



2015

Zadanie 2

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

Model 5: Rewitalizacja z udziałem dewelopera

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



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

Spis treści

1.	Charakterystyka, adresaci i założenia organizacyjne modelu	3
1.1.	Charakterystyka modelu rewitalizacji	3
1.2.	Adresaci modelu rewitalizacji.....	5
1.3.	Założenia organizacyjne modelu	5
2.	Zastosowanie modelu.....	8
3.	Podmioty zaangażowane w proces rewitalizacji	9
4.	Instrukcja postępowania	10
5.	Ramy prawne przedsięwzięcia w danym modelu	20
5.1.	Ramy prawne.....	20
5.2.	Ewentualne kwestie wątpliwe do dalszego rozstrzygnięcia.....	21
6.	Możliwe źródła finansowania przedsięwzięcia.....	24
6.1.	Możliwe źródła finansowania przedsięwzięcia w danym modelu.....	24
6.2.	Przykładowa instrukcja przygotowania montażu finansowego	24
6.3.	Ryzyka związane z pozyskaniem finansowania i realizacją umowy.....	24
7.	Przykładowe działania w ramach modelu	26
8.	Podsumowanie - model w różnych aspektach rewitalizacji	27
9.	Mocne i słabe strony modelu	28
10.	Podsumowanie	28
11.	Projekty podobne	30



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 Gdańska i Sopotu w rewitalizacji centrów miast z udziałem dewelopera.
2. Przywołane przykłady polegają na odnowieniu przestrzeni zlokalizowanej w centralnej części miasta, atrakcyjnej dla potencjalnych mieszkańców lub turystów, z elementami tkanki zabytkowej. Projekty te realizują jednocześnie cel, jakim jest stworzenie nowoczesnej przestrzeni do życia i mieszkania oraz przestrzeni do spotkań i integracji mieszkańców z rewitalizowanego obszaru, a także spoza tego obszaru.
3. Zaprezentowany model zawiera propozycje rozwiązań, które są możliwe w aktualnych uwarunkowaniach prawnych.
4. Należy jednak mieć na uwadze, iż w przypadku wejścia w życie ustawy o rewitalizacji w kształcie, w jakim została przyjęta przez Sejm¹, możliwe będzie rozszerzenie prawnych możliwości wykorzystania tego modelu w działaniach rewitalizacyjnych. W oparciu o gminny plan rewitalizacji, opracowany na podstawie tej ustawy, możliwe będzie zobowiązanie inwestora do realizacji inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych, a następnie przekazania jej miastu, jako warunku realizacji inwestycji głównej. Biorąc pod uwagę zapis o realizacji tych inwestycji na koszt inwestora wykorzystanie tego instrumentu będzie wymagało roztropnego planowania dodatkowych zobowiązań dla inwestora oraz przeprowadzenia dodatkowych analiz opłacalności całego przedsięwzięcia.
5. W obecnym stanie prawnym przedsięwzięcia, w których podmiot prywatny jest zobowiązany do realizacji dodatkowego zakresu inwestycji na rzecz miasta są możliwe w trybie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Celem rewitalizacji w niniejszym modelu jest:

przywrócenie dotychczasowych lub/i nadanie nowych funkcji wybranym obszarom miasta poprzez działania inwestycyjne lub remontowe realizowane przez dewelopera, a także realizację projektów miękkich. W szczególności model ten ma na celu realizację potrzeb mieszkaniowych na terenach

¹ Ustawa o rewitalizacji z dnia 23 lipca 2015r., tekst ustawy przekazany do Senatu zgodnie z art. 52 regulaminu Sejmu.



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

rewitalizowanych poprzez zagospodarowanie terenów w centrum miasta na cele mieszkaniowe i funkcje im towarzyszące.

Uwarunkowania niezbędne, aby dany model mógł być zastosowany:

- a) projekt realizowany przy zaangażowaniu dewelopera;
- b) przedsięwzięcie musi być atrakcyjne dla inwestora pod względem potencjalnych korzyści finansowych;
- c) przedsięwzięcie musi wpisywać się w cele i potrzeby Miasta, tj. generować oczekiwane korzyści dla Miasta, takie jak np. zagospodarowanie przestrzeni publicznej czy dostarczenie lokali mieszkalnych;
- d) **przynajmniej częściowa własność** nieruchomości znajdujących się na rewitalizowanym obszarze po stronie Miasta;
- e) opracowano plan rewitalizacji danego obszaru², który określa warunki brzegowe jego zagospodarowania w zakresie wymaganych funkcji pod względem ich komplementarności w ramach danego obszaru i z innymi obszarami;
- f) inicjatorem projektu może być zarówno podmiot publiczny, jak i prywatny, natomiast animatorem projektu, czyli podmiotem odpowiedzialnym za jego wdrożenie we wszystkich jego aspektach, aż do zakończenia fazy inwestycyjnej jest deweloper;
- g) deweloper pozostaje również głównym operatorem majątku w fazie operacyjnej (za wyjątkiem tych części publicznych, które ewentualnie wytworzy w ramach umowy PPP z podmiotem publicznym);
- h) w ramach projektu realizowanego w oparciu o umowę partnerstwa publiczno-prywatnego, deweloper może być zobowiązany do udostępnienia przestrzeni na realizację działań tzw. "miękkich" (jeśli takie wystąpią), za prowadzenie których powinna odpowiadać jednostka organizacyjna jst lub organizacja pozarządowa;
- i) deweloper może także podjąć decyzję o zorganizowaniu działalności kulturalnej, oferty zajęć kreatywnych, czy też stworzeniu wspólnej przestrzeni typu plac zabaw na rewitalizowanym obszarze, jako uatrakcyjnienie terenu o zabudowie mieszkaniowej w formie zapewnienia miejsc i przestrzeni dla integracji mieszkańców.

² Sporządzony na podstawie Gminnego Planu Rewitalizacji w rozumieniu ustawy o rewitalizacji z dnia 23 lipca 2015r., tekst ustawy przekazany do Senatu zgodnie z art. 52 regulaminu Sejmu.



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 przedstawionego modelu rewitalizacji są przede wszystkim deweloperzy i partnerzy prywatni działający w oparciu o mechanizm PPP, ale także prywatni właściciele nieruchomości, którzy sprzedają grunt deweloperowi oraz różne podmioty dedykowane do prowadzenia działań tzw. "miękkich", takie jak: organizacje pożytku publicznego, samorządowe instytucje kultury oraz jednostki wykonujące zadania z zakresu kultury fizycznej i sportu.

Lp.	Adresaci	Model nr 5
1.	Prywatni właściciele nieruchomości	X
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	X
7.	Samorządowe instytucje kultury	X
8.	Samorządowe placówki edukacyjne	
9.	Samorządowe placówki realizujące zadania pomocy społecznej	
	Samorządowe instytucje realizujące zadania z zakresu rynku pracy (PUP i WUP)	
10.	Samorządowe jednostki wykonujące zadania z zakresu kultury fizycznej i sportu	X
11.	Spółki ze 100% udziałem miasta	
12.	Partnerzy Prywatni jst działający w oparciu o mechanizm PPP	X
13.	Indywidualni przedsiębiorcy	
14.	Deweloperzy	X
15.	Nieformalne grupy inicjatywne obywateli (w tym grupy artystów, działaczy, liderów, animatorów, itp.)	
16.	Osoby fizyczne aktywne (np. liderzy społeczni, animatorzy społeczno-kulturalni, artyści)	
17.	Osoby fizyczne wymagające wsparcia (np. bezrobotni, niepełnosprawni, wykluczeni)	

1.3. Założenia organizacyjne modelu

Założenia w fazie przygotowania i realizacji

1. Miasto posiada nieruchomości, zabudowane (w tym kamienicami), niezabudowane lub grunty z obiektami przeznaczonymi do wyburzenia, znajdujące w relatywnie atrakcyjnej lokalizacji, w ramach obszaru rewitalizacji, dla którego miasto sformułowało plan rewitalizacji.
2. W okolicy nieruchomości wymienionych w pkt. 1 mogą znajdować się także inne nieruchomości wymagające rewitalizacji, których miasto nie jest właścicielem. Nieruchomości te powinny wpisywać się w zagospodarowanie obszaru wg planu rewitalizacji, jako potencjał do zagospodarowania przez prywatnego inwestora. Nieruchomości te będą mogły stać się częścią



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

przedsięwzięcia wtedy, gdy potencjalny deweloper pozyska je lub zawrze porozumienie z ich właścicielami.

