyt udzielany jest maksymalnie na 10 lat, a jego kwota nie może przekroczyć 80% kosztów modernizacji (Ustawa o wspieraniu termomodernizacji i remontów z dnia 21 listopada 2008 r.). Banki udzielające tego typu kredyty: PKO Bank Polski, Bank Pocztowy, ING Bank Śląski SA.

4) Kredyt z premią remontową

Wspólnota mieszkaniowa może ubiegać się o pożyczkę z premią remontową udzielaną przez Bank Gospodarstwa Krajowego w wysokości 20% wykorzystanej wartości zadłużenia, jednak nie większej niż 15% wartości kosztów przedsięwzięcia remontowego. Podstawowym warunkiem uzyskania ww. premii jest uzyskanie co najmniej 10% oszczędności zapotrzebowania na energię ciepłą w wyniku wykonania założonych prac remontowych. Takie wsparcie finansowe może uzyskać jedynie wspólnota mieszkaniowa z większościowym udziałem osób fizycznych, a użytkowanie remontowanego budynku rozpoczęto przed 14 sierpnia 1961 roku (w odniesieniu do premii termomodernizacyjnej nie ma obostrzeń dotyczących wieku budynku). Warunkiem uzyskania przez wspólnotę mieszkaniową kredytu z premią jest posiadanie przez wspólnotę wymaganej przez Bank zdolności kredytowej (zgodnie z Ustawą z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów). Takie usługi oferuje m. in. Getin Bank, Bank Pocztowy, ING Bank Śląski SA.

5) Wspólnota może również zgromadzić środki poprzez odpowiednie wykorzystanie majątku

- Sprzedaż części nieruchomości wspólnej

Może mieć miejsce w odniesieniu do samodzielnego lokalu, powstałego z nieruchomości wspólnej np. strychu. Zdarza się, że do swego zbycia części nieruchomości wspólnej dochodzi także w drodze umowy dot. korekty udziałów w nieruchomości wspólnej, kiedy do jednego (kilku lokali) zostaje przyłączona część nieruchomości wspólnej nie będąca samodzielnym lokalem (np. część korytarza, pomieszczenie gospodarcze itp.). Przeprowadzenie takiego przedsięwzięcia wymaga zgody wszystkich właścicieli lokali (wyodrębnionych i niewyodrębnionych).

- Wynajęcie / wdzierżawienie części nieruchomości wspólnej

Z przeznaczeniem na reklamę (ściany zewnętrzne budynku, ogrodzenia itp.), antenę telefonii komórkowej (dach), bądź też cele mieszkalne, użytkowe lub gospodarcze (lokale, bądź inne pomieszczenia w budynku stanowiące część nieruchomości wspólnej np. strychy). W przypadku,



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



Unia Europejska
Fundusz Spójności





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

kiedy wspólnota jest również właścicielem, czy użytkownikiem wieczystym gruntu wokół budynku istnieje możliwość oddania całości, bądź części gruntu w dzierżawę, z przeznaczeniem na miejsca postojowe, garaż, czy ogródek, bądź zamontowanie reklamy wolnostojącej. W tej sytuacji największe dochody można uzyskać z wynajęcia części ściany budynku, czy części gruntu na cele reklamowe, bądź dachu na umieszczenie anteny telefonii komórkowej (od kilkuset do nawet kilku tysięcy złotych miesięcznie). Należy jednak mieć na uwadze zasady wsparcia przyznanego przez miasto, które mogą wykluczać umieszczanie reklam na odnowionych budynkach.

- Reklama na rusztowaniu

Proste rozwiązania można uzyskać także w trakcie wykonywanego już remontu poprzez umieszczenie reklamy na rusztowaniu budowlanym. Takie rozwiązanie poprawia nie tylko estetykę budynku na czas remontu, ale także może być źródłem dochodów dla wspólnot. Negatywną stroną takiego rozwiązania jest czasowe zaciemnienie lokali znajdujących się w części, gdzie umieszczono rusztowanie.

- Odsetki od lokat bankowych

Środki na rachunkach gromadzonych przez Wspólnoty są najczęściej oprocentowane. Czasem banki stwarzają możliwość zawierania oprocentowanych lokat negocjowanych. Najczęściej lokaty te widoczne są w systemie bankowości elektronicznej, co ułatwia kontrolowanie płynności finansowej, a także umożliwia dostęp do środków pieniężnych w trybie natychmiastowym. Zasadniczą zaletą jest pomnożenie oszczędności wspólnoty mieszkaniowej.

6.2. Przykładowa instrukcja przygotowania montażu finansowego

Finansowanie części miejskiej

Przygotowania dla pozyskania finansowania obejmuje:

- 1) Określenie zakresu rzeczowego projektu i jego kosztorysu. W tym celu konieczne jest wykonanie analiz na potrzeby wniosku aplikacyjnego i studium wykonalności (m.in. analizy techniczne, marketingowe, prawne, finansowe, ekonomiczne, środowiskowe).
- 2) Zbadanie dostępnych źródeł finansowania preferencyjnego (bezzwrotnego lub zwrotnego). W niniejszym modelu należy rozważyć zwłaszcza dostępne w perspektywie finansowej 2014-2020 środki z funduszy UE na rewitalizację, kulturę czy ochronę dziedzictwa, jeśli nieruchomość, której dotyczy projekt ma status zabytku.
- 3) Złożenia wniosku o dofinansowanie projektu do właściwej instytucji.
- 4) Podpisanie umowy o finansowanie i ewentualne dofinansowanie oraz rozpoczęcie realizacji Projektu.



