Vademecum rewitalizacji dawnych dzielnic mieszkaniowych

Handbook on Urban Revitalization Guide for Municipalities

by Krzysztof Skalski

August 1997

PADCO, Inc. under USAID Contract No. EUR-0034-C-00-4029-00

Housing Finance & Municipal Advisory Program for Poland

Redaktor Poradnika

Krzysztof Skalski

we współpracy z

PADCO, Inc.

Cooperative Housing Foundation (CHF)

VADEMECUM REWITALIZACJI DAWNYCH DZIELNIC MIESZKANIOWYCH

Poradnik dla Rady i Zarządu Miasta

redaktor poradnika
Krzysztof SKALSKI

Zespół Koordynacyjny ds. Rewitalizacji Starego Miasta
w Bielsku-Białej w składzie:

Jerzy Krawczyk, Wiceprezydent Miasta,
Stanisław Kania, Radny Starego Miasta,
Jan Czarniecki, Program Office, PADCO,
Sławek Getka, Program Office, CHF,

Edward Gębala, Prezes Izby Rzemieślniczej,
Stanisław Gawlas, Dyrektor Biura Rozwoju Miasta,
Mariola Polak-Opyrchał, Biuro Rozwoju Miasta,
Marek Cempla, Plan rewaloryzacji,
Andrzej Cygnarowski, Plan rewaloryzacji,
Jacek Konior, Państwowa Służba Ochrony Zabytków Bielsko-Biała,
Julian Nowak - CFH/AWIM,
Wojciech Deszczyński, Bank Gospodarstwa Krajowego,
Bogdan Dzierżawski, CHF,
Stanisław Czernik, Kuria Bielsko-Biała,
Urszula Sleboda, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej,
Leszek Wąs, Komisja Kultury, Sztuki i Ochrony Zabytków, Galeria Sztuki,
Anna Lejawka, protokulant, AWIM Bielsko-Biała,

pracował pod kierunkiem
Krzysztofa Skalskiego PADCO/CHF

Planning & Development Collaborative International, Inc.
PADCO. Inc.
1025 Thomas Jefferson Street, NW, Suite 170
Washington, DC 2000

Przygotowany na zlecenie:
Regionalnego Biura do Spraw Rozwoju Mieszkaniowego w Europie Wschodniej przy Amerykańskiej Agencji ds. Rozwoju Międzynarodowego (USAID).

ISBN 83-86691-24-7

Wydawca: Międzykomunalna Spółka Akcyjna MUNICIPIUM
00-517 Warszawa, ul. Marszałkowska 82
Dział handlowy: tel. 625-23-32;
tel./fax 622-34-35

Spis treści

Słowo wstępne

WPROWADZENIE

Rewitalizacja zasobów źródłem poprawy sytuacji mieszkaniowej; problematyka ogólna
1.1. Rewitalizacja a rozwój rynku mieszkaniowego
1.2. Rewitalizacja jako odpowiedź na istotne aspiracje społeczne w dziedzinie mieszkalnictwa
1.3. Rewitalizacja jako działania partnerskie
1.4. Nowe instrumenty prawne i urbanistyczne
1.5. Nowe instrumenty finansowe dla rewitalizacji
1.6. Kształcenie „operatorów" rewitalizacji
1.7. Warunki powodzenia procesów rewitalizacji istniejących zasobów mieszkaniowych

Rewitalizacja w Bielsku-Białej, streszczenie
2.1. Założenia i cele
2.2. Co udało się zrobić? (do końca kwietnia 1997 r.)
2.3. Plan pracy do wykonania (synteza)
Aneks

CZĘŚĆ I

Jak zorganizować rewitalizację starej dzielnicy śródmiejskiej.
Przygotowanie modelu organizacyjnego operacji programowej w Bielsku-Białej na zasadzie partnerstwa publiczno-prywatnego pomiędzy Gminą, iwestorami sektora prywatnego i lokalną grupą operacyjną.

1. UCZESTNICY PRAC NAD ORGANIZACJĄ REWITALIZACJI
   1.1. Zespół Koordynacyjny ds. Rewitalizacji Starego Miasta
   1.2. Inni uczestnicy prac organizacyjnych
   1.3. Lokalni uczestnicy procesu rewitalizacji (rzeczywiści i potencjalni)
   1.4. Pozalokalni „decydenci" sektora publicznego

2. CELE PRACY I HIPOTEZY WYJŚCIOWE
   2.1. Ideowe cele rewitalizacji (na przykładzie Starówki bielskiej)
   2.2. Rewitalizacja Starego Miasta na tle strategii mieszkaniowej Gminy

3. WSPÓŁPRACA SEKTORA PUBLICZNEGO I PRYWATNEGO W FINANSOWANIU ROBÓT REMONTOWYCH
   3.1. Partnerstwo publiczno-prywatne w polskim systemie mieszkalnictwa
   3.2. Bielsko-Biała jako „studium przypadku"
   3.3. Analiza i odrzucenie modelu konsorcjum dla rewitalizacji
   3.4. Przyjęcie nowego modelu działania: indywidualne umowy pomiędzy operatorem a inwestorami sektora prywatnego
   3.5. Zasady i mechanizmy partnerstwa publiczno-prywatnego dla rewitalizacji Starówki bielskiej

4. IDENTYFIKACJA I POZYSKIWANIE INWESTORÓW SEKTORA PRYWATNEGO DLA REWITALIZACJI
   4.1. Kim są potencjalni inwestorzy rewitalizacji Starego Miasta w Bielsku-Białej?
   4.2. Pozyskiwanie inwestorów wśród mieszkańców dzielnicy
   4.3. Pozyskiwanie inwestorów zewnętrznych
   4.4. Tworzenie i przygotowanie wstępnego „portfela zamówień" inwestycyjnych
   Aneksy

5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STAREGO MIASTA A DZIAŁANIA OPERACYJNE
   Aneksy

6. ZADANIA I KOMPETENCJE OPERATORA
6.1. Kim jest operator rewitalizacji i jakie są jego zadania?
6.2. Umowa realizacyjna pomiędzy Gminą a operatorem
6.3. Statut Biura Operatora
6.4. Koszty utrzymania Biura Operatora
Aneksy

7. FINANSOWANIE ROBOT REMONTOWYCH
7.1. Finansowanie inwestycji na obszarze Starego Miasta. Warunki finansowania remontów przez banki
7.2. Krótka charakterystyka źródeł finansowania i instrumentów finansowych
- Kredyty bankowe
- Kredyty z kasy mieszkaniowej
- Kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego

7.3. Ulgi podatkowe dla osób fizycznych
- Premia gwarancyjna
- Remont budynku zabytkowego

7.4. Obligacje komunalne lub pożyczka na mieszkalnictwo
Aneksy

CZĘŚĆ II

Jak wdrożyć i realizować proces rewitalizacji.
Eksploatacja ankiet socjalnych i techniczno-komercyjnych zrealizowanych na obszarze objętym rewitalizacją oraz przetworzenie uzyskanych informacji na wstępny program robót remontowych. Zasady i procedury gospodarowania mieniem w czasie rewitalizacji. Wdrożenie i realizacja procesu rewitalizacji.

8. PRZYGOTOWANIE PROGRAMU ROBÓT REMONTOWYCH
8.1. Przetworzenie informacji uzyskanych poprzez ankiety na wstępne programy robót
8.2. Pomoc dla operatora w zasadach i praktyce tworzenia biznesplanów remontów
8.3. Tworzenie ramowego budżetu operacji programowanej i ewaluacje niezbędnych wkładów z budżetu komunalnego

9. INSTRUMENTY PRACY OPERATORA
9.1. Instrumenty działania do dyspozycji operatora w zakresie finansowania prac i procedur operacyjnych
9.2. Komunalny Fundusz Rewitalizacji
Aneks

10. POLITYKA MIENIA W PROCESIE REWITALIZACJI
10.1. Sprzedawać czy dzierżawić mienie komunalne ?
10.2. Finansowe mechanizmy motywacyjne tworzone przez Gminę
10.3. Polityka mienia komunalnego w procesie rewitalizacji 1998 – 2004 r.
Aneksy

11. KSZTAŁCENIE OPERATORÓW
11.1. Szkoła operatorów jako warunek wdrożenia procesów rewitalizacji
11.2. Warunki i program szkolenia

12. SŁOWNIK POJĘĆ

13. PROJEKT USTAWY

SŁOWO WSTĘPNE

Prawie każda gmina w Polsce pragnie umieścić w samorządowych programach swych działań remont, modernizację i nobilitację społeczną starych, zdegradowanych dzielnic śródmiejskich.

Wiadomo powszechnie, że dawną świetność tych obszarów należałoby przywrócić dla współczesnych mieszkańców. Jest to zarówno palącą koniecznością techniczną, jak i wyrazem woli politycznej poprawy wizerunku miasta, a szczególnie jego centrum.

Wyzwanie takie podjęło już po roku 1990 kilka miast. W tym opracowaniu podzielimy się doświadczeniami uzyskanymi w Bielsku-Białej w latach 1996 – 1997. Doświadczenia te usytuowane są równocześnie w szerszym kontekście innych miast polskich i doświadczeń zagranicznych.

Pierwszy, kilkumiesięczny okres prac podjętych w Bielsku-Białej był nastawiony na zagadnienie: **„Jak zorganizować proces rewitalizacji ?"** .

Wdrożenie programu to sprawa następnego roku pracy. Będzie ono przedmiotem drugiej części tego poradnika. Udzieli więc on wówczas również odpowiedzi na pytanie **„Jak prowadzić rewitalizację starej dzielnicy miejskiej"**. Realizacja programu trwać będzie przecież przez następne kilka do kilkunastu lat.

Jednak już teraz, kilkumiesięczna praca zespołu pozwala przybliżyć odpowiedź na pierwsze podstawowe pytania:

Jak stworzyć program rewitalizacji dzielnicy, jak zorganizować i finansować modernizację remontów?
Jak, nie obciążając wyłącznie funduszy publicznych, zapewnić zrównoważony rozwój Starego Miasta, rozwijając jego podstawowe funkcje: mieszkalną i usługową, a w przyszłości również i turystyczną?

Niniejszy poradnik jest więc zarazem sprawozdaniem z prac prowadzonych przez Zespół Koordynacyjny ds. Rewitalizacji w Bielsku-Białej i próbą wyjaśnienia zainteresowanym gminom, jak podejmować tego typu zadanie w ich własnym kontekście lokalnym.

Opiera się zarówno na tych, bieżących doświadczeniach terenowych w Polsce lat 1996/97, jak i na szerszej refleksji i doświadczeniach, jakie w tej materii posiadają kraje Unii Europejskiej i niektóre miasta w Stanach Zjednoczonych.

Szczególne podziękowanie należy się tutaj twórcom i realizatorom w Polsce Programu Regionalnego Biura ds. Rozwoju Mieszkaniowego w Europie Wschodniej przy Amerykańskiej Agencji ds. Rozwoju Międzynarodowego USAID oraz jego agencjom pracującym w Polsce, które umożliwiły tę pracę :

- Amerykańskiej Firmie Doradczej ds. Planowania Przestrzennego i Rozwoju Ekonomicznego PADCO oraz
- Fundacji Spółdzielczości Mieszkaniowej CHF zainstalowanym w Warszawie, a w szczególności Kierownikom projektu w Bielsku-Białej, Panom Janowi Czarnieckiemu (PADCO) i Panu Sławomirowi Getce (CHF).