3. W ramach projektu miasto przekazuje deweloperowi grunt zabudowany/ niezabudowany (forma sprzedaży lub użytkowania wieczystego w drodze przetargu) na realizację przez dewelopera określonych funkcji.
4. Możliwe są również inne formy przekazania gruntu deweloperowi:
 - a. wniesienie w formie sprzedaży lub użytkowania wieczystego wkładu własnego do przedsięwzięcia PPP;
 - b. zamiana nieruchomości gruntowej na lokale mieszkalne lub grunt zabudowany budynkiem o funkcji mieszkalnej³.
5. W szczególnych przypadkach możliwe jest wniesienie nieruchomości aportem do spółki, zawiązanej z udziałem miasta i dewelopera, także w ramach przedsięwzięcia o charakterze partnerstwa publiczno - prywatnego.
6. Wielkość nieruchomości musi być odpowiednia dla przewidzianej funkcji oraz musi ona znajdować się w atrakcyjnym położeniu, szczególnie, jeśli deweloper ma wykazać motywację do sfinansowania ewentualnego zakresu niekomercyjnego przedsięwzięcia.
7. Deweloper realizuje określone w warunkach sprzedaży/oddania w użytkowanie wieczyste funkcje "komercyjne" (np. mieszkaniowe, usługowe, ale także kulturalne, rozrywkowe) oraz w przypadku zawarcia umowy PPP, inne funkcje wymagane przez podmiot publiczny (np. buduje mieszkania komunalne, zagospodarowuje przestrzeń publiczną, udostępnia lokale na cele kulturalne). W ramach realizacji zakresu publicznego mogą znaleźć się także takie wymagania jak wybudowanie określonej liczby mieszkań na rzecz miasta celem wynajmu najemcom komunalnym, czy to w postaci odrębnej nieruchomości, czy to w postaci wybranych lokali w ramach budynków komercyjnych.
8. Projekt dewelopera architektonicznie i programowo musi odpowiadać koncepcji Miasta. Dotyczy to głównie przestrzeni publicznej, ale w określonych wypadkach może dotyczyć również przestrzeni komercyjnej, np. wprowadzenia określonych funkcji.
9. Miasto może zobowiązać się do określonych działań w tym modelu, np. stworzenia infrastruktury towarzyszącej lub zorganizowania określonych usług publicznych.
10. W niektórych przypadkach Miasto może uwzględnić **tryb konkursu lub dialogu** z partnerami celem wypracowania szczegółowych wytycznych dla zagospodarowania terenu/obiektu na cele

³ Rozwiązanie stosowane przez miasto Gdańsk.



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

komercyjne i publiczne. Daje to z jednej strony możliwość rozpoznania przez miasto zainteresowania inwestorów, z drugiej strony natomiast umożliwia dopracowanie szczegółów, na których zależy obu stronom.

11. Deweloper organizuje finansowanie (kredyt oraz środki własne) przedsięwzięcia. Nie wyklucza się udziału miasta w finansowaniu, który może mieć formę dodatkowych inwestycji na obszarze lub pokrycia kosztów rozbiórki istniejących obiektów, ewentualnie opracowania dodatkowych badań.
12. Miasto może również zobowiązać się do przeprowadzenia uzgodnień z konserwatorem, itp.

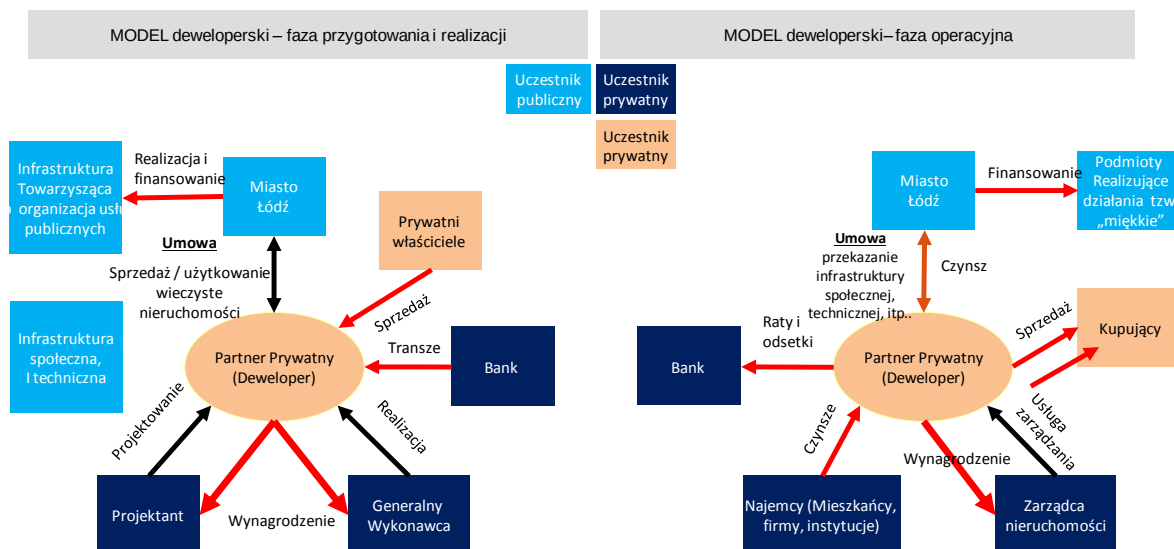
Założenia w fazie operacyjnej

1. W fazie operacyjnej deweloper jest odpowiedzialny za gospodarowanie wytworzonym majątkiem prywatnym, w tym wynajem i sprzedaż mieszkań na rynku, ewentualne zarządzanie przestrzeniami wspólnymi oraz innymi obiektami wytworzonymi w ramach inwestycji, np. o funkcji kulturalnej (takie rozwiązanie będzie funkcjonować w ramach osiedla Garnizon w Gdańsku, w którym obiekt pod nazwą Garnizon Kultury będzie zarządzany przez dewelopera i udostępniany za odpłatnością, deweloper zarządza także przestrzeniami wspólnymi).
2. W zakresie części publicznych majątku, wytworzonych w oparciu o umowę PPP, występują dwie możliwości, w zależności o wariantu realizacji zadań publicznych:
 - Miasto przejmuje wytworzony majątek, np. wybudowane mieszkania na wynajem dla najemców komunalnych lub inne elementy infrastruktury i samo nimi zarządza;
 - Miasto zleca realizację zarządzania wytworzoną infrastrukturą podmiotom trzecim, np. własnym jednostkom organizacyjnym lub organizacjom pozarządowym wraz z dodatkowymi działaniami o charakterze tzw. miękkim.



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 operacyjnej / Schematy



Źródło: Opracowanie własne

2. Zastosowanie modelu

1. Projekty komercyjne realizowane przez podmioty prywatne dla osiągnięcia korzyści finansowych. Mogą to być projekty mieszkaniowe lub inne wraz z elementami infrastruktury społecznej, czy technicznej lub oferty działań miękkich. Działania tzw. miękkie nie będą raczej realizowane przez dewelopera, tylko przez podmiot do takich działań dedykowany, np. NGO lub miejską jednostkę organizacyjną. Deweloper może być zobowiązany do przygotowania infrastruktury, dzięki której takie działania będą mogły być prowadzone. Projekty inwestycyjne muszą być zgodne z celami rozwoju danego obszaru wytyczonymi przez miasto i w tym kontekście przynosić korzyści w sferze społecznej, gospodarczej, kulturalnej, środowiskowej i przestrzennej.
2. W oparciu o umowę PPP, deweloper może być także zobowiązany do:
 - a. wytworzenia infrastruktury i zapewnienia określonych funkcji na obszarze, np. budowanego osiedla, takich jak przedszkole na wynajem, usługi medyczne, itp.
 - b. zbudowania mieszkań na wynajem najemcom komunalnym lub zagospodarowania przestrzeni publicznej (np. plac zabaw, park, droga, parking, obiekt kulturalny, miejsce spotkań).



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

3. Model jest możliwy do zastosowania w atrakcyjnych lokalizacjach, których rewitalizacja jest ważnym priorytetem miasta. Teren w momencie jego udostępnienia nie powinien być obciążony istotnymi problemami społecznymi. Jeśli na obszarze występują problemy społeczne, wówczas wymagane będzie większe zaangażowanie podmiotu publicznego w proces ich rozwiązywania.

Przykładowe rodzaje przedsięwzięć:

- **Sprowadzenie mieszkańców do zdegradowanego centrum miasta:** Udostępnienie terenów pod zabudowę mieszkaniową deweloperom w obszarze rewitalizowanym celem uzupełniania luk w zabudowie śródmiejskiej. Założeniem takiego działania jest umożliwienie tworzenia lokali/mieszkań celem wprowadzenia tam mieszkańców klasy średniej, preferujących zamieszkanie w centrum miasta, lecz w lepszym standardzie.
- **Uzyskanie nowych funkcji na obszarze rewitalizowanym:** Zagospodarowanie zdegradowanych terenów poprzez zmianę funkcji i przeznaczenie części z nich na cele komercyjne z jednoczesną ofertą takich funkcji jak: mieszkaniowe, kulturalne, społeczne, czy rekreacyjne. Celem uniknięcia efektu gentryfikacji należy dążyć w takim przedsięwzięciu, do rozwiązania, aby lokale komunalne (na wynajem dla osób o niższej stopie życiowej) były wplecione pomiędzy lokale mieszkalne udostępniane na zasadach komercyjnych.

