



2015

Zadanie 2

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

Model 4: Kooperatywa mieszkaniowa

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	9
4. Instrukcja postępowania.....	10
4.1. Działania podejmowane przez Miasto	11
4.2. Działania podejmowane przez kooperatywę mieszkaniową.....	15
5. Ramy prawne przedsięwzięcia w danym modelu.....	21
5.1. Ramy prawne.....	21
5.2. Ewentualne kwestie wątpliwe do dalszego rozstrzygnięcia.....	23
6. Możliwe źródła finansowania przedsięwzięcia.....	25
6.1. Możliwe źródła finansowania przedsięwzięcia w danym modelu	25
6.2. Przykładowa instrukcja przygotowania montażu finansowego	25
6.3. Ryzyka związane z pozyskaniem finansowania	26
7. Przykładowe działania w ramach modelu	26
8. Podsumowanie - model w różnych aspektach rewitalizacji	27
9. Mocne i słabe strony modelu:	28
10. Podsumowanie	29
11. Projekty podobne	29
12. Spis załączników.....	33



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 bazuje na doświadczeniach polskich miast Wrocławia i Gdyni oraz wykorzystuje wzorce rozwiązań stosowanych w mieście Berlin. Przywołane polskie przykłady nie były wdrażane, jako kompleksowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne. Miały natomiast na celu ożywienie rynku mieszkań mieszkaniowego, ożywienie obszaru otaczającego inwestycję, stworzenie zróżnicowanej oferty dla potencjalnych inwestorów w sferze mieszkaniowej.
2. Zasadniczym założeniem modelu jest ograniczenie kosztów budownictwa wielorodzinnego dla osób fizycznych poprzez wyeliminowanie z procesu inwestycyjnego dewelopera, który przy typowo komercyjnym podejściu uwzględnia w cenie mieszkania marżę zysku.
3. Wszystkie przywoływane przykłady mają jedną cechę wspólną będącą trzonem, na którym oparto niniejszy model, tj. bazują na współpracy grupy ludzi (tzw. grupy budowlanej/kooperatywy mieszkaniowej) działających we wspólnym celu, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Ludzie ci podejmują dialog wewnątrz własnej grupy i z poszczególnymi interesariuszami, poczynając od etapu zakupu nieruchomości pod budowę domu, a skończywszy na wspólnym użytkowaniu budynku, w tym niektórych pomieszczeń oraz przestrzeni wokół budynku. Ludzie ci tworzą zatem solidne podwaliny pod dobrze funkcjonującą wspólnotę, która może być zdrowym elementem, stanowiącym wzorzec dla większej społeczności, co jest istotne dla osiągnięcia społecznych efektów rewitalizacji.
4. Powyższe założenia realizowane są przez Wrocław w formie udostępniania kooperatywom pustych terenów w ramach większych obszarów inwestycyjnych, celem przeznaczenia ich na budownictwo mieszkaniowe. Przykład Gdyni to wybudowanie budynku mieszkalnego na gruncie zakupionym przez kooperatywę mieszkaniową od prywatnego właściciela. Model berliński powstał w ramach prowadzonych działań rewitalizacyjnych, jako pomysł na uzupełnienie luk w zabudowie w centrum miasta oraz wprowadzenie tam nowych mieszkańców. W praktyce miast niemieckich występują również przykłady grup budowlanych powstających w celu wykonania remontu kamienic i mieszkań. Z czasem model ten ewoluował w kierunku zagospodarowywania wolnych terenów bardziej oddalonych od centrum miasta, jako alternatywa dla droższego budownictwa deweloperskiego.

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

5. Model zakłada, że kooperanci wspólnie ustalają koncepcję zagospodarowania nieruchomości, w szczególności dokonują przydziału lokali mieszkalnych (i lokali usługowych, jeśli takie przewidują), wyodrębniają części wspólne, a następnie wspólnie decydują o finansowaniu i przebiegu procesu inwestycyjnego.
6. Biorąc pod uwagę powyższe, zaprezentowany model został dopasowany do uwarunkowań miasta Łodzi wynikających z trwającego procesu rewitalizacji Śródmieścia, poprzez sformułowanie dodatkowych warunków dla jego wdrożenia, odpowiadających potrzebom kompleksowej rewitalizacji.

Celem rewitalizacji w prezentowanym modelu jest:

- a) wprowadzenie nowych lub zatrzymanie i zintegrowanie dotychczasowych mieszkańców na obszarze zdegradowanym, a także uzupełnienie zabudowy miejskiej o funkcji mieszkaniowej na obszarze rewitalizowanym;
- b) przywrócenie lub stworzenie małych społeczności, które dzięki realizacji wspólnych celów będą trwałymi i aktywnymi wspólnotami, pozytywnie oddziałującymi na innych mieszkańców rewitalizowanego obszaru.

Uwarunkowania niezbędne, aby dany model mógł być zastosowany:

- a) Miasto posiada nieruchomości¹, znajdujące się na obszarze rewitalizowanym, którymi są działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, bądź działki zabudowane kamienicami przeznaczonymi do wyburzenia;
- b) osoby fizyczne zawiązały "kooperatywę mieszkaniową", w ramach której współdziałają ze sobą w celu nabycia nieruchomości i zabudowania jej z zamiarem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych;
- c) nabycie nieruchomości od Miasta przez "kooperatywę mieszkaniową" jest możliwe w formie prawa własności lub użytkowania wieczystego;
- d) przedmiotem inwestycji jest budynek wielorodzinny.

Miasto powinno określić warunki brzegowe dla zagospodarowania nieruchomości. Mogą one ograniczać się do wskazań w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub wynikać z dodatkowych wymagań sformułowanych przez miasto w ogłoszeniu (przykładowo mogą one dotyczyć zasad rozwiązań architektonicznych, funkcjonalnych czy technicznych, które kooperatywa

¹ Występuje możliwość rozwinięcia / rozszerzenia (lub całkowitego przekształcenia) tego modelu w przyszłości w kierunku nabywania gruntów na cele mieszkaniowe bezpośrednio od prywatnych właścicieli oraz instytucji innych niż miejskie (w takim kierunku model ten rozwinął się w warunkach berlińskich, gdzie miasto oprócz zadań związanych z planowaniem, udziela także wsparcia w postaci pośredniczenia w kojarzeniu potencjalnych sprzedawców i nabywców).



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

będzie zobowiązana zastosować w dalszych pracach projektowych). Celem formułowania dodatkowych wymagań jest zapewnienie spójności planowanego do wybudowania obiektu z istniejącą lub planowaną zabudową². Należy wziąć pod uwagę, iż w przypadku szczególnych wymagań miasta w kwestii zagospodarowania nieruchomości, właściwym trybem będzie oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Uwarunkowania, które dodatkowo wpływają na atrakcyjność oferty są związane z lokalizacją nieruchomości przeznaczonych pod inwestycje. Najlepiej, gdy znajduje się ona w centrum miasta i jednocześnie zapewnia stworzenie przestrzeni wspólnej wokół budynku, takiej jak niewielki plac zabaw, czy teren zielony. Alternatywą będzie również zapewnienie dostępu do takiej przestrzeni w ramach przestrzeni publicznej. Kolejnym sprzyjającym czynnikiem jest wsparcie administracyjne ze strony miasta dla kooperatywy, w szczególności na etapie przygotowania inwestycji.

² Podobny cel zrealizowano we Wrocławiu, gdzie Miasto dla budowanego osiedla Żerniki opracowało założenia dla wzorcowego budynku.



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 w formule kooperatyw mieszkaniowych są grupy osób fizycznych, które współdziałają ze sobą w celu nabycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego do niezabudowanej nieruchomości gruntowej i wybudowania na niej budynku wielorodzinnego z zamiarem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. W poniższej tabeli wskazano adresatów modelu "Kooperatywa mieszkaniowa".