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

Finansowanie wkładu własnego wspólnot mieszkaniowych

W przypadku kredytu bankowego w tym kredytów oferowanych ze środków BGK konieczne jest postępowanie zgodnie z instrukcjami konkretnego kredytodawcy. Najczęściej jednak wymagane będzie podjęcie odpowiedniej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej o zaciągnięciu kredytu, złożenie wniosku na formularzu danego banku oraz wymaganych załączników (np. dokumentacji technicznej, wytycznych konserwatorskich itp.).

6.3. Ryzyka związane z pozyskaniem finansowania

Tabela zawiera najważniejsze ryzyka związane z pozyskaniem finansowania bezzwrotnego dotyczącego elementu inwestycji publicznej.

Tabela 1: Ryzyka związane z pozyskaniem finansowania bezzwrotnego przez podmiot publiczny

Rodzaj i przyczyna wystąpienia ryzyka	Skutek wystąpienia ryzyka	Działania zapobiegawcze	Istotność ryzyka
Nieuzyskanie dofinansowania ze środków pomocowych (zwrotnych lub bezzwrotnych) bądź uzyskanie go w wysokości niższej od zakładanej	Istotne zwiększenie wkładu własnego do realizacji przedsięwzięcia (lub) ograniczenie zakresu rzeczowego przedsięwzięcia	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

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

Tabela 2: Ryzyka związane z pozyskaniem finansowania przez wspólnoty mieszkaniowe

Rodzaj i przyczyna wystąpienia ryzyka	Skutek wystąpienia ryzyka	Działania zapobiegawcze	Istotność ryzyka
Nieuzyskanie dofinansowania przez wspólnotę mieszkaniową z danego programu miejskiego	Istotne zwiększenie wkładu własnego do realizacji przedsięwzięcia lub jego zaniechanie	Rzetelne przygotowanie dokumentacji aplikacyjnej, spełnienie wszystkich wymogów stawianych przez miasto	Istotne
Nieuzyskanie kredytu bankowego przez wspólnotę mieszkaniową	Istotne zwiększenie wkładu własnego do realizacji przedsięwzięcia lub jego zaniechanie	Rzetelne przygotowanie wniosku kredytowego wraz ze wszystkimi załącznikami Konieczność uzyskania zdolności kredytowej (odpowiednia wysokość funduszu remontowego)	Średnie
Zbyt mały wkład własny w postaci środków z funduszu remontowego	Zmniejszenie zakresu rzeczowego remontu/inwestycji lub odłożenie w czasie realizacji lub zaniechanie realizacji	Rozważne planowanie zakresu inwestycji pod względem kosztów i wymaganego wkładu własnego Pozyskanie ofert kilku banków, zróżnicowanych pod względem wymagań odnośnie wysokości wkładu własnego	Istotne

Źródło: Opracowanie własne

7. Przykładowe działania w ramach modelu

Działania inwestycyjne w modelu dotyczą odnowy substancji majątkowej (nieruchomości) należących do wspólnot mieszkaniowych oraz realizacji przez Miasto inwestycji w przestrzeni miejskiej sąsiadującej z budynkami. Przykładem działań realizowanych przez Miasto przy jednoczesnym zaangażowaniu wspólnot mieszkaniowych jest modernizacja ulicy Wajdeloty w Gdańsku Wrzeszczu, przywołana w ramach projektów podobnych. Wszystkie działania inwestycyjne realizowane wspólnie przynoszą również efekty w zakresie integracji mieszkańców.

W zakresie **działań miękkich** znajdzie się szereg inicjatyw skierowanych do członków wspólnot mieszkaniowych (a nawet szerzej: do społeczności lokalnych), mających na celu ich integrację i aktywizację. Celem długofalowym jest zmobilizowanie środków wspólnot mieszkaniowych na sfinansowanie remontów/inwestycji w budynkach tych wspólnot, w tym wspólnot z udziałem miasta, ale przede wszystkim wspólnot, w których Miasto nie partycypuje. Część działań w tym obszarze będzie miała charakter typowo administracyjny, jak ustanowienie koordynatorów wspólnot



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

mieszkaniowych, czy utworzenie biura informacyjnego, czy też stworzenie informatorów i poradników dla wspólnot jak w przykładzie z Sopotu (udzielanie porad, organizowanie spotkań dla wspólnot mieszkaniowych, wydawnictwa o charakterze poradnikowym).

Inne działania będą adresowane bezpośrednio do mieszkańców. Przykładami mogą być takie inicjatywy koncentrujące się na zagospodarowaniu podwórek, jak „Najładniejsze podwórko – wizytówką Siedlec” (konkurs na zagospodarowanie podwórek), „Akcja Odmień Swoje Podwórko” w Poznaniu (pomoc w formie warsztatów z udziałem mieszkańców, ekspertów, zainteresowanych jednostek miejskich, na których twórczo poszukuje się pomysłów na zagospodarowanie swoich podwórek), czy organizowana przez Łódź bliźniacza inicjatywa „Zielone Podwórka”. Przykłady działań aktywizujących wspólnoty mieszkaniowe można również czerpać z doświadczeń Koordynatora osiedla „Księży Młyn” w Łodzi, któremu poprzez pracę indywidualną z poszczególnymi wspólnotami i mieszkańcami udało się doprowadzić do opracowania przez nie projektów budowlanych na modernizację swoich budynków.