3. Podmioty zaangażowane w proces rewitalizacji

1. **Miasto Łódź** - pierwotny właściciel nieruchomości, najczęściej inicjator projektu, nakreśla plan rewitalizacji dla obszaru, ustala warunki brzegowe realizacji przedsięwzięcia, często współpracuje z deweloperem w zakresie przygotowania przedsięwzięcia i jego realizacji, przejmuje odpowiedzialność za działania miękkie na obszarze oraz ewentualne konsultacje z mieszkańcami.
2. **Deweloper** - główny inwestor dla obszaru, może być także inicjatorem projektu, przygotowuje przedsięwzięcie, organizuje finansowanie, odpowiada za etap realizacji inwestycji oraz etap operacyjny, w którym zarządza wybudowanymi obiektami lub dokonuje ich sprzedaży.
3. **Inne podmioty prywatne zaangażowane w realizację Projektu:** bank finansujący i podmioty wspierające realizację (doradcy, projektanci, wykonawcy).
4. **Najemcy / nabywcy** - mieszkańcy.



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

5. **Najemcy / nabywcy** - podmioty gospodarcze.
6. **NGOs, stowarzyszenia, samorządowe instytucje**, jako operatorzy programów miękkich inicjowanych przez Miasto.
7. **Beneficjenci procesu** - mieszkańcy okolicznych kamienic, przedsiębiorcy oraz osoby, korzystające z programów miękkich realizowanych w ramach rewitalizowanego obszaru.

4. Instrukcja postępowania

Instrukcja postępowania jest adresowana do inicjatora projektu, jakim jest jednostka samorządu terytorialnego.

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

Etap 1: Wybór Obszaru i określenie celu rewitalizacji

1.1. Określenie Obszaru rewitalizowanego, jego potrzeb

Dla potrzeb wykorzystania modelu deweloperskiego kluczowym jest wybór obszaru rewitalizacji, w ramach którego znajdzie się przestrzeń oferowana dla dewelopera. Obszar ten może obejmować dowolną jednostkę administracyjną, znajdującą się w ramach wyznaczonego obszaru rewitalizacji, np. kwartał, kilka ulic, kilka kamienic. Podstawowe warunki, jakie musi spełniać Obszar to:

- posiadać wytyczne dotyczące zagospodarowania terenu (w formie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), który określi główne przeznaczenie terenu (np. strefa mieszkaniowa z elementami usług z i handlu, lub strefa usług hotelowych i kulturalno - rozrywkowych z elementami mieszkalnictwa);
- przewidywane zagospodarowanie obszaru powinno być spójne w zakresie programowym, a jednocześnie nie powinno być zbyt szczegółowe, celem pozostawienia swobody deweloperowi w zakresie doboru docelowych funkcji z punktu widzenia opłacalności;
- obszar powinien być pozbawiony poważnych problemów społecznych lub zawierać propozycje ich rozwiązania;
- kluczowe do zagospodarowania nieruchomości w obszarze powinny stanowić własność jst.



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

1.2. Diagnoza społeczno- ekonomiczna Obszaru i określenie celu rewitalizacji

Dla wybranego obszaru należy przygotować diagnozę społeczno - ekonomiczną oraz określić główny cel rewitalizacji.

1.3. Opracowanie Planu Rewitalizacji

Kluczowym elementem na tym etapie jest **Plan Rewitalizacji dla danego Obszaru**. Obejmować on może więcej nieruchomości niż planowane do zagospodarowania przez potencjalnego dewelopera.

Przez **Plan Rewitalizacji** należy rozumieć dokument planistyczny, który określa główny cel rewitalizacji danego obszaru i wytycza ścieżkę postępowania w zakresie przygotowania i realizacji działań rewitalizacyjnych, zarówno inwestycyjnych jak i nieinwestycyjnych, opracowany zgodnie z wytycznymi ustawy o rewitalizacji⁴.

Jest on niezbędny do racjonalnego planowania inwestycji. Pozwala on etapować działalność inwestycyjną dla osiągnięcia jasno określonych celów strategicznych, uwzględniając stan aktualny, uwarunkowania środowiskowe, techniczne i finansowe oraz analizując różne funkcjonalności.

Etap 2: Opracowanie wstępnej analizy opłacalności przedsięwzięcia dla poczynionych założeń

2.1. Sformułowanie założeń brzegowych dla przedsięwzięcia i analiza prawno - ekonomiczna przedsięwzięcia

Przedsięwzięcie realizowane wspólnie z deweloperem musi być tak ustrukturyzowane, aby zawierało elementy zachęty dla potencjalnego inwestora. Z uwagi na to, iż może zawierać ono elementy niekomercyjne w uzasadnionych przypadkach konieczne będzie zweryfikowanie czy założenia przedsięwzięcia są wystarczająco atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów (zapewnią deweloperowi zwrot z inwestycji). Wykonanie wstępnych analiz opłacalności przez JST jest etapem weryfikacji poczynionych wcześniej założeń oraz służy doprecyzowaniu wytycznych do współpracy z deweloperem.

2.2. Konsultacje z deweloperami (opcjonalnie)

Z uwagi na możliwy prywatno - publiczny charakter przedsięwzięcia niektóre założenia powinny być zweryfikowane we współpracy z deweloperami. Jednym z elementów tego etapu są zatem ewentualne konsultacje z potencjalnymi inwestorami.

⁴ Ustawa o rewitalizacji z dnia 23 lipca 2015r., tekst ustawy przekazany do Senatu zgodnie z art. 52 regulaminu Sejmu



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

2.3. Konkurs urbanistyczny na zagospodarowanie przestrzeni (opcjonalnie)

W szczególnych przypadkach przed oddaniem gruntu deweloperowi do zagospodarowania gmina może zorganizować konkurs urbanistyczny / architektoniczny na zagospodarowanie terenu / obiektu, który pozwoli na doprecyzowanie wymagań gminy. Dotyczy to terenów o szczególnym znaczeniu dla jst, np. centralnie położonych, nawiązujących charakterem do zabudowy historycznej, obejmujących obiekty lub przestrzenie użyteczności publicznej. Długość tego procesu zależy od indywidualnych uwarunkowań przedsięwzięcia, w harmonogramie przyjęto, że będzie to ok. 3 miesiące (etap ten z uwagi na opcjonalność nie wpływa na wydłużenie procedury prezentowanej w harmonogramie).

Etap 3: Określenie ram prawnych i biznesowych współpracy z deweloperem w tym formy udostępnienia gruntu

3.1. Określenie wymagań do przetargu na sprzedaż gruntu lub oddanie w wieczyste użytkowanie

Każdy projekt współpracy z deweloperem wymaga indywidualnego podejścia w zakresie ram prawnych, biznesowych, jak i sposobu udostępnienia przez miasto gruntu deweloperowi.

Możliwe sposoby udostępnienia gruntu w takich przedsięwzięciach to sprzedaż lub wieczyste użytkowanie⁵. Formy te wiążą się z różnymi konsekwencjami w zakresie wpływania na decyzje podejmowane przez dewelopera.

1) Sprzedaż w drodze przetargu

Sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu wiąże się z relatywnie najmniejszym wpływem miasta na przebieg procesu inwestycyjnego - wpływ na poziomie zapisów w planie miejscowym oraz wymagań przetargowych dotyczących zagospodarowania terenu.

2) Sprzedaż w drodze bezprzetargowej

Wniesienie wkładu własnego do przedsięwzięcia realizowanego w formule PPP w formie sprzedaży gruntu wiąże się ze stosunkowo największymi możliwościami wpływania na warunki zagospodarowania nieruchomości oraz realizację dodatkowego zakresu prac na rzecz podmiotu publicznego.

⁵Ewentualnie partnerstwo publiczno -prywatne w tym wniesienie nieruchomości aportem do spółki zostało przedstawione w ramach Zadania 5



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

Rozwiązaniem, również możliwym do wykorzystania przez jst, w celu zwiększenia wpływu na zagospodarowanie nieruchomości jest umowa zobowiązująca do przeniesienia własności, w której można określić warunki przeniesienia własności nieruchomości⁶. Rozwiązanie to może być trudne do wykorzystania, lecz nie jest niemożliwe. Należy się spodziewać, iż będą to projekty, w których deweloper będzie szczególnie zainteresowany konkretną nieruchomością, najczęściej realizowane w oparciu o umowę PPP, choć nie tylko. Podobne rozwiązanie wykorzystane zostało przez Miasto Gnień, które zawarło z inwestorem umowę zobowiązującą do sprzedaży wymagającej renowacji zabytkowej nieruchomości, jaką jest Zamek Krzyżacki w Gnieźnie, pod warunkiem zrealizowania przez niego nakładów w określonym czasie i wysokości. Umowa ta została zawarta w trybie bezprzetargowym po bezskutecznych próbach sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu.