Niektórzy członkowie Zespołu Koordynacyjnego ds. Rewitalizacji Starówki w Bielsku-Białej odbyli w październiku-listopadzie 1996 r. interesujący staż profesjonalny na temat rewitalizacji w Waszyngtonie i Filadelfii organizowany przez CHF, co przyczyniło się znacznie do podniesienia poziomu dyskusji profesjonalnych.

Szerszy kontekst tych działań wiąże się z faktem, że wkrótce światło dzienne ujrzeć powinien specjalny zapis ustawowy nt. organizacji i finansowania tzw. programowanych operacji renowacji i modernizacji obszarów mieszkaniowych. Nie ureguluje on z pewnością całokształtu problemów związanych z rewitalizacją wobec nie istniejących jeszcze w Polsce instytucji i mechanizmów urbanistycznych, jakie powinny działać w rozwiniętej gospodarce rynkowej i zaawansowanej samorządności lokalnej. Będzie jednak z pewnością istotnym krokiem na tej drodze.

Powyższe elementy pozwalają z pewnym optymizmem spojrzeć na szansę powodzenia rewitalizacji prowadzonej przez te gminy polskie, które już przystąpiły do organizacji procesu rewitalizacji. Sądzę również, że doświadczenia te okażą się przydatne dla innych gmin wkraczających lub zastanawiających się nad możliwościami przystąpienia do rewitalizacji swych dawnych dzielnic mieszkaniowych.

Autor wielu z przedstawionych tu tekstów i redaktor poradnika organizował i prowadził przez wiele lat operacje rewitalizacji starych dzielnic mieszkaniowych we Francji, a od wielu lat działa w tej niełatwej dziedzinie w Polsce. Jego też obciążają błędy i niedociągnięcia tego zamierzenia.

Niniejszy poradnik jest jednak przeznaczony do ewolucji i uaktualnienia. Stąd wynika charakter wydawnictwa i możliwość uzupełnień proponowanego skoroszytu. Jego jakość będzie więc polepszać się w miarę wymiany doświadczeń o celnych decyzjach Rad Miejskich i ich uchwałach. Będą one powielane i rozsyłane.

Zapraszając do nadsyłania tych dokumentów, życzę owocnej pracy z poradnikiem.

Krzysztof Skalski
Redaktor poradnika

WPROWADZENIE

REWITALIZACJA ZASOBÓW ŹRÓDŁEM POPRAWY SYTUACJI MIESZKANIOWEJ; PROBLEMATYKA OGÓLNA

1.1 Rewitalizacja a rozwój rynku mieszkaniowego

Zgodnie z nazewnictwem przyjętym w środowiskach technicznych i ekonomicznych rozróżnimy w tym tekście następujące pojęcia:

- **remonty** - tj. przywrócenie takiego stanu budynku, jaki istniał na początku poprzedniego cyklu jego eksploatacji;
- **modernizacja** - tj. remonty uzupełnione wprowadzeniem nowych, lepszych, sprawniejszych lub nawet dodatkowych elementów wyposażenia, podnoszących komfort;
- **rewaloryzacja** - przywrócenie wartości, czyli remont lub modernizacja obiektów o szczególnej wartości zabytkowej. Wymaga to dodatkowych prac badawczych i realizacyjnych, mających na celu wyeksponowanie tych wartości zabytkowych;
- **rewitalizacja** - pojęcie obejmujące wszystkie powyższe zakresy, odnoszące się do kompleksowych akcji podejmowanych w obszarach miasta, szczególnie w starych dzielnicach zdegradowanych, wiążące działania poprzednio wymienione z działaniami zmierzającymi do ożywienia społecznego i gospodarczego.

Powiązanie spraw technicznych, gospodarczych i społecznych w procesach rewitalizacji to nie tylko sprawa terminologiczna, ale istota zagadnienia, które w odróżnieniu od tradycyjnych ujęć odnosi się do całości życia miasta, a nie tylko do jego formy.

Rewitalizacja jest więc systemem działań mającym na celu zrównoważony rozwój dzielnic dawnych, ich funkcji mieszkaniowej, ekonomicznej, społecznej. Rewitalizacja kojarzy się jeszcze często w Polsce z długotrwałymi i kosztownymi procesami odnowy dzielnic historycznych, jakie miały miejsce w okresie lat 1960 – 1980 w wybranych miastach polskich, jak Zamość, Elbląg czy Kraków.

Decyzje podjęcia takich długoletnich operacji zapadały w tym okresie na szczeblu centralnym i finansowane były prawie w całości z budżetu państwa. Podobnie organizowane były takie operacje w Europie Zachodniej, np. we Francji. Budżet państwa dofinansował tam bardzo znacznie prace nad rewitalizacją poprzez bezpośrednie dopłaty do wybranych obiektów w określonych przez administrację centralną obszarach miast zabytkowych. We Francji na przykład określane są one jako tzw. sektory chronione *(secteurs sauvegardés)*.

W Polsce, kraju o niskim współczynniku mieszkań (około 300/1000 mieszkańców), pojęcie rewitalizacji wiąże się również jeszcze w latach siedemdziesiątych z obawą czynników decyzyjnych o konieczność „rozgęszczenia" mieszkań zlokalizowanych w dzielnicach starych zdegradowanych technicznie i społecznie. Wiąże się więc z obawą o powiększenie grupy osób oczekujących w tym okresie na mieszkania w spółdzielniach mieszkaniowych. Pojęcie rewitalizacji pojmowane było jako swoiste niebezpieczeństwo otwarcia „puszki Pandory", i jako takie, hamowane w latach siedemdziesiątych (z wyjątkiem szczególnych, wspomnianych programów rządowych dla miast historycznych o dużym ładunku kulturowym i symbolicznym).

1.2 Rewitalizacja jako odpowiedź na istotne aspiracje społeczne w dziedzinie mieszkalnictwa
Dla rzesz mieszkańców miast, w kontekście dążenia do społecznej promocji jednostki lub rodziny, lokalizacja miejsca zamieszkania jest często pożądanym lub niepożądanym wyróżnikiem. Zamieszkiwanie w starych zasobach, po rewitalizacji dzielnicy, staje się często znakiem, symbolem powodzenia społecznego, społecznej nobilitacji. Zjawisko to ma miejsce zarówno na zachodzie Europy, jak i w Polsce. Jednocześnie, w innych dzielnicach miasta, stary zasób czynszowy prywatny i spółdzielczy odgrywa rolę „przedsionka miasta" dla osób podejmujących migrację wobec przekształceń na rynku pracy. W tym kontekście:

rewitalizacja dawnych dzielnic miejskich jako system działań organizacyjnych, prawnych i finansowych, wiążący politykę mieszkaniową państwa z lokalną polityką mieszkaniową samorządów jest źródłem i wyznacznikiem poprawy sytuacji mieszkaniowej społeczeństwa.

W gospodarce rynkowej rewitalizacja dawnych zasobów mieszkaniowych jest również procesem racjonalnego wspierania naturalnej rynkowej tendencji do maksymalnego wykorzystania potencjału zainwestowanych terenów miejskich (posiadających infrastrukturę). Sprawny obserwator dostrzega już w Polsce efekty tej tendencji, pomimo ograniczonych jeszcze możliwości rozwoju rynku mieszkaniowego.

Trend, o którym tu mowa, prowadzi do maksymalnego wykorzystania potencjału terenów i kubatury istniejących w miastach, tj.:
- terenów poprzemysłowych,
- terenów powojskowych,
- wolnych parcel budowlanych,
- terenów komunalnych i terenów pozostających we władaniu spółdzielni mieszkaniowych,
- programów mających na celu dobudowy, nadbudowy i adaptacje,
- programów przekształceń i modernizacji kwartałów ulicznych.

Wszystkie te programy mieszkaniowe, obejmujące od kilku do kilkudziesięciu mieszkań, „pączkują" już w Polsce jako wyraz ekonomicznie oraz społecznie uzasadnionej konieczności rozwoju miasta „do wewnątrz". Mimo że niewielkie liczbowo stanowią one istotny sposób na rozwiązywanie problemów mieszkalnictwa i nie mogą być już traktowane „jako druga cyfra po przecinku" w stosunku do dawnego, masowego budownictwa spółdzielczego.

Dla szybszej i społecznie sprawiedliwej realizacji tych naturalnych trendów rynku mieszkaniowego konieczna jest interwencjonistyczna postawa państwa, wyrażająca się integracją wszystkich sektorów własności mieszkaniowej w systemie finansowania budownictwa mieszkaniowego starego i nowego. Bowiem dopiero konkurencyjność między ofertą dla rodziny zakupu nowego mieszkania na peryferiach i/lub mieszkania do remontu w dzielnicy śródmiejskiej spowoduje prawdziwe ożywienie na rynku mieszkaniowym w Polsce.

- **Zasięg rewitalizacji w polityce mieszkaniowej państw zachodnich i w Polsce**

Do końca lat osiemdziesiątych wartość globalna obrotu finansowego w sektorze starego budownictwa, tj. obrotu finansowego w remontach i renowacji budynków mieszkalnych, kształtowała się w granicach kilku (7%) obrotu, jaki notowano w sektorze nowego budownictwa mieszkaniowego w ogóle. Tymczasem, w tym samym okresie, w krajach europejskich proporcja ta osiągnęła lub przekroczyła nawet połowę obrotu w całym sektorze budownictwa mieszkaniowego (w Szwecji 60% obrotu przypadało na modernizację już w końcu lat osiemdziesiątych, we Francji, począwszy od połowy lat siedemdziesiątych, rewitalizacja stanowi połowę obrotu w sektorze budownictwa mieszkaniowego...).

Choć prawdą jest, że kraje europejskie przeżywały po wojnie okresy wzmożonego budownictwa mieszkaniowego, finansowanego przy użyciu pieniędzy publicznych (jak np. w Polsce w okresie lat siedemdziesiątych, gdy dochodziło do budowy 250 000 mieszkań rocznie, lub we Francji, gdzie budowano ponad pięćset tysięcy mieszkań rocznie w formule budownictwa społecznego HLM), to jednak należy zauważyć, że przyrost ten nie stanowił nigdy więcej niż 1 - 3 % rocznie w stosunku do zasobu istniejącego (w Polsce około 11 milionów mieszkań, we Francji 21 milionów mieszkań). Cyfry te, a szczególnie ich proporcje, dowodzą w sposób dobitny, że wszystko to, co dzieje się na rynku mieszkań dawnych, tzw. mieszkań okazyjnych, ma przemożny wpływ na zmiany popytu na rynku mieszkań nowych.

Jest to sensu stricto system „naczyń połączonych" i tylko jako taki może funkcjonować sprawnie, choć nie bezkonfliktowo.

- **Ułatwienie przepływu nieruchomości mieszkaniowych między sektorami**

Dotychczasowe obserwacje dokonywane w okresie lat 1990-1997 potwierdzają opinię prof. Hajduka, dawnego dyrektora Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej w Warszawie, że system mieszkalnictwa w Polsce, rozumiany jako zestaw wszystkich segmentów własności mieszkań, był w roku 1989 systemem „spetryfikowanym". Oznacza to, że przepływy ilościowe były niezwykle ograniczone i że w dużym stopniu pozostaje on nadal jeszcze systemem „sztywnym".