Lp.	Adresaci	Model nr 4
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)	
18.	Osoby fizyczne wymagające wsparcia (np. bezrobotni, niepełnosprawni, wykluczeni)	

1.3. Założenia organizacyjne modelu

Skrócony opis modelu - faza przygotowania i realizacji

1. Miasto dysponuje nieruchomością w formie własności lub użytkowania wieczystego (grunt, grunt zabudowany kamienicą o znacznym stopniu zdegradowania technicznego przeznaczoną do rozbiórki) położoną w miejscu potencjalnie interesującym z punktu widzenia funkcji mieszkaniowej. Dobór nieruchomości do Projektu powinien odbywać się w oparciu o ich stan własnościowy, stopień degradacji, potencjał do zagospodarowania w kierunku zapewnienia potrzeb mieszkaniowych, oraz bazując na założeniach Gminnego Programu Rewitalizacji.



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

2. Miasto określa szereg warunków związanych z możliwością zagospodarowania danej nieruchomości m.in. lokalizacyjne, zagospodarowania przestrzennego. Do niniejszego opracowania załączono przykład ogłoszenia o przetargu na zagospodarowanie nieruchomości w ramach budowy osiedla Nowe Żerniki we Wrocławiu, ograniczony do kooperatyw mieszkaniowych (załącznik nr 3) oraz założenia do modelowego osiedla mieszkaniowego Nowe Żerniki (załącznik nr 4).
3. Miasto ogłasza postępowanie przetargowe na zagospodarowanie danej nieruchomości, co stanowi inicjację całego procesu.
4. Grupa osób fizycznych zainteresowanych przeprowadzeniem inwestycji zakłada tzw. "kooperatywę mieszkaniową", która powstaje na podstawie umowy spółki cywilnej lub porozumienia o wspólnej realizacji przedsięwzięcia budowlanego. Do niniejszego opracowania załączone zostały wzory przykładowych umów, które przygotowane zostały dla tego typu przedsięwzięć we Wrocławiu (załącznik nr 1 i 2).
5. Członkowie kooperatywy, przy wsparciu architekta przygotowują koncepcję zagospodarowania danej nieruchomości, która zostanie załączona do oferty w przetargu wraz ze wstępnym szacunkiem nakładów inwestycyjnych. W późniejszym etapie przygotowuje się również projekt architektoniczny oraz kosztorys prac inwestycyjnych. Samorząd miejski może również włączyć się w proces formowania kooperatyw poprzez np. stworzenie bazy danych osób zainteresowanych daną inwestycją, a następnie przez wsparcie w łączeniu ich w sformalizowane grupy.
6. Miasto sprzedaje nieruchomość lub przekazuje ją w użytkowanie wieczyste stosując przy tym prawnie możliwe instrumenty zachęcające potencjalnych inwestorów. Takim instrumentem może być możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na preferencyjnych warunkach, po zrealizowaniu inwestycji. Innymi instrumentami mogą być równoległe działania inwestycyjne prowadzone przez Miasto, uatrakcyjnijające miejsce i zapewniające dostępność infrastruktury twardej czy obiektów użyteczności publicznej, jak i dobrego sąsiedztwa.
7. Powołana kooperatywa jest odpowiedzialna za organizację finansowania całości prac inwestycyjnych. Miasto może udzielić niezbędnych gwarancji ułatwiając tym samym pozyskanie finansowania.
8. Miasto, ze względu na posiadane doświadczenie w realizacji projektów inwestycyjnych może włączyć się w przedsięwzięcie na etapie przygotowawczym udzielając wsparcia prawno - administracyjnego, a także wsparcia w negocjacjach z bankami udzielającymi finansowania.



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

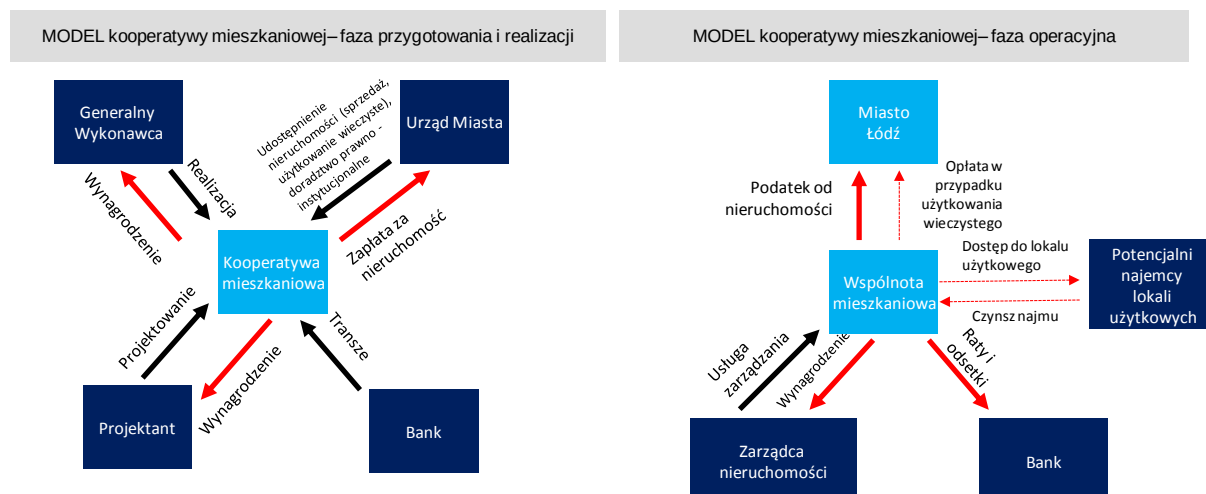
Skrócony opis modelu - faza operacyjna

1. Powołana w fazie przygotowawczej "kooperatywa mieszkaniowa" przekształcona zostaje we Wspólnotę Mieszkaniową.
2. W fazie operacyjnej Wspólnota Mieszkaniowa jest odpowiedzialna za zarządzanie majątkiem, w tym utrzymuje substancję majątkową w stanie niepogorszonym, wykonując odpowiednie remonty i dokonując nakładów odtworzeniowych. Funkcje zarządzania nieruchomościami Wspólnota Mieszkaniowa może wykonywać we własnym zakresie lub zlecić tę usługę podmiotom zewnętrznym.
3. Poszczególni członkowie wspólnoty są odpowiedzialni za spłatę zadłużenia zaciągniętego na potrzeby realizacji inwestycji. Źródłem spłaty będą przede wszystkim środki finansowe właścicieli poszczególnych lokali. Dodatkowym źródłem spłaty mogą być także ewentualne pożyczki czerpane z części wspólnych np. z lokali usługowych, które mogą zostać uwzględnione na etapie planowania inwestycji i starania się o finansowanie.
4. W fazie operacyjnej Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązana jest także do ponoszenia opłat na rzecz Miasta w postaci podatku od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste (w przypadku przekazania nieruchomości pod inwestycje w tej formie) w zakresie części wspólnych. Poszczególni właściciele są zobowiązani do ponoszenia opłat indywidualnych, związanych z konkretnymi mieszkaniami.

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

Założenia organizacyjne modelu / Schematy:



Źródło: Opracowanie własne

2. Zastosowanie modelu

Model kooperatyw mieszkaniowych zastosowany może być przy realizacji projektów infrastrukturalnych dotyczących nieruchomości z przeznaczeniem mieszkalno - usługowym wraz z zagospodarowaniem ich otoczenia. Kierowany jest on do szerokiego grona odbiorców, którzy rozważają osiedlenie się w centrum miasta, na obszarze objętym rewitalizacją.

3. Podmioty zaangażowane w proces rewitalizacji

1. **Samorząd Miasta Łódź** – jako właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty przeznaczonej pod inwestycje na cele kooperatyw mieszkaniowych pełni rolę inicjatora projektu. Określa warunki przystąpienia do postępowania przetargowego na zagospodarowanie danego terenu. Może pełnić również rolę doradcy w zakresie prawno-administracyjnym.
2. **Kooperatywa mieszkaniowa** – grupa osób fizycznych, które współdziałają ze sobą w celu nabycia nieruchomości i wybudowania na niej budynku wielorodzinnego z zamiarem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych; rekomendowaną formą jest spółka cywilna; kooperatywa pełni rolę inwestora w projekcie.