3) Oddanie w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu

Oddanie w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu pozwala gminie dodatkowo wpływać na warunki zabudowy nieruchomości i warunki realizacji inwestycji (np. maksymalny czas rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych, ustalenia procentowego udziału powierzchni zielonych). Umowa oddania w użytkowanie wieczyste może określać także warunki sprzedaży gruntu użytkownikowi wieczystemu, jak i zawierać klauzulę, uprawniającą gminę do rozwiązania umowy w przypadku niedotrzymania terminów i warunków zagospodarowania terenu.

4) Zamiana grunt za mieszkania komunalne

Grunt jest wymieniany na mieszkania komunalne z opcją dopłaty ewentualnej różnicy. Jest to formuła najmniej odpowiadająca cechom procesu rewitalizacji, rozwiązuje raczej problem finansowania remontów substancji mieszkaniowej lub tworzenia nowego zasobu mieszkań na wynajem dla najemców komunalnych. Formuła ta była i w nieco zmienionej formie, jest stosowana przez Miasto Gdańsk. W latach 2007-2009, w sytuacji, w której to miasto wskazywało niezagospodarowany grunt w atrakcyjnej lokalizacji do zamiany i określało liczbę oczekiwanych do wybudowania mieszkań, formuła ta okazała się korzystna dla rozwoju budownictwa komunalnego. Miasto pozyskało w ten sposób 336 mieszkań. Korzyści wynikały z sytuacji rynkowej i relatywnie dużej konkurencji wśród deweloperów. Miasto nadal pozyskuje lokale w zamian za gminne grunty w drodze zamiany nieruchomości na wniosek zainteresowanego, który w zamian za konkretne lokale wnioskuje o przekazanie określonej nieruchomości gruntowej⁷.

⁶ W oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami rozdzielanie skutku zobowiązującego i rzeczowego wydaje się dopuszczalne w przypadku sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej.

⁷ <http://www.trojmiasto.pl/wiadomosci/Gdansk-Kolejnych-50-mieszkan-komunalnych-za-grunty-n91340.html>



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

5) Wniesienie nieruchomości aportem do spółki

Aport nieruchomości do spółki zawiązywanej z podmiotem prywatnym wybranym w drodze procedury konkurencyjnej pozwala gminie indywidualnie określić swój wpływ na proces inwestycyjny i rewitalizacyjny poprzez określenie mechanizmu podejmowania decyzji w spółce (np. w sposób jednomyślny lub uprzywilejowany). Gmina zachowuje kontrolę na przebiegu realizacji przedsięwzięcia, natomiast wychodzi ze spółki wraz z rozpoczęciem etapu eksploatacyjnego (np. poprzez umorzenie udziałów w zamian za przejęcie wybudowanej infrastruktury publicznej - obiektu kultury, muzeum, domu integracyjnego, zagospodarowanego placu, parku).

W aktualnym stanie prawnym tego rodzaju przedsięwzięcia powinny być realizowane w oparciu o ustawę o partnerstwie publiczno – prywatnym.

Etap 4: Spotkania z interesariuszami przedsięwzięcia

4.1. Identyfikacja interesariuszy

Bardzo ważnym etapem jest identyfikacja wszystkich interesariuszy przedsięwzięcia, w tym oprócz aktywnych uczestników procesu inwestycyjnego, wymienionych w *punkcie 1.2 niniejszego opracowania*, także mieszkańców rewitalizowanego obszaru. Przykładowo w ramach rewitalizacji centrum Sopotu deweloper wykonał prace na rzecz właścicieli kamienic sąsiadujących z budowanym tunelem polegające na wzmocnieniu fundamentów, remoncie elewacji. Sposób realizacji tych prac był indywidualnie uzgadniany podczas spotkań z mieszkańcami poszczególnych budynków z udziałem miasta.

Interesariuszami w zależności od przedsięwzięcia mogą być osoby fizyczne, prawne, instytucje, organizacje pożytku publicznego, wspólnoty mieszkaniowe, jednostki samorządu terytorialnego, grupy nieformalne. Interesariuszami nie muszą być tylko podmioty zlokalizowane w obszarze rewitalizacji lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie. Oddziaływanie przedsięwzięcia może mieć zasięg całej gminy lub wykraczać poza nią.

4.2. Spotkania z interesariuszami

Forma i zakres współpracy z interesariuszami są zależne od rodzaju i zakresu realizowanego przedsięwzięcia. Celem takiej współpracy jest co najmniej poinformowanie o planowanym zakresie przedsięwzięcia, a także jego uciążliwościach w okresie trwania prac budowlanych oraz możliwych skutkach i sposobach włączenia się interesariuszy (np. mieszkańców) w proces. Często przedmiotem spotkań jest identyfikacja potrzeb i ustalenie wzajemnych oczekiwań, w szczególności, jeśli dotyczy to



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

mieszkańców obszaru lub sąsiadujących z obszarem (np. mieszkańców prywatnych kamienic, wspólnot mieszkaniowych).

Najskuteczniejszą formą są bezpośrednie spotkania z interesariuszami oraz dialog i indywidualne podejście w ustalaniu wzajemnych oczekiwań.

Zakłada się, iż spotkania z interesariuszami mogą się odbywać zarówno przed podpisaniem umowy z deweloperem, jak i w trakcie procesu realizacji przez niego przedsięwzięcia. Spotkania przed podpisaniem umowy będą źródłem informacji dla sformułowania ostatecznych wymagań względem dewelopera przed ogłoszeniem przetargu.

Etap 5: Przetarg i podpisanie umowy

Prezentowany model wymaga zbycia nieruchomości (bądź ustanowienia prawa użytkowania wieczystego) na rzecz dewelopera. Zbycie takie, zgodnie z obowiązującym prawem, wymaga przeprowadzenia przetargu w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jedynie w przypadku przedsięwzięć o charakterze deweloperskim realizowanych w formule partnerstwa publiczno – prywatnego zastosowanie znajdują przepisy ustawy prawo zamówień publicznych lub ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi.

Przygotowanie i zorganizowanie przetargu na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami

Procedura przetargowa na sprzedaż własności nieruchomości oraz sprzedaż użytkowania wieczystego została uregulowana przez ustawodawcę w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782) oraz rozporządzeniu Rady Ministrów z 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2108).

Przygotowanie i przeprowadzenie przetargu na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste obejmuje kroki przedstawione poniżej.

5.1. Wybór komisji przetargowej

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



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

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.

5.2. Opracowanie dokumentacji przetargowej

Opracowanie dokumentacji przetargowej w szczególności w zakresie wymagań podmiotu publicznego odzwierciadlających założenia poczynione dla obszaru i całego przedsięwzięcia.

5.3. Ogłoszenie o przetargu

Prezydent (Burmistrz, Wójt) podaje do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu. Ogłoszenie o przetargu podlega publikacji na stronach internetowych Urzędu Miasta 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 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.

5.4. Przeprowadzenie przetargu

O zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator, czyli Prezydent Miasta (Burmistrz, Wójt). Przetarg przeprowadza się w formie:

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



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

Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. 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, określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Jeżeli pierwszy przetarg nie dojdzie do skutku, cena nieruchomości w kolejnych przetargach będzie odpowiednio niższa.

5.5. Rozstrzygnięcie przetargu i czynności po rozstrzygnięciu przetargu

Przetarg uznaje za ukończony w przypadku, gdy:

- 1) Przetarg ustny - po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę lub firmę osoby, która przetarg wygrała;
- 2) Przetarg pisemny - z chwilą podpisania protokołu.

Z przeprowadzonego przetargu sporządza się protokół w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przeznaczone są dla Prezydenta (Burmistrza, Wójta), 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 (Burmistrz, Wójt) 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.

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.

Etap 6: Podpisanie umowy i realizacja przedsięwzięcia przez dewelopera

Przebieg realizacji przedsięwzięcia przez dewelopera jest różny w zależności od podpisanej umowy.



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

W przypadku umowy sprzedaży nieruchomości deweloper realizuje przedsięwzięcie zgodnie z wytycznymi planu miejscowego. W przypadku oddania gruntu w użytkowanie wieczyste deweloper realizuje przedsięwzięcie zgodnie z przedstawioną koncepcją i na warunkach określonych w umowie. W ramach umowy PPP deweloper może zostać zobowiązany do wybudowania mieszkań komunalnych lub innej infrastruktury, np. dróg, tunelu, parkingu lub wybudowania i zorganizowania działalności dla obiektu kultury.