Od 1990, tj. w okresie ostatnich siedmiu lat, zapoczątkowano niewątpliwie działania mające na celu ułatwienie koniecznych przepływów nieruchomości mieszkaniowych w dawnych zasobach:

1) komunalizacja budynków należących uprzednio do Skarbu Państwa,
2) przekazywanie gminom budynków zakładowych i hoteli robotniczych,
3) sprzedaż mieszkań spółdzielczych lokatorskich,
4) proces prywatyzacji mieszkań komunalnych, niezwykle zresztą kontrowersyjny ze względu zarówno na tworzenie źle funkcjonujących (strukturalnie) współwłasności pomiędzy gminą i osobami fizycznymi, jak i trudności remontowe w samych wspólnotach mieszkaniowych.

Na przekształcenia własnościowe czeka jeszcze wielki zasób mieszkań zakładowych będących w posiadaniu dużych pracodawców państwowych, jak huty i kopalnie[1].

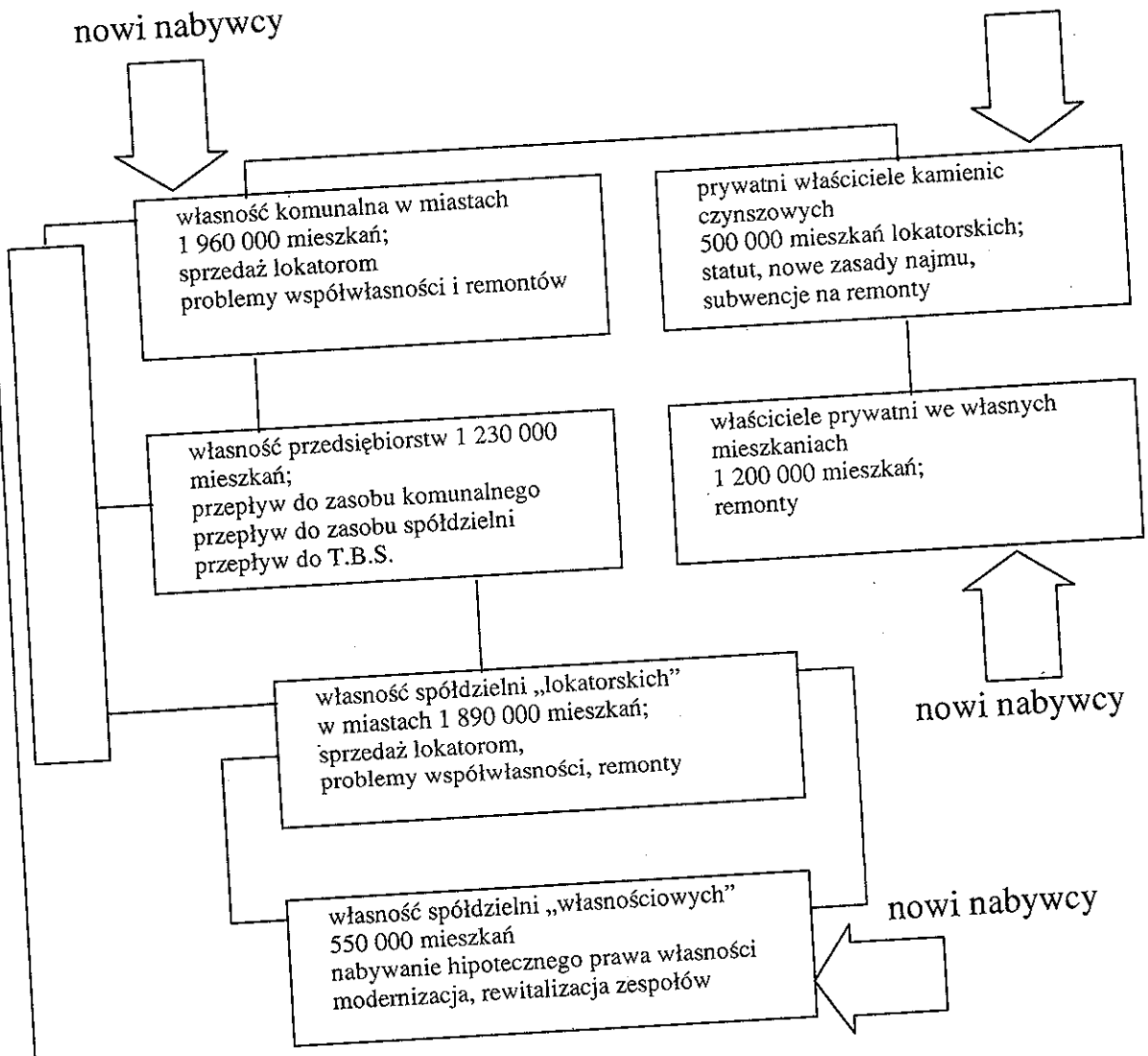
Zamieszczone poniżej dwie tabele wskazują na stan zasobów w poszczególnych sektorach własności mieszkań w roku 1986, według danych Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej z roku 1986 oraz w roku 1995 według statystyki GUS.

Porównując te cyfry obserwujemy nikłe, choć niewątpliwe zmiany w proporcji poszczególnych sektorów własności. Świadczy to o istniejących tendencjach przepływów i napięciach między sektorami. Natomiast wciąż brak jasnych i prostych mechanizmów przepływów i procedur ułatwiających te przepływy. Hamuje to znacznie ruchy na rynku zasobów istniejących oraz wymianę pomiędzy popytem na mieszkania nowo budowane i mieszkania w starym zasobie.

Gwałtowne urynkowienie cen mieszkań po roku 1990 odsunęło napór popytu na nowe mieszkania w spółdzielczości mieszkaniowej i ograniczyło „obawy" o wzmożony popyt wynikający z rozgęszczania mieszkań w starych, zdegradowanych zasobach. Jest więc miejsce na tworzenie delikatnych mechanizmów interwencyjnych wspomagających transfer pomiędzy sektorami i skierowanie popytu w równej mierze na budownictwo nowe i stare.

[1] Podobny problem miały w tym zakresie państwa zachodnie, gdzie proces prywatyzacji majątku kopalń jak np. we Francji, trwał w latach siedemdziesiątych - osiemdziesiątych i pozwolił na opracowanie interesujących mechanizmów i metod działania. Jest tu miejsce na wymianę doświadczeń i inspiracyjne działanie przykładów.

Transfer pomiędzy sektorami własności i nieruchomości mieszkaniowych w Polsce
Tendencje i problemy



Dane liczbowe wg.: „Zeszyty Mieszkaniowe" nr 2, 3, 4, IPGiK, 1986.
Niektóre podane liczby uległy już zmianom na skutek transferu pomiędzy sektorami własności nieruchomości mieszkaniowych (przyp aut.).

Struktura zasobów według obecnie występujących prawnowłasnościowych form użytkowania

Tabela 2/3

Forma własności	Liczba mieszkań (stan na 18.05.95)	Udział %
1. Komunalna	1 856 855	16,8
2. Zakładowa (lub podobna)	1 093 748	9,9
3. Spółdzielcza „lokatorska"	1 325 470	12,0
4. Spółdzielcza „własnościowa"	1 307 387	11,8
5. Własności osób fizycznych w budynkach wspólnot	686 741	6,2
6. W budynku prywatnym wg umowy najmu z czynszem „regulowanym"	4 786 105	43,3
7. W budynku prywatnym wg umowy najmu z czynszem „wolnym"		
8. We własnym budynku	11 056 306	100,0
Ogółem liczba mieszkań		

Źródło: „Warunki mieszkaniowe", Spis ludności i mieszkań metodą reprezentacyjną 1995

1.3 Rewitalizacja jako działania partnerskie

- **Spójność programów rządowych i samorządowych**

Zasadnicza zmiana między systemem centralnego sterowania a systemem rynkowym w podejściu do problemu tzw. luki remontowej polega, jak wiadomo, na odmiennej roli sektora publicznego:
O ile w pierwszym przypadku sektor publiczny był nie tylko inicjatorem, ale również płatnikiem zaplanowanych działań, o tyle w gospodarce rynkowej, a szczególnie tzw. społecznej gospodarce rynkowej, do jakiej dąży wiele państw zachodnioeuropejskich, sektor państwowy lub szerzej publiczny, poprzez działania interwencyjne, zachowuje rolę stymulującą dla wywołania lub poszerzenia efektywnego popytu. Przyjmuje on również rolę korygującą zachowania rynkowe i patologie społeczne wynikające z gospodarki rynkowej (np. problemy dezintegracji społecznej i tworzenie się swoistego „getta" mieszkaniowego dla specyficznych grup społecznych), co obserwować można w wielu miastach amerykańskich i dużych miastach europejskich.

Walka z tymi objawami wymaga spójnej polityki na styku pomiędzy działaniami centralnymi i samorządowymi.

W tym kontekście, modernizacja zasobów mieszkaniowych w dzielnicach dawnych stawać się będzie i w Polsce działaniem partnerskim wiążącym sektor publiczny z wieloma partnerami - inwestorami sektora prywatnego. Potencjalnymi inwestorami są tu przede wszystkim mieszkańcy i właściciele nieruchomości w wybranych do rewitalizacji obszarach:

- lokatorzy,
- właściciele mieszkań,
- właściciele budynków czynszowych,
- inwestorzy budownictwa nowego, jak np. spółdzielnie mieszkaniowe i TBS-y, które zdecydują się na budowę „plombową" w starej tkance miejskiej,
- deweloperzy budownictwa mieszkaniowego („plomby" w starej tkance),
- nowi właściciele (osoby fizyczne i prawne) wykupujący budynki lub mieszkania w ramach zorganizowanych operacji programowanych renowacji (zgodnie z przygotowywaną ustawą polską o renowacji i modernizacji obszarów zabudowanych).

Do realizacji takiego partnerstwa niezbędna jest jednak spójność polityki państwa i polityki samorządowej w zakresie remontów i modernizacji. Powinno temu służyć m.in. rozwiązanie ustawowe, które określi ramy dla finansowania remontów w ramach operacji programowanych przez Fundusz krajowy oraz poprzez budżety komunalne z udziałem wszystkich inwestorów sektora prywatnego.

- **Spójność programów publicznych i prywatnych**

Drugim warunkiem powodzenia rewitalizacji jest zbieżność interesów uczestników procesu, a co za tym idzie konieczność tworzenia programów komunalnych i prywatnych w zakresie remontów i rewitalizacji.

Przykładami takich programów są działania, w których gmina jako właściciel nieruchomości, remontuje np. części wspólne budynku i sprzedaje poprzez przetarg, części prywatne, tj. mieszkania do remontu przez nowych nabywców.

Innym przykładem jest program komunalny, który obejmuje częściowy zwrot kosztów (refinansowanie) przez gminę remontów mieszkań komunalnych dokonywanych przez dotychczasowych lokatorów. W tej materii istnieje już spory zasób doświadczeń w kraju, a przykład Programu Małych Ulepszeń w Szczecinie jest w tej dziedzinie jedną z pozytywnych i konsekwentnie rozwijanych inicjatyw samorządowych.
Inne programy, które wiążą finansowanie komunalne i prywatne dla tworzenia infrastruktury, przyłączeń do sieci i innych zadań technicznych o znaczeniu lokalnym, włączając zarówno przedsiębiorstwa, jak i tzw. Programy Inicjatyw Lokalnych, są właściwą drogą tworzenia mechanizmów finansowania modernizacji i remontów.