CENTRUM
WIEDZY
REWITALIZACJA

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

3. **Bank** – instytucja udzielająca finansowania na realizację projektu.
4. **Wspólnota mieszkaniowa** – po ukończeniu budowy (po ustanowieniu odrębnej własności lokali) kooperatywa mieszkaniowa przekształca się we wspólnotę mieszkaniową, która może również pełnić funkcję zarządzającą budynkiem w fazie operacyjnej.
5. **Projektant** – przygotowuje koncepcję architektoniczną inwestycji na zlecenie członków kooperatywy mieszkaniowej, a w późniejszych etapach projekt budowlany i wykonawczy.
6. **Generalny wykonawca** – przeprowadza etap inwestycyjny projektu na zlecenie członków kooperatywy mieszkaniowej.
7. **Zarządca nieruchomości** – administruje nowopowstałym budynkiem na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej.
8. **Potencjalni najemcy lokali użytkowych** - w przypadku zaprojektowania lokali o charakterze użytkowym, najemcy tych lokali, a dochody uzyskane z tego tytułu mogą wspierać spłatę zadłużenia zaciągniętego na realizację inwestycji.

4. Instrukcja postępowania

Inwestycje w formule kooperatyw mieszkaniowych przedstawione zostały z uwzględnieniem rodzaju nieruchomości. Rozpatrzone zostały następujące przypadki:

1. Miasto dysponuje niezabudowaną nieruchomością gruntową;
2. Miasto dysponuje nieruchomością gruntową z posadowionym budynkiem kamienicy do rozbiórki³.

Poniżej opisana instrukcja postępowania możliwa jest do zastosowania w obu wspomnianych powyżej sytuacjach.

³ Możliwe jest rozwijanie tego modelu w przyszłości o oferty kamienic z przeznaczeniem do remontu przez grupy budowlane.



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

4.1. Działania podejmowane przez Miasto

Etap I: Przygotowanie nieruchomości i wybór inwestora

1.1. Identyfikacja i przygotowanie nieruchomości przeznaczonych pod inwestycje

W pierwszej kolejności należy dokonać identyfikacji nieruchomości będących własnością Miasta Łódź, znajdujących się na obszarze objętym Gminnym Programem Rewitalizacji, które mogłyby zostać zagospodarowane z wykorzystaniem niniejszego modelu. Nieruchomości te muszą spełniać określone warunki, m.in.:

- przeznaczenie na funkcje mieszkaniowe;
- uregulowany stan prawny;
- wstępne warunki (koncepcja) zabudowy nieruchomości, umożliwiające powzięcie wiedzy przez zainteresowanych o potencjalnej wielkości inwestycji i sposobie zagospodarowania terenu, szacunkowym koszcie realizacji (rozwiązaniem wartym rozważenia jest opracowanie modelowego projektu budowlanego z możliwością modyfikacji przez inwestora).

Wstępne warunki zagospodarowania nieruchomości powinny być zgodne z celami rewitalizacji, takimi, jak: przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu, integracja społeczna, dostępność usług publicznych i społecznych, rekreacyjnych, dostępność przestrzeni zielonych, ochrona środowiska i minimalizacja kosztów eksploatacyjnych. Warunki te powinny zatem wskazywać na konieczność zapewnienia w projekcie przestrzeni dla rekreacji, przestrzeni i pomieszczeń użytkowanych wspólnie przez przyszłych mieszkańców, przestrzeni i lokali użytkowych o charakterze handlowo-usługowym. W ramach warunków należy przedstawić koncepcję w szerokim zakresie, tj. obejmującą także planowane inne zamierzenia inwestycyjne zarówno do realizacji przez Miasto, jak i potencjalnych innych inwestorów (tło zagospodarowania całego obszaru).

W przypadku, gdy przedmiotem oferty byłaby nieruchomość zabudowana budynkiem przeznaczonym do rozbiórki najkorzystniej byłoby, gdyby Miasto przewidziało prace rozbiórkowe na swój koszt przed przystąpieniem do inwestycji przez grupę budowlaną.

W ramach tego etapu warto również wykonać wstępne rozpoznanie potrzeb potencjalnych partnerów, tj. osób fizycznych, które byłyby zainteresowane zawiązaniem kooperatywy mieszkaniowej oraz ich preferencji, w szczególności podejmując pilotażowe wdrożenie danego modelu. Rozeznanie takie może przyjąć formę ankiety lub wywiadów bezpośrednich z mieszkańcami rewitalizowanego obszaru, ale także mieszkańców z poza obszaru, którzy mogą chcieć się osiedlić w rewitalizowanej części miasta. Z pewnością etap ten należy poprzedzić diagnozą społeczno -

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

ekonomiczną obszar. Na tej podstawie można będzie wypracować warunki przetargowe, które będą lepiej dopasowane do oczekiwań rynku.

Kolejną sprawą, którą warto rozważyć na tym etapie są instrumenty zachęcające do skorzystania z tej formy budownictwa przez osoby fizyczne. Wydaje się, iż interesujące jest umożliwienie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z zastosowaniem bonifikaty dla nieruchomości na cele mieszkaniowe wraz z obwarowaniami dotyczącymi ewentualnej odsprzedaży mieszkań przez właścicieli.

1.2. Przygotowanie warunków przetargowych

Na tym etapie Miasto określa warunki, jakie musi spełnić potencjalny inwestor, aby zrealizować swój projekt na danej nieruchomości. Dotyczy to przede wszystkim kwestii planistycznych, przestrzennych, funkcjonalnych. Określona zostanie forma władania nieruchomością. Przedstawiona zostanie lista dokumentów, które potencjalny inwestor musi złożyć, aby wziąć udział w postępowaniu konkursowym. Warunki przetargu powinny co najmniej zawierać:

- przeznaczenie nieruchomości;
- terminy zagospodarowania nieruchomości;
- cenę wywoławczą nieruchomości oraz zasady i terminy zapłaty (w tym wpłaty opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego);
- adresatów oferty - osób, które mogą składać swoje oferty (definicja kooperatywy mieszkaniowej) oraz wykaz dokumentów potwierdzających spełnienie wymagań;
- zasady i założenia do opracowania koncepcji zagospodarowania terenu, która jest wymagana wraz z ofertą.

Cały proces wyboru grupy budowlanej musi być zgodny z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Przykładowe ogłoszenie o postępowaniu przetargowym z Wrocławia stanowi załącznik nr 3 do niniejszego opracowania.

1.3. Pomoc z zawiązaniu potencjalnej grupy budowlanej (kooperatywy)

Warunkiem wzięcia udziału w przetargu na zakup/oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste nieruchomości jest zawiązanie kooperatywy. Miasto dysponując konkretną ofertą nieruchomości może istotnie wspomóc osoby fizyczne w organizacji takich grup, uwzględniając wskazania co do ich liczebności oraz prezentując wstępne możliwości zagospodarowania nieruchomości. Pomocnym rozwiązaniem w takim przypadku byłoby utworzenie przez Miasto bazy danych osób zainteresowanych zainwestowaniem w daną nieruchomość. Rolą Samorządu byłaby integracja takich osób, której efektem byłoby zawiązanie się kooperatywy. Zachętą byłaby także pomoc



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

w sformalizowaniu, w szczególności miasto może udostępnić wzór umowy takiej kooperatywy wraz ze wskazaniem niezbędnych jej elementów oraz zapewnić ewentualną pomoc prawną.

1.4. Przeprowadzenie przetargu i wyłonienie inwestora(kooperatywy)

Bardzo ważnym elementem na tym etapie jest odpowiednie dopasowanie warunków przetargu, w tym w szczególności czasu na składanie ofert od kooperatyw mieszkaniowych. Chodzi przede wszystkim o zapewnienie wystarczającego czasu na przygotowanie wymaganej dokumentacji (wstępnej koncepcji, potwierdzenia źródeł finansowania inwestycji). Przetarg powinien być ograniczony do grup osób fizycznych działających na zasadzie kooperatywy mieszkaniowej, natomiast ocenie powinny podlegać, oprócz ceny, także koncepcja i warunki zagospodarowania terenu.

Na tym etapie Miasto weryfikuje zgodność złożonych dokumentów przetargowych z formalnymi wymaganiami, a także dokonuje ich oceny merytorycznej. Dokonany zostaje wybór najlepszej oferty. Cały proces musi być zgodny z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Przeprowadzenie przetargu na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste obejmuje kroki przedstawione poniżej.