Etap 7: Eksploatacja

7.1. Realizacja założeń rewitalizacji względem obszaru w zakresie działań społecznych, kulturalnych, ekonomicznych

Deweloper najczęściej będzie realizował przedsięwzięcie w podziale na etapy. Oddanie każdego etapu będzie jednocześnie początkiem jego eksploatacji, która może przebiegać równolegle do procesu inwestycyjnego. Proces ten tak właśnie przebiega w przywołanym przykładzie Garnizonu w Gdańsku. W przypadku realizacji przedsięwzięcia, w którym deweloper jest zobowiązany do realizacji elementów infrastruktury społecznej czy technicznej, etap eksploatacji rozpoczyna się w momencie przekazania i rozliczenia jej podmiotowi publicznemu.

Instrukcja postępowania (harmonogram Gantta)

Lp.	Okres	rok1				rok2				rok3				rok4				rok5			
		kw1	kw2	kw3	kw4	kw1	kw2	kw3	kw4	kw1	kw2	kw3	kw4	kw1	kw2	kw3	kw4	kw1	kw2	kw3	kw4
1	Etap 1: Wybór Obszaru i określenie celu rewitalizacji																				
1.1	Określenie Obszaru rewitalizowanego, jego potrzeb																				
1.2	Diagnoza społeczno- ekonomiczna Obszaru i określenie celu rewitalizacji																				
1.3	Opracowanie Planu Rewitalizacji																				
2	Etap 2: Opracowanie wstępnej analizy opłacalności przedsięwzięcia dla poczynionych założeń																				
2.1	Sformułowanie założeń brzegowych dla przedsięwzięcia i analiza prawno - ekonomiczna przedsięwzięcia																				
2.2	Konsultacje z deweloperami (opcjonalnie)																				
2.3	Konkurs urbanistyczny na zagospodarowanie przestrzeni (opcjonalnie)																				
3	Etap 3: Określenie ram prawnych i biznesowych współpracy z deweloperem w tym formy udostępnienia gruntu																				
3.1	Określenie wymagań do przetargu na sprzedaż gruntu lub oddanie w wieczyste użytkowanie																				
4	Etap 4: Spotkania interesariuszami przedsięwzięcia																				
4.1	Identyfikacja interesariuszy																				
4.2	Spotkania z interesariuszami																				
5	Przetarg i podpisanie umowy																				
5.1	Wybór komisji przetargowej																				
5.2	Opracowanie dokumentacji przetargowej																				
5.3	Ogłoszenie przetargu																				
5.4	Przeprowadzenie przetargu																				
5.5	Rozstrzygnięcie przetargu i czynności po rozstrzygnięciu przetargu																				
6	Etap 6: Podpisanie umowy i realizacja przedsięwzięcia przez dewelopera																				
6.1	Podpisanie umowy																				
6.2	Etap I																				
6.3	Etap II																				
7	Etap 7: Eksploatacja																				
7.1	Realizacja założeń rewitalizacji względem obszaru w zakresie działań społecznych, kulturalnych, ekonomicznych																				



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 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t. j. Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236),
- 2) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.),
- 3) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.),
- 4) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.),
- 5) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. nr 162 poz. 1568),
- 6) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. nr 80 poz. 903),
- 7) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.),
- 8) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.),
- 9) Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 907 z późn. zm.),
- 10) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.),
- 11) Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego z dnia 9 czerwca 2010 r. w sprawie udzielania pomocy na rewitalizację w ramach regionalnych programów operacyjnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 1736),
- 12) Rozporządzenie Rady Ministrów z 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2108).

Inne akty prawne w tym akty prawa miejscowego

- 1) Uchwała nr 229 Rady Ministrów z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie zatwierdzenia Kontraktu Terytorialnego dla Województwa Łódzkiego (Mon. Pol. z 2014 r. poz. 1067),
- 2) 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),



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

- 3) 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),
- 4) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi (uchwała nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.),
- 5) Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ (uchwała nr XLIII/824/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 czerwca 2012 r.),
- 6) Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ (uchwała nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.),
- 7) 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),
- 8) Miejscowe plany lub projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych części obszaru miasta Łodzi,
- 9) Uchwała nr XXXVI/0597/04 Rady Miasta Łodzi w sprawie wyznaczenia strategicznych terenów inwestycyjnych położonych na terenie miasta Łodzi, opracowania polityki ich zagospodarowania oraz rewitalizacji śródmieścia.

5.2. Ewentualne kwestie wątpliwe do dalszego rozstrzygnięcia

Prawne możliwości egzekwowania sposobu zagospodarowania terenu, który został sprzedany lub oddany w użytkowanie wieczyste deweloperowi

1) Sprzedaż nieruchomości

W świetle przepisów prawa cywilnego istnieją instrumenty umożliwiające Miastu wyegzekwowanie od inwestora sposobu zagospodarowania terenu, jest nim m.in. umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości zawarta pod warunkiem. W umowie zobowiązującej, uregulowanej przez ustawodawcę w art. 157 § 2 k.c., zostaje zawarty warunek – umowne zastrzeżenie, które uzależnia powstanie (warunek zawieszający) lub ustanie (warunek rozwiązujący) stosunku prawnego od zdarzenia przyszłego i niepewnego.⁸ Przykładem takiej umowy jest sprzedaż Zamku Krzyżackiego w Gniewie, przywoływany już wcześniej. Rozwiązanie to ma zastosowanie także w umowach partnerstwa publiczno-prywatnego, gdzie wniesienie wkładu własnego następuje w formie sprzedaży pod warunkiem realizacji określonego zakresu inwestycji na rzecz podmiotu publicznego.

⁸ Należy jednak rozważyć, czy przyjęcie takiego rozwiązania w przypadku sprzedaży nieruchomości komunalnej w drodze przetargu jest dopuszczalne tj. możliwym jest rozdzielenie skutku zobowiązującego od rzeczowego, jeśli ustawodawca w ustawie o gospodarce nieruchomościami w sposób wyraźny stanowi o sprzedaży nieruchomości, a nie umowie zobowiązującej do sprzedaży nieruchomości. Rozdzielenie skutku zobowiązującego i rzeczowego wydaje się dopuszczalne w przypadku sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej.



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

Miasto może kształtować warunek dowolnie, jednakże należy mieć na względzie, iż warunek powinien być tak określony, aby nie zniechęcił potencjalnych inwestorów. Warunek powinien zostać ukształtowany, jako rozwiązujący, zatem w razie jego spełnienia, umowa rozporządzająca nie zostanie zawarta, natomiast umowa zobowiązująca ulegnie z mocy prawa rozwiązaniu. Akceptowalnym warunkiem rozwiązującym może być np. zastrzeżenie, iż w razie niewprowadzenia na danym terenie określonej funkcji, umowa zostanie rozwiązana. Miasto, które pozostaje właścicielem nieruchomości, nie zwraca w takim przypadku nakładów inwestorowi. W sytuacji, gdy warunek rozwiązujący nie zaistnieje, strony zawrą kolejną umowę, tym razem o skutku rozporządzającym, która przenosi własność nieruchomości.

Z punktu widzenia dewelopera, zaletą tego rozwiązania jest fakt, iż w razie, gdy Miasto uzna, że warunek rozwiązujący spełnił się, to Miasto będzie zobowiązane do udowodnienia stawianej tezy. Zgodnie z art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Obowiązkiem Miasta będzie przede wszystkim udowodnienie powodów niezawarcia umowy rozporządzającej.

Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (dla której gmina jest użytkownikiem wieczystym) kształtuje się analogicznie. Zgodnie z art. 234 k.c. do sprzedaży należącego do jst użytkownika wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości, w tym w szczególności dotyczące umowy o podwójnym skutku, a także przepisy dotyczące umowy zobowiązującej zawartej pod warunkiem.

Dodatkowe możliwości dotyczące zbycia nieruchomości z zachowaniem wpływu na realizowane na niej funkcje zostały wskazane w raporcie "Opracowanie propozycji instrumentów dynamizujących inwestowanie w centrum Łodzi" (zadanie nr 3).

2) Oddanie w użytkowanie wieczyste

Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste zapewnia Miastu daleko idące egzekwowanie sposobu zagospodarowania nieruchomości. Jak wynika z art. 62 u.g.n, w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się sposób i termin jej zabudowania, zgodnie z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Zapisy umowy wiążą nie tylko inwestora, z którym umowa została zawarta, ale także kolejnych użytkowników wieczystych.

Zapisy umowy mogą mieć charakter dość ogólny, jak i bardzo szczegółowy, np. mogą określać charakterystykę obiektów budowlanych, a w tym powierzchnie i parametry obiektów i zabudowy, liczbę kondygnacji czy lokali, otoczenie obiektu budowlanego. Elementem umowy może być ponadto sposób korzystania z nieruchomości.⁹

⁹ A. Tułodziecki [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, 2. Wyd., Nb 2, Warszawa 2011, s. 266.



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

W razie, gdy inwestor (użytkownik wieczysty) korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności, jeżeli wbrew umowie nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń, Miasto działając na podstawie art. 240 k.c. może wnieść powództwo o rozwiązanie użytkowania wieczystego.