Katalog tych działań należy rozszerzyć przykładowo o:

- wspólne działania mające na celu zadbanie o otoczenie budynków, sprzątanie śmieci, pielęgnację zieleni, nowe nasadzenia, aranżację miejsc odpoczynku i spotkań sąsiedzkich; działania takie mogą być animowane przez pracowników urzędu lub zatrudnionych do tego celu przedstawicieli NGO-sów. Założeniem jest, iż przestrzeń odnawiana jest pracą własną mieszkańców natomiast wsparcie miasta w wymiarze materialnym może obejmować dostarczenie materiałów i narzędzi;
- organizację dni sąsiada, święta ulicy itp. gdzie miasto (lub organizacja non-profit) jest inicjatorem i poddaje pomysły działań; możliwe jest także wsparcie w postaci przydatnych do wspólnego świętowania „gadżetów” – jednorazowe sztuczki, kubki, talerzyki, materiały promocyjne.

8. Podsumowanie - model w różnych aspektach rewitalizacji

Aspekt społeczny

Obejmuje udział mieszkańców w kreowaniu wizerunku miasta poprzez partycypację w procesie remontów i modernizacji kamienic, pobudzenie wśród mieszkańców zachowań aktywnych i postaw przedsiębiorczych (troska o mienie wspólne).



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

Aspekt techniczny

Efektem materialnym działań w ramach modelu jest odnowienie w określonym zakresie budynków wspólnot mieszkaniowych oraz we współpracy z Miastem także innych elementów infrastruktury, takich jak drogi, place, podwórka, przestrzenie publiczne.

Aspekt przestrzenny i środowiskowy

Kompleksowe remonty obiektów podnoszą walory estetyczne Miasta są impulsem rozwojowym oraz zachętą dla innych wspólnot mieszkaniowych. Zagospodarowanie otoczenia budynków przyczynia się nie tylko do sanacji przestrzeni publicznej, ale też wiąże się najczęściej z uporządkowaniem zieleni (nowe nasadzenia).

Aspekt ekonomiczny

Korzyści ekonomiczne działań w tym modelu sprowadzają się do bezpośredniego zaangażowania dodatkowych środków w proces rewitalizacji, jakimi są fundusze prywatnych właścicieli lokali/wspólnot mieszkaniowych, jak również pośrednio do zmobilizowania potencjalnych na dzień dzisiejszy środków z funduszy Unii Europejskiej. Dodatkowym efektem mnożnikowym wywołanym przez wydatki inwestycyjne będą wynagrodzenia firm wykonawczych, które stają się impulsem w lokalnej gospodarce.

Wpływ na budżet Miasta

Realizacja programów obciąży budżet Miasta w fazie inwestycyjnej z uwagi na konieczność wygenerowania wkładu własnego. Skala programów w dużej mierze zależy od asygnowanych środków finansowych. Można jednak zakładać (na podstawie doświadczeń innych miast), że z czasem poziom współfinansowania przez kapitał prywatny będzie wzrastał i relacje wkładu publicznego do prywatnego mogą sięgnąć poziomu 1:2.

9. Mocne i słabe strony modelu

Mocne strony:

- Możliwość skoordynowania czasowego inwestycji miejskich i prac na budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- Możliwość szerokiego zastosowania modelu z uwagi na objęcie ochroną konserwatorską dużej części nieruchomości w centrum Łodzi;
- Przy dobrej i konsekwentnej realizacji wsparcia wspólnot – istotna mobilizacja kapitałów prywatnych (możliwość zwiększania udziału prywatnego finansowania w miarę realizacji programu);



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



Unia Europejska
Fundusz Spójności



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

- Korzyści w aspekcie społecznym rewitalizacji w postaci integracji i aktywizacji grup mieszkańców;
- Wzrost świadomości mieszkańców w zakresie możliwości podejmowania działań inwestycyjnych i dbałości o wspólnotność;
- Możliwość rozszerzenia działań mieszkańców wspólnoty także na inne wspólne inicjatywy, mające na celu zagospodarowanie terenów wspólnych.

Słabe strony:

- Ograniczone możliwości prawne w zakresie wspierania ze środków publicznych remontów budynków należących do wspólnot;
- Konieczność zapewnienia finansowania z budżetu Miasta na wsparcie wspólnot;
- Konieczność przełamania barier we współpracy, konieczność osiągnięcia porozumienia w ramach wspólnot, pomiędzy wspólnotami i miastem;
- Procedura podejmowania decyzji przez wspólnoty mieszkaniowe;
- Długotrwałość procesu - opóźniony proces inwestycyjny z uwagi na konieczność przeprowadzenia procesu integracyjnego;
- Brak pewności, iż działania integracyjne przyniosą oczekiwane rezultaty;
- Zwiększone koszty remontów w przypadku budynków objętych ochroną konserwatorską.

10. Podsumowanie

Zaprezentowany model może być z powodzeniem stosowany w miastach, w których znaczna część zabudowy historycznej to budynki należące do wspólnot mieszkaniowych. Trzeba mieć na uwadze, że współpraca ze wspólnotami wymaga pokonania wielu barier (w tym mentalnościowych) stąd programy tego typu muszą być planowane na lata – nie jest możliwa mobilizacja znacznych kapitałów prywatnych w krótkim okresie.

Doświadczenia większości miast, które zdecydowały się na takie działania są jednak pozytywne. Choć programy wymagają znacznych środków z budżetu jednak przynoszą wymierne efekty w warstwie materialnej i mogą być istotnym elementem wspólnototwórczym – prowadzą do aktywizacji mieszkańców, mobilizacji do wzięcia odpowiedzialności za przestrzeń wspólną w budynkach i wokół miejsca zamieszkania.