1) Wybór komisji przetargowej

Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Prezydent Miasta. Wyznacza on komisję przetargową, która zajmuje się czynnościami związanymi z przeprowadzeniem przetargu, w tym sporządzeniem protokołu przetargu.

Komisja przetargowa składa się z przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej, w składzie od 3 do 7 osób. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego komisji przetargowej.

2) Ogłoszenie o przetargu

Prezydent (Burmistrz, Wójt) podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu. Podlega ono publikacji na stronach internetowych Urzędu Miasta/ Gminy i w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, ponadto ogłoszenie można zamieścić w prasie. W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje zamieszczone w wykazie oraz czas, miejsce i warunki przetargu, a w razie ogłoszenia kolejnego przetargu lub rokowań, również terminy przeprowadzenia poprzednich przetargów.

W przypadku przetargu na zbycie nieruchomości, której cena wywoławcza jest:

- a) wyższa niż równowartość 10 000 euro - wyciąg z ogłoszenia o przetargu zamieszcza się w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest



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

zbywana nieruchomość, ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu, co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu;

- b) wyższa niż równowartość 100 000 euro - wyciąg z ogłoszenia o przetargu zamieszcza się co najmniej na 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu, w prasie codziennej ogólnokrajowej;
- c) wyższa niż równowartość 10 000 000 euro - wyciąg zamieszcza się co najmniej dwukrotnie, przy czym pierwszy wyciąg z ogłoszenia o przetargu zamieszcza się co najmniej na 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu, a drugi zamieszcza się co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

3) Przeprowadzenie przetargu

O zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator, czyli Prezydent miasta (Burmistrz, Wójt). Przetarg w tym wypadku przeprowadza się w formie przetargu pisemnego ograniczonego.

Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty. Przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób.

Ceną wywoławczą w przypadku sprzedaży jest cena nieruchomości w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości. Jeżeli pierwszy przetarg nie dojdzie do skutku, cena nieruchomości w kolejnych przetargach będzie odpowiednio niższa.

4) Rozstrzygnięcie przetargu i czynności po rozstrzygnięciu przetargu

Przetarg uznaje za ukończony z chwilą podpisania protokołu.

Z przeprowadzonego przetargu sporządza się protokół w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla prezydenta, a jeden dla osoby ustalonej, jako nabywca nieruchomości. Protokół przeprowadzonego przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz osoba wyłoniona w przetargu, jako nabywca nieruchomości. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego.

Organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną, jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

Prezydent podaje do publicznej wiadomości, wywieszając w siedzibie Urzędu Miasta, na okres 7 dni, informację o wyniku przetargu, która powinna zawierać w szczególności: liczbę osób dopuszczonych oraz osób niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu, a także cenę wywoławczą nieruchomości oraz najwyższą cenę osiągniętą w przetargu albo informację o złożonych ofertach lub o niewybraniu żadnej z ofert.



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

Niezwłocznie po zamknięciu przetargu zwraca się wpłacone wadium podmiotom, które przetargu nie wygrały, jednakże nie później niż przed upływem 3 dni od dnia zamknięcia przetargu.

4.2. Działania podejmowane przez kooperatywę mieszkaniową

Etap II: Przygotowanie i realizacja inwestycji

2.1. Zawiązanie się grupy budowlanej

Pierwszym działaniem podejmowanym przez potencjalnych inwestorów przed złożeniem oferty na zakup/ oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, jest zawiązanie grupy budowlanej. Powstaje ona na podstawie umowy spółki cywilnej lub porozumienia o wspólnej realizacji przedsięwzięcia budowlanego. Członkowie Grupy w drodze uchwały wybierają spośród siebie wspólnika (uczestnika porozumienia) lub osobę trzecią na stanowisko reprezentanta Grupy i udzielają mu pełnomocnictwa do wykonywania wszelkich działań koniecznych i uzasadnionych z punktu widzenia realizacji ich wspólnego celu.

Spółka cywilna

Spółka cywilna jest stosunkiem prawnym powstałym na podstawie umowy, przez którą jej strony, czyli wspólnicy, zobowiązują się do osiągnięcia wspólnego celu gospodarczego przez działanie w sposób oznaczony, w szczególności przez wniesienie wkładów.

Z uwagi na występujące elementy o charakterze organizacyjnym spółkę cywilną można uznać za pewną jednostkę organizacyjną, organizację wspólników, pozbawioną jednak odrębnej od nich podmiotowości prawnej. Wskazują na to w szczególności obowiązujące w spółce reguły prowadzenia spraw i reprezentacji spółki, częściowe wyodrębnienie majątku spółki od majątków wspólników przez objęcie go wspólnością łączną, zasady odpowiedzialności za zobowiązania spółki, a także wywoływanie skutków prawnych przez działania jednego wspólnika w ramach prawa do reprezentacji, zarówno wobec pozostałych wspólników, jak i wobec osób trzecich. Spółka nie jest podmiotem prawa cywilnego, w szczególności nie jest ona osobą prawną ani jednostką organizacyjną niemającą osobowości prawnej, ale wyposażoną w zdolność prawną.

Konsekwencje braku podmiotowości prawnej spółki cywilnej wyrażają się między innymi w tym, że:

- stroną zawieranych umów są wszyscy wspólnicy, a nie spółka;
- podmiotami praw i obowiązków są wszyscy wspólnicy, a nie spółka;
- stroną postępowania sądowego czy administracyjnego są wszyscy wspólnicy, a nie spółka;
- majątek spółki jest majątkiem wspólnym wspólników;
- odpowiedzialność za zobowiązania ponoszą wspólnicy, a nie spółka.



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

Umowa spółki

Najważniejszymi elementami w całym procesie jest umowa oraz znalezienie odpowiednich partnerów. Od tych czynników zależy w dużej mierze powodzenie przedsięwzięcia, w szczególności pozyskanie finansowania. Uzgodnieniu pomiędzy członkami kooperatywy podlegać powinny takie kwestie jak:

- przedmiot umowy, strony, osoby uprawnione do reprezentacji;
- warunki przystępowania do kooperatywy kolejnych osób / zamiany osób;
- termin obowiązywania umowy oraz warunki jej rozwiązania;
- wielkość i zasady ustanawiania udziałów poszczególnych członków kooperatywy;
- wysokość, zasady i terminy wnoszenia wpłat na realizację przedsięwzięcia;
- warunki rozliczenia i zakończenia przedsięwzięcia;
- odpowiedzialność za długi;
- zasady wypowiedzenia udziałów w kooperatywie;
- warunki ewentualnej odsprzedaży mieszkań⁴;
- zasady współpracy po zakończeniu budowy.

2.2. Wybór projektanta i opracowanie koncepcji zagospodarowania nieruchomości

Zakładając, iż koncepcja zagospodarowania będzie elementem składanej przez kooperatywę oferty, pierwszym krokiem jest zaangażowanie projektanta, który podejmie współpracę przy tworzeniu projektu. Będzie on zaangażowany w realizację projektu na etapie przygotowania dokumentacji technicznej tj. koncepcji architektonicznej, projektu budowlanego, projektu wykonawczego itd. Może, choć nie musi, zostać on wyłoniony na podstawie konkursu ofert, który przeprowadzony zostaje przez grupę budowlaną.

Na tym etapie członkowie grupy budowlanej wraz z architektem wspólnie tworzą koncepcję zagospodarowania nieruchomości zgodną z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i innymi wytycznymi Miasta, które określone zostały na etapie przygotowywania warunków przystąpienia do konkursu.

W przypadku, gdy miasto zdecyduje się udostępnić projekt modelowy, jako element warunków zagospodarowania nieruchomości zaangażowanie projektanta może nastąpić po sfinalizowaniu

⁴ W warunkach niemieckich stosowane jest prawo pierwokupu dla pozostałych członków kooperatywy (Wspólnoty Mieszkaniowej). Można także rozważyć sprzedaż mieszkania osobie wskazanej przez członków wspólnoty.



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

transakcji zakupu/ oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości. Rolą projektanta będzie wówczas modyfikacja i dostosowanie projektu do potrzeb członków grupy budowlanej.