Ponadto, w razie niedotrzymania terminów zagospodarowania przez inwestora (zarówno terminów podstawowych jak i przedłużonych¹⁰) Miasto może ustalić dodatkowe opłaty roczne obciążające użytkownika wieczystego, niezależnie od opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 63 ust. 2 u.g.n., wysokość tej opłaty wynosi 10% wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień ustalenia opłaty za pierwszy rok, po bezskutecznym upływie terminu jej zagospodarowania, ustalonego w umowie lub decyzji. Za każdy następny rok opłata podlega zwiększeniu o dalsze 10% tej wartości.

Reasumując, odwrotnie niż w przypadku sprzedaży nieruchomości, Miasto oddając ją w użytkowanie wieczyste może zachować znaczący wpływ na jej zagospodarowanie. Z drugiej strony, nie zachęca to do inwestowania przez odrębne podmioty z powodu daleko idących sankcji w przypadku niedotrzymania warunków umowy (rozwiązanie umowy, dodatkowe opłaty roczne).

Prawne uwarunkowania dopłat przez gminę do czynszów dla najemców komunalnych, zakwaterowanych w prywatnych budynkach mieszkalnych

Istnieje możliwość udzielenia dopłat przez Miasto mieszkańcom, nie tylko komunalnym, jest to tzw. dodatek mieszkaniowy. Przyznanie dodatku oraz jego wysokość jest uzależnione m.in. od średniego miesięcznego dochodu osiąganego przez zainteresowanego, normatywnej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego oraz wydatków na gospodarstwo domowe. Jednakże, dodatek trafia bezpośrednio do najemcy, nie inwestora. Mimo, iż jest dedykowany opłatom za czynsz, najemca nie jest rozliczany z faktycznego przeznaczenia dodatku.

Zasady i tryb przyznawania, ustalania wysokości i wypłacania dodatków mieszkaniowych oraz właściwość organów w tych sprawach określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 966, z późn. zm.).

Ze względu na obowiązywanie ww. ustawy nie wydaje się możliwym do zastosowania biznesowo interesujący model, w którym Miasto dopłaca bezpośrednio inwestorowi do czynszów płaconych mu przez najemców komunalnych. Ewentualne płatności skierowane bezpośrednio do inwestora w związku z realizowanymi przez niego zadaniami z zakresu gospodarki mieszkaniowej gminy, byłby dopiero możliwe w formule partnerstwa publiczno – prywatnego, które zostało uregulowane

¹⁰ Wyrok NSA z 8 listopada 2006 r., I OSK 1031/05, nieopubl., prawomoc.



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

w ustawie z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (t. j. Dz. U z .2015 r., poz. 696), np. jako element opłaty za dostępność, wynagrodzenia.

6. Możliwe źródła finansowania przedsięwzięcia

6.1. Możliwe źródła finansowania przedsięwzięcia w danym modelu

Zasadniczym źródłem finansowania projektów z udziałem dewelopera są jego własne środki lub środki pozyskane przez niego w postaci kredytu bankowego. Dotyczy to zarówno części komercyjnej, jak i publicznych elementów przedsięwzięcia.

Zapewnienie środków na realizację przedsięwzięcia w opisanym modelu jest jednym z głównych zadań inwestora prywatnego.

Źródłem finansowania działań i analiz przygotowawczych oraz infrastruktury, do wybudowania której zobowiąże się gmina, jest budżet gminy, w tym ewentualne kredyty zaciągnięte na realizację przez gminę uzgodnionego zakresu oraz środki pozyskane z funduszy zewnętrznych (np. funduszy Unii Europejskiej, tak jak w przypadku realizacji projektu towarzyszącego, polegającego na budowie systemu odwodniającego w sąsiedztwie tunelu w Sopocie).

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) Zbadanie dostępnych na rynku źródeł finansowania.
- 3) Wybór najlepszej oferty z punktu widzenia inwestora.
- 4) Złożenie wniosku kredytowego wraz z wymaganą przez bank dokumentacją.
- 5) Podpisanie umowy kredytowej i rozpoczęcie realizacji Projektu.

6.3. Ryzyka związane z pozyskaniem finansowania i realizacją umowy

W poniższej tabeli zaprezentowano najważniejsze ryzyka związane z finansowaniem i realizacją zakresu przedsięwzięcia.

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

Tabela 1. Ryzyka związane z pozyskaniem finansowania i realizacją umowy

Rodzaj i przyczyna wystąpienia ryzyka	Skutek wystąpienia ryzyka	Działania zapobiegawcze	Istotność ryzyka
Brak uzyskania finansowania zwrotnego przez dewelopera	Opóźnienia w realizacji przedsięwzięcia, ryzyko nie wykonania przedmiotu inwestycji	1. Zawarcie umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, umożliwiającej określenie warunków przeniesienia własności, w tym terminu realizacji inwestycji 2. Zastrzeżenie w umowie użytkowania wieczystego możliwości podwyższenia opłaty	Bardzo istotne
Realizacja zakresu niezgodna z umową	Wyższe koszty realizacji przedsięwzięcia związane z wydłużonym procesem inwestycyjnym, będącym skutkiem potencjalnych sporów	1. Rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego z deweloperem 2. Zawarcie umowy zobowiązującej do przeniesienia własności umożliwiającej określenie warunków przeniesienia własności, w tym zakresu realizacji inwestycji	Bardzo istotne

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

7. Przykładowe działania w ramach modelu

Działania inwestycyjne w modelu dotyczą przede wszystkim odnowy określonej przestrzeni miejskiej, poprzez remonty, wyburzenia i budowę nowych obiektów, czy zagospodarowanie lub stworzenie otwartej przestrzeni wspólnej. Działania te często wiążą się ze zmianą funkcji niektórych obiektów lub wprowadzeniem nowych funkcji w danym obszarze. Należy podkreślić, że działania te będą w dużej mierze dotyczyły budowy obiektów na cele komercyjne, w tym budowy nowych mieszkań na sprzedaż lub wynajem. Możliwe jest także wybudowanie lub wyremontowanie obiektów mieszkalnych na wynajem dla najemców komunalnych, z uwzględnieniem zastrzeżeń, o których mowa powyżej (brak możliwości dopłat do czynszów lokatorów zakwaterowanych w budynkach prywatnych bezpośrednio na rzecz inwestora). Pozostałe działania inwestycyjne mogą być realizowane na cele różnego rodzaju usług publicznych lub w postaci wsparcia remontów okolicznych budynków mieszkalnych lub budynków użyteczności publicznej (np. gdy zasadnicze działania inwestycyjne otwierają dostęp do elementów infrastruktury związanej z innymi nieruchomościami i są okazją do wykonania dodatkowych prac lub w przypadku, gdy prace inwestycyjne są wyjątkowo uciążliwe i wymagają rekompensaty dla mieszkańców).

Działania miękkie. W zakresie działań dewelopera może znaleźć się obowiązek wybudowania/wyremontowania infrastruktury przeznaczonej na realizację działań miękkich. Same działania w sferze społecznej, edukacyjnej, integracyjnej powinny być prowadzone bądź przez gminę, bądź na zlecenie gminy. Nie wyklucza się jednak, aby deweloper utworzył np. fundację, której celem będzie rozwiązywanie problemów społecznych na rewitalizowanym obszarze. Dobrym przykładem działań prowadzonych przez dewelopera jest Garnizon Kultury w Gdańsku, będący obiektem przeznaczonym na wydarzenia o charakterze kulturalnym i rozrywkowym, lecz udostępnianym przez dewelopera odpłatnie. Deweloper może starać się o środki na realizację zadań w sferze kultury, integracji społecznej kreatywności w ramach programów dostępnych w danej gminie i na zasadach określonych dla wszystkich pozostałych uczestników konkursów czy przetargów.

Działania miękkie prowadzone bezpośrednio przez gminę muszą wynikać z przygotowanego gminnego programu rewitalizacji bazującego na diagnozie potrzeb w danym obszarze Miasta. Działania te z uwagi na fakt, iż obszar przeznaczony do rewitalizacji w ramach modelu deweloperskiego nie powinien być nadmiernie obciążony problemami społecznymi nie będą obejmowały tak szerokiego spektrum jak w przypadku innych modeli.

Prawdopodobne działania miękkie to oferta zajęć twórczych, kreatywnych, kulturalnych i rozrywkowych.



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

Obejmuje stworzenie przestrzeni i oferty działań kulturalnych i rozrywkowych, dedykowanych lokalnej społeczności, a także publicznych przestrzeni wspólnych, takich jak tereny zielone, place zabaw, zachowania zabytkowych elementów w przestrzeni wspólnej, ewentualnie stworzenie / wybudowanie przestrzeni na potrzeby działań prowadzonych przez Gminę. W zależności od potrzeb danej lokalizacji może być to umieszczenie w budynku świetlicy środowiskowej, domu sąsiedzkiego, biblioteki czy innej instytucji o charakterze integracyjnym. W aspekcie społecznym przedsięwzięcie ma na celu głównie stworzenie w obszarze rewitalizowanym miejsc oraz okazji do nawiązywania i pogłębiania relacji i więzi pomiędzy mieszkańcami.