1.4 Nowe instrumenty prawne i urbanistyczne

Dla pełnego powodzenia interwencji finansów publicznych w inwestycje prywatne, co jak wiadomo ma na celu poszerzenie efektywnego popytu oraz szybkie i skuteczne reagowanie na impulsy rynkowe,

12

gospodarki rozwinięte stworzyły pewien arsenał narzędzi prawnych i instrumentów urbanistycznych, których potrzeba daje się odczuć w Polsce coraz bardziej.
Wymienimy tutaj dwa takie instrumenty:

- **Strefy uzgodnionego inwestowania**

Strefy uzgodnionego zagospodarowania mają, w planowaniu urbanistycznym, na celu zapewnienie powstania jednorodnych programów realizacyjnych zarówno na obszarach nowej zabudowy (która nie jest przedmiotem tego opracowania), jak i w obszarach już zurbanizowanej tkanki miejskiej. Strefa Uzgodnionego Zagospodarowania obejmować może na przykład blok uliczny, gdzie powstaje jeden projekt przekształcenia według jednorodnego programu i projektu stworzonego zgodnie z interesem publicznym (gmina) oraz z interesami poszczególnych właścicieli prywatnych budynków.

Strefa Uzgodnionego Zagospodarowania jako instrument prawno-operacyjny jest szeroko stosowana np. we Francji, gdzie w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych była często podstawowym instrumentem proceduralnym dla tworzenia spójnych programów budowlanych, a również na zdegradowanych obszarach miejskich (pod nazwą *Zone d'aménagement concertée Z.A.C.*)[2].

- **Spółki publiczno-prywatne**

Spółki o kapitale mieszanym są w Europie Zachodniej narzędziem organizacyjnym dla rozwoju lokalnego (również rewitalizacji) dobrze kontrolowanym przez władze lokalne. Tworzone są np. we Francji w latach sześćdziesiątych i osiemdziesiątych w liczbie przekraczającej 1000 jako tzw. *Societés d'Economie Mixte*. Działają one na podstawie ustawy, która określa przedmiot i ich terytorium działania. Tak więc nawet jeśli wyłączone są one z zasad przetargów publicznych, działając jako instrument polityki komunalnej, nie zaburzają w sposób zasadniczy zasady konkurencji wolnorynkowej z deweloperami *(aménageurs)*.

Polskie gminy coraz bardziej odczuwają potrzebę tego typu instrumentów dla realizacji swych zadań nieobligatoryjnych, szczególnie w zakresie infrastruktury, budynków użyteczności publicznej i przygotowania terenów pod budownictwo.

1.5 Nowe instrumenty finansowe dla rewitalizacji

Instrumenty finansowe dla remontów i modernizacji w gospodarce rynkowej, społecznie sprawiedliwej oparte być muszą na współpracy między sektorem publicznym i prywatnym. Zasadą tworzenia instrumentów finansowania jest taka pomoc sektora publicznego dla prywatnych inwestorów, by podejmowane operacje mogły stać się dla nich opłacalne w akceptowalnym terminie spłaty pożyczek remontowych.

Ponieważ w dawnych dzielnicach miejskich występuje wielu różnorodnych inwestorów działających w remontach i modernizacji, to niezbędne jest tworzenie w Polsce odpowiedniej gamy instrumentów finansowych (zwanych również mechanizmami motywacyjnymi), zaadaptowanych dla postaw i typu działań każdego z tych inwestorów.

Inaczej mówiąc, jeśli władza publiczna pragnie w przyszłości ukierunkować działania rynkowe, to mechanizmy finansowe, jakie proponuje, muszą odpowiadać scenariuszom zachowań inwestorskich na wolnym rynku.

Część z tych instrumentów jest już stosowana w Polsce: różnorodne ulgi fiskalne związane z modernizacją czy remontem, ewentualna bonifikata niektórych pożyczek bankowych (komercyjnych) są tego przykładem. Na ogół jednak są to jeszcze narzędzia dość prymitywne, a ich użycie wywołuje często tzw. efekty niechciane. Przykładem mogą być źle sprecyzowane ulgi podatkowe na remonty, prowadzące niekiedy do realizacji luksusowych i drogich inwestycji zamiast do działań mających na celu realizację podstawowych elementów komfortu lub energooszczędność mieszkań.

- **Instrumenty finansowe centralne i narodowe**

Krajowy Fundusz Mieszkaniowy przeznaczony jest w swych założeniach dla finansowania budownictwa nowego w formule TBS.

[2] Doświadczenia francuskie w tym zakresie (urbanistyka operacyjna) są przedmiotem roboczego seminarium polsko-francuskiego w Krakowie z udziałem Ministrów Mieszkalnictwa Francji i Polski.; Kraków 21 i 22 kwietnia 1997, organizowanego przy udziale Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, oddział w Krakowie.

Próby zbytniego „rozciągania" tego Funduszu na sektor remontów i modernizacji oraz, jak to ma ostatnio miejsce, na finansowanie infrastruktury, z punktu widzenia działań Funduszu, jego spójności wewnętrznej i funkcjonalnej, nie jest kierunkiem właściwym. Tak więc dla działań w dziedzinie modernizacji zasobów projekt ustawy o renowacji i modernizacji przewiduje stworzenie innego specjalnego funduszu celowego, tj. Funduszu Renowacji i Modernizacji Zasobów Mieszkaniowych zwanego również Funduszem Renowacyjnym. Nie wchodząc tu w dyskusję nad źródłem finansowania tego Funduszu należy, z punktu widzenia doświadczeń europejskich i z punktu widzenia eksperckiego, stwierdzić, że jest to droga właściwa. Inne są bowiem zadania funkcjonalne, inne instytucje rozprowadzające i inna specyfika wydatkowania Funduszu, przynajmniej w krajach wysoko rozwiniętych. Natomiast pozostaje do rozstrzygnięcia sprawa finansowania takiego funduszu, podobnie zresztą jak sprawa finansowania tzw. Systemu Kredytu Komunalnego, który miałby stać się w swych założeniach funduszem centralnym dla finansowania infrastruktury i innych inwestycji komunalnych.

W odniesieniu do pierwszego z cytowanych funduszy - przeznaczonego na renowację - należy wspomnieć o unikalnym rozwiązaniu francuskim, tzw. Narodowej Agencji dla poprawy zasobów mieszkaniowych *(ANAH)*. Jest to fundusz krajowy, pozabudżetowy czerpiący od dziesiątków lat dochody z 2,5 % odpisów remontowych od czynszu lokatorskiego[3] (włączony do budżetu państwa dopiero przed kilku laty).
W drugim przypadku powołać się można na instytucje kredytowe, jak Fundusze rozwoju komunalnego zasilane ze środków publicznych (gminnych i centralnych) lub banki komunalne: *Crédit Communal de Belgique*, Komunalna Kasa Kredytowa w Danii, Bank Komunalny Holandii, *Crédit Local de France*, *Deutsche Girozentrale- Deutsche Kommunalbank* oraz *Landesbanken i Sparkassen*, *Casa Depositi di Presti* we Włoszech, *Communal Credit AB* w Szwecji i inne[4].

- **Instrumenty finansowe samorządowe i lokalne**

Oprócz wymienionych instytucji finansowych na skalę kraju, tworzenie nowoczesnej inżynierii finansowej opierać się musi na wielu funduszach komunalnych *ad hoc* odpowiadających specyfice lokalnej np. mieszkaniowe fundusze komunalne przeznaczone np. na programy ulepszeń lokatorskich, programy robót dekarskich, rewaloryzację elewacji, remonty części wspólnych budynków komunalnych itd.

Tworząc zasadnicze formy finansowania, żadna ustawa nie stworzy jednak tym samym sprawnie działającego systemu. Jego wdrożenie wymaga wielu innych czynników organizacyjnych, wśród których najważniejszy wiąże się z działalnością koordynatora lub raczej „operatora" procesów rewitalizacji.

1.6 Kształcenie „operatorów" rewitalizacji

W kolejnych projektach ustawy o modernizacji pojawia się pojęcie pełnomocnika, a następnie koordynatora tzw. programowanych operacji tworzonych przez samorządy na wybranych terenach.

Rola i kompetencje koordynatora związane są z informowaniem, organizacją remontów wśród potencjalnych inwestorów i działaniami powierzonymi przez inwestorów lub na rzecz gminy, która pozostaje najczęściej w roli inicjującej i wiodącej. Doświadczenia z pracy takich ekip koordynujących lub inaczej mówiąc, ekip operacyjnych, które tworzą dynamikę partnerstwa podmiotów gospodarczych, są dobrze ugruntowane w praktyce krajów zachodnich. Działają one na rzecz wspólnego programu rozwoju ekonomicznego i społecznego starych dzielnic. We Francji na przykład krajowy ruch na rzecz rewitalizacji starych zasobów mieszkaniowych *PACT ARIM* zatrudnia na terenie kraju ponad dwa tysiące osób w ekipach operacyjnych, a w Radach Administracyjnych ruchu działa kilka tysięcy działaczy lokalnych i regionalnych[5]. Rola ekip operacyjnych jest zasadnicza i niezbywalna. Nie można zastąpić jej przez zespół wydziałów Urzędów komunalnych, nawet bardzo sprawnie działający. Natura bowiem działania tych organów jest zasadniczo odmienna: urzędy działają w systemie zhierarchizowanej decyzji „pionowej" w określonym zakresie administracyjnym, natomiast ekipy operacyjne działają w systemie „poziomym", wiążąc działanie rozmaitych partnerów instytucjonalnych, w tym również wydziałów Urzędów miejskich.
Jest więc oczywiste, że dla powodzenia procesów rewitalizacji w starych zasobach mieszkaniowych w Polsce potrzebne będzie tworzenie i kształcenie fachowców o specyficznym profilu zawodowym, łą-

[3] Por. Krzysztof Skalski, *O budowie systemu rewitalizacji dawnych dzielnic miejskich*, Krakowski Instytut Nieruchomości, Kraków, 1996, str. 248 i następne.
[4] Por. W. Dziewulski, *System Kredytu Komunalnego*, maszynopis, 1996.
[5] Por. K. Skalski, *O budowie systemu rewitalizacji*...op.cit. str. 40-42.

czącym wiedzę techniczną, wrażliwość na lokalne problemy społeczne oraz praktyczną umiejętność przygotowywania studiów wykonalności finansowej dla konkretnych projektów remontów i modernizacji na użytek osób fizycznych i banków kredytowych.

1.7 Warunki powodzenia procesów rewitalizacji istniejących zasobów mieszkaniowych

Dobiegając końca tych rozważań, przedstawionych tu z konieczności szkicowo, przedstawimy syntetycznie warunki powodzenia rewitalizacji starych zespołów mieszkaniowych.

