



2015

Zadanie 2

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

Model 3: Laboratorium innowacji miejskiej

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.....	6
1.3. Założenia organizacyjne modelu	6
2. Zastosowanie modelu.....	9
3. Podmioty zaangażowane w proces rewitalizacji	10
4. Instrukcja postępowania	11
5. Ramy prawne przedsięwzięcia w danym modelu	16
5.1. Ramy prawne.....	16
5.2. Ewentualne kwestie wątpliwe do dalszego rozstrzygnięcia.....	16
6. Możliwe źródła finansowania przedsięwzięcia.....	17
7. Przykładowe działania w ramach modelu	17
8. Podsumowanie - model w różnych aspektach rewitalizacji	19
9. Mocne i słabe strony modelu	20
10. Podsumowanie	20
11. Projekty podobne	22



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 pod nazwą "Laboratorium innowacji miejskiej" przedstawia najważniejsze aspekty realizacji przedsięwzięcia o charakterze rewitalizacyjnym, w oparciu o inicjatywę typu "squat" polegającą na zajęciu, przez nieformalną grupę ludzi, opuszczonej nieruchomości (pustostanu) bez tytułu do nieruchomości, celem zaspokojenia i realizacji własnych potrzeb i pomysłów. Często, oprócz funkcji mieszkalnych, nieruchomości te pełnią funkcje ośrodków kultury i sztuki alternatywnej. Obiekty tego typu występują niemal w każdym większym mieście Europy, choć nie zawsze ich funkcjonowanie jest działaniem zgodnym z prawem.
2. Model jest inspiracją do skonstruowania narzędzia wprowadzającego impuls z dziedziny kultury i sztuki alternatywnej /specyficznej/, nietuzinkowej, na obszar rewitalizacji. Słowo innowacja w tym wypadku odnosi się do samej formuły działalności, jak i rodzaju aktywności, które mogą zaproponować artyści, ludzie działający niezależnie i niestereotypowo.
3. W Polsce tego typu inicjatywy można spotkać m.in. w Poznaniu (Rozbrat), w Warszawie (Przychodnia, Syrena), we Wrocławiu (Wagenburg Breslau, Centrum Reanimacji Kultury)¹. Dla potrzeb niniejszego modelu wybrano przykłady polski i francuski (Gliwice - "Krzyk", Paryż - „Chez Robert Electron Libre”), które charakteryzują się tym, iż zostały na pewnym etapie sformalizowane. Dowodzi to, z jednej strony, iż istotnie odznaczają się one w procesach rozwoju miast, z drugiej strony, iż mogą one stać się pierwowzorem dla modelu rewitalizacji. Dodatkowo przedstawiono przykład działalności Instytutu Sztuki Wyspa z Gdańska. Inicjatywa ta, choć nietypowa dla formy "squat", to jednak obrazuje, w jaki sposób wprowadzenie lub wykształcenie nietuzinkowej instytucji artystycznej na obszarach zdegradowanych może oddziaływać na przestrzeń, zachowując jednocześnie jej integralne elementy, świadczące o tożsamości miasta. Przykład ten stanowi istotne uzupełnienie założeń prezentowanego modelu, w kontekście rewitalizacji.
4. Idea modelu polega na tym, iż Miasto, dysponując nieruchomościami w stanie dostatecznym, oddaje je w czasowe używanie grupom niesformalizowanym lub sformalizowanym, np. stowarzyszeniu, (artystów, badaczy miasta, naukowców, socjologów, antropologów kultury, ekonomistów społecznych, urbanistów) celem przeprowadzenia eksperymentu, badania, wypracowania mechanizmu działania w danym obszarze, czy prowadzenia działalności artystycznej, z możliwymi elementami działalności gospodarczej. Model nawiązuje do idei

¹ <https://pl.squat.net/linki/>



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

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

"squatów", przy czym korzystanie z nieruchomości pod egidą Miasta ma zapewnić rzeczywiste, korzystne oddziaływanie na rewitalizowany obszar.

5. Prezentowany Model zakłada wykorzystanie nieruchomości tzw. "specyficznych", np. terenów pofabrycznych, realizując jednocześnie cele społeczne i kulturalne zmierzające do aktywizacji lokalnej społeczności. Dzieje się to poprzez adresowanie do nich działań artystycznych, wzbudzających nowe zainteresowania, (np. wśród dzieci, ludzi młodych), które będą przyczyniały się do podnoszenia ich samodzielności, ciekawości świata, nabywania nowych umiejętności, integracji w grupach zainteresowań, itp. W dłuższej perspektywie lokalizacje te mają szansę się stać obiektami powszechnie rozpoznawalnymi lub obiektami turystycznymi. Zakłada się, iż Miasto nie jest przywiązane do nieruchomości, tj. nie ma planu zatrzymania tej nieruchomości w swoim władaniu lub zorganizowania w tej lokalizacji usług, czy działań realizowanych przez jednostki miejskie. Jednocześnie nieruchomość jest na tyle specyficzna, iż nie stanowi przedmiotu łatwej sprzedaży w krótkim okresie czasu lub nie sprzyja zorganizowaniu tam innej działalności.
6. W modelu współpracy wykorzystuje się takie elementy jak: praca własna tworzących grupy nieformalne (np. remonty tzw. własnym sumptem), czy preferencje ze strony miasta w zakresie opłat.
7. Model bazuje także na spontaniczności i kreatywności grup artystów, animatorów kultury, społeczników, przy relatywnie niewielkim rozmachu w zakresie wykorzystania infrastruktury, stopniowym dochodzeniu do rozwiązań docelowych, stopniowym szukaniu rozwiązań, które zostaną zaakceptowane w danej przestrzeni.
8. Model zakłada brak prac inwestycyjnych ze strony Miasta lub ich ograniczony zakres, np. podłączenie mediów, wymiana stolarki okiennej. Wynika to z faktu, że oferowana przestrzeń w budynkach ma zapewnić jedynie najbardziej podstawowe wymagania użytkowników, a nawet stanowić bazę dla (zgodnych z prawem i z wzajemnymi regulacjami z Miastem) przekształceń realizowanych przez użytkowników. Model powinien dopuszczać kompleksowe inwestycje w kolejnych etapach funkcjonowania, jednak jedynie, jako opcjonalne rozwinięcie, nie będące zasadniczym celem modelu.
9. Miasto może oferować swoje wsparcie etapami. **W pierwszym kroku** - testowania rozwiązania - udostępnia budynek na zasadach krótkiej umowy. W przypadku dobrych rokowań dla tego rodzaju działalności, możliwe jest przejście do **drugiego kroku** - formalizowania działalności, w którym mieszkańcy squat-u lub jego inicjatorzy zawiązują stowarzyszenie lub przyjmują inną formułę działalności. Możliwe, że podmioty nawiążą współpracę z miastem w zakresie uzgadniania programu i oferty swojej działalności. Miasto może wówczas wesprzeć przedsięwzięcie poprzez przeprowadzenie niewielkich remontów. Powstaje plan współpracy miasta i organizacji.



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

Celem rewitalizacji w prezentowanym modelu jest:

- a) ożywienie wybranych obszarów miasta przez wprowadzenie docelowej lub tymczasowej funkcji w obiektach, których specyfika nie pozwala na priorytetowe wykorzystanie w innych działaniach rewitalizacyjnych;
- b) wypracowanie rozwiązań/mechanizmów, dopasowanych do potrzeb danej przestrzeni, jej mieszkańców, wprowadzających aktywizację kulturalną, społeczną, zawodową w tym obszarze (ożywienie fragmentu Miasta, zatrzymanie degradacji mienia, poprzez stworzenie przestrzeni dla np. ekspresji artystycznej, przestrzeni stanowiącej miejsce aktywności dla artystów, naukowców, socjologów, antropologów kultury, ekonomistów społecznych, urbanistów).