Aspekt techniczny

Efektem materialnym działań dewelopera jest odnowienie przestrzeni lub obiektów oraz wybudowanie nowych obiektów, z których będzie on mógł czerpać korzyści. W zależności od przedsięwzięcia, efektem działań będą także elementy infrastruktury, takie jak mieszkania dla najemców komunalnych, drogi, parkingi, inwestycje w obiektach sąsiadujących z przedsięwzięciem (prywatnych i publicznych). Działania te mają na celu zmianę postrzegania i nadanie nowego blasku określonym kwartałom miasta poprzez zagospodarowanie na cele określone w gminnym programie rewitalizacji.

Aspekt przestrzenny i środowiskowy

Rewitalizacja przestrzeni podniesie walory estetyczne okolicznych terenów, stanie się impulsem rozwojowym oraz może się przyczynić do podjęcia działań remontowych przez inne podmioty.

W planie rewitalizacji należy zadbać o należyłą rolę zieleni miejskiej w otoczeniu budynków.

Aspekt ekonomiczny

Z uwagi na zasadniczy cel komercyjny przedsięwzięcia zlokalizowane funkcje będą przyczyniały się do ożywienia gospodarczego obszaru. Udział przestrzeni adresowanych do podmiotów gospodarczych (np. hotelarzy, restauratorów, instytucji finansowych, itp.) będzie się kształtował w zależności od ostatecznego charakteru przedsięwzięcia. Dla inwestycji o charakterze mieszkaniowym, tylko niektóre z nowych powierzchni będą skierowane do drobnej przedsiębiorczości (sklep, kawiarnia, restauracja, niewielkie biura). Wydatki inwestycyjne związane z budową lub remontem będą



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

impulsem dla lokalnego rynku poprzez efekt mnożnikowy oraz przyczynią się do czasowego ożywienia rynku pracy (miejsca pracy powstałe w trakcie prac inwestycyjnych).

W wyniku realizacji Projektu wzrośnie atrakcyjność inwestycyjna okolicznych obszarów i będzie miał miejsce wzrost wartości nieruchomości sąsiadujących z przedsięwzięciem.

Wpływ na budżet

Realizacja Projektu z udziałem dewelopera jest bardzo korzystna dla budżetu Miasta, gdyż nie wymaga ponoszenia znacznych nakładów w krótkim czasie. Organizatorem finansowania będzie deweloper, który zaciągnie w tym celu dług i jeśli to możliwe pozyska finansowanie bezzwrotne.

Budżet Miasta będzie czerpał korzyści z tytułu zwiększonych podatków w obiektach dewelopera, Obciążenie budżetu będzie istotne w okresie przygotowawczym (analizy i opracowania przygotowawcze, konkursy urbanistyczne oraz inne koszty przygotowania przetargu) oraz w postaci kosztu ewentualnych inwestycji towarzyszących finansowanych przez Miasto zgodnie z planem rewitalizacji.

9. Mocne i słabe strony modelu

Mocne strony:

- Możliwość realizacji projektu w formule pozabudżetowej (nie obciążającej wskaźników finansowych Miasta);
- Możliwość nakreślenia w gminnym programie rewitalizacji zakresu zadań dla dewelopera, który będzie obejmował zarówno elementy komercyjne jak i społeczne. Gmina, jako inicjator przedsięwzięcia i właściciel gruntu określa priorytety działań rewitalizacyjnych.

Słabe strony:

- Konieczność przekazania deweloperowi nieruchomości o uregulowanym stanie własnościowym;
- Konieczność wyeliminowania znaczących problemów społecznych na obszarze lub zaproponowania sposobu ich rozwiązania przez gminę.

10. Podsumowanie

Zaprezentowany model może być z powodzeniem stosowany w gminach, gdzie występują dobrze położone tereny, najlepiej niezbudowane lub częściowo zabudowane, lub obszary wymagające odnowienia, czy ponownego włączenia w przestrzeń miasta oraz odbudowania ich atrakcyjności dla

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

mieszkańców / turystów. Z uwagi na swój komercyjny charakter model deweloperski może być wykorzystany do wprowadzenia tzw. impulsu rozwojowego w danym obszarze oddziałującego także na obszary sąsiednie, jednak wymaga on wcześniejszego rozwiązania ewentualnych istotnych problemów społecznych tego obszaru, jak i złagodzenia ewentualnych wymagań w zakresie ochrony zabytków.

Model ten daje szansę na szybkie pozyskanie finansowania oraz nadanie wymaganych funkcji w budynkach objętych projektem (zarówno funkcji komercyjnych jak i niekomercyjnych). Model zapewnia zgodność interwencji z zasadami pomocy publicznej oraz nie ma negatywnego wpływu na budżet Miasta. Ważnym elementem jest możliwość zastosowania, w granicach obowiązującego prawa i decyzji administracyjnych, wytycznych dla dewelopera w zakresie planowania przestrzeni i funkcji oraz wprowadzenia elementów mających na celu integrację i aktywizację mieszkańców obszaru.

Realizacja przedsięwzięcia rewitalizacyjnego przez dewelopera na gruncie gminnym, jeśli już do niej dojdzie, przyczyni się do ożywienia gospodarczego obszaru.



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

Centrum Sopotu

Projekt kompleksowej rewitalizacji ścisłego centrum Sopotu realizowany przez Inwestora NDI SA wspólnie z miastem Sopot w latach 1997 - 2009. Podmiot Prywatny pełnił rolę dewelopera, generalnego wykonawcy i współinwestora. Ważnym partnerem tego przedsięwzięcia był Bank. Budżet projektu wyniósł blisko 100 mln euro.

Przedmiotem inwestycji była budowa kompleksu, w składzie którego znalazło się pięć obiektów:

1. Dom Zdrojowy (w którym znajdzie się m.in. centrum konferencyjne, Państwowa Galeria Sztuki, Informacja Turystyczna i pijalnia wód solankowych).
2. 5-gwiazdkowy Hotel Sheraton wraz z nowoczesnym centrum SPA. Hotel Sheraton powstał w miejscu starego hotelu spalonego w 1945 roku i ma zbliżone do niego gabaryty. Budynek ma klasyczne proporcje elewacji podzielone gzymsami i lizenami, użyto tradycyjnych materiałów w ceramicznym dachu mansardowym i miedzianych kopułach czy kolebkach nawiązujących do architektury dawnego hotelu.
3. Centrum Haffnera (centrum kulturalno - usługowe).
4. Budynek mieszkalny.
5. Budynek biurowy z parkingiem.



Zdjęcie 1: Zagospodarowanie centrum Sopotu (przejście do Molo od ulicy Monte Cassino)

Źródło:

http://www.ndi.pl/80/realization,4/realizacje/centrum_sopotu/

Istotnym elementem unikalnego projektu sopockiego była także budowa tunelu samochodowego, który pozwala na bezkolizyjnie przejście od ulicy Monte Cassino do Molo.

W lutym 1997r. Rada Miasta Sopotu podjęła uchwałę w sprawie wyłonienia w drodze konkursu dewelopera projektu budowy nowego centrum Sopotu. W marcu 1999 r. Miasto Sopot i spółka NDI S.A. podpisało umowę o współpracy, natomiast w lutym 2001 r. powstała spółka projektowa, której udziałowcami było Miasto oraz NDI S.A.



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

Prace budowlane ruszyły w październiku 2006 r., natomiast w sierpniu 2009 r. oddano do eksploatacji ostatni z pięciu budowanych obiektów, tj. Dom Zdrojowy.

Miasto Sopot podjęło decyzję o rewitalizacji Centrum z udziałem dewelopera, która w owym czasie była pionierska w skali kraju. Warunki brzegowe, jakie Miasto określiło odnosiły się m.in. do funkcji obszaru, wielkości obiektów - ich brył i gabarytów. Przed wyłonieniem Dewelopera, miasto uchwaliło plan zagospodarowania przestrzennego oraz zorganizowało konkurs urbanistyczny na zagospodarowanie centralnej części miasta. Działaniom Miasta towarzyszyły analizy niezależnego doradcy ekonomicznego i prawnego, który dokonał m.in. oceny przedsięwzięcia pod względem opłacalności dla potencjalnego Inwestora oraz pomógł przygotować wzór umowy spółki. W ramach oferty Partner Prywatny zobowiązany był przedstawić m.in. koncepcję zagospodarowania terenu wraz z oszacowanymi kosztami jej realizacji, a także umowy przedwstępne z potencjalnymi najemcami. Miasto zapewniło sobie wpływ na realizację całego przedsięwzięcia poprzez zasadę jednomyślnego podejmowania decyzji w spółce.