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

11. Projekty podobne

Rewitalizacja centrum Sopotu z udziałem wspólnot mieszkaniowych

Program 1: Refundacja części kosztów remontów całkowitych budynków wspólnot mieszkaniowych wraz z uporządkowaniem otoczenia

Jest to program, który bardzo skutecznie zadziałał w Sopocie, gdzie Miasto doprowadziło do mobilizacji środków prywatnych właścicieli lokali na cele remontów kamienic wspólnotowych. Program ten, choć w dzisiejszych uwarunkowaniach prawnych niemożliwy do wdrożenia, jest przywoływany, jako przykład, z uwagi na możliwe ponowne zastosowanie na podstawie ustawy o rewitalizacji (pod warunkiem wejścia w życie przepisów tej ustawy, procedowanej obecnie w Parlamencie).

W ramach programu uruchomionego w roku 1997 r. Miasto oferowało wsparcie wspólnotom mieszkaniowym znajdującym się na obszarze objętym programem rewitalizacji zabytkowego centrum Sopotu, a także wspólnotom położonych poza obszarem, których budynki znajdują się w ewidencji obiektów objętych ochroną konserwatorską oraz posiadają wysokie walory kulturowo-historyczne i gdzie wspólnoty spełniają następujące kryteria:

- zgromadziły minimum 10% środków własnych planowanego remontu na funduszu remontowym;
- właściciele lokali nie posiadają zadłużeń wobec Gminy;
- uzyskają pozwolenie Konserwatora Zabytków Miasta Sopotu w formie decyzji administracyjnej na prowadzenie prac w zakresie objętym wnioskiem o refundację;
- złożą wniosek o przyznanie refundacji wraz z wymaganymi załącznikami;
- w zgodzie z zasadami urbanistyczno-przestrzennymi mają uregulowany tytuł prawny do terenu przyległego do budynku i dokonają rozbiórki zabudowy substandardowej.

Program 2: Przyznawanie refundacji części kosztów remontów elewacji budynków mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych

Uchwałą Rady Miasta Sopotu Nr XIX/307/2000 z dnia 8 grudnia 2000r. przyjęto do realizacji program „100 elewacji na stulecie”, mający na celu zintensyfikowanie działań zmierzających do poprawienia wizerunku miasta. Początkowo szacowany na 4 mln zł i na dwa lata program był kontynuowany w kolejnych latach.

Z refundacji części kosztów remontu elewacji mogą skorzystać wspólnoty mieszkaniowe, w których Gmina posiada swój udział i spełniają łącznie niżej podane warunki:



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

- udokumentują stosownym zaświadczeniem podpisanym przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami dobry stan techniczny izolacji ścian fundamentowych, pokrycia dachowego, opierzeń, rynien i rur spustowych;
- w zgodzie z zasadami urbanistyczno-przestrzennymi mają uregulowany tytuł prawny do terenu przyległego do budynku i wykonają ogrodzenie posesji;
- uzyskają decyzję Konserwatora Zabytków Miasta Sopotu i dostosują się do jego wytycznych przed wykonaniem projektu kolorystyki budynku;
- właściciele lokali nie posiadają zadłużeń wobec Gminy;
- wykonają rozbiórkę ewentualnej zabudowy substandardowej tj. komórki itp.

Wnioski wraz z kompletem załączników przyjmowane są corocznie do 30 kwietnia, a wszystkie prace powinny zostać wykonane do końca października danego roku.

Refundację ustala się w następującej wysokości:

- do 50% wartości robót wg kosztorysu wstępnego – budynki wpisane do rejestru zabytków;
- do 30% wartości robót wg kosztorysu wstępnego – budynki w gminnej ewidencji obiektów zabytkowych.

Decyzję o wysokości udzielonej refundacji podejmuje Prezydent Miasta Sopotu w formie promesy.⁷

Dzięki wprowadzeniu tego programu udało się władzom miasta uruchomić inicjatywę mieszkańców w dążeniu do poprawy wyglądu budynku jak również poprawy estetyki posesji. Wspólnoty mieszkaniowe mogąc uzyskać pomoc finansową przy remoncie elewacji wykonują niezbędne remonty (dach, opierzenia, izolacja ścian fundamentowych) we własnym zakresie, co oznacza, iż zaangażowanie finansowe mieszkańców wyraźnie przewyższa wkład miasta w program rewitalizacji. Przez 14 lat działania programu prawie 190 wspólnot mieszkaniowych skorzystało z pomocy finansowej miasta – przystępując do remontu elewacji budynków.

Podsumowanie doświadczeń sopockich

Elementem działań miasta w zakresie rewitalizacji jest również działalność informacyjna i promocyjna. Zdecydowany nacisk położony jest na bezpośrednie kontakty z przedstawicielami wspólnot mieszkaniowych – organizacja spotkań w kwartałach, bieżące kontakty urzędników z mieszkańcami. Miasto przygotowało także kilka dokumentów o charakterze instruktarzowym np.



⁷ Uchwała Nr XXIV/322 Rady Miasta Sopotu z dnia 20 grudnia 2012 roku w sprawie zasad udzielania pomocy finansowej w remontach elewacji budynków mieszkalnych w Sopocie.



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

- Poradnik dla remontujących budynek w Sopocie (w ramach projektu EPOurban – „Integracja prywatnych właścicieli budynków mieszkalnych w mieszkalnych w procesie rewaloryzacji przestrzeni miejskiej”) oraz
- Opracowanie pn. Program Rewitalizacji Zabytkowego Centrum Sopotu - Dobre Praktyki.