2.3. Pozyskanie nieruchomości przeznaczonej pod inwestycje

Jest to jeden z najważniejszych etapów całego procesu inwestycyjnego. Preferowanymi formami władania daną nieruchomością będą prawo własności, bądź prawo użytkowania wieczystego. Określenie rodzaju prawa do nieruchomości przez Miasto będzie miało miejsce na etapie przygotowywania warunków przetargowych. Doświadczenia polskie (Wrocław, Gdynia) wskazują, iż obie formy mają swoje zastosowanie.

2.4. Uzyskanie ekspertyz, warunków, uzgodnień i zezwoleń

Na etapie przygotowania inwestycji może istnieć konieczność uzyskania ekspertyz, warunków, uzgodnień i zezwoleń dotyczących planowanej inwestycji. Osobą odpowiedzialną za uzyskanie wszystkich niezbędnych dokumentów jest projektant wyłoniony we wcześniejszym etapie.

Etap III: Zapewnienie finansowania

3.1. Wstępna ocena zdolności kredytowej

Warunkiem złożenia oferty przez kooperatywę i dokonania transakcji zakupu/ wzięcia w użytkowanie wieczyste nieruchomości jest wskazanie źródeł finansowania projektu. Wstępna ocena zdolności kredytowej poszczególnych członków kooperatywy, powinna zatem być wykonana jeszcze przed złożeniem oferty miastu. Współpraca miasta i zainteresowanych na tym etapie jest pożądana w szczególności w zakresie odpowiedniego czasu na składanie ofert oraz możliwych warunków zagospodarowania nieruchomości.

3.2. Przygotowanie i złożenie wniosku kredytowego oraz podpisanie umowy kredytowej

Wstępnym etapem jest znalezienie jednego banku, który udzieliłby wsparcia finansowego w realizacji projektu poszczególnym członkom kooperatywy. Następnie każdy z członków grupy budowlanej przygotowuje wniosek kredytowy obejmujący ich udział w realizacji przedsięwzięcia. W tym wypadku cenne może okazać się wsparcie firm specjalizujących się w przygotowaniu dokumentacji kredytowej oraz przeprowadzeniu procesu negocjacyjnego warunków umowy z bankiem.

Bank dokonuje formalnej oceny złożonego wniosku, a także bada zdolność kredytową poszczególnych członków grupy budowlanej.



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

Po pozytywnej ocenie wniosku ma miejsce podpisanie umowy kredytowej. W opisywanym modelu stroną umowy są poszczególni członkowie grupy budowlanej oraz wybrany wcześniej bank.

Etap IV: Prace projektowe i realizacja inwestycji

4.1. Wykonanie projektu budowlanego

Istotnym elementem etapu projektowego jest przygotowanie projektu budowlanego. Może być on poprzedzony koniecznością sporządzenia szczegółowych analiz czy ekspertyz. Projekt budowlany jest niezbędny organom administracji budowlanej do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę i w tej decyzji podlega zatwierdzeniu. W tym etapie następuje dostosowanie projektów mieszkań do własnych potrzeb poszczególnych członków kooperatywy.

4.2. Uzyskanie pozwolenia na budowę

Pozwolenie na budowę to decyzja, która jest wydawana przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, tj. starostę (prezydent w miastach na prawach powiatu). W imieniu grupy budowlanej wnioski o wydanie pozwolenia na budowę podpisuje wybrany we wcześniejszym etapie Reprezentant Grupy (załączając pełnomocnictwo do wniosku).

4.3. Projekt wykonawczy

Rozwinięciem i uzupełnieniem projektu budowlanego jest dokumentacja projektowa powszechnie nazywana projektem wykonawczym. Stanowi on ostatnie stadium dokumentacji projektowej niezbędne do prowadzenia robot budowlanych. Projekt techniczny zawiera zbiór szczegółowych dyspozycji technicznych dla wykonawców inwestycji (ustala zakres, metody i sposób prawidłowego wykonania wszystkich robót).

4.4. Wybór generalnego wykonawcy

Ważnym etapem prac jest wyłonienie generalnego Wykonawcy. W tym wypadku wskazać należy odpowiednie warunki kryteria, które pozwolą wybrać firmę gwarantującą należyte wykonanie inwestycji. Wyłoniony zostaje on na podstawie konkursu ofert, który przeprowadzony zostanie przez grupę budowlaną.

4.5. Realizacja rzeczowa

Realizacja rzeczowa wymaga szczególnego nadzoru ze strony Inwestorów oraz współpracy ze wszystkimi interesariuszami procesu. Konieczne jest pilnowanie harmonogramu prac oraz jakości ich



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

wykonania, aby uniknąć problemów w okresie eksploatacyjnym. Korzystne będzie zatrudnienie inspektora nadzoru właścicielskiego, który w imieniu spółki będzie prowadził bieżący nadzór.

4.6. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku

Elementem kończącym proces inwestycyjny jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku. Należy dokonać odbiorów wszystkich instalacji wykonanych w budynku, uzyskać opinię wszystkich wymaganych instytucji m.in. Straży Pożarnej. Z kompletną dokumentacją należy udać się do właściwego Inspektora Nadzoru Budowlanego, który po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku wyda przedmiotowe pozwolenie.

Instrukcja postępowania (harmonogram Gantta)

Lp.	Okres	rok1				rok2				rok3			
		kw1	kw2	kw3	kw4	kw1	kw2	kw3	kw4	kw1	kw2	kw3	kw4
1	Etap I: Przygotowanie nieruchomości i wybór inwestora												
1.1	Identyfikacja i przygotowanie nieruchomości przeznaczonych pod inwestycje												
1.2	Przygotowanie warunków przetargowych												
1.3	Pomoc w zawiązaniu potencjalnych grupy budowlanej (kooperatywy)												
1.4	Przeprowadzenie przetargu i wyłonienie inwestora (kooperatywy)												
2	Etap II: Przygotowanie i realizacja inwestycji												
2.1	Zawiązanie się grupy budowlanej (kooperatwy)												
2.2	Wybór projektanta i opracowanie koncepcji zagospodarowania nieruchomości												
2.3	Pozyskanie nieruchomości przeznaczonej pod inwestycje												
2.4	Uzyskanie ekspertyz, warunków, uzgodnień i zezwoleń												
3	Etap III: Zapewnienie finansowania												
3.1	Wstępna ocena zdolności kredytowej												
3.2	Przygotowanie i złożenie wniosku kredytowego oraz podpisanie umowy kredytowej												
4	Etap IV: Prace projektowe i realizacja inwestycji												
4.1	Wykonanie projektu budowlanego												
4.2	Uzyskanie pozwolenia na budowę												
4.3	Projekt wykonawczy												
4.4	Wybór generalnego wykonawcy												
4.5	Realizacja rzeczowa												
4.6	Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku												

Źródło: Opracowanie własne



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

5. Ramy prawne przedsięwzięcia w danym modelu

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) Komunikat Komisji Europa 2020. Strategia na rzecz inteligentnego i zrównoważonego rozwoju sprzyjającego włączeniu społecznemu,
- 5) Karta Lipska na rzecz zrównoważonego rozwoju miast europejskich,

Najważniejsze akty prawa polskiego

- 6) Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tj. Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236),
- 7) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.),
- 8) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.),
- 9) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. nr 162 poz. 1568),
- 10) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. nr 80 poz. 903),
- 11) Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 1115 z późn. zm.),
- 12) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.),
- 13) Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 849 z późn. zm.),
- 14) Ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 163),
- 15) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.),



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

- 16) Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 907 z późn. zm.),
- 17) Projekt Ustawy o rewitalizacji z dnia 23 lipca 2015r., tekst ustawy przekazany do Senatu zgodnie z art. 52 regulaminu Sejmu,
- 18) Wytyczne Ministra Infrastruktury i Rozwoju w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014 – 2020,
- 19) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.),

Inne akty prawne w tym akty prawa miejscowego

- 20) Regionalny Program Operacyjny Województwa Łódzkiego na lata 2014 -2020,
- 21) Uchwała nr XXVII/547/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości, ich wydzierżawiania oraz oddawania w użytkowanie (Dz. Urz. Woj. Łódzk. z 2008 r. Nr 115, poz. 1113 z późn. zm),
- 22) 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),
- 23) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi (uchwała nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.),
- 24) Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ (uchwała nr XLIII/824/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 czerwca 2012 r.),
- 25) Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ (uchwała nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.),
- 26) Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych w Mieście Łodzi na lata 2011-2015,
- 27) 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),
- 28) Miejskowe plany lub projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych części obszaru miasta Łodzi,
- 29) 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.