Uwarunkowania niezbędne, aby dany model mógł być zastosowany:

- a) własność nieruchomości po stronie Miasta lub miejskich jednostek organizacyjnych;
- b) odpowiedni profil nieruchomości, w tym, co najwyżej, dostateczny stan obiektu - nie zagrażający zdrowiu i życiu, niska atrakcyjność komercyjna, rozkład pomieszczeń adekwatny do planowanej funkcjonalności lub umożliwiający nisko-kosztowe przekształcenie;
- c) działalność ta musi być zgodna z celami i założeniami rewitalizacji Miasta i, przynajmniej we wstępnych założeniach, rokować zmianę niekorzystnej konotacji miejsca;
- d) zainteresowanie ze strony grupy docelowej, np. początkujących artystów niezależnych, poszukujących kreatywnego miejsca pracy – nie oczekujących wysokiej jakości przestrzeni, ale niskich kosztów utrzymania, odpowiedniego środowiska artystycznego, bezpośrednich relacji z odbiorcami sztuki;
- e) przekazanie ograniczonego w czasie, bezpłatnego używania nieruchomości na rzecz użytkowników²;
- f) czas trwania umowy powinien być warunkowany stanem technicznym obiektu, ale również spodziewanymi nakładami ze strony Użytkownika (przy relatywnie dużych nakładach, krótka perspektywa użyczenia nie będzie motywująca do wdrożenia projektu);
- g) niezbędnym warunkiem przekazania jest określenie Koncepcji Działalności użytkowników z uwzględnieniem działań rewitalizacyjnych, obejmujących działalność kulturalną, społeczną, aktywizację ekonomiczną (łącznie, lub wybrane elementy);
- h) określenie zakresu obowiązków (obu stron) związanych z utrzymaniem obiektu, adekwatnych do stanu budynku.

² W niniejszym opracowaniu posługujemy się pojęciem „użytkownik”, co oznacza każdą osobę korzystającą z nieruchomości, bez względu na tytuł prawny (lub jego brak). Tam, gdzie mowa o umowie użyczenia pojęcie „użytkownik” oznacza stronę umowy określoną w k.c. jako „biorący do korzystania”.



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

1.2. Adresaci modelu rewitalizacji

Adresatami modelu rewitalizacji są przede wszystkim nieformalne grupy inicjatywne obywateli, w tym w szczególności grupy artystów, liderów i animatorów społeczno-kulturalnych. Mogą to być także sformalizowane grupy np. stowarzyszenia, czy fundacje.

Biorąc pod uwagę przywołane przykłady bardziej prawdopodobne jest, iż grupy nieformalne przybiorą charakter formalny dopiero na kolejnym etapie prowadzenia działalności.

Poniższa tabela zawiera klasyfikację i wskazanie adresatów prezentowanego modelu.

Lp.	Adresaci	Model nr 3
1.	Prywatni właściciele nieruchomości	
2.	Wspólnoty mieszkaniowe	
3.	Podmioty ekonomii społecznej (działające, jako podmioty ekonomii społecznej fundacje i stowarzyszenia oraz spółdzielnie - w tym niewielkie spółdzielnie mieszkaniowe)	
4.	Fundacje	
5.	Stowarzyszenia (w tym reprezentujące lokalną przedsiębiorczość, np. stowarzyszenia kupców)	
6.	Organizacje pożytku publicznego	
7.	Samorządowe instytucje kultury	
8.	Samorządowe placówki edukacyjne	
9.	Samorządowe placówki realizujące zadania pomocy społecznej	
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	
15.	Deweloperzy	
16.	Nieformalne grupy inicjatywne obywateli (w tym grupy artystów, działaczy, liderów, animatorów, itp.)	X
17.	Osoby fizyczne aktywne (np. liderzy społeczni, animatorzy społeczno-kulturalni, artyści)	X
18.	Osoby fizyczne wymagające wsparcia (np. bezrobotni, niepełnosprawni, wykluczeni)	

1.3. Założenia organizacyjne modelu

Skrócony opis modelu - faza przygotowania i realizacji:

1. Miasto posiada nieruchomość o znacznym stopniu zdegradowania i niskim potencjale rynkowym. Miasto może rozważyć zasadność ograniczonych prac adaptacyjnych do potrzeb planowanej działalności.
2. Nieruchomość nie stanowi własności prywatnej (w tym również sytuacje, gdy stan prawny nieruchomości nie jest uregulowany). Szczególnym przypadkiem będzie, gdy Miasto ma do czynienia z sytuacją zastaną, polegającą na nielegalnym zajęciu nieruchomości będącej własnością prywatną (np. opuszczoną przez właściciela nieprzebywającego w kraju). Jeśli



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

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

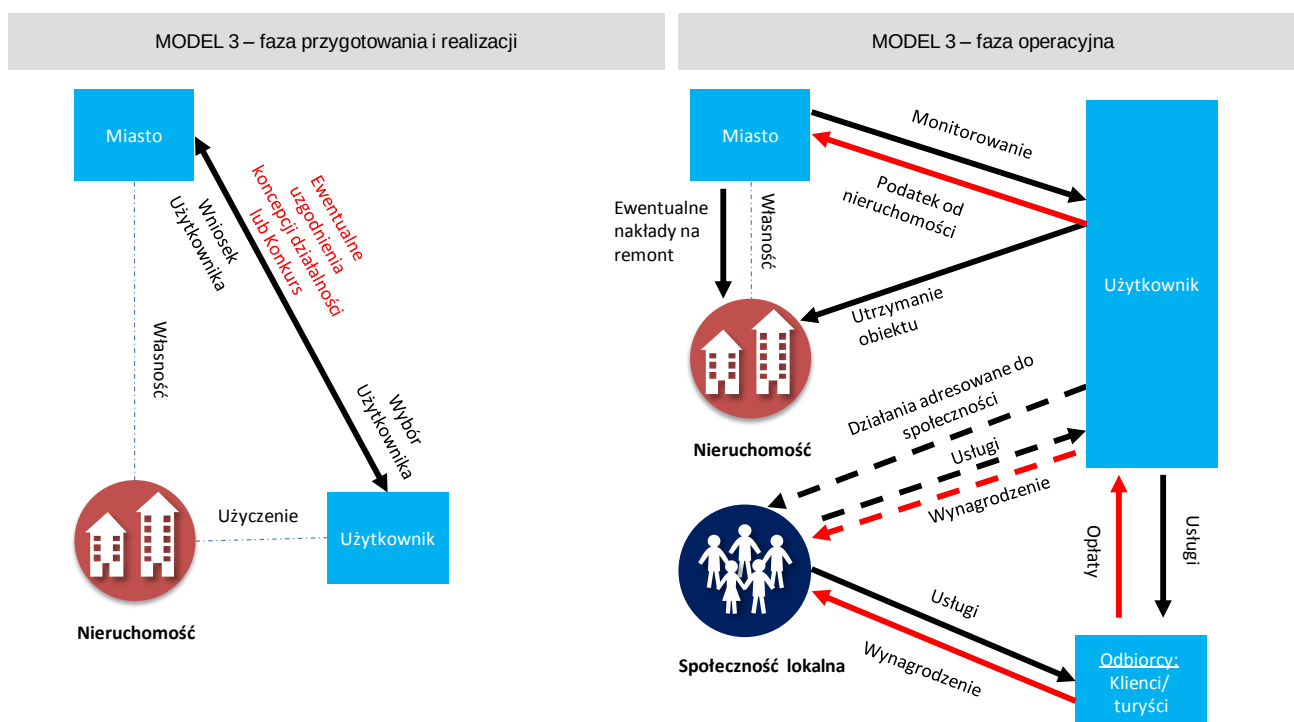
prowadzona działalność przynosi określone korzyści, możliwe jest podjęcie przez Miasto działań zmierzających do uregulowania tej sytuacji, m.in. poprzez odkupienie nieruchomości i udostępnienie grupie dotychczasowych użytkowników na kontynuację i rozwój prowadzonej działalności (przypadek squat-u z Paryża opisany w niniejszym opracowaniu).