Z tego drugiego dokumentu pochodzi poniższy fragment zawierający rady i wskazówki.

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

Poniższe rady i wskazówki wynikają z doświadczeń zdobytych w ciągu dziesięciu lat działania programów rewitalizacyjnych w mieście i mają posłużyć członkom wspólnot do jak najlepszego przygotowania się do prac remontowych:

- ustalcie system pracy i podział obowiązków w zakresie przygotowania remontu, spotykajcie się regularnie, uzgadniajcie każdą decyzję wspólnie
 - pamiętajcie o konieczności uzyskania zgody wszystkich właścicieli, którzy niekoniecznie mieszkają aktualnie na miejscu – to ważne szczególnie w małych wspólnotach mieszkaniowych do 7 lokali, w dużych wspólnotach decyzje podejmowane są większością głosów liczonych według udziałów
 - przed procesem inwestycyjnym będziecie musieli przygotować: dokumentację techniczną wymaganą prawem budowlanym, projekt kolorystyki, pozwolenie na budowę, w przypadku budynku wpisanego do rejestru zabytków oraz plan finansowy
 - przygotowując kosztorys zaplanujcie kilka wariantów skali remontu i zdecydujcie się na jeden, po uwzględnieniu możliwości finansowych wszystkich lokatorów
 - pamiętajcie, że historyczne budynki często kryją „niespodzianki” w postaci wadliwych instalacji, zniszczonej konstrukcji balkonów czy werand drewnianych – zdarzenia takie mogą generować nieoczekiwane koszty dodatkowe
 - sprawdźcie czy Wasz budynek jest wpisany do rejestru zabytków czy ewidencji obiektów zabytkowych – od tego zależy poziom pomocy finansowej ze strony gminy
 - przed przystąpieniem do remontu elewacji musicie udokumentować stosownym zaświadczeniem dobry stan techniczny izolacji ścian fundamentowych, opierzeń, rynien i rur spustowych
 - podstawą dla remontu elewacji jest odnowienie dachu oraz osuszenie pomieszczeń piwnicznych
 - upewnijcie się, że żaden z właścicieli lokali w budynku nie ma zadłużeń wobec gminy
 - pamiętajcie o uregulowaniu tytułu prawnego do terenu przyległego do budynku / własność, użytkowanie wieczyste, dzierżawa – procedura trwa ok. 3 miesiące / i wykonaniu ogrodzenia posesji
 - warto pomyśleć o odwodnieniu posesji, szczególnie jeżeli zamierzacie wykonać utwardzenie jej części u kolorystyka nowej elewacji musi zostać uzgodniona z miejskim konserwatorem zabytków
 - dobór farby powinien uwzględniać aspekt trwałości (zwłaszcza w przypadku budynków położonych przy ruchliwych ulicach) oraz przyjazności dla środowiska naturalnego
 - warto zastanowić się nad zastosowaniem powłoki anty-graffiti, która poza zabezpieczeniem nowej elewacji przed wandalami umożliwi jej mycie
 - aby dotrzymać terminu zakończenia remontu pamiętajcie o zobowiązaniach wynikających z prawa zamówień publicznych (czas na opublikowanie ogłoszeń) oraz o pracochłonności odnawiania detali architektonicznych
 - wybierając firmę remontową zasięgnijcie opinii innych wspólnot, które dokonały już odnowy swojej kamienicy – warto korzystać ze sprawdzonych wykonawców!
 - pamiętajcie, że warunkiem otrzymania dofinansowania jest konieczność uporządkowania posesji tj. wyburzenie substandardowej zabudowy (komórki, tymczasowe garaże)
 - planując remont otoczenia budynku warto pomyśleć o nasadzeniach zieleni, oświetleniu oraz miejscach parkingowych i miejscu na śmietnik
 - pomieszczenia piwniczne i strychowe mogą po remoncie posłużyć za lokal dla nowej działalności gospodarczej lub społeczno-kulturalnej, z pożytkiem dla wszystkich mieszkańców waszej ulicy
 - u wszelkie wątpliwości w zakresie planowanego remontu winien wam wyjaśnić administrator, którego zatrudniacie, bądź pracownik Urzędu Miasta
- PAMIĘTAJcie, ŻE TO OD NAS ZALEŻY WYGLĄD NASZEGO MIASTA!**

Źródło: Program Rewitalizacji Zabytkowego Centrum Sopotu - Dobre Praktyki

Projekty realizowane w Sopocie w ramach rewitalizacji zabytkowego centrum Miasta stanowią cenne doświadczenia nie tylko w skali polskiej, ale i międzynarodowej.

Fundusze
Europejskie
Pomoc TechnicznaMINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJUUnia Europejska
Fundusz Spójności



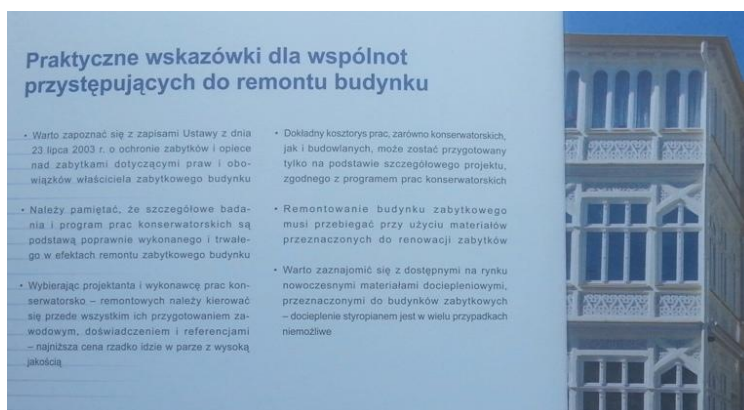
WWW.REWITALIZACJA.CENTRUMWIEDZY.ORG
E-MAIL: REWITALIZACJA@UML.LODZ.PL
TEL.: +48 (42) 638-57-58
FAX: +48 (42) 638-57-29