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

5.2. Ewentualne kwestie wątpliwe do dalszego rozstrzygnięcia

Kto zostaje właścicielem nieruchomości po jej nabyciu przez grupę budowlaną

W przypadku, gdy własność nieruchomości jest nabywana lub prawo użytkowania wieczystego jest ustanawiane na rzecz grupy funkcjonującej w ramach porozumienia, zastosowanie znajdzie regulacja kodeksu cywilnego dotycząca współwłasności w częściach ułamkowych (vide art. 196 par. 1 kc). Zasadnym jest w takim przypadku, aby porozumienie zawierało postanowienia przewidujące odpowiedzialność z tytułu kar umownych, w przypadku gdy członek kooperatywy rozporządza swoim udziałem bez zgody porozumienia. Należy wskazać, iż rozporządzanie udziałem jest dopuszczalne na mocy art. 198 kc i nie wymaga zgody pozostałych współwłaścicieli, jednakże łączy się ze znacznym ryzykiem nieprzewidywalności składu osobowego kooperatywy tj. rozbieżności między tym kto jest stroną umowy porozumienia, a relacjami wynikającymi ze stosunków prawno-rzeczowych.

Jeżeli natomiast nieruchomość zostanie oddana w użytkowanie wieczyste więcej niż jednej osobie wystąpi zjawisko współużytkowania wieczystego, do którego w drodze analogii będą miały zastosowanie przepisy dotyczące stosunków między współwłaścicielami.

Rozważając przypadek, w którym nieruchomość byłaby nabywana przez osoby fizyczne, związane umową spółki cywilnej, to taka nieruchomość stanowiłaby przedmiot tzw. wspólności łącznej przysługującej wspólnikom spółki cywilnej. Wspólnicy mogą rozporządzać składnikami majątku wchodzącymi do wspólności łącznej zgodnie z zasadami dotyczącymi sposobu prowadzenia spraw i reprezentowania spółki (art. 865 i 866 kc).

Analogiczna sytuacja będzie miała miejsce w przypadku prawa użytkowania wieczystego, które będzie stanowiło przedmiot wspólności łącznej.

Instrumenty i narzędzia, jakimi Miasto może zachęcić potencjalnych inwestorów do zrealizowania Projektu

Do proponowanych instrumentów można zaliczyć:

- ograniczenie wybranych przetargów na zagospodarowanie nieruchomości do kooperatyw mieszkaniowych;
- doradztwo Miasta na etapach tworzenia kooperatyw (baza danych osób zainteresowanych realizacją);
- pomoc doradcza na etapie poszukiwania źródła finansowania, w tym pomoc w uzyskaniu zabezpieczenia dla potrzeb kredytowych w postaci np. gwarancji;
- pomoc prawna związana ze sporządzaniem umowy porozumienia albo umowy spółki cywilnej;
- oddawanie gruntów w użytkowanie wieczyste przy ustaleniu minimalnej pierwszej opłaty tj. na poziomie 15% ceny nieruchomości gruntowej;



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

- możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z bonifikatą, po wyodrębnieniu lokali.

Procedura przekształcenia Spółki Cywilnej (Grupy budowlanej) we wspólnotę mieszkaniową

Stosownie do regulacji przewidzianej w art. 6 ustawy o własności lokali - ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzą wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa powstaje zatem z mocy prawa z momentem ustanowienia odrębnej własności przynajmniej jednego lokalu. Zgodnie z treścią art. 8 ust. 3 ustawy o własności lokali - umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez współwłaścicieli nieruchomości. Właścicielowi wyodrębnionego lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu. Jeżeli budynek został wybudowany na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem wspólności jest to prawo, a przepisy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego. Odrębna własność lokalu związana jest wówczas z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu.

Zatem, w sytuacji, gdy w drodze umów zawartych między współwłaścicielami (współużytkownikami wieczystymi) nieruchomości występującymi łącznie, jako wspólnicy spółki cywilnej ustanowiona zostanie odrębna własność wszystkich lokali, brak będzie substancji majątkowej przysługującej łącznie wspólnikom spółki cywilnej tj. wspólnością idealną nie będą objęte lokale (indywidualna własność poszczególnych wspólników), części wspólne nieruchomości (udziały będą przysługiwały właścicielom lokali) oraz udziały we współużytkowaniu wieczystym. Po wyodrębnieniu wszystkich lokali, zasadnym będzie zatem rozwiązanie spółki, której cel został osiągnięty tj. została nabyta nieruchomość gruntowa albo zawarto umowę użytkowania wieczystego oraz wybudowano budynek, w którym wyodrębniono lokale.

Wypowiedzenie udziału w spółce

Zasadnym jest, aby kwestie wystąpienia wspólnika ze spółki uregulować w taki sposób, iż spółka nie ulega rozwiązaniu, lecz jej działalność kontynuowana jest przez pozostałych Wspólników. Wspólnicy mogą postanowić, że w miejsce występującego Wspólnika przyjęty zostanie nowy Wspólnik, który przejmie udział występującego Wspólnika i wstępuje w pełnię praw i obowiązków tego Wspólnika. Jeśli Spółka takiej uchwały nie podejmie, wówczas udział ustępującego Wspólnika rozdzielany jest proporcjonalnie. W takim przypadku, Spółka zobowiązana jest wypłacić ustępującemu Wspólnikowi kwotę pieniężną stanowiącą równowartość wniesionego wkładu. Nie ulega zwrotowi wartość wkładu polegającego na świadczeniu usług lub na używaniu przez Spółkę rzeczy należących do Wspólnika.

Takie rozwiązanie umożliwia dalsze prowadzenie przedsięwzięcia pomimo zmiany pierwotnego składu osobowego.



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

6. Możliwe źródła finansowania przedsięwzięcia

6.1. Możliwe źródła finansowania przedsięwzięcia w danym modelu

Analizując możliwości sfinansowania realizacji Projektu w formule kooperatywy mieszkaniowej należy rozważyć następujące potencjalne źródła finansowania:

1. środki własne członków grupy budowlanej;
2. finansowanie zwrotne komercyjne w postaci kredytu bankowego, zaciąganego indywidualnie przez każdego członka grupy.

Zapewnienie środków na realizację przedsięwzięcia w opisanym modelu jest jednym z głównych zadań inwestorów prywatnych. W przypadku finansowania inwestycji ze środków pochodzących z kredytu komercyjnego w obecnym otoczeniu prawnym, najkorzystniejszym rozwiązaniem jest zaciąganie zobowiązań przez poszczególnych członków grupy budowlanej w wysokości uzależnionej od posiadanych udziałów w grupie budowlanej. Rolą Miasta Łodzi w procesie pozyskania finansowania mogłaby być pomoc w uzyskaniu zabezpieczenia dla potrzeb kredytowych w postaci np. gwarancji.

6.2. Przykładowa instrukcja przygotowania montażu finansowego

1. Określenie zakresu rzeczowego projektu i jego kosztorysu. W tym celu konieczne jest wykonanie analiz na potrzeby dokumentacji kredytowej (m.in. analizy techniczne, prawne, finansowe).
2. Określenie wartości wkładu własnego członków Grupy budowlanej.
3. Zbadanie dostępnych na rynku źródeł finansowania.
4. Wybór najlepszej oferty z punktu widzenia inwestora.
5. Złożenie wniosku kredytowego wraz z wymaganą przez bank dokumentacją.
6. Zbadanie zdolności kredytowej poszczególnych członków kooperatywy.
7. Podpisanie umów kredytowych i 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

6.3. Ryzyka związane z pozyskaniem finansowania

W kolejnej tabeli zaprezentowano najważniejsze ryzyka związane z pozyskaniem finansowania i realizacją projektu.