3. Możliwe są dwie ścieżki udostępniania nieruchomości przez Miasto. Pierwsza ścieżka zakłada, że Miasto udostępnia nieruchomość na oddolny wniosek użytkowników. Druga ścieżka zakłada, że Miasto wskazuje nieruchomość potencjalnym użytkownikom, jako możliwą do zagospodarowania na realizowane przez nich cele. W przypadku niektórych nieruchomości (np. większe zainteresowanie ze strony potencjalnych użytkowników) możliwe jest zorganizowanie przez Miasto konkursu na zagospodarowania obiektu.
4. Miasto przekazuje prawo do dysponowania nieruchomością w formie użyczenia. Za zastosowaniem właśnie tej formy udostępnienia nieruchomości przemawiają dwa argumenty. Po pierwsze, użyczenie pozostawia szeroki margines dla interwencji właściciela – zgodnie z art. 716 k.c. użyczający może żądać zwrotu rzeczy (również w przypadku umowy zawartej na czas oznaczony), m.in., jeżeli biorący rzecz do używania używa jej w sposób sprzeczny z umową, lub jeżeli rzecz stanie się użyczającemu potrzebna z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy. Po drugie, oddawanie nieruchomości w użyczenie nie zostało poddane przez ustawodawcę szczególnym rygorom zawierania umów, przewidzianym w u.g.n. dla najmu czy dzierżawy – możliwe jest więc zawarcie umowy bez zachowania wymogów przetargu, czy postępowania konkurencyjnego. Na etapie zawierania umowy wymagane jest przedstawienie przez przyszłego/obecnego użytkownika Koncepcji Działalności. Miasto powinno dokonać weryfikacji przedłożonej Koncepcji Działalności pod kątem jego zgodności z miejskim planem rewitalizacji dla obszaru. W szczególnym przypadku organizowania konkursu na zagospodarowanie obiektu Koncepcja Działalności powinna być przedmiotem porównania i oceny w ramach konkursu.
5. Bez względu na przyjętą ścieżkę, Miastu powinno przysługiwać prawo bieżącej i ex post weryfikacji zakładanych efektów działań rewitalizacyjnych (utrzymania budynku i przede wszystkim działań założonych w Koncepcji Działalności).



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

Założenia w fazie przygotowania i realizacji oraz w fazie operacyjnej - schematy



Skrócony opis modelu - faza operacyjna

1. W fazie operacyjnej Użytkownik jest odpowiedzialny za nieruchomość w zakresie utrzymania w stanie nie pogorszonego, wykonując niezbędne prace utrzymaniowe, w tym ewentualne naprawy i remonty wykonane we własnym zakresie. Użytkownik ponosi także opłaty związane z wykorzystaniem mediów oraz płaci podatek od nieruchomości. Założeniem jest jednak, iż obciążenia te są minimalne i niezbędne do funkcjonowania takiej inicjatywy.
2. Użytkownik prowadzi swoją działalność zgodnie z jego specyfiką i w oparciu o uzgodnione wcześniej założenia Koncepcji Działalności. Działania te powinny być adresowane do różnego typu odbiorców, w tym także turystów, wykazujących zainteresowanie sztuką alternatywną, niszową lub niestereotypową. Najczęściej działania te będą dotyczyły sfery kultury, sztuki, rozrywki, np. organizacja wystaw, koncertów, pokazów, odczytów, udostępniania pracowni, prowadzenia warsztatów, projekcji filmów, itp. Użytkownik pobiera opłaty od swoich klientów, przy czym, są to najczęściej opłaty symboliczne lub nieznaczne, dzięki czemu oferta ma szansę trafić do szerokiego grona zainteresowanych.
3. Można również oczekiwać, iż Użytkownicy nieruchomości w ramach swojej Koncepcji Działalności uwzględnią działania bezpośrednio adresowane do społeczności lokalnej, mające na celu aktywizację mieszkańców, zainteresowanie określonych grup tej społeczności nowymi



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

tematami, np. fotografia, taniec, poezja, rysunek, itp. Działania te mogłoby być realizowane w zależności od twórców i artystów, którzy stanowiliby grupę użytkowników lub byłiby zapraszani do współpracy w ramach prowadzonej przez tę grupę działalności.

4. Zakłada się, iż celowe wprowadzenie takich podmiotów na obszar rewitalizowany przyniesie także skutek w postaci zaangażowania lokalnej społeczności w proces obsługi wydarzeń. Może się to odbywać na płaszczyźnie świadczenia drobnych usług, przede wszystkim na rzecz klientów i turystów pojawiających się w związku z wydarzeniami w obiekcie. Możliwe jest rozwinięcie lokalnego rynku drobnych usług gastronomicznych, noclegowych, czy pamiątkowych. Opuszcza się także świadczenie drobnych usług za wynagrodzeniem na rzecz Użytkownika, np. prace porządkowe w trakcie większych wydarzeń, ale także wspomniane już usługi gastronomiczne, drobny catering.
5. Wreszcie w najbardziej zorganizowanej wersji tego modelu, Użytkownik może prowadzić działalność w szerszym zakresie i w tym celu kontraktować podmioty prowadzące takie działalności jak: kawiarenka, księgarnia, galeria, itp. Podmioty te mogą wywodzić się z miejscowej społeczności.
6. Miasto ma prawo i obowiązek do weryfikacji efektów działalności Użytkownika, według określonych zasad monitoringu. Pozytywne efekty współpracy powinny stanowić podstawę do ponowienia umowy użyczenia i kontynuacji działalności.
7. Ewentualne zacieśnianie współpracy pomiędzy Miastem i Użytkownikiem może również skutkować podjęciem przez Miasto działań remontowych w nieruchomości. W przypadku, gdy działalność prowadzona w nieruchomości rozwija się i przynosi korzystne efekty, natomiast stan nieruchomości nie pozwala na jej dalsze prowadzenie, nawet po drobnych remontach, Miasto może podjąć decyzję o przeznaczeniu na ten cel lokalu zastępczego.

2. Zastosowanie modelu

Model ma zastosowanie w działaniach rewitalizacyjnych prowadzonych przez Miasto na określonym obszarze, na którym zidentyfikowano nieruchomości już zajęte, lub potencjalnie możliwe do wykorzystania na działalność o charakterze artystycznym, kulturalnym, czy innym niekonwencjonalnym.

Zakłada się, że nieruchomości możliwe do rozważenia przez Miasto celem wykorzystania w analizowanym modelu powinny mieć specyficzny charakter, który uniemożliwia ich wykorzystanie na funkcję mieszkaniową lub typową działalność usługową. Poziom degradacji substancji majątkowej, choć znaczny, nie może powodować zagrożeń dla życia lub zdrowia ludzi i powinien umożliwiać adaptację na założone cele, bez ponoszenia istotnych nakładów inwestycyjnych. Znaczącym



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

warunkiem jest również własność nieruchomości – rewitalizacją w ramach prezentowanego modelu nie powinno się obejmować nieruchomości stanowiących własność prywatną. Warto natomiast objąć działaniami szczególnie nieruchomości o niskim potencjale komercyjnym – tj. stanowiące własność Miasta, lecz niemożliwe do sprzedaży, a także nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (chodzi o nieruchomości, co do których mogą istnieć podejrzenia o możliwych roszczeniach spadkobierców poprzednich, wywłaszczonych właścicieli).