Oprócz obiektów na cele publiczne przedmiotem wspólnej realizacji przedsięwzięcia była także przebudowa infrastruktury podziemnej, natomiast zrealizowało przy tej okazji inwestycję polegającą na wykonaniu odpływu wód gruntowych, finansowaną ze środków europejskich. Ponadto, Deweloper wykonał prace na rzecz właścicieli kamienic sąsiadujących z budowanym tunelem polegające na wzmocnieniu fundamentów oraz remoncie elewacji. Sposób realizacji tych prac był indywidualnie uzgadniany podczas spotkań z mieszkańcami poszczególnych budynków z udziałem miasta.



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

Garnizon w Gdańsku

Na terenie zabytkowego kompleksu byłych koszar, znajdujących się w centrum Wrzeszcza, wykupionego od Agencji Mienia Wojskowego, przez dewelopera powstaje nowa wielofunkcyjna dzielnica metropolii trójmiejskiej. Nowym właścicielem terenu w 2005 r. została Grupa Inwestycyjna Hossa SA., która uznając historyczne i tradycyjne znaczenie przejętego obszaru przygotowała dla niego koncepcję zagospodarowania terenu pod wspólną nazwą Garnizon. Deweloper uwzględnił w swojej koncepcji także budynki prywatnych właścicieli, które stara się od nich odkupić.



Zdjęcie 2: Rewitalizacja Garnizonu Czarnych Huzarów

Źródło: <http://garnizon.pl/garnizon/galeria.html>

W skład obszaru Inwestycji wchodzi m.in. 7 budynków zabytkowych przy ul. Słowackiego o łącznej powierzchni ponad 12 500 m² oraz zajmujący 2,5 ha park z zabytkowym starodrzewem. Założeniem dewelopera jest, aby ta przestrzeń łączyła w sobie funkcje mieszkalne, handlowe i usługowe, kulturalne, rekreacyjne, edukacyjne i rozrywkowe wraz z dobrą komunikacją, harmonijnie wplecioną zielenią, kameralnymi miejscami typu skwerki i place. W ramach powierzchni usługowych przewiduje się między innymi utworzyć klub muzyczny ze sceną, wspomagany przez działalność gastronomiczną, targową, wystawienniczą i konferencyjną.

Projekt w części kulturalnej jest realizowany przy częściowym wsparciu funduszy unijnych z programu JESSICA.

Projekt realizowany przez dewelopera prowadzi do odzyskania dla miasta i otwarcia dotychczas niedostępnych dla mieszkańców, zdegradowanych terenów, które w przyszłości będą stanowiły nowoczesną dzielnicę, uwzględniając zróżnicowane potrzeby jej mieszkańców i osób przychodzących z zewnątrz. Deweloper w swojej koncepcji nawiązuje do historycznej tradycji i przeznaczenia tego terenu poprzez zachowanie charakteru zabytkowych budynków, ale także innych elementów przestrzeni, stanowiących tereny wspólne (np. elementy ogrodu). Jednocześnie koncepcja zagospodarowania tego obszaru bardzo dobrze wpisuje się w willowy charakter dzielnic Strzyża i Oliwa.



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

Ciekawym i ważnym elementem tej przestrzeni, nadającym jej swoisty charakter wydaje się być Garnizon Kultury - projekt polegający na wykorzystaniu zabytкового obiektu celem stworzenia miejsca na funkcje rozrywkowe, kulturalne, kultury i sztuki w połączeniu z biznesem bazujące na nieszablonowych pomysłach. Deweloper oferuje partnerstwo w biznesie, wsparcie promocyjne i marketingowe.

W ramach działalności w sferze kultury, sztuki i nauki Deweloper zainicjowała program współpracy ze studentami trójmiejskich uczelni wyższych pod nazwą GARNIZON - DLA KREATYWNYCH. Celem programu jest wsparcie młodych twórców w realizacji projektów kreatywnych poprzez wspólne przedsięwzięcia, udostępnianie przestrzeni na prowadzenie warsztatów i eksperymentów, wykreowanie miejsca spotkań różnych ludzi celem wymiany doświadczeń.



Zdjęcie 3: Garnizon Kultury

Źródło: <http://garnizon.pl/garnizon/galeria.html>



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

GARNIZON

PLAN ZAGOSPODAROWANIA



GARNIZON
KULTURY

Budynek	Przeznaczenie	Powierzchnia komercyjna	Ilość kondygnacji	Dostępne moduły powierzchni
Słowackiego 1	sale konferencyjne, sale balowe, klub, kino, teatr, warsztaty szkolne	3000 m ²	2+ piwnica i poddasze	cały obiekt
Słowackiego 1a	gastronomia, fitness, hostel	1900 m ²	2	od 80 do 500 m ²
Słowackiego 3	hotel z gastronomią	3200 m ²	5 + piwnica	cały obiekt
Słowackiego 7	biura, hotel, dom studencki	1200 m ²	2 + piwnica i poddasze	od 20 m ² lub cały obiekt
Słowackiego 7a	centrum sportowe	1400 m ²	1	cały obiekt
Słowackiego 7b	mała hala sportowa, pokoje na wynajem	1400 m ²	2	600 m ² lub cały obiekt
Słowackiego 9	biura, gastronomia, dom studencki	600 m ²	3 + piwnica i poddasze	od 50 do 600 m ²
Słowackiego 13	biura, szkoła, gastronomia, dom studencki	2000 m ²	3 + piwnica i poddasze	od 70 do 500 m ²
Słowackiego 17	gastronomia, pokoje na wynajem, konferencja	1300 m ²	2 + piwnica	od 200 do 1100 m ² lub cały obiekt
Słowackiego 19	centrum wystawiennicze i konferencyjne, gastronomia, biura, dom studencki	2600 m ²	3 + piwnica	od 50 do 500 m ² lub cały obiekt
Słowackiego 21	centrum medyczne, gabinety lekarskie, biura, lokale usługowe, dom studencki	1100 m ²	3 + piwnica	od 20 do 60 m ² lub cały obiekt
Słowackiego 23	klub muzyczny, gastronomia	1700 m ²	2 + piwnica	od 200 do 1200 m ² lub cały obiekt

Rysunek 1: Plan zagospodarowania Garnizonu

Źródło: http://garnizon.pl/_files/parent63/g_k.pdf



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

Zamek Krzyżacki w Gniewie

Dobrym przykładem udziału w procesie rewitalizacji dewelopera jest Zamek Krzyżacki w Gniewie.

Został on sprzedany w 2010 roku Grupie Polmlek przez dotychczasowego właściciela obiektu Gminę Gniew. Powodem sprzedaży Zamku były wysokie koszty jego utrzymania, które znacząco obciążały budżet Gminy. Deweloper zobowiązał się do zainwestowania znacznych środków w remont samego obiektu, jak i pozostałych zabytkowych budynków znajdujących się na Wzgórzu Zamkowym. W ramach inwestycji przeprowadzono pracę remontową i konserwatorską Zamku, uporządkowano teren okalający obiekt, odremontowano Pałac Myśliwski oraz Pałac Marysieńki, powstał nowoczesny kompleks hotelowo-konferencyjny z centrum SPA. Inwestor zadbał również o rozwój oferty kulturalno-edukacyjnej.

Odbývają się tutaj coroczne turnieje rycerskie, wzbogacono istniejącą wystawę o elementy multimedialne, co z pewnością pomogło w przyciągnięciu młodszych grup turystów. Wbrew wcześniejszym obawom Zamek nie został zamknięty wyłącznie dla gości hotelowych, lecz nadal funkcjonuje, jako przestrzeń otwarta dla wszystkich.



Zdjęcie 4: Zamek Krzyżacki w Gniewie

Źródło <http://odkryjpomorze.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

Literatura i inne źródła

1. A. Tułodziecki [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Komentarz, 2. Wyd., Nb 2, Warszawa 2011, s. 266;
2. <http://www.trojmiasto.pl/wiadomosci/Gdansk-Kolejnych-50-mieszkan-komunalnych-za-grunty-n91340.html/>;
3. Wyrok NSA z 8 listopada 2006 r., sygn. I OSK 1031/05, nieopubl., prawomoc.
4. http://garnizon.pl/__files/parent63/g_k.pdf;
5. <http://www.zamek-gniew.pl/>;
6. <http://www.ndi.pl/>
7. <http://www.dziennikbaltycki.pl/artukul/282539,zamek-w-gniewie-sprzedany,id,t.html>;
8. <http://www.tcz.pl/index.php?p=1,47,0,wiadomosci&item=aee96e50ecf75c10&title=Minelo-pol-roku-od-sprzedazy-zamku-Czy-stanie-sie-najwieksza-atrakcja-powiatu>.