Tabela 1. Ryzyka związane z pozyskaniem finansowania i realizacją projektu

Rodzaj i przyczyna wystąpienia ryzyka	Skutek wystąpienia ryzyka	Działania zapobiegawcze	Istotność ryzyka
Negatywna ocena wniosku kredytowego, brak uzyskania finansowania zwrotnego	Zmiana składu grupy budowlanej lub zaniechanie realizacji przedsięwzięcia	Dobór członków kooperatywy pod kątem ich możliwości finansowych, rzetelne przygotowanie dokumentacji kredytowej oraz bieżąca współpraca z instytucjami doradczymi	Bardzo istotne
Ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych	Wyższe odsetki w okresie spłaty kredytu	Wynegocjowanie w umowie z bankiem zapisów dotyczących stałego oprocentowania kredytu	Istotne
Wydłużenie czasu na realizację robót, usług z powodu błędów ze strony wykonawcy	Zwiększenie kosztów realizacji przedsięwzięcia	1. Częste spotkania członków kooperatywy z wykonawcami, wspólne wizyty na placu budowy 2. Zatrudnienie inspektora nadzoru budowlanego	Średnio istotne
Odstąpienie od grupy budowlanej jednego z członków w trakcie trwania budowy	Zmiana składu grupy budowlanej, zagrożenie ciągłości realizacji inwestycji	Stworzenie rezerwy funduszy w ramach grupy budowlanej na ewentualny zwrot wkładu	Bardzo istotne

Źródło: Opracowanie własne

7. Przykładowe działania w ramach modelu

Działania inwestycyjne opisane w powyższym modelu dotyczą zagospodarowania niezabudowanego gruntu lub zabudowanego budynkiem do rozbiórki, będące własnością Miasta. Inwestorem będą sformalizowane grupy budowlane, których członkowie współdziałają ze sobą w celu nabycia nieruchomości i wybudowania na niej budynku wielorodzinnego z zamiarem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.



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

Działania ze strony Miasta Łódź mogłyby polegać na wdrożeniu programu promocyjno – informacyjnego oraz wsparcia prawno – instytucjonalnego. Przykłady tego typu działań mogą obejmować:

- przeprowadzenie w lokalnych mediach kampanii informacyjnej dotyczących modelu kooperatywy mieszkaniowej, pokazujące m.in. jego główne założenia, procedury założenia grupy budowlanej, przykłady podobnych inwestycji z innych miast;
- organizacja spotkań z potencjalnymi inwestorami;
- uruchomienie punktu wsparcia prawno – instytucjonalnego;
- prowadzenie bazy danych podmiotów zainteresowanych zawiązaniem grupy budowlanej.

8. Podsumowanie - model w różnych aspektach rewitalizacji

Aspekt społeczny

Konieczność współpracy i współdecydowania na każdym etapie procesu inwestycyjnego skutkować może wytworzeniem więzi sąsiedzkich i relacji partnerskich pomiędzy inwestorami, co stanowi ważny efekt społeczny procesu rewitalizacji. Aktywne kooperatywy mieszkaniowe mają również stanowić cenny wzorzec zachowań dla innych mieszkańców rewitalizowanych obszarów.

Aspekt techniczny

Efektem materialnym działań zagospodarowanie niezbudowanych terenów, odnowienie substancji majątkowej oraz nadanie nowego balasku określonym kwartałom miasta.

Aspekt przestrzenny i środowiskowy

Powstanie nowych obiektów mieszkalnych, a także kompleksowy remont istniejących kamienic podniesie walory estetyczne okolicznych terenów, stanie się impulsem rozwojowym oraz może się przyczynić do podjęcia działań remontowych przez inne podmioty.

Aspekt ekonomiczny

Zaprojektowane przez potencjalnych inwestorów budynki wielorodzinne zakładać mogą również lokale usługowe, które mogą być skierowane do drobnej przedsiębiorczości (sklep, kawiarnia, restauracja, niewielkie biura) i tym samym będą przyczyniały się do ożywiania gospodarczego wybranych fragmentów miasta, w których realizowany jest projekt. Wydatki inwestycyjne związane z przedsięwzięciem będą impulsem dla lokalnego rynku poprzez efekt mnożnikowy oraz przyczynią się do czasowego ożywienia rynku pracy (miejsca pracy powstałe w trakcie prac inwestycyjnych). Dobrym przykładem wydaje się zaprojektowanie wspólnej przestrzeni do pracy (biura, pracownia,



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

warsztaty), która mogłaby być wykorzystywana przez członków kooperatywy pracy zawodowej. W ten sposób część osób, np. uprawiający wolny zawód mogłaby pracować w swoim miejscu zamieszkania bez konieczności wynajmowania powierzchni biurowej na zewnątrz lub niższą opłatą na rzecz wspólnoty.

W wyniku realizacji Projektu wzrośnie atrakcyjność inwestycyjna okolicznych obszarów i będzie miała miejsce wzrost wartości sąsiednich nieruchomości.

Wpływ na budżet

Realizacja Projektu w formule kooperatywy mieszkaniowej jest stosunkowo korzystna dla budżetu Miasta gdyż nie wymaga ponoszenia znacznych nakładów finansowych. Organizatorem finansowania będzie grupa budowlana, która zaciągnie w tym celu kredyt, bądź sfinansuje realizację przedsięwzięcia ze środków własnych.

Budżet Miasta będzie czerpał korzyści z tytułu podatku od nieruchomości (od mieszkania i od gruntu), opłaty za użytkowanie wieczyste, w przypadku przekazania nieruchomości w tej formie, bądź wpływów ze sprzedaży nieruchomości grupie budowlanej. Kolejną korzyścią dla budżetu Miasta będą oszczędności związane z brakiem konieczności utrzymania kamienic będących w złym stanie technicznym.

9. Mocne i słabe strony modelu:

Mocne strony:

- realizacja przedsięwzięcia wpłynie pozytywnie na budżet Miasta;
- możliwe powstanie silnych więzi sąsiedzkich pomiędzy inwestorami, co stanowi ważny społeczny efekt rewitalizacji;
- przeprowadzenie inwestycji w tym modelu może stać się impulsem dla innych oddolnych inicjatyw.

Słabe strony:

- trudność w pozyskaniu przez Miasto potencjalnych inwestorów;
- niewielkie doświadczenie w finansowaniu przez banki takich projektów i brak specjalnej oferty kredytów;
- wysokie ryzyko negatywnej oceny wniosku kredytowego przez banki;
- niewiele dobrych praktyk na polskim rynku;
- niewielki poziom zaufania społecznego – trudności w osiągnięciu porozumienia;



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

- duże nakłady w przypadku remontów obiektów, zwłaszcza zabytkowych.

10. Podsumowanie

Zaprezentowany model może być z powodzeniem stosowany w Miastach, które są właścicielami nieruchomości na obszarach rewitalizowanych. Daje on szansę na szybkie i nie obciążające budżetu samorządu zagospodarowanie zdegradowanych terenów i nadanie im całkowicie nowego kształtu. Ważnym aspektem społecznym tego rodzaju inwestycji jest również tworzenie się silnych więzi sąsiedzkich pomiędzy inwestorami. Kooperatywy mieszkaniowe mogą stać się impulsem do tworzenia większej liczby inicjatyw oddolnych, nie tylko związanych z działaniami inwestorskimi, ale także o charakterze społecznym. Jest to model, który ma szansę w perspektywie czasu bardzo dynamicznie rozwinąć się w Polsce i stanowić szansę rozwoju sektora mieszkaniowego.

11. Projekty podobne

Wrocławskie Kooperatywy Mieszkaniowe – Osiedle Nowe Żerniki⁵

Jednym z przykładów udanej próby stworzenia wybudowania budynków wielorodzinnych w formule kooperatyw mieszkaniowych jest przedsięwzięcie realizowane na Osiedlu Nowe Żerniki we Wrocławiu. Jest to nowoczesne osiedle mieszkaniowe powstające w zachodniej części miasta w pobliżu Stadionu Miejskiego.

Projektowane przez najlepszych wrocławskich architektów osiedle, odpowiadać ma potrzebom nowoczesnych mieszkańców miasta, ułatwiać budowanie więzi społecznych, sprostać normom budownictwa ekologicznego.