Dodatkowo, dla zastosowania modelu, konieczne jest ujęcie w miejskim planie rewitalizacji dla obszaru potrzeby wprowadzenia na danym terenie nowatorskiego impulsu o charakterze kulturalnym, artystycznym, lub w inny sposób niekonwencjonalnym. Eksperymentalny charakter wprowadzanych działań powoduje, że w pierwszym etapie wprowadzenia modelu powinien on być możliwie daleki od postaci zinstytucjonalizowanej. Z tego też powodu proponowany model zakłada możliwość rozwiązania nawiązanej współpracy, poprzez posłużenie się formułą użyczenia. Formuła ta, dzięki swej tymczasowości, umożliwia ponadto wykorzystanie nieruchomości niemożliwych do wykorzystania w celach komercyjnych, zwłaszcza ze względu na nieuregulowany stan prawny.

3. Podmioty zaangażowane w proces rewitalizacji

Zgodnie z opisanymi na poprzednich stronach schematami, podmiotami bezpośrednio zaangażowanymi będą Miasto Łódź oraz podmiot biorący nieruchomość do używania (Użytkownik). Inne podmioty zaangażowane w realizację Projektu to społeczność lokalna i klienci, korzystający z oferty.

W przypadku powodzenia przeprowadzonego zamierzenia, społeczność lokalna może występować również, jako beneficjent impulsu gospodarczego projektu, oferując usługi obsługi Użytkowników i Klientów.

Możliwy katalog podmiotów biorących nieruchomość do używania należy określić szeroko. Ze względu na fakt, że prawdopodobnym jest, iż podmioty te będą się wywodzić ze specyficznych środowisk o charakterze artystycznym, należy liczyć się z dużą niechęcią do przyjmowania instytucjonalnych form zaangażowania we współpracę z Miastem. Być może, na wstępnym etapie współpracy, ciężar reprezentowania osób zainteresowanych uczestnictwem we współpracy z Miastem przyjmie na siebie po prostu lider określonej grupy. Formalnie nie będzie więc żadnego „zrzeszenia”, z którym Miasto mogłoby prowadzić rozmowy, a jedynie osoba fizyczna, gotowa do podjęcia negocjacji. Choć nie należy wykluczyć podjęcia współpracy na takich warunkach to jednak należy dążyć do utworzenia pewnej formy instytucjonalnej. Jako potencjalnie możliwe formy organizowania się do prowadzenia działalności o charakterze non – profit wskazać można:

- 1) **Stowarzyszenie** – reguły funkcjonowania stowarzyszeń w Polsce reguluje ustawa Prawo o stowarzyszeniach. Zgodnie z jej przepisami stowarzyszenie jest dobrowolnym, trwałym



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

i samorządnym zrzeczeniem o celach niezarobkowych, które samodzielnie określa swoje cele, programy działania i struktury organizacyjne oraz uchwała akty wewnętrzne dotyczące jego działalności, opierając ją na pracy społecznej członków.

- 2) **Fundację** - funkcjonowanie fundacji reguluje ustawa o fundacjach. Ze względu na fakt, iż fundacja jest formą organizacji pozarządowej, opartą przede wszystkim o masę majątkową, nie zaś o substrat ludzki, wydaje się ona mniej wskazana do zastosowania w omawianym modelu, zwłaszcza w jego początkowej fazie, ze względu na przyjęte założenie o minimalizacji nakładów.

4. Instrukcja postępowania

W celu wykorzystania w praktyce modelu według ścieżki zakładającej, że Miasto wskazuje nieruchomość potencjalnym użytkownikom, jako możliwą do zagospodarowania na realizowane przez nich cele należy podjąć kroki opisane w ramach poniższych czterech etapów.

W przypadku wdrażania modelu według ścieżki zakładającej, że Miasto wskazuje nieruchomość na oddolny wniosek w etapie pierwszym, zamiast diagnozy i wytypowania możliwych do zagospodarowania nieruchomości, należy dokonać weryfikacji dopuszczalności oddania konkretnej nieruchomości na wnioskowany cel. Konieczne jest zatem zweryfikowanie stanu prawnego i technicznego nieruchomości. W dalszej kolejności Miasto powinno przystąpić do negocjacji z wnioskującym, procedując według opisanych poniżej kroków.

Etap 1. Przygotowanie

1.1. Diagnoza - określenie obszaru rewitalizowanego, jego potrzeb

W pierwszej kolejności należy określić obszar będący przedmiotem rewitalizacji. Delimitacja ta powinna wynikać z programu rewitalizacji (np. Gminnego Programu Rewitalizacji). Należy przeanalizować deficyty obszaru problemowego oraz określić, jakie działania aktywizujące obszar byłyby najbardziej pożądane. Prezentowany model jest możliwy do zastosowania w przypadku stwierdzenia, że na analizowanym obszarze potrzebne jest wprowadzenie innowacyjnego impulsu o charakterze kulturalnym, artystycznym, lub innego niekonwencjonalnego działania.

1.2 Wytypowanie możliwych do zagospodarowania (w ramach modelu) nieruchomości

Kolejnym etapem wprowadzania modelu jest wytypowanie nieruchomości, spełniających warunki, o których mowa w pkt. 2 niniejszego opracowania.



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

W toku prowadzonych działań możliwe jest również stwierdzenie, że na obszarze objętym rewitalizacją działają nieformalnie inicjatywy kulturalne czy artystyczne, wpisujące się cele rewitalizacji i zajmujące nielegalnie nieruchomości, które mogą zostać objęte działaniami w ramach modelu.

Etap 2: Wybór Użytkowników

2.1 Prezentacja oferty Miasta, poszukiwanie Partnerów

Wytypowanie nieruchomości możliwych do zagospodarowania w ramach modelu prowadzi, w istocie, do przygotowania swego rodzaju oferty Miasta. Z ofertą tą należy zwrócić się do potencjalnych zainteresowanych (środowiska artystyczne, działacze społeczni). Konieczne jest przeprowadzenie odpowiednio ukierunkowanej kampanii informacyjnej, dotyczącej dostępnych nieruchomości i pożądaných inicjatyw.

2.2. Negocjacje z zainteresowanymi, dobór lokalizacji

Znalezienie podmiotów potencjalnie zainteresowanych prowadzeniem działalności w proponowanych przez Miasto nieruchomościach otwiera drogę do konkretyzacji podejmowanych ustaleń: zarówno co do lokalizacji, jak i Koncepcji Działalności.

W ramach uzgadniania Koncepcji Działalności może być uzasadnione, by przyszli Użytkownicy w ramach niektórych swoich działalności mieli obowiązek lub możliwość współpracy z partnerami, np. poprzez prace ze społecznością lokalną mogą wspierać lub w nich uczestniczyć organizacje non-profit takie jak miejscowe stowarzyszenia, świetlice środowiskowe, szkoły itp. Włączenie w te aktywności szerokiego grona interesariuszy da szansę na integrację środowiska i zwielokrotni efekty planowanych działań. Na podstawie etapu diagnozy Miasto powinno opracować listę partnerów, z którymi oczekuje współpracy w ramach zagospodarowania nieruchomości. Nie ogranicza to możliwości wskazywania przez Użytkowników dodatkowych partnerów, nie uwzględnionych na liście Miasta.