Istnieje już pewna zgoda, przynajmniej w zakresie warunków koniecznych dla powodzenia takich operacji w Polsce, tj.:

- Stworzenie systemu operacji programowanych w ramach polityki mieszkaniowej państwa, a realizowanych z inicjatywy samorządów na określonych terenach i w określonym czasie. Operacje takie wyposażone będą w zespół zasad i warunków szczególnie korzystnych dla dobrowolnego przystępowania do nich różnorodnych inwestorów.
- Globalnie pojmowana lokalna polityka mieszkaniowa gmin. Działania remontowe i modernizacja prowadzone ze szczególnym nasileniem na określonym obszarze miasta muszą wpisać się w całościową politykę mieszkaniową gminy, obejmującą wszystkie sektory, pod groźbą niebezpiecznej konkurencji z innymi programami i blokowania działań wewnątrz samorządów.
- Klimat zaufania i ciągłość działań. Przygotowanie akceptacji i dobrego klimatu w lokalnym społeczeństwie jest warunkiem wiarygodności propozycji przedstawianych inwestorom przez operatora. Ma to ogromne znaczenie dla powodzenia operacji, szczególnie w kontekście dobrowolności podejmowania decyzji o budowach.
- Zachęty finansowe do podjęcia prac. Czynnik ten jest niezbędny, choćby dlatego, że na przeciętnym rynku mieszkaniowym w Polsce nie ma i długo nie będzie możliwości na takie podwyższenie czynszu lokatorskiego, by za jego pomocą właściciel inwestujący pożyczkę remontową był w stanie spłacić ją bez udziału częściowej dotacji z pieniędzy publicznych i w akceptowalnym terminie.
- Zaangażowanie władz komunalnych jest innym warunkiem budowania wiarygodności operacji. Przejawia się poprzez organizację i realizację z budżetu gminy zadań wybranych, jak np. poprawa infrastruktury, zagospodarowanie przestrzeni publicznych. Rola samorządu polega również na prowadzeniu polityki zrównoważonego rozwoju modernizowanych obszarów, zapobieganiu zjawiskom patologii społecznej w tych dzielnicach.
- Stała strategia działań i pragmatyczne traktowanie poszczególnych zadań realizacyjnych. Jest to zasada istotna w pracy operatora, ze względu na konieczność podejmowania działań z indywidualnymi inwestorami, robót budowlanych zlokalizowanych punktowo na obszarze operacji, tj. zgodnie z dojrzewaniem decyzji inwestycyjnych. Stała strategia działań zapewniona jest jednak przez plan zagospodarowania przestrzennego i podjęte przez samorząd uchwały dotyczące programu robót.

REWITALIZACJA W BIELSKU-BIAŁEJ, STRESZCZENIE

Stan zaawansowania prac organizacyjnych na koniec kwietnia 1997

2.1 Założenia i cele

W odniesieniu do pracy **Biura Rozwoju Miasta** celem pracy było wykonanie planu zagospodarowania przestrzennego Starówki (uchwała Rady Miasta z dnia 29 listopada 1996 r.). Koniec prac przewidziany jest na czerwiec 1997 r. Następnie (zgodnie z ustawą) ma nastąpić tzw. wyłożenie planu do wiadomości publicznej, przyjęcie poprawek, a jesienią 1997 r., zatwierdzenie planu.

W odniesieniu do prac organizacyjnych **Zespołu Koordynacyjnego ds. Rewitalizacji,** celem prac było przygotowanie takich zasad organizacyjnych i finansowych dla realizacji robót remontowych i modernizacyjnych w powiązaniu między sektorem publicznym i prywatnym, by zapewnić zrównoważony rozwój dzielnicy Stare Miasto jako dzielnicy mieszkaniowej, handlowo-usługowej i turystycznej. Innowacją w skali kraju będzie włączenie tak opracowanej „strategii" do planu zagospodarowania przestrzennego jako części „operacyjnej" . Jej koordynację i realizację prowadzić będzie powołane w tym celu Biuro tzw. Operatora.

Zadania te obejmują zatem w okresie od listopada 1996 r. do końca kwietnia 1997 r.:

1) stworzenie lokalnej grupy operacyjnej oraz Biura Operatora, jego kompetencji i statusu,
2) zidentyfikowanie i zachęcenie potencjalnych inwestorów do procesu rewitalizacji,
3) opracowanie zasad uczestnictwa Gminy w finansowaniu robót,
4) przygotowanie dokumentacji powyższych prac przygotowawczych, tj. pierwszej części podręcznika dla gmin i operatorów w celu powielenia działań w innych gminach w Polsce.

2.2 Co udało się zrobić ? (do końca kwietnia 1997 r.)

- **Stworzenie lokalnej grupy operacyjnej** - w pierwszej fazie - jako Zespołu Koordynacyjnego ds. Starego Miasta - nastąpiło faktycznie w październiku 1996 r. Od tego czasu zespół odbył ponad dwadzieścia spotkań roboczych z udziałem różnorodnych partnerów (między innymi komisji Rady Miasta). Działania zespołu zostały uznane formalnie przez Radę Miasta w formie uchwały w dniu 11 lutego 1997 r. Uchwała Rady nadaje zespołowi kompetencje i wyznacza zadania, a w szczególności przygotowanie dobrych warunków dla pracy operatora.

Ocena: Uznanie Zespołu Koordynacyjnego przez Radę Miasta oraz nadanie mu zadań i kompetencji jest wyrazem znacznej ewolucji w pojmowaniu metody działań rewitalizacyjnych. Jest to pewien sukces zespołu. Świadczy o przebytej ewolucji w podejściu przez Gminę do robót remontowych i modernizacji, wychodzącej od realizacji remontów i ich finansowania w 100% z budżetu komunalnego (np. budynek przy ul. Celnej 1), aż do przygotowania i akceptacji zasad partnerstwa pomiędzy sektorem publicznym i prywatnym.
(Wynik głosowania Rady w dniu 11 lutego: 35 głosów za, 2 przeciw, 5 wstrzymujących się).

Pozostaje do zorganizowania i zaakceptowania przez zainteresowane strony współpraca operatora z administracją (syndyka) budynków komunalnych na Starówce, tj. ZGM.

Dla zapewnienia powodzenia w tym zakresie wysuwane są różne propozycje, aż do propozycji wyłączenia obszaru Starego Miasta ze sfery działania ZGM. Niosłoby to jednak za sobą również znaczne utrudnienia.

- **Wybór Szefa Operacji**

W następstwie decyzji Rady Miasta z 11 lutego 1997 r. dokonano rozeznania wśród dotychczasowych kandydatów na stanowisko Szefa Operacji. Zaproponowano je 14 lutego, Pani architekt Marioli Polak-Opyrchał, pracującej dotychczas przy planie zagospodarowania przestrzennego w Biurze Rozwoju Miasta. Propozycja została przyjęta.
Niemniej jednak pozostaje do opracowania wiele instrumentów finansowych i organizacyjnych na szczeblu komunalnym, niezbędnych dla sprawnego działania przyszłego Szefa Operacji:

- **Określenie statutu Biura Operatora**

W wyniku dyskusji Zespołu Koordynacyjnego (szczególnie w czasie zebrania nr 26 w dniu 25 kwietnia) dokonano wyboru statutu prawnego Biura Operatora jako Fundacji, zgodnie z obowiązującą w Polsce legislacją w tym zakresie. Otwiera to m.in. możliwość łatwego przekazania przez Gminę niezbędnej subwencji w początkowym okresie pracy biura, pozwala również na jasny podział pomiędzy zadaniami „statutowymi" i działalnością gospodarczą, tj działalnością rynkową prowadzoną na podstawie zleceń i umów cywilnych. Pozwala również na właściwą organizację hierarchiczną biura. Przewiduje ona istnienie osób zatrudnionych na etacie, dyrektora biura, Zarząd i Radę Programową Fundacji. Radny Miasta p. Stanisław Kania przyczyni się do możliwie szybkiej rejestracji tej Fundacji w odpowiednim sądzie.
Do tego czasu operator będzie funkcjonował na zasadzie pełnomocnika Gminy, zgodnie z przekazanymi mu kompetencjami. W tym celu pozostaje do wykonania informacja Komisji Rady Miasta i odpowiednia decyzja Zarządu Miasta.

- **Rozpoznanie potencjalnych inwestorów**
- **inwestorzy mieszkający na Starówce**: lokatorzy i właściciele mieszkań lub budynków

Od dnia 17 lutego przeprowadzono w terenie ankiety: społeczną oraz techniczno-komercyjną we wszystkich budynkach i mieszkaniach objętych programem rewitalizacji. Są one konieczne dla właściwego określenia programu rewitalizacji w różnych dziedzinach. Ankiety są w trakcie realizacji.

Praktycznie mają one na celu stworzenie spisów mieszkańców:
- których przesiedlenie definitywne jest niezbędne ze względów społecznych i zły stan techniczny ich mieszkań,
- których przesiedlenie czasowe jest konieczne i możliwe w obrębie Starego Miasta,
- którzy mogą uczestniczyć finansowo w remoncie mieszkania refinansowanym częściowo przez Gminę,

oraz spisy budynków:
- które Gmina może odzyskać całkowicie lub częściowo w wyniku niewielkich przesiedleń i przeznaczyć do:
  - sprzedaży,
  - remontu częściowego (części wspólnych) i sprzedaży,
  - remontu częściowego i wynajmu lokali użytkowych lub ich sprzedaży.

- **Poszukiwanie inwestorów zewnętrznych**

Podjęto decyzję o **opracowaniu dokumentu promocyjnego** na użytek inwestorów zewnętrznych i mieszkańców Starówki. (Zespół Koordynacyjny porozumiał się w tej sprawie z Izbą Przemysłową posiadającą najlepszą orientację w formach współpracy i zachęty inwestorów).

Dokument promocyjny jest ukończony od strony koncepcyjnej i merytorycznej. Jest on w opracowaniu graficznym i wydawniczym.
Wydanie przedłuża się, prawdopodobnie ze względu na konkurencję pomiędzy ugrupowaniami, które pragną przywłaszczyć sobie rolę wiodącą w prowadzeniu projektu rewitalizacji.

Prasa lokalna i krajowa przedstawiają sukcesywnie informacje o innowacyjnym projekcie rewitalizacji Starówki bielskiej (Warsaw Voice w języku angielskim). Ma to niewątpliwy wpływ na zainteresowanie opinii publicznej i inwestorów.

Równocześnie prowadzone są już rozmowy ze zgłaszającymi się kandydatami na inwestowanie na obszarze Starego Miasta.

- **Plan wykorzystania środków pochodzących z emisji obligacji**

W kwietniu wykonany został również wstępny projekt zapotrzebowania na środki pochodzące z emisji obligacji na cele rewitalizacji Starego Miasta. Obejmuje on następujące pozycje w ramach Komunalnego Funduszu Rewitalizacji (KOFURE), który zostanie powołany:

1. Pomoc o charakterze socjalnym (przeprowadzki związane z remontami).
2. Pomoc dla specjalnych zadań architektonicznych w obiektach zabytkowych.
3. Dotację wstępną Gminy dla początku działań operatora.
4. Pomoc finansową dla remontu budynków komunalnych przeznaczonych na mieszkania rotacyjne i zamienne, przeznaczone następnie do sprzedaży.
5. Stworzenie funduszu pożyczki komunalnej na zakup i remont mieszkań własnościowych dla rodzin i młodych małżeństw na terenie Starego Miasta.
6. Pomoc Gminy dla lokalizacji i remontu lokali handlowych o pożądanym przez Gminę profilu.
7. Pomoc Gminy w realizacji projektów upiększenia przestrzeni publicznych.
8. Pomoc komunalną dla lokatorów mieszkań komunalnych (Program Ulepszeń Komunalnych).
9. Pomoc dla właścicieli mieszkań niekomfortowych.
10. Pomoc dla właścicieli czynszowych budynków prywatnych w ramach umów z Gminą po zasiedleniu i wysokość przyszłych czynszów.