Należy podkreślić, że projekty te ewaluowały, zwłaszcza w odniesieniu do zasad przyznawania wsparcia. W miarę jak rozszerzało się grono zainteresowanych otrzymaniem dofinansowania miasto zaostrzało wymogi np. wprowadzono konieczność rozbiórek substandardowej zabudowy a ostatnio ograniczyło procentowy poziom wsparcia, jeśli mniej niż 80% mieszkańców danej wspólnoty płaci podatek PIT w gminie Sopot. Niższy jest też obecnie udział wsparcia miasta niż kilka lat temu⁸, co powoduje, że efekt mnożnikowy działania (tzn. mobilizacja kapitału prywatnego) jest większy.

Należy wskazać na szereg wniosków płynących z doświadczeń Sopotu. Najważniejsze utrudnienia w realizacji projektu wynikały z:

- objęcie całego miasta ochroną konserwatorską oraz w konsekwencji dużych obostrzeń konserwatorskich, co przekłada się zwiększone koszty remontu;
- wcześniejszej sprzedaży części budynków po obrysie, z pozostawieniem w gestii gminy terenu przyległego (brak tytułu prawnego wspólnoty do terenów otaczających budynek);
- relatywnie niskiego poziomu dochodów członków wspólnot mieszkaniowych w stosunku do wysokich kosztów remontu;
- braku zainteresowania modernizacją ze strony niektórych członków wspólnoty (pasywna postawa niektórych mieszkańców);
- dewastacji części wspólnych budynku przez niektórych lokatorów;
- konfliktów między członkami wspólnoty.

Pomimo początkowej niechęci mieszkańców do zmian i do partycypacji w kosztach remontów, program przyniósł oczekiwane efekty. Zadziałał też „efekt promieniowania” – widząc wyremontowany i odnowiony sąsiedni budynek mieszkańcy byli bardziej skłonni do wzięcia udziału w programie i partycypacji finansowej.



Zdjęcie: Fragment poradnika przygotowanego w Sopocie dla wspólnot mieszkaniowych

Elementem wspierającym wysiłki remontowe są działania o charakterze miękkim. Przykładem mogą być poradniki zawierające różnego rodzaju praktyczne wskazówki dla wspólnot mieszkaniowych. Omawiane są w nich nie tylko zasady

⁸ Można sobie na to pozwolić z uwagi na duże zainteresowanie programem.

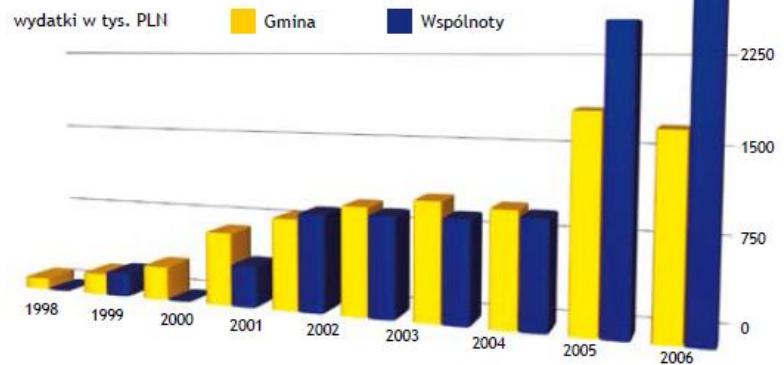
CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

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

wsparcia oferowanego przez miasto, ale także zagadnienia związane ze współpracą przy remoncie z miejskim konserwatorem zabytków.

Wykres pokazuje wyraźnie jak wzrasta udział finansowania prywatnego w realizacji programów miejskich.

Nakłady poniesione na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych w latach 1998-2006





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

Program rewitalizacji wybranych układów urbanistycznych miasta Gorzowa Wielkopolskiego we współdziałaniu ze wspólnotami mieszkaniowymi.

Bezpośrednim bodźcem do rozpoczęcia prac były obchody 750-lecia Gorzowa Wlkp. przypadające na 2007 r., których głównym elementem był zaplanowany korowód traktem królewskim przebiegającym przez tzw. Nowe Miasto – stanowiące największy zwarty obszar zabudowy historycznej.

Intencją przyświecającą inicjacji programu było wsparcie władz Miasta w sfinansowaniu prac remontowych –w odniesieniu do budynków zlokalizowanych w najbardziej reprezentacyjnych miejscach. Prawną możliwość takiego wsparcia stwarzają przepisy o ochronie zabytków dopuszczające pokrywanie przez gminy kosztów prac prowadzonych przy obiektach zabytkowych. Aby z niego skorzystać, konieczne było nadanie takiej rangi budynkom położonym w centrum miasta, a następnie stworzono sprawny system dystrybucji środków.

Współfinansowano z dotacji prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków. Finansowane były jedynie roboty związane z elewacją frontową. Wspólnoty Mieszkaniowe musiały zadbać o remont elewacji od strony podwórka. Zainteresowane wspólnoty zgłaszały swoje wnioski do biura MKZ, gdzie następowała ich ocena i ewentualnie przyznanie dofinansowania. Odrębnie Rada Miasta zabezpieczała środki na wkład Miasta wynikający z udziału we wspólnocie.