Nie wykluczone, że w toku prowadzonych działań ujawnione zostaną nieruchomości, którymi zainteresowanych jest wiele podmiotów. W takiej sytuacji wskazane jest zorganizowanie przez Miasto konkursu na zagospodarowanie obiektu, który pozwoli na wyłonienie oferty najbardziej odpowiadającej potrzebom Miasta.

2.3 Przeprowadzenie konkursu na zagospodarowanie nieruchomości – opcjonalnie

Na podstawie wcześniejszych etapów, Miasto przygotowuje warunki konkursu i dokumentację konkursową, obejmującą m.in. następujące elementy:

- prezentacja nieruchomości,
- informacja, do kogo skierowany jest konkurs,



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

- prezentacja oczekiwanych przez Miasto działań, w tym obowiązków Użytkownika w zakresie utrzymania nieruchomości,
- wyspecyfikowanie formy i zakresu prezentacji szczegółowej Koncepcji Działalności,
- kryteria wyboru ofert – powinny mieć charakter merytoryczny i odnosić się do przedkładanych przez uczestników konkursu Koncepcji Działalności.

Ze względu na konieczność przygotowania Koncepcji Działalności istotne jest, aby czas przewidziany przez Miasto na złożenie ofert był odpowiednio długi.

Na podstawie warunków konkursu, w tym określonych kryteriów oceny, Miasto dokonuje oceny złożonych ofert i wybiera przyszłego Użytkownika nieruchomości.

Etap 3: Etap eksploatacyjny

3.1 Przekazanie nieruchomości do używania

Przekazanie nieruchomości do użytkowania powinno odbyć się na podstawie umowy użyczenia.

Jak wskazano powyżej, za zastosowaniem właśnie tej formy udostępnienia nieruchomości przemawiają dwa argumenty. Po pierwsze, użyczenie pozostawia szeroki margines dla interwencji właściciela – zgodnie z art. 716 k.c. użyczający może żądać zwrotu rzeczy (również przypadku umowy zawartej na czas oznaczony), m.in. jeżeli biorący rzecz do używania używa jej w sposób sprzeczny z umową, lub jeżeli rzecz stanie się użyczającemu potrzebna z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy. Po drugie, oddawanie nieruchomości w użyczenie nie zostało poddane przez ustawodawcę szczególnym rygom zawierania umów, przewidzianym w u.g.n. dla najmu czy dzierżawy – możliwe jest więc zawarcie umowy bez zachowania wymogów przetargu, czy postępowania konkurencyjnego.

Pomimo dopuszczalnego wypowiedzenia umowy użyczenia na podstawie art. 716 k.c. zaleca się, aby umowy użyczenia były zawierane, zwłaszcza w początkowym okresie współpracy na krótkie okresy (2 – 3 letnie). Warunki umowy powinny regulować przynajmniej kwestię ponoszenia kosztów eksploatacji (media i drobne remonty).

Poprzez zawarcie umowy użyczenia strony dokonują też zatwierdzenia Koncepcji Działalności – czy to wypracowanej wspólnie w ramach prowadzonych negocjacji, czy też przedłożonej w ramach przeprowadzonego wcześniej konkursu.

Zaleca się, aby Koncepcja Działalności, w formie krótkiego dokumentu, stanowiła załącznik do zawieranej umowy użyczenia.



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

3.2 Realizacja Koncepcji Działalności

W udostępnionych przez Miasto nieruchomościach Użytkownik prowadzi bieżącą działalność, zgodną z wcześniejszymi ustaleniami poczynionymi w Koncepcji Działalności.

3.3 Działania utrzymaniowe na nieruchomości

W trakcie trwania umowy Użytkownik nieruchomości udostępnionej przez Miasto prowadzi działania eksploatacyjne, drobne remonty i naprawy, których podstawowym celem jest utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym w stosunku do chwili przekazania nieruchomości do używania. Obowiązek ten, a także jego szczegółowy zakres, powinien wprost wynikać z treści zawartej umowy.

Etap 4: Monitorowanie

Miasto powinno na bieżąco prowadzić obserwacje prowadzonej działalności, w szczególności w zakresie jej wpływu na otoczenie. Wprowadzenie tego typu działań na obszar rewitalizowany przez Miasto wiąże się z koniecznością dbania o to, aby aktywność ta nie działała negatywnie i destruktywnie na otoczenie. Nie można zatem dopuścić do przekształcenia jej w formy nawiązujące do krzewienia wszelkiego rodzaju antywartości, w imię szeroko pojętej innowacyjności lub działania w sprzeczności z prawem.

W umowie użyczenia należy określić sposób, w jaki będzie prowadzone monitorowanie oraz ewentualnie minimalne poziomy mierników wynikające z realizowanych przez Użytkownika działań. Mierniki te powinny odnosić się przede wszystkim do realizacji założeń wynikających z Koncepcji Działalności.

Istotna jest częstotliwość działań monitorujących. W początkowym okresie współpracy z nowym partnerem, powinna być ona relatywnie większa. Pozytywne doświadczenia mogą wpłynąć na zmniejszenie częstotliwości. Obserwowane negatywne zjawiska powinny dać samorządowi możliwość wprowadzenia środków zaradczych, takich jak zobligowanie Użytkownika do zaprezentowania i wdrożenia planu naprawczego, czy też nawet do odstąpienia od umowy użyczenia i poszukiwania bardziej efektywnego partnera.

W przypadku kontynuowania współpracy warto również rozważyć poszerzenie wsparcia oferowanego przez Miasto poprzez poniesienie kosztów remontów przekraczających bieżące utrzymanie, czy udzielenie dotacji podmiotom prowadzącym działalność w użyczonej nieruchomości (o ile to dopuszczalne – w zależności od formy prawnej i profilu działalności podmiotu).



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

Instrukcja postępowania (harmonogram Gantta)

Lp.	Okres	Rok 1				Rok 2				Rok 3				Rok 4			
		kw1	kw2	kw3	kw4	kw1	kw2	kw3	kw4	kw1	kw2	kw3	kw4	kw1	kw2	kw3	kw4
1	Przygotowanie																
1.1	Diagnoza - określenie obszaru rewitalizowanego, jego potrzeb																
1.2	Wytypowanie możliwych do zagospodarowania (w ramach modelu) nieruchomości																
2	Wybór Użytkowników																
2.1	Prezentacja oferty Miasta, poszukiwanie Partnerów																
2.2	Negocjacje z zainteresowanymi, dobór lokalizacji																
2.3	Przeprowadzenie konkursu na zagospodarowanie nieruchomości - opcjonalnie																
3	Etap eksploatacyjny																
3.1	Przekazanie nieruchomości do używania																
3.2	Realizacja Koncepcji Działalności																
3.3	Działania utrzymaniowe na nieruchomości																
4	Monitorowanie																



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

Najważniejsze akty prawa polskiego

- 1) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.);
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2015 r., poz. 782);
- 3) Ustawa z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1118, z późn. zm.);
- 4) Ustawa z dnia 25 października 1991 r. o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 406, z późn. zm.);
- 5) Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 584);
- 6) Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 885, z późn. zm.);
- 7) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 121);
- 8) Ustawa z dnia 7 kwietnia 1989 r. Prawo o stowarzyszeniach. (t. j. Dz. U. z 2001 r., Nr 79, poz. 855);
- 9) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2006 r. o spółdzielniach socjalnych (Dz. U. z 2006 r., Nr 94, poz. 651);
- 10) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1443 z późn. zm.);
- 11) Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t. j. Dz. U z 2013 r., poz. 1203, z późn. zm.).