2.3 Plan pracy do wykonania (synteza)

Pozostaje do opracowania szczegółowego **zespół instrumentów finansowych i organizacyjnych** na szczeblu komunalnym, niezbędnych dla sprawnego działania przyszłego Szefa Operacji, a szczególnie:

- opracowanie zasad i procedur postępowania z mieniem komunalnym wobec zgłaszających się inwestorów (polityka mienia komunalnego),
- opracowanie ramowego programu ilościowego remontów na okres najbliższych lat, (dokończenie, analiza i interpretacja prac ankietowych),
- szczegółowe zaprogramowanie wkładów finansowych Gminy w organizację finansową remontów według podanego powyżej schematu (wykorzystanie wpływów ze sprzedaży obligacji komunalnych oraz ze sprzedaży budynków komunalnych),
  przewidywania wstępne: 1997 r. – 2000 r. = 4 950 000 PLN. Ten ramowy program wspomagania finansowego z funduszy publicznych będzie uściślony.

Dokończenie przygotowań organizacyjnych operacji programowanej w Bielsku-Białej w nawiązaniu i w kontynuacji prac dotychczas wykonanych w ramach kontraktu z PADCO.

1. Pomoc dla operatora w fazie wdrożenia i realizacji operacji programowanej na szczeblu Gminy.

2. Rozwinięcie Poradnika dla Gmin na temat organizacji, wdrożenia i realizacji procesu rewitalizacji w ramach tzw. operacji programowanych w nawiązaniu do doświadczeń Bielska-Białej, do przygotowywanej w Polsce ustawy o renowacji i modernizacji obszarów zabudowanych oraz do doświadczeń zagranicznych.
3. Uwaga: realizacja Poradnika w nawiązaniu do pracy wykonanej w pierwszej fazie projektu.

Pomoc w uzyskaniu statutu operacji pilotażowej w skali kraju dla operacji w Bielsku-Białej w stopniu, w jakim umożliwi to przebieg prac nad ustawą o renowacji i modernizacji.

ZADANIE 1

Ustanowienie zasad i procedur strategii operacyjnej na użytek Biura Operatora w następujących działach:

I

- Zasady i procedury przekwaterowań

II

- Zasady i procedury sprzedaży lokali użytkowych

B

- Zasady i procedury dzierżawy lokali użytkowych

III
- Zasady i procedura prywatyzacji budynków na rzecz aktualnych użytkowników lokali komercyjnych i mieszkalnych
- Zasady i procedura sprzedaży budynków wraz z lokalami obciążonymi umowami najmu

IV
- Zasady i procedury Programu Ulepszeń Lokatorskich z udziałem Gminy (analiza i adaptacja rozwiązań z innych miast polskich)

V
- Zasady pomocy budżetu Gminy dla remontów prywatnych budynków czynszowych

VI
- Reguły dotyczące finansowania i realizacji projektów zagospodarowania przestrzeni publicznych tj. tzw. akcje towarzyszące procesowi modernizacji budynków

VII
- Zasady wydatkowania Komunalnego Funduszy Interwencji Mieszkaniowych;

przygotowanie wstępnej propozycji dla Zarządu Miasta
Uwaga: Wdrożenie Komunalnego Funduszu Interwencji Mieszkaniowych dla Programu Rewitalizacji Starówki jest związane i uwarunkowane sprzedażą obligacji komunalnych oraz akceptacją propozycji przez organy samorządowe.

1. Doprowadzenie do stworzenia budżetu działania Biura Operatora i zaangażowania pracownika na to stanowisko oraz stanowiska towarzyszące, (kosztorysant, kreślarz, prawnik, pracownik socjalny, księgowy, sekretariat).

2. Przygotowanie merytoryczne posiedzeń Zarządu Miasta (Rady Miasta i kompetentnych Komisji Rady Miasta) w celu uzyskania akceptacji wypracowanych Zasad strategii operacyjnej.

3. Redakcja strategii operacyjnej w celu wprowadzenia jej do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

ZADANIE II

1. Tworzenie programu robót remontowych, pomoc dla operatora:
eksploatacja wyników ankiet socjalnych i techniczno-komercyjnych realizowanych na terenie Starego Miasta i pomoc metodologiczna przy tworzeniu wstępnego programu robót remontowych w następujących dziedzinach:

- wybór lokali mieszkalnych do opróżnienia,
- tworzenie listy mieszkań rotacyjnych i zamiennych,
- lokalizacja nowych lokali komercyjnych,
- doradztwo przy wyborze budynków do sprzedaży, częściowej sprzedaży, przeznaczenia na dzierżawę,
- doradztwo przy wyborze komunalnych lokali użytkowych do sprzedaży lub do wynajęcia,

2. Tworzenie ramowego budżetu operacji programowanej i ocena wkładów z budżetu komunalnego.

3. Pomoc dla operatora w praktyce tworzenia biznesplanów (studium wykonalności remontów) na potrzeby banku kredytującego i przedsiębiorstw budowlanych.

4. Pomoc merytoryczna przy tworzeniu instrumentów informowania i kontaktów z ludnością dzielnicy w czasie trwania operacji (gazeta rewitalizacji, dni otwarte, wystawy, zebrania publiczne).

ANEKS 1

Informacja i Uchwała Rady Miasta z 11 lutego o zadaniach Zespołu Koordynacyjnego ds. Rewitalizacji Starego Miasta

INFORMACJA
O POSTĘPIE PRAC NAD
REWITALIZACJĄ STAREGO MIASTA
W
BIELSKU-BIAŁEJ

Spis treści:

1. Bielski projekt rewitalizacji Starego Miasta na tle wysiłków podejmowanych przez inne gminy w Polsce

2. Plan zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta a działania operacyjne

3. Współpraca sektora prywatnego i publicznego w finansowaniu robót remontowych
3.1 Kim są potencjalni inwestorzy rewitalizacji Starego Miasta w Bielsku-Białej?
3.2 Kim jest operator rewitalizacji i jakie są jego zadania?

4. Prace Zespołu Koordynacyjnego ds. Rewitalizacji Starego Miasta

5. Uchwała o zadaniach Zespołu Koordynacyjnego ds. Rewitalizacji

1. Bielski projekt rewitalizacji Starego Miasta na tle wysiłków podejmowanych przez inne gminy w Polsce

Sukces rewitalizacji starych dzielnic miejskich w Polsce jest związany, między innymi, ze skutecznością partnerstwa publiczno-prywatnego w finansowaniu remontów. Jest to oczywiste dla wszystkich, którzy rozumieją, że podwyżka czynszu, możliwa do uzyskania po remoncie, nie jest w stanie spłacić kosztów tego remontu w rozsądnym terminie 12 – 18 lat, a brak właściwych kredytów zmniejsza znacznie efektywny popyt na roboty.

Dotychczas nie udało się jeszcze przeprowadzić szerzej rewitalizacji w żadnym z miast, które próbowały od 1990 r. podejmować takie wyzwanie: w Krakowie zawieszony został program pilotażowej operacji francusko-polskiej, w Szczecinie zakres robót jest, jak dotychczas, niewielki i ograniczony do budynków komunalnych, (gmina zwraca tam lokatorom część kosztów robót wykonanych wewnątrz mieszkań), na Śląsku, próby podejmowane w tzw. osiedlach patronackich, tj. zespołach mieszkaniowych budowanych dla górników na przełomie XIX i XX wieku, nie dały dotąd znaczniejszych rezultatów. Jedynie prace podjęte w Lublinie na rzecz utrzymania na miejscu dotychczasowych mieszkańców zdegradowanych dzielnic peryferyjnych są prowadzone z sukcesem, dostrzeganym nawet w skali międzynarodowej (Habitat II).

Niezwykle trudny okazał się problem znalezienia środków na kosztowne remonty obiektów. W przypadku niezbyt zamożnych lokatorów ograniczone są możliwości podwyższenia czynszów po remoncie obiektów, a w efekcie, właściciel nie jest w stanie spłacić kosztów tego remontu w rozsądnym terminie. Nie ma też nisko oprocentowanych kredytów na ten cel ani sprawności korzystania z tych, które istnieją.

Prace podejmowane obecnie przez Gminę Bielsko-Biała są, na tym tle, próbą interesującą. W pełni świadomie biorą one pod uwagę wyżej wymienione trudności i konieczne warunki powodzenia, co dotychczas nie było jeszcze w pełni jasne dla organizatorów przedsięwzięć w innych miastach.

Zadanie to nie będzie łatwe. Budynki są zdekapitalizowane, zniszczone, w wielu miejscach zawilgocone i zagrzybione. Ich zachowanie wymaga znacznych wkładów na remont. Mieszkania i lokale użytkowe mają niski standard, instalacje i urządzenia techniczne wymagają wymiany i unowocześnienia. Podobnie modernizacji i uzupełnienia lub wymiany wymagają sieci uzbrojenia ulic na tym obszarze, ich nawierzchnie, oświetlenie i wszystkie elementy zagospodarowania decydujące o klimacie Starego Miasta.

Jednocześnie wiadomo, że cały układ urbanistyczny Starego Miasta, jak i większość obiektów mają wartość historyczną i są przedmiotem ochrony zorganizowanej przez Państwową Służbę Ochrony Zabytków. Wiadomo, że trzeba te wartości zachować i udostępnić zarówno mieszkańcom miasta, jak i jego gościom. Co więcej, zabytki te staną się w przyszłości dźwignią rozwoju ekonomicznego dla tego obszaru i źródłem dochodów dla jego właścicieli i dzierżawców.

Ten obraz dotyczy zarówno budynków komunalnych, których jest około 70%, jak i posesji prywatnych. Według danych Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, dochody z mieszkań i lokali będących w ich zarządzie wyniosły w ostatnich latach mniej niż wydatki na remonty i na utrzymanie obiektów, nie zapobiegające ich dalszej dekapitalizacji.

Reasumując, problem rewitalizacji starych dzielnic miejskich wymaga:

- znacznych nakładów finansowych z różnych źródeł, związanych nie tylko z pracami remontowymi, ale również z zachowaniem walorów historyczno-zabytkowych i uzyskaniem odpowiedniego standardu obiektów,
- organizacji skutecznego partnerstwa publiczno-prywatnego w finansowaniu przedsięwzięć przy różnorodnym statusie własnościowym obiektów,
- zabezpieczenia potrzeb obecnych mieszkańców i użytkowników, często silnie związanych emocjonalnie z miejscem zamieszkania, a jednocześnie nie dysponujących środkami pozwalającymi na samodzielne podjęcie prac remontowych.

Rozwiązania wymagają więc zarówno problemy społeczne, ekonomiczne i kulturowe, jak i skomplikowane zagadnienia techniczno-inżynierskie.