Zdjęcie 1: Projektowane budynki w ramach kooperatywy mieszkaniowej

Źródło: <http://wroclaw.pl/>

Miasto Wrocław przy współpracy z Dolnośląską Okręgową Izbą Architektów RP oraz z wrocławskim oddziałem Stowarzyszenia Architektów Polskich jest pomysłodawcą projektu tego osiedla. Do jego realizacji zapraszani będą różni inwestorzy np. deweloperzy, spółdzielnie, ale również kooperatywy

⁵ Opracowano na podstawie informacji dostępnych na stronie WWW:
<http://wroclaw.pl/>



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

mieszkaniowe. Na potrzeby kooperatyw mieszkaniowych przeznaczone zostały 3 działki na terenie powstającego osiedla, na których zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego mogłyby powstać budynki maksymalnie trzy kondygnacyjne.

Miasto jest właścicielem gruntu, których przekazuje w formie użytkowania wieczystego grupie budowlanej, która z własnych środków buduje na nim budynek wielorodzinny dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Koncepcja architektoniczna przygotowana przez grupę budowlaną nie jest w pełni dowolna, ponieważ musi zostać sporządzona zgodnie z założeniami dla wzorcowego osiedla mieszkaniowego Nowe Żerniki, przygotowanymi przez pomysłodawców osiedla. Powodem tego jest zachowanie spójności architektonicznej całego osiedla. Układ funkcjonalny mieszkań projektowany jest według upodobań i potrzeb członków grupy budowlanej.

Gotowe propozycje zakładały zróżnicowane typy mieszkań pod kątem powierzchni użytkowej oraz standardu wykończenia. Były jednak na tyle elastyczne, że stwarzały bardzo szerokie możliwości ich adaptacji. Oprócz tego uwzględniały pomieszczenia wspólne, takie jak rowerownia, pralnia i komórki lokatorskie. Według istniejących już założeń, dzięki przestronnym trasom i loggiom, mogą powstać budynki otwarte na tereny zielone. Kooperanci mogą jednak zlecić swój własny projekt i w oparciu o jego założenia realizować inwestycję, co jednak znacznie może wydłużyć proces jej powstawania.

Pierwsi kooperanci musieli zmierzyć się z bardzo poważnym problemem, a mianowicie pozyskaniem finansowania. Żaden z wiodących banków w Polsce nie ma przygotowanej oferty dla tego typu inwestycji. Ze względu na małą liczbę realizowanych inwestycji w tej formule w Polsce, widzą w niej szereg zagrożeń, przez co stają się ona dla nich nieopłacalna. W przypadku Wrocławskich Kooperatyw Mieszkaniowych szansą okazał się mały Bank Spółdzielczy, który okazał się bardziej elastyczny i zaryzykował sfinansowanie inwestycji. Obecnie zainteresowanie kooperatywami mieszkaniowymi we Wrocławiu stale rośnie.



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

Kooperatywy mieszkaniowe w Berlinie – dzielnica Kreuzberg⁶

Doskonałym zagranicznym przykładem zastosowania modelu kooperatyw mieszkaniowych są powstające budynki wielorodzinne w berlińskiej dzielnicy Kreuzberg. Decydującym momentem dla rozwoju oddolnych inicjatyw w tej części miasta był upadek muru berlińskiego. Wielu mieszkańców wschodniego Berlina wyprowadziło się ze swoich mieszkań, pozostawiając je opuszczone. W centrum wschodniej części miasta naliczono około 25 000 niezamieszkałych lokali. W związku z napływem coraz większej liczby młodych ludzi, nowi lokatorzy łączyli się w grupy i wspólnie odnawiali opuszczone budynki. W obecnych czasach głównym powodem rozwoju tego modelu są wysokie ceny nieruchomości w Berlinie oraz obcięcie funduszy na programy mieszkaniowe.



Zdjęcie 1: Przykład budynku wybudowanego w formule kooperatyw mieszkaniowych w Berlinie

Źródło: Opracowanie własne

Większość wspólnych projektów mieszkaniowych rozpoczęli ludzie mieszkający w sąsiedztwie przyszłego budynku, którzy poszukiwali nowego sposobu życia w znanej sobie okolicy. Inicjatorem takich przedsięwzięć był najczęściej architekt mieszkający w okolicy, który angażował do projektu swoich przyjaciół. Cechą charakterystyczną tych budynków było zaprojektowanie przestrzeni wspólnej przeznaczonej do pracy (biura, warsztaty, pracownie). Pierwszym krokiem realizacji przedsięwzięcia jest nabycie praw do dysponowania gruntem. Ze względu na wysokie ceny nieruchomości w Berlinie, władze miasta starają się pomóc na tym etapie oddając grunt w użytkowanie wieczyste albo wydłużając czas na jego nabycie. Pomimo dużego zainteresowania tym sposobem zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych oraz szerokiej oferty kredytów hipotecznych oferowanych przez banki, sporym utrudnieniem jest wysoki poziom wkładu własnego w finansowanie przedsięwzięcia. Zazwyczaj oscyluje on na granicy 40 %. Preferowaną formą jest wniesienie prawa dysponowania gruntem. Pomimo tych trudności rynek kooperatyw mieszkaniowych w Berlinie stale się rozwija. Istnieją na rynku firmy, które wyspecjalizowały się w realizacji tego typu przedsięwzięć, prowadząc je przez wszystkie etapy.

⁶ Opracowano na podstawie informacji zebranych podczas wizyty studialnej (maj 2015)



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

Kooperatywa Mieszkaniowa Pomorze⁷

Kolejnym przykładem udanej próby wybudowania budynków wielorodzinnych w formule kooperatyw mieszkaniowych jest inwestycja zrealizowana na gdyńskim osiedlu Wiczlino. Zawiązana tam kooperatywa mieszkaniowa wybudowała budynek wielorodzinny z ośmioma lokalami. W przeciwieństwie do przytoczonego wcześniej przykładu z Wrocławia, inwestycja zrealizowana została na gruncie prywatnym, zakupionym przez członków kooperatywy. Kolejnym krokiem



Zdjęcie 1: Budynek mieszkalny wybudowany przez Kooperatywę Mieszkaniową Pomorze

Źródło: <http://www.trojmiasto.pl/>

podjętym przez nich był zakup projektu architektonicznego oraz dostosowanie budynku do potrzeb przyszłych mieszkańców. Podobnie jak w przypadku Wrocławskich Kooperatyw mieszkaniowych największym problemem, z którym musieli zmierzyć się inwestorzy było pozyskanie finansowania. Ze względu na małą liczbę podobnych inwestycji banki widzą w nich zagrożenia, przez co realizacja inwestycji w tej formule staje się dla nich nieopłacalna. Po realizacji przedsięwzięcia zawiązana kooperatywa mieszkaniowa przekształcona została we wspólnotę mieszkaniową.

Realizacja wyżej opisanego przedsięwzięcia stała impulsem do powstawania podobnych obiektów w okolicy. Powstały już trzy podobne budynki na ulicach sąsiadujących z pierwszą inwestycją, a kolejny jest na etapie projektowania. Nowe kooperatywy odkupiły pierwotny projekt architektoniczny, który dostosowali do swoich potrzeb. Celem tego było ograniczenie kosztów związanych z zakupem projektu, oraz chęć zachowania spójności architektonicznej. Zastosowały one analogiczną ścieżkę przygotowania inwestycji, którą przyjęto przy realizacji pierwszego budynku.

W związku z rosnącą liczbą osób zainteresowanych realizacją swoich potrzeb mieszkaniowych poprzez budowę mieszkań w formule kooperatyw, podejrzewać można, że co najmniej w okolicy pierwszych udanych przedsięwzięć, formuła kooperatyw mieszkaniowych będzie kontynuowana.

⁷ Opracowano na podstawie informacji dostępnych na stronie WWW:
<http://www.trojmiasto.pl/>



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

12. Spis załączników

Załącznik 1: Wzór porozumienia o współpracy pomiędzy członkami kooperatywy

Załącznik 2: Wzór umowy spółki cywilnej

Załącznik 3: Wzór ogłoszenia o przetargu na oddanie działki w użytkowanie wieczyste ograniczonego do kooperatyw mieszkaniowych

Załącznik 4: Założenia modelowego osiedla mieszkaniowego Nowe Żerniki



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. <http://wroclaw.pl/>
2. <http://www.trojmiasto.pl/>



Fundusze
Europejskie
Pomoc Techniczna



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I ROZWOJU



Unia Europejska
Fundusz Spójności