5.2. Ewentualne kwestie wątpliwe do dalszego rozstrzygnięcia

Forma przekazania nieruchomości

Podstawową formę przekazania nieruchomości w ramach modelu powinno stanowić użyczenie, dające Miastu szerokie możliwości ingerencji. Należy jednak podkreślić, że wskazane we wcześniejszych częściach niniejszego opracowania cechy, które czynią użyczenie atrakcyjnym rozwiązaniem dla modelu (tymczasowość, łatwość odwołania) mogą stać się w dłuższej perspektywie ograniczeniem dla rozwoju współpracy. Użytkownicy, ze względu na stosunkowo mało pewny tytuł do nieruchomości, będą prawdopodobnie niechętni do inwestowania w nie własnych środków. Dla



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

rozwoju współpracy konieczna jest zatem otwartość Miasta na zastosowanie innych rozwiązań w zakresie udostępnienia nieruchomości (użytkowanie, dzierżawa, najem).

Ewentualne przekształcenie prawa do nieruchomości w formę inną niż użyczenie

Ewentualne przekształcenie prawa do nieruchomości w formę inną niż użyczenie na dalszym etapie współpracy może być kłopotliwe ze względu na przepisy u.g.n. i konieczność stosowania trybów konkurencyjnych (przetargu) w przypadku zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na okres przekraczający 3 lata.

6. Możliwe źródła finansowania przedsięwzięcia

Jednym z podstawowych założeń dla modelu, jest ograniczenie nakładów Miasta do niezbędnego minimum, zwłaszcza w sytuacji, gdy wykorzystana nieruchomość ma realizować funkcje tymczasowe, do czasu pojawienia się funkcji docelowej. Dlatego też w tym modelu podstawowym źródłem finansowania powinny być (jeśli wystąpi taka potrzeba) środki własne Miasta, i środki użytkowników. Powinno to być jednoznacznie opisane w warunkach użyczenia.

Mimo to, każdorazowo powinna być zweryfikowana możliwość pozyskania środków zewnętrznych, a zwłaszcza bezzwrotnych, w tym np.:

- Funduszy strukturalnych,
- Środków udostępnianych przez WFOŚiGW na termomodernizację.

Możliwość pozyskania środków zewnętrznych na remont/modernizację obiektu, które z reguły wymagają wniesienia wkładu własnego, niesie ze sobą dodatkowe uwarunkowania brane pod uwagę w ocenie przydatności nieruchomości na ewentualne inne cele Miasta. Powoduje to wykluczenie takiej nieruchomości z katalogu oferowanego na cele działalności typu squat. Ewentualne środki na działalność bieżącą będą mogły być pozyskane przez bezpośrednio zainteresowanych, czyli Użytkowników nieruchomości w zależności od prowadzonych działań.

7. Przykładowe działania w ramach modelu

Działania inwestycyjne/remontowe w modelu dotyczą przygotowania nieruchomości, do planowanej działalności i jako takie powinny być raczej ograniczone, w swoim zakresie i koszcie, do niezbędnego minimum. Mają one umożliwić zorganizowania przestrzeni przeznaczonej na np.:

- miejsca pracy twórczej, badawczej, w tym udostępniane w konwencji artist-in-residence;
- interdyscyplinarne galerie, szczególnie na potrzeby sztuki współczesnej, eksperymentalnej;



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

- powierzchnie wystawiennicze o otwartym charakterze przeznaczone na czasowe wystawy dla „niszowych” artystów (Autoprezentacje pasjonatów, w tym wywodzących się z lokalnej społeczności);
- miejsce promujące różnorodne pasje: plastyczne, muzyczne, eksperymentalne, medialne, małe formy teatralne, taniec.

Użytkownicy nieruchomości w ramach swojej Koncepcji Działalności mogą uwzględnić działania bezpośrednio adresowane do społeczności lokalnej, mające na celu aktywizację mieszkańców, zainteresowanie określonych grup tej społeczności nowymi tematami, np. fotografia, taniec, poezja, rysunek, itp. Działania te mogłoby być realizowane w zależności od twórców i artystów, którzy stanowiliby grupę użytkowników lub byli zapraszani do współpracy w ramach prowadzonej przez tę grupę działalności.

Przedstawione działania w małym lub większym stopniu będą uzupełniać aktywności podejmowane przez Miasto i jego jednostki w danym obszarze Miasta.³ Przykładami takich działań w zależności od specyfiki i profilu Użytkownika mogą być:

- udzielenie miejsc pracy twórczej i badawczej;
- organizacja warsztatów artystycznych dla dzieci i młodzieży (np. warsztaty teatralne, architektoniczne, muzyczne, animacyjne);
- organizacja warsztatów i innych działań integracyjnych;
- arteterapia (terapię przez sztukę) skierowaną do osób potrzebujących wsparcia;
- realizacja wydarzeń w przestrzeni publicznej (happeningi, scena letnia, wystawy plenerowe, dyskusje, odczyty itp.);
- promowanie dziedzictwa kulturowego miasta i dzielnicy poprzez wycieczki dla dzieci i młodzieży, zwiedzanie zabytków, spotkania z osobami znającymi historię danych miejsc itd.;

³ Strategia rozwiązywania problemów społecznych w mieście Łodzi na lata 2011-2015 wskazuje na potrzebę uzupełnienia rewitalizacyjnych działań ratowniczych działaniami prewencyjnymi i pilną potrzebę podejmowania w pierwszym rzędzie działań skierowanych na wzmacnianie dzieci i młodzieży, zwłaszcza dorastających w rodzinach dysfunkcyjnych i w miejscach określanych, jako enklawy biedy. Publiczne działania inwestycyjne powinny w pierwszej kolejności zapewnić możliwość realizacji działań, które już skutkują poprawą sytuacji społecznej w obszarze rewitalizowanym, np. planowany do kontynuacji projekt „Nowy obraz pomocy społecznej w Łodzi”, w którym oferowane są m.in. warsztaty rozwoju osobistego i zawodowego, szkolenia zawodowe, staże, poradnictwo psychologiczne, pedagogiczne i prawne, turnusy rehabilitacyjne i ćwiczenia, usługi asystenta osób niepełnosprawnych, kursy komputerowe dla niepełnosprawnych, finansowanie kosztów nauki dla wychowanków rodzin zastępczych, pomoc i wsparcie dla streetworkerów dla bezdomnych mieszkańców miasta.



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

8. Podsumowanie - model w różnych aspektach rewitalizacji

Aspekt społeczny

Istotną korzyścią dla mieszkańców terenu objętego procesem rewitalizacji jest szerszy dostęp np. do działań kulturalnych, społecznych, w związku uczestnictwem w działaniach prowadzonych przez Użytkowników, budowa lokalnych więzi społecznych, tożsamości kulturowej oraz możliwa promocja samego miejsca poprzez stworzenie obiektu rozpoznawalnego, przyciągającego ludzi, aktywnego wśród mieszkańców.

Aspekt techniczny

Efektem materialnym działań w ramach modelu jest zatrzymanie degradacji opuszczonej nieruchomości lub zagospodarowanie obiektów, które mają szansę być pustostanem, do czasu wypracowania ostatecznego sposobu ich zagospodarowania. Możliwe są w modelu działania inwestycyjne/remontowe, jednak nie stanowią one zasadniczego elementu projektu rewitalizacyjnego. Możliwe docelowe kierunki obejmują pełne spektrum, od kompleksowych działań inwestycyjnych do wyburzenia obiektu i udostępnienia nieruchomości na inne cele.