Podejmując kompleksowo problem polityki mieszkaniowej Gminy, Rada Miasta na sesji w dniu 18 czerwca 1996 r. zajęła się również problemem odnowienia starych zasobów mieszkaniowych Starego Miasta w kontekście remontów na całym obszarze Bielska-Białej. Efektem decyzji podjętych na tym posiedzeniu Rady było powołanie przez Zarząd Miasta przy współpracy z CHF i PADCO zespołu roboczego dla określenia zasad rewitalizacji Starówki. W oparciu o fundusz USAID zespół ten realizuje swe zadanie przy pomocy konsultantów PADCO i CHF oraz ekspertów polskich i zagranicznych.

Obecnie opracowywany jest zestaw scenariuszy finansowania remontów na Starówce. Te scenariusze po raz pierwszy nastawione są na **różnorodnych inwestorów**, potencjalnie zainteresowanych wykupem lub przejmowaniem budynków do modernizacji. Po remoncie przewidywane jest wykorzystanie tych budynków do użytku mieszkaniowego, biurowego, na niektóre usługi i handel. Jedynie te ostatnie sposoby wykorzystania mogą przynieść realne dochody. Remonty mieszkań związane będą, dla wielu osób, z zaspokojeniem własnych potrzeb mieszkaniowych. Jest to jednak motywacja szczególnie silna.

Budżet Gminy Bielsko-Biała ma partycypować w finansowaniu remontów, i tam, gdzie jest to niezbędne wspomóc działania rewitalizacyjne inwestorów prywatnych, uznając, iż realizacja programu spowoduje ożywienie Starówki, dalszy rozwój handlu, specyficznie związanego z tym miejscem, usług, turystyki i wzmocni oraz przyspieszy rozwój wielu dziedzin życia w mieście.

Również ze względu na realne zaangażowanie konkretnych osób, reprezentujących Radę i Zarząd Gminy, jest to pierwsza w Polsce operacja rokująca nadzieję na powodzenie rewitalizacji zdegradowanego obecnie obszaru miasta historycznego.

Zgodnie ze standardami państw Europy Zachodniej oraz z przygotowywaną polską ustawą należy przyjąć, że **wspomagany i sterowany proces** rewitalizacji trwać będzie przez 5 – 10 lat, poczynając od czasu wdrożenia mechanizmów motywacyjnych przez operatora.

2. Plan zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta a działania operacyjne
Na postawie uchwały nr XXXVII/967/96 Rady Miasta z dnia 26 listopada 1996 r. Biuro Rozwoju Miasta pod kierunkiem pana Stanisława GAWLASA opracowuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta[1]. Jest to działanie zgodne z procedurą określoną w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r.

Podstawowe założenia planu określi p. dyr. Gawlas na sesji w dniu 11 lutego.

Projekt planu będzie podstawą dalszych dyskusji o stanie Starówki, a zatwierdzony przez Radę Miasta, stanie się prawem miejscowym. Nie przesądza on jednak ani o sposobie, ani o terminie realizacji przedstawionej wizji miasta.

Określenia działań niezbędnych dla urzeczywistnienia planu zagospodarowania przestrzennego podjął się, jak wspomniano wyżej, Zespół Koordynacyjny ds. Rewitalizacji, przygotowując tym samym pole działań realizacyjnych dla operatora rewitalizacji Starego Miasta. Jednym z elementów planu zagospodarowania przestrzennego, obok studium uwarunkowań i właściwego zapisu planu, staną się więc szczególnie **korzystne zasady działań inwestycyjnych** na obszarze Starego Miasta. Jest to podstawowy instrument dla zachęcenia potencjalnych inwestorów do podejmowania decyzji i robót w ciągu ściśle limitowanego czasu i na ściśle określonej przestrzeni.

Tym samym jest to również próba dochodzenia w tym zakresie do metod działania i standardów krajów rozwiniętych.

Troska o realność i zapewnienie instrumentów realizacji planu zagospodarowania Starego Miasta w Bielsku-Białej oraz tworzenie warunków dla działań operacyjnych w systemie rynkowym jest, na tle dotychczasowych doświadczeń planowania przestrzennego, pozytywną innowacją w skali kraju.

3. Współpraca sektora prywatnego i publicznego w finansowaniu robót remontowych
Współpraca sektora publicznego i prywatnego dla rewitalizacji Starego Miasta jest podstawowym założeniem gwarantującym w okresie 5 – 10 lat sukces operacji, jeśli zostaną spełnione inne warunki tego sukcesu.
Na tym podłożu realizacja planu zagospodarowania Starego Miasta ma być osiągnięta poprzez następujące działania:

- system różnorodnych mechanizmów motywacyjnych i zachęt finansowych opracowywany obecnie przez Zespół Koordynacyjny i skierowany do różnorodnych potencjalnych inwestorów prac remontowych, modernizacyjnych i adaptacyjnych,
- sprawne działanie operatora koordynującego zadania wszystkich uczestników procesu rewitalizacji.

3.1 Kim są potencjalni inwestorzy rewitalizacji Starego Miasta w Bielsku-Białej?
Podobnie jak w krajach Unii Europejskiej i w Stanach Zjednoczonych głównym inwestorem remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych powinni być również w Polsce właściciele i lokatorzy tych zasobów mieszkający na miejscu.
Przykładowo we Francji i w Niemczech, gdzie systemy rewitalizacji są do siebie zbliżone, głównym inwestorem modernizacji budynków w starych dzielnicach mieszkaniowych są obecni właściciele i użytkownicy:

- **właściciele** budynków czynszowych wynajmujący swe mieszkania. Dla nich istnieje w krajach zachodnich, a przyjęty będzie, miejmy nadzieję i w Bielsku-Białej, system dotacji, czyniących opłacalnym remont w skali kilkunastu lat. W innym przypadku trudno wymagać, by zaciągali oni drogie pożyczki i włączyli się aktywnie w remont Starówki. Czynsze są jeszcze w tym sektorze znacznie limitowane (w Polsce do roku 2004), co znacznie ogranicza wolę podejmowania remontów przez właścicieli. Toteż niezbędne są dodatkowe dotacje dla stworzenia zrównoważonego biznesplanu remontu i podjęcia decyzji o staraniu o kredyt indywidualny. Obecnie prowadzone są prace nad opracowaniem zasad pomocy dla właścicieli budynków prywatnych;

[1] Prace nad planem zagospodarowania przestrzennego obszaru większego, tj. Śródmieścia Bielska-Białej, rozpoczęto od 1994 r. Powołano również zespół dla opracowania tzw. Planu Rewaloryzacji Starówki .

- innym inwestorem rewitalizacji mogą być **lokatorzy**, którzy w porozumieniu z właścicielem (prywatnym lub komunalnym) podejmują się realizacji niektórych robót poprawiających komfort mieszkania. Wiadomo, że wśród aktualnych mieszkańców budynków komunalnych na bielskiej Starówce nie znajdzie się wielu kandydatów do podjęcia takiej akcji ze względu na możliwości finansowe. Należy to jednak dokładniej zbadać, tym bardziej że przypadki inwestowania przez lokatorów w mieszkania komunalne miały i mają miejsce i dlatego, że taka akcja jest już na terenie Bielska prowadzona przez ZGM. Powinna być szerzej rozwijana na terenie Starego Miasta w porozumieniu z zarządcą, szczególnie w dziedzinie modernizacji sieci (prace komunalne) i realizacji podstawowych norm komfortu i robót termoizolacyjnych (częściowo sami lokatorzy). Chodzi o częściowe refinansowanie przez Gminę wkładów na określone działania remontowe. Dotychczasowe zasady w tym zakresie określa pismo okólne nr 3 Dyrektora ZGM z dnia 25.03.1992 r.

Jak dowodzą doświadczenia innych krajów europejskich i Stanów Zjednoczonych, pomoc właścicielom i lokatorom zdegradowanych budynków i mieszkań w celu poprawy ich standardów jest najmniej konfliktową i najbardziej udaną formą rewitalizacji dzielnicy. Dla Gminy jest to droga najbezpieczniejsza, choć wymaga zaangażowania funduszy budżetowych.

Zaangażowanie funduszy publicznych powoduje równocześnie tzw. efekt dźwigni, to jest zaangażowanie wielokrotnie wyższych funduszy prywatnych poprzez kredyt i wkład własny inwestora (np. we Francji omawiany „efekt mnożnikowy" dotacji wynosił w początku lat osiemdziesiątych 3,2 w skali kraju). Chodzi więc o poszerzenie tym sposobem spłacalnego popytu inwestycyjnego.
Drugą grupę inwestorów stanowią **inwestorzy zewnętrzni**.
Ich interes polega na zrównoważeniu wydatków przeznaczonych na zakup mieszkania lub budynku poprzez korzyści, jakie z tego mogą osiągnąć. Mamy tu do czynienia z dwoma grupami kandydatów:

- osoby fizyczne pragnące zakupić wolne mieszkanie do remontu i użytkowania na potrzeby własne (głównie młode małżeństwa). Motywacja do takich działań jest niezwykle silna, gdyż oparta jest na podstawowych potrzebach egzystencjalnych. Dla tych ludzi Gmina przygotuje scenariusz umowy o remont części wspólnych budynku i sprzedaż mieszkań;
- osoby fizyczne lub prawne, pragnące wykupić i wyremontować budynki na sprzedaż lub w celu eksploatacji zarobkowej.

Mamy tu do czynienia z inwestorami zainteresowanymi kubaturą przeznaczoną do remontu lub adaptacji:

- na mieszkania na sprzedaż,
- na mieszkania na wynajem, (początki zjawiska w skali kraju),
- na biura (np. kancelarie adwokackie, biura notarialne, filie banków),
- na usługi nie kolidujące z charakterem Starego Miasta,
- na lokale handlowe.

Dla każdego z tych typów inwestorów przygotowane są lub będą zasady i warunki sprzedaży budynków na Starym Mieście zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju ekonomicznego i społecznego tego obszaru miasta. Pracuje nad tym Zespół Koordynacyjny ds. Rewitalizacji.

3.2 Kim jest operator rewitalizacji i jakie są jego zadania?

Zadaniem operatora jest pomoc wyżej wymienionym inwestorom w:

- przygotowaniu studium wykonalności projektu remontu i podjęciu decyzji o przystąpieniu do programu rewitalizacji,
- przygotowaniu dokumentacji projektowej,
- uzyskaniu pozwolenia na budowę,
- uzyskaniu dotacji i kredytów na sfinansowanie prac,
- (ewentualnie) organizacji przetargu na wykonanie robót,
- (ewentualnie) prowadzeniu robót na zasadzie inwestora zastępczego.

Operator winien ściśle współpracować z wyspecjalizowanymi agendami miasta, organizacjami i instytucjami, które są zainteresowane jego rozwojem, odtwarzaniem historycznych form i odnowieniem Starówki jako centrum życia kulturalnego i wybranych usług miejskich. Statut i kompetencje operatora ureguluje szczegółowo umowa realizacyjna z Urzędem Miasta Bielsko-Biała.