Zgodnie z powołaną uchwałą wysokość środków przeznaczanych w danym roku na dotację jest corocznie określana w uchwale budżetowej. W ramach budżetu dotację przyznaje Prezydent Miasta w oparciu o złożone przez zainteresowanych wnioski, które są opiniowane przez komisję powołaną zarządzeniem Prezydenta Miasta.

Wykonawcy prac objętych dotacją muszą być wyłonieni w trybie zamówień publicznych.

W latach 2006 – 2013 dotację w kwocie 6 485 255 zł otrzymały 64 wspólnoty mieszkaniowe.

Doświadczenia Gorzowa wskazują, że wpisanie do rejestru zabytków całego układu urbanistycznego stanowi dobrą metodę na szybkie objęcie całości zabytkowego centrum programem wsparcia. Ponadto opracowanie dokumentacji i wykonanie prac należy rozłożyć na dwa lata – zazwyczaj nie zdąża się, jeśli zakłada się wykonanie obu etapów w jednym roku. Wskazuje się także, że warto jest wykonać zabezpieczenie wykonanych elewacji przed graffiti – to kolejny wniosek z doświadczeń miasta.

Obserwuje się, że niektóre wspólnoty – pobudzone poczynionymi pracami – podejmują już we własnym zakresie działania mające na celu wykonanie ze środków własnych (wspartych również kredytami) remontów części wspólnych, czy też elewacji tylnej.

Poprzez system finansowania włączono społeczność lokalną do realizacji programu.



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



Unia Europejska
Fundusz Spójności





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

Projekt odnowy elewacji w Gdańsku (ul. Ogarna i ul. Szeroka)

Projekt realizowany w Gdańsku stanowi kontynuację rozpoczętego w 2013 przedsięwzięcia polegającego na estetyzacji i ożywianiu Głównego Miasta w Gdańsku. Projekt realizowany jest we współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi, które przygotowują elewacje na własny koszt przed pracami artystycznymi, które z kolei finansuje Urząd Miasta. Za odnowienie elewacji kamienic odpowiada fundacja Urban Forms, która była odpowiedzialna za realizowany rok wcześniej projekt „Ogarna 2.0”.



Źródło: <https://www.radiogdansk.pl/index.php/wydarzenia/item/9413.htm>

Miasto finansuje prace artystów wybranych w konkursie oraz wspiera wspólnoty mieszkaniowe w procesie przeprowadzenia prac, które stoją po ich stronie. Sąsiedztwo ul. Długiej sprawia, że elewacje podziwiane są przez wielu turystów, a obie ulice zostały w ten sposób włączone w strefę zainteresowania osób przyjeżdżających do Gdańska. Projekt realizowany w tym roku na ul. Szerokiej ma kosztować ok 300 000 złotych pochodzących z budżetu miasta.

Gdańsk - pożyczki dla właścicieli lokali i pomoc doradczą

Podstawy prawne programu pożyczkowego Miasta to:

- Uchwała Nr XXII/431/12 z dnia 26 stycznia 2012 Rady Miasta Gdańska w sprawie: określenia zasad udzielania pożyczek na sfinansowanie kosztów remontu nieruchomości wspólnych, stanowiących współwłasność Gminy Miasta Gdańska.
- Zarządzenia Nr 621 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie: szczegółowych zasad i trybu udzielania pożyczek na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości wspólnych stanowiących współwłasność Gminy Miasta Gdańsk oraz w sprawie zatwierdzenia Regulaminu pracy Komisji ds. opiniowania wniosków o udzielenie pożyczki na remont nieruchomości wspólnych stanowiących współwłasność Gminy Miasta Gdańska.

Pożyczki z Gminy Miasta Gdańska na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości wspólnej - udzielane są jedynie właścicielom lokali mieszkalnych, tworzącym wraz z Gminą Miasta Gdańska wspólnotę mieszkaniową - którzy z uwagi na obecną sytuację majątkową nie są w stanie ponieść kosztu remontu w sposób samodzielny.



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

W celu udzielenia pomocy członkom wspólnot mieszkaniowych przy przygotowaniu dokumentacji technicznej oraz uzyskaniu pozwolenia na budowę powołano w Gdańskim Zarządzie Nieruchomości Komunalnych specjalny zespół składający się z 9 osób m.in. ze specjalisty ds. kosztorysowania, Inspektora nadzoru i szeregu specjalistów ds. współpracy ze wspólnotami.

Miasto zamieściło na stronie: <http://www.gznk.pl/NW/remonty/dokumenty#1> szereg dokumentów przydatnych wspólnotom mieszkaniowym w przygotowaniu do przeprowadzenia remontów i pozyskania finansowania, w tym projekty uchwał np.:

1. Środki własne

- Uchwała w sprawie wykonania i sposobu sfinansowania prac remontowych,

2. Kredyty

- Uchwała o zaciągnięciu kredytu inwestycyjnego,
- Uchwała o audycie energetycznym,
- Uchwała o zaciągnięciu kredytu termo modernizacyjnego,

3. Indywidualne dopłaty do funduszu remontowego

- Uchwała w sprawie wykonania i sposobu sfinansowania prac remontowych,
- Wniosek o udzielenie pożyczki na sfinansowanie kosztów remontu nieruchomości wspólnej stanowiącej współwłasność Gminy Miasta Gdańsk.

4. Pożyczki z Gminy Miasta Gdańska na sfinansowanie kosztów remontu zewnętrznych elementów nieruchomości wspólnych.

- Uchwała wspólnoty o planie gospodarczym,
- Uchwała w sprawie wykonania i sfinansowania prac remontowych.