Aspekt przestrzenny i środowiskowy

Nawet w prosty sposób zagospodarowana nieruchomość, użytkowana przestaje być elementem szpecącym przestrzeń i zaczyna się w nią wpisywać, jako jej integralny element. W przypadku przeprowadzenia dodatkowych adaptacji obiektu efekt może być tylko lepszy dla przestrzeni. Przywołany przykład przedsięwzięcia z Paryża wskazuje, że ciekawy projekt wizualny wpływa na wzrost atrakcyjności przestrzeni, co skutkuje zwiększeniem m.in. liczby turystów, odwiedzających.

Aspekt ekonomiczny

Efekt ekonomiczny takiego przedsięwzięcia zależny jest od czasu jego trwania, rodzaju prowadzonej działalności, jej otwartości na współpracę w innymi podmiotami. Niektóre z tych elementów mogą być stymulowane przez Miasto, czy to poprzez zwykłe umowy ustne, czy w sposób bardziej sformalizowany ukształtowanie wzajemnych oczekiwań w umowie użyczenia. Zakłada się, iż udany squat będzie na tyle wpisywał się w otoczenie, iż znajdzie akceptację lokalnej społeczności oraz sprowokuje jej mieszkańców do zaangażowania się w drobną kooperację.

Wpływ na budżet Miasta

Realizacja Projektu nie powinna prowadzić do zbyt dużych obciążeń w budżecie Miasta. Model zakłada brak lub bardzo ograniczone nakłady finansowe w fazie przygotowawczej i realizacyjnej. W fazie operacyjnej budżet zyskuje w sposób bezpośredni, jeśli Użytkownik jest zobligowany do opłacenia



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

podatku od nieruchomości i w sposób pośredni – przez zwiększony udział w podatkach, generowanych przez dodatkowych klientów, turystów.

9. Mocne i słabe strony modelu

Mocne strony

- wspieranie kreatywnych oddolnych inicjatyw wpływających na ożywienie przestrzeni i budowanie tożsamości miejsca;
- stosunkowo niskie koszty wdrożenia modelu dla Miasta, co wychodzi naprzeciw oczekiwaniom i możliwościom adresatów modelu, dzięki udostępnieniu taniej w utrzymaniu przestrzeni na działalność twórczą, badawczą, także na cele tymczasowego zamieszkania artystów;
- możliwość odkrycia ciekawych pomysłów i sposobów na przemianę przestrzeni;
- możliwość tymczasowego zagospodarowania nieruchomości lub zagospodarowania nieruchomości opuszczonej, ograniczenie jej negatywnego wpływu na otoczenie.

Słabe strony:

- nieprzewidywalność w zakresie współpracy z grupami nieformalnymi;
- ryzyko rozwoju działalności w niepożądanych kierunkach;
- ryzyko negatywnej oceny społecznej, szczególnie w aspekcie doboru organizowanych imprez przez Użytkowników pod względem tzw. uciążliwości dla mieszkańców;
- zastosowanie modelu wymaga otwartości i elastyczności w formułowaniu współpracy z grupami nieformalnymi, zbytne dążenie do formalizmu może skutkować brakiem zainteresowania takimi inicjatywami ze strony potencjalnych użytkowników;
- udostępnianie do używania obiektów zabytkowych może wymagać ściślejszych ustaleń pomiędzy Miastem i Użytkownikiem.

10. Podsumowanie

Proponowany model jest ciekawą alternatywą zagospodarowania przez samorząd nieruchomości „specyficznych”. Ich cechy, w tym głównie wysoki poziom dekapitalizacji, powiązany z niskim kosztem utrzymania, jest równocześnie atrakcyjną opcją dla pewnych grup użytkowników. Z drugiej strony, ich działalność, mimo braku odpłatności w formule użyczenia, jest cenna dla miasta ze względu na możliwe działania adresowane do społeczności lokalnej oraz działania promujące samo miejsce.



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

Istotna dla modelu jest zgodność planowanego profilu działalności z celami i założeniami rewitalizacyjnymi po stronie Miasta.



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

11. Projekty podobne

Squart „Chez Robert Electron Libre”

W 1999 roku grupa paryskich artystów podjęła decyzję o wykorzystaniu zniszczonej i opuszczonej od wielu lat kamienicy zlokalizowanej przy ulicy Rivoli 59 na cele kulturalne. Ideę szybko zakrzewili w młodym, alternatywnym środowisku artystycznym stolicy Francji, które własnymi siłami doprowadziło do uporządkowania nieruchomości do stanu umożliwiającego realizację zamierzeń twórczych. 6-piętrowa kamienica dość szybko stała się znanym i popularnym miejscem pracy dla artystów, ale również galerią, a w końcu – atrakcją turystyczną.



Źródło: <http://59rivoli-eng.org/historic-photos.html>

Według założycieli, którzy nazwali się "Chez Robert, Electron Libre", działanie miało:

- zrewitalizować nieużywaną nieruchomość;
- stworzyć miejsce dla artystów dla tworzenia, przebywania i prezentacji efektów ich prac;
- potwierdzić istotność kulturalnej alternatywy.

Początkowo grupa nie miała prawa do dysponowania nieruchomością, funkcjonując na zasadzie "squatu". Działania artystyczne koncentrowały się na organizacji wystaw, pokazów, koncertów oraz na udostępnianiu budynku dla zwiedzających w ustalonych godzinach. Inicjatywa nie spotkała się z uznaniem władz, które wyznaczyły termin eksmisji. Jednak atrakcyjny program artystyczny, duże zainteresowanie środowiska, mediów i turystów spowodowało, że idea spotkała się z poparciem m.in. przyszłego mera Paryża, który w swej kampanii obiecał uregulowanie kwestii wykorzystania kamienicy przy Rivoli 59. Odzwierciedleniem programu jest funkcjonowanie nazwy **Squart**, będącego skrzyżowaniem słów squat i art. Pewną formą wsparcia stał się również raport francuskiego Ministerstwa Kultury, który stwierdzał, że squat „Chez Robert Electron Libre” z 40.000 odwiedzającymi rocznie, stał się trzecim w kolejności, najczęściej odwiedzanym centrum sztuki współczesnej w Paryżu. Proces legalizacji przebiegł kilkutorowo. Miasto wykupiło i wyremontowało budynek i udostępniło go na potrzeby "Chez Robert, Electron Libre", które przyjęło formułę stowarzyszenia. Równocześnie stowarzyszenie opracowało plan funkcjonalny dla kamienicy, który koncentrował się na następujących zasadach:



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

- 59 Rivoli to przede wszystkim miejsce pracy dla 30-tu artystów w 30-stu studiach, w tym dla 20 artystów stałych i 10 czasowych, na pobyty od 3 do 6 miesięcy, zgodnie z koncepcją artist-in-residence;
- Mile widziani są również artyści na krótsze okresy czasu, związane z konkretnymi projektami artystycznymi;
- Studia są jedynie miejscem pracy, a nie miejscem do życia dla artystów;
- Studia są udostępniane dla odwiedzających od wtorku do niedzieli od 13:00 do 20:00;
- Kamienica zawiera przestrzeń wystawienniczą na potrzeby galerii, wystaw, pokazów, koncertów.

Zastosowana formuła daje szereg pozytywnych efektów, w tym m.in.:

- możliwość pracy twórczej młodym artystom, którzy mają ograniczone możliwości znalezienia właściwych warunków do tworzenia;
- wzmacniają kreatywność artystów dzięki wzajemnym kontaktom;
- popularyzują sztukę poprzez możliwość obcowania mieszkańców i turystów zarówno z efektami pracy jak i z samym procesem twórczym, Zgodnie ze słowami organizatorów: „Artyści są przyjaźni, nie gryzą i są szczęśliwi, dzieląc się swoją pracą”;
- z perspektywy miasta, powstał silny ośrodek artystyczny, stanowiący zarówno wizytówkę kulturalną jak i atrakcję turystyczną;
- rozwój Rivoli 59 jest również impulsem ekonomicznym dla okolicznych mieszkańców, którzy znajdują miejsca pracy przy obsłudze artystów i turystów.

Popularność i siła oddziaływania miejsca bierze się w dużej mierze z ambitnego i bardzo aktywnego programu artystycznego i koncepcji otwarcia się artystów na otoczenie. Wystawy zmieniane są co 2 tygodnie. W każdą sobotę i niedzielę organizowane są koncerty. Rokrocznie organizowany jest festiwal. Formuła udostępniania studiów twórcom zewnętrznym (nie tylko lokalnych) na 3 do 6 miesięcy skutkuje różnorodnością artystyczną.



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

Squat „Krzyk” w Gliwicach

W 1998 roku w zniszczonym i opuszczonym miejskim budynku przy ul. Sienkiewicza 25 w Gliwicach został założony squat, nazwany „Krzyk”. Jego mieszkańcy sformalizowali się w formule stowarzyszenia (z siedzibą w zajęтым budynku), którego celem była realizacja działań i inicjatyw kulturalnych i społecznych, w tym wystaw, koncertów, przedstawień teatralnych, spotkań młodzieży. Istotną funkcją społeczną była inicjatywa „Jedzenie Zamiast Bomb”, zakładająca rozdawanie potrzebującym wegetariańskich posiłków.



Źródło: https://pl.wikipedia.org/wiki/Krzyk_%28squat%29#/media/File:Squat_krzyk.jpg

Stowarzyszenie za część organizowanych wydarzeń pobierało opłaty. Nowi użytkownicy kamienicy własnym sumptem, choć w ograniczonym stopniu, wyremontowali i oczyścili budynek, a w latach funkcjonowania wykonywali prace utrzymaniowe. Po wieloletnich wysiłkach, wykorzystanie kamienicy zostało zalegalizowane poprzez podpisanie w dniu 20 grudnia 2003 roku **umowy użyczenia** pomiędzy Stowarzyszeniem Ekologiczno-Kulturalno-Wolnościowym „Krzyk” a Miastem Gliwice. Wybrane elementy umowy:

- Użyczenie miało charakter krótkoterminowy. Stan kamienicy nie pozwalał na długofalowe, bezpieczne wykorzystanie na potrzeby prowadzonej działalności. Kamienica została przewidziana do wyburzenia również w związku z realizowanymi innymi inwestycjami.
- Użyczenie miało charakter nieodpłatny, jednak Stowarzyszenie było zobowiązane do opłacenia mediów i podatku od nieruchomości.

Bazą merytoryczną dla porozumienia z Miastem był 25-stronicowy projekt utworzenia Centrum Kultury Niezależnej, wskazujący zakres planowanej przez Stowarzyszenie działalności kulturalnej i społecznej.

Ostatecznie budynek został wyburzony, a siedziba stowarzyszenia przeniosła się do budynku przy ul. Śliwki 13, na podstawie **umowy dzierżawy**, z zastosowaniem indywidualnych, preferencyjnych stawek czynszu.

Wybrane wnioski z podanego przykładu:

- występuje silne oddolne zapotrzebowanie na przestrzeń, mogącą zapewnić możliwość realizacji inicjatyw społecznych, kulturalnych;



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

- nawet budynki o relatywnie złej kondycji mogą stanowić atrakcyjną alternatywę dla inicjatyw mieszkańców, nieformalnych lub sformalizowanych grup. Równocześnie budynek nie może być niebezpieczny dla zdrowia i życia użytkowników;
- jest to przykład zapewnienia dla nieruchomości programu funkcjonalnego o charakterze tymczasowym;
- wymagany jest duży stopień zaufania pomiędzy stronami. Brak modelowych rozwiązań na szczeblu samorządu wpłynął na długotrwałość procesu usankcjonowania działalności stowarzyszenia;
- docelowa lokalizacja dla Centrum Kultury Niezależnej wybrana była wspólnie przez zainteresowane strony, jednym z czynników branych pod uwagę przez miasto była lokalizacja na obszarze z występującym deficytem inicjatyw kulturalnych i społecznych, co wynikało z przeprowadzonej wcześniej diagnozy.



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

Instytut Sztuki Wyspa

Wartym zauważenia jest również przykład zagospodarowania terenów byłej Stoczni Gdańskiej.

Prowadzony od 2004 roku przez niekomercyjną Fundację Wyspa Progress, Instytut zlokalizowany jest na byłych terenach Stoczni Gdańskiej, w budynku szkoły stoczniowej. Przedmiot działalności to głównie współczesna kultura artystyczna, oraz integracja społeczna na terenie tzw. Młodego Miasta, obejmująca rozwojowe tereny postoczniove. "Wyspa" jest aktywnym uczestnikiem przemian wizualnych i społecznych na tym obszarze. Wspiera w praktyce ideę wolontariatu.



Źródło: <http://www.wyspa.art.pl/title,Rezydencje,pid,46.html>

Projekt ten w szczególny sposób zaznacza się w sferze kultury poprzez silny związek i promowanie miejsca, w którym powstał, w szczególności promowanie historycznej roli stoczni, jako obiektu postindustrialnego, "świadka wydarzeń" o historycznym znaczeniu dla miasta i Europy, przyciągającego turystów z zagranicy. Dzięki zagospodarowaniu przestrzeni na działalność fundacji, obiekt stoczni z rozmachem wpisuje się w klimat miasta, co przyczynia się do eksponowania jego szczególnego kulturowego i architektonicznego znaczenia dla miasta.

W kontekście rewitalizacji, nie jest to modelowe rozwiązanie typu "squat", pokazuje ono jednak, w jaki sposób wprowadzenie lub wykształcenie nietypowej instytucji artystycznej na obszarach zdegradowanych może oddziaływać na przestrzeń, zachowując jednocześnie jej integralne elementy, świadczące o tożsamości miasta.

Wśród projektów realizowanych przez Instytut można wymienić:

- Wyspa AIR Port: Projekt zgodny z koncepcją artist-in-residence - zapewnienie pracowni i mieszkania dla artystów, kuratorów i badaczy. Rezydenci wybierani są spośród twórców i ludzi kultury związanych z projektami realizowanymi przez Instytut, w tym projektami międzynarodowymi;
- Wystawy sztuki, w tym np. zrealizowane.: „BHP”, „Strażnicy doków”, „Ewa Partum: Legalność Przestrzeni”;
- Dyskusje i warsztaty;
- Prowadzenie księgarni;
- Prowadzenie archiwum multimedialnego.



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

Działalność fundacji opiera się finansowo na dotacjach, sponsoringu i środkach wypracowanych w ramach działalności gospodarczej.

Przykład jest elementem koncepcji rewitalizacji obszarów postoczniowych pod nazwą Młode Miasto, gdzie oprócz samorządu, istotnym partnerem jest podmiot prywatny – deweloper, który aktualnie jest właścicielem budynku, stanowiącego siedzibę Instytutu.



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

Literatura i inne źródła

1. <https://pl.squat.net/linki/>;
2. <http://59rivoli-eng.org/>;
3. <http://www.wyspa.art.pl/>.



Fundusze
Europejskie
Pomoc Techniczna



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



Unia Europejska
Fundusz Spójności