Gdańskie dni sąsiadów – jako przykład projektu miękkiego

Idea Dnia Sąsiada narodziła się we Francji w 1999 roku. Członkowie Europejskiej Federacji Solidarności Lokalnej (European Federation of Local Solidarity EFLS) zauważyli, że ludzie coraz częściej oddalają się od siebie, więzi społeczne rozluźniają się. Sąsiedzkie święto miało to zmienić, pomóc zbliżyć się do siebie.

Pomysł EFLS okazał się sukcesem - od 2004 roku święto obchodzone jest w całej Europie i z roku na rok rozprzestrzenia się po świecie.

Do Gdańska idea sąsiedzkiego święta dotarła w 2006 roku. Jako pierwsi spotkanie z sąsiadami i sąsiadkami zorganizowali przedstawiciele Stowarzyszenia „Stara Oliwa”. Instytut Kultury Miejskiej,



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

Urząd Miejski w Gdańsku oraz Fundacja „Wspólnota Gdańska” w 2014 roku organizowały je po raz szósty. Do organizacji włączyła się także Straż Miejska w Gdańsku.

Organizatorami poszczególnych spotkań są mieszkańcy Gdańska, tworzący wydarzenia w swoim otoczeniu (zabawa na świeżym powietrzu, spotkanie przy grillu, poczęstunek, święto ulicy). Przy ich przygotowaniu korzystają z pakietów startowych zawierających rzeczy przydatne przy organizacji spotkania m.in. papierowe kubeczki, serwetki, materiały promocyjne.

Organizatorzy zachęceni są do przysyłania relacji i zdjęć ze zrealizowanych spotkań. Nagrodą za relacje są karty podarunkowe na zakupy w hipermarkecie budowlano-ogrodowym.

2014 rok przyniósł nowy rekord – ilości zrealizowanych spotkań – 134. Wzięło w nich udział 3 260 osób. Większość wydarzeń miała charakter kameralny.

Program ma na celu wzmocnienie więzi sąsiedzkich, tożsamości miejskiej oraz aktywizację społeczną mieszkańców miasta.

Rewitalizacja ul. Wajdeloty w Gdańsku

Ul. Wajdeloty mieści się w dzielnicy Dolny Wrzeszcz – jednej z bardziej zaniedbanych dzielnic Gdańska. Projekt rewitalizacji został przygotowany przez Miasto Gdańsk w partnerstwie ze wspólnotami mieszkaniowymi. Głównym celem było skoordynowanie prac remontowych oraz zachęcenie wspólnot do poprawy estetyki budynków. W tym celu miasto rozpoczęło rozmowy ze wspólnotami i wypracowało umowę partnerską (negocjacje te trwały około 1,5 roku). Kryterium doboru partnerów była lokalizacja przy remontowanej ulicy. Ostatecznie 22 wspólnoty uczestniczyły w projekcie. Objęto nim też 4 budynki komunalne. Projekt zakładał wybór w trybie ustawy PZP jednego generalnego wykonawcy dla remontu ulicy i chodników oraz wybranych elementów budynków.

W przypadku wspólnot w grę wchodziły prace przy fundamentach, renowacji cokołów, izolacje pionowa i poziome itp. Złożono wspólny projekt do RPO Województwa Pomorskiego i pozyskano finansowanie ze środków UE. Każdy z partnerów tj. Miasto i wspólnoty musiał zgromadzić odpowiedni wkład własny. Różny był również procent dofinansowania. Ostatecznie projekt doprowadził do znacznej poprawy wizerunku jednej z głównych ulic na Dolnym Wrzeszczu oraz rozwoju drobnej przedsiębiorczości – pojawiły się nowe lokale gastronomiczne i usługowe w parterach budynków.



fot. Krzysztof Koprowski/Trojmiasto.pl



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



Unia Europejska
Fundusz Spójności





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. Program Rewitalizacji Zabytkowego Centrum Sopotu - Dobre Praktyki;
2. <http://www.gznk.pl/NW/remonty/dokumenty#1/>;
3. Uchwała Nr XXIV/322 Rady Miasta Sopotu z dnia 20 grudnia 2012 roku w sprawie zasad udzielania pomocy finansowej w remontach elewacji budynków mieszkalnych w Sopocie;
4. Uchwała Rady Miasta Sopotu Nr XIX/307/2000 z dnia 8 grudnia 2000 r. w sprawie przyjęcia do realizacji program „100 elewacji na stulecie”;
5. Uchwała Nr XXII/431/12 z dnia 26 stycznia 2012 Rady Miasta Gdańska w sprawie określenia zasad udzielania pożyczek na sfinansowanie kosztów remontu nieruchomości wspólnych, stanowiących współwłasność Gminy Miasta Gdańska;
6. Zarządzenia Nr 621 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania pożyczek na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości wspólnych stanowiących współwłasność Gminy Miasta Gdańsk oraz w sprawie zatwierdzenia Regulaminu pracy Komisji ds. opiniowania wniosków o udzielenie pożyczki na remont nieruchomości wspólnych stanowiących współwłasność Gminy Miasta Gdańska;
7. <http://gdansk.naszemiasto.pl/artukul/fasady-budynkow-przy-ogarnej-wypieknialy-zakonczyli-sie,2122248,artgal,t,id,tm.html>;
8. <http://www.trojmiasto.pl/wiadomosci/Gdansk-ul-Ogarna-nabierze-kolorow-n72135.html>;
9. <http://www.gdansk.pl/rewitalizacja>.