4. Prace Zespołu Koordynacyjnego ds. Rewitalizacji Starego Miasta
Działający od września 1996 roku Zespół Koordynacyjny ds. Rewitalizacji Starego Miasta w Bielsku-Białej ma za zadanie:

- przygotować zasady realizacji przedstawionych scenariuszy remontów i modernizacji,
- zaproponować zasady uczestnictwa finansowego Gminy w procesie rewitalizacji,
- przedstawić je pod uchwałę Rady w ramach Planu zagospodarowania przestrzennego, przekazując równocześnie do realizacji przez Biuro Operatora.

Praca ta realizowana jest sukcesywnie przy współpracy Wydziałów Urzędu Miasta, Z.G. M., a także z innymi zainteresowanymi instytucjami, jak Biuro Rozwoju Miasta, Państwowa Służba Ochrony Zabytków, w przyszłości MOPS i inne.
Radni i Przewodniczący Komisji Rady uczestniczą w tych pracach zgodnie ze swymi kompetencjami i zainteresowaniami.

Zespół zapoznał się ze stanem prac nad planem zagospodarowania przestrzennego Starówki, wytycznymi konserwatorskimi do projektowania remontów i modernizacji obiektów, stanem i potrzebami modernizacji infrastruktury technicznej.

Obecnie przygotowywana jest ankieta nt. **problemów socjalnych** oraz **analiza potencjalnych możliwości uczestnictwa** (również finansowego) w pracach remontowych przez obecnych lokatorów budynków komunalnych i właścicieli budynków prywatnych pod kierunkiem p. radnego Stanisława Kani i służb socjalnych Urzędu Miasta.

Dla potencjalnych inwestorów zewnętrznych oraz dla informacji mieszkańców Starówki o podjętym procesie rewitalizacji w przygotowaniu jest obecnie **dokument promocyjny**. Fundacja Rozwoju Miasta Bielska-Białej uczestniczy, również finansowo, w jego realizacji.

Inni uczestnicy prac nad rewitalizacją
W drugim semestrze roku akademickiego 1996/97 studenci Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej pracować będą w ramach swych zajęć akademickich nad projektem zagospodarowania i animacji Rynku Starego Miasta. Przypuszczalnie będzie to przedmiotem wystawy w celu informacji i promocji zamierzeń w opinii publicznej.

5. Uchwała o kierunkach prac Zespołu Koordynacyjnego ds. Rewitalizacji
W załączeniu przedstawiony jest tekst uchwały Rady Miasta Bielsko-Biała w sprawie zadań Zespołu Koordynacyjnego ds. Rewitalizacji Starego Miasta.

UCHWAŁA nr XLI/486/97
RADY MIEJSKIEJ w BIELSKU-BIAŁEJ
z dnia 11 lutego 1997 r.

w sprawie: zadań Zespołu Koordynacyjnego ds. Rewitalizacji Starego Miasta w Bielsku-Białej

W celu realizacji polityki mieszkaniowej przyjętej przez Radę Miasta w dniu 18 czerwca 1996 r., a w szczególności w odniesieniu do rewitalizacji Starego Miasta oraz do uchwały nr XXXVII/467/96 z dnia 26 listopada 1996 r. nt. podjęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Starówki bielskiej,

na podstawie art. 18 ust.1. ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz.74 z późn. zm.)

Rada Miejska
postanawia

§ 1.1

Przyjąć do wiadomości dotychczasowe działania Zespołu Koordynacyjnego ds. Rewitalizacji Starego Miasta w Bielsku-Białej, powołanego przez Zarząd Miasta przy współpracy z Fundacją Spółdzielczości Mieszkaniowej (CHF) i Amerykańską Firmą Doradczą ds. Planowania Przestrzennego i Rozwoju Ekonomicznego (PADCO), przedstawione w informacji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.2

Zobowiązać Zarząd Miasta do powierzenia Zespołowi Koordynacyjnemu, wymienionemu w § 1, wykonanie następujących zadań:

1. Promowanie, inicjowanie, konsultowanie i koordynacja wszelkich działań organizacyjnych oraz współudział w pracach planistycznych i innych związanych z rewitalizacją Starówki.

2. Przedkładanie Radzie Miasta i Zarządowi Miasta propozycji uchwał i zarządzeń niezbędnych dla realizacji programu rewitalizacji Starego Miasta w obszarze określonym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

3. Określenie propozycji finansowania remontów i modernizacji obiektów zlokalizowanych na Starym Mieście przez różnych inwestorów robót, a w szczególności określenie zasad uczestnictwa Gminy w finansowaniu remontów i modernizacji.

4. Inicjowanie i przygotowanie niezbędnych prac ankietowych w celu wskazania budynków komunalnych przeznaczonych do remontu, remontu częściowego i sprzedaży lub sprzedaży bez remontu części lub całości budynku.

5. Określenie zadań i zasad powołania Biura Operatora, które staną się podstawą Umowy Realizacyjnej pomiędzy Zarządem Miasta a Biurem Operatora dla realizacji programu rewitalizacji Starego Miasta.

6. Nadzór merytoryczny i pomoc w pracy operatora w okresie trwania procesu rewitalizacji Starego Miasta.

7. Prace, o których mowa w ust.1, wykonane są przy wsparciu merytorycznym Amerykańskiej Firmy Doradczej ds. Planowania Przestrzennego i Rozwoju Ekonomicznego (PADCO) oraz Fundacji Spółdzielczości Mieszkaniowej (CHF), finansowanych przez Agencję Stanów Zjednoczonych ds. Rozwoju Międzynarodowego (USAID).

§ 3

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Henryk Juszczyk

CZĘŚĆ I

JAK ZORGANIZOWAĆ REWITALIZACJĘ STAREJ DZIELNICY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Przygotowanie modelu organizacyjnego operacji programowanej w Bielsku-Białej na zasadzie partnerstwa publiczno-prywatnego pomiędzy Gminą, inwestorami sektora prywatnego i lokalną grupą operacyjną.

1 UCZESTNICY PRAC NAD ORGANIZACJĄ REWITALIZACJI

1.1 Zespół Koordynacyjny ds. Rewitalizacji Starego Miasta

Działający od września 1996 roku Zespół Koordynacyjny ds. Rewitalizacji Starego Miasta w Bielsku-Białej ma za zadanie:

- przygotować zasady realizacji przedstawionych scenariuszy remontów i modernizacji,
- zaproponować zasady uczestnictwa finansowego Gminy w procesie rewitalizacji,
- przedstawić je pod uchwałę Rady w ramach Planu zagospodarowania przestrzennego, przekazując równocześnie do realizacji przez Biuro Operatora.

Praca ta realizowana jest sukcesywnie przy współpracy Wydziałów Urzędu Miasta, Z.G. M., a także z innymi zainteresowanymi instytucjami, jak: Biuro Rozwoju Miasta, Państwowa Służba Ochrony Zabytków, w przyszłości MOPS i inne.
Radni i Przewodniczący Komisji Rady uczestniczą w tych pracach zgodnie ze swymi kompetencjami i zainteresowaniami.
Zespół zapoznał się ze stanem prac nad planem zagospodarowania przestrzennego Starówki, wytycznymi konserwatorskimi do projektowania remontów i modernizacji obiektów, stanem i potrzebami modernizacji infrastruktury technicznej.
Prowadzona jest ankieta nt. **problemów socjalnych** oraz **analiza potencjalnych możliwości uczestnictwa** (również finansowego) w pracach remontowych przez lokatorów budynków komunalnych i właścicieli budynków prywatnych pod kierunkiem p. radnego Stanisława Kani i służb socjalnych Urzędu Miasta.
Dla potencjalnych inwestorów zewnętrznych oraz dla informacji mieszkańców Starówki o podjętym procesie rewitalizacji, w przygotowaniu jest **dokument promocyjny**. Fundacja Rozwoju Miasta Bielska-Białej uczestniczy, również finansowo, w jego realizacji.
W drugim semestrze roku akademickiego 1996/97 studenci Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej pracować będą w ramach swych zajęć akademickich na projektem zagospodarowania i animacji Rynku Starego Miasta. Przypuszczalnie będzie to przedmiotem wystawy w celu informacji i promocji zamierzeń w opinii publicznej.

1.2 Inni uczestnicy prac organizacyjnych

- **Zarząd Miasta**

Umocowanie Zespołu Koordynacyjnego w Urzędzie Miasta jest sprawą istotną dla postępu prac organizacyjnych. Doświadczenie uczy, że powinien on być umocowany przy wiceprezydencie odpowiedzialnym za sprawy gospodarki komunalnej, gospodarkę mieniem, mieszkalnictwo.

- **Komisje Rady Miasta**

Wśród rad miejskich w gminach, które podjęły przygotowania procesu rewitalizacji, wyróżnić należy Komisje rady, które w szczególny sposób będą uczestniczyć w procesie organizacji operacji. Ich realny

wkład zależy oczywiście od składu osób, ich zainteresowań i zaangażowania. Wyróżnić należy w szczególności:
Komisję Gospodarki Miejskiej,
Komisję Gospodarki Przestrzennej,
Komisję ds. Lokali Mieszkalnych i Użytkowych,
Komisję Polityki Gospodarczej,
Komisję Małej Przedsiębiorczości, Handlu i Usług,
Komisję Kultury i Ochrony Zabytków.

Uwaga: nazwy komisji mogą zmieniać się w zależności od konkretnych uwarunkowań Gminy. Jednak obszar pracy komisji pozostaje na ogół podobny.

- **Radni z dzielnicy objętej programem**

Radni dzielnicy objętej programem rewitalizacji są nieodzownym partnerem w przygotowaniach organizacyjnych. Znają oni najlepiej problemy mieszkańców, (niekiedy problemy z określonymi grupami mieszkańców), stan ich zasobów mieszkaniowych oraz mają najlepsze rozeznanie w sytuacji i tendencjach ewolucji handlu i innych usług.

- **Dyrekcja i wybrani pracownicy miejskich przedsiębiorstw gospodarki mieszkaniowej**

Biura administrujące zasobami komunalnymi przechodzą obecnie w Polsce trudny okres restrukturyzacji i prywatyzacji. Są to instytucje podlegające dużej krytyce, niekiedy niesłusznej i krzywdzącej konkretne osoby. Przygotowując organizacyjnie proces rewitalizacji nie można umniejszać roli informacyjnej i wiedzy, jaką mają doświadczeni pracownicy instytucji, takich jak lokalny PGM, ZGM czy ADM...
Należy w sposób umiejętny włączyć wybrane osoby z tych instytucji w przygotowanie ankiet informujących dokładnie o mieszkańcach i budynkach.

- **Służby konserwatorskie**

  - **miejski konserwator zabytków**
  - **wojewódzki konserwator zabytków**

Przygotowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzeni, jak i konkretne decyzje o pozwoleniach na budowę podlegają w polskich procedurach budowlanych dużej kontroli służb konserwatorskich. Jednak podział kompetencji pomiędzy wojewódzką służbą konserwatorską a konserwatorem miejskim nie jest zawsze jasny. Dlatego zarówno zakres wymagań konserwatorskich, jak i konkretne decyzje mogą być niekiedy odczytywane przez strony jako arbitralne.
W okresie przygotowania programu rewitalizacji skutecznym sposobem pracy jest włączenie w te prace służb konserwatorskich.

- **Stowarzyszenia i Fundacje lokalne**

Partnerzy ci będą szczególnie przydatni w okresie wdrożenia programu i tworzenia dynamiki procesu decyzji przystępowania do robót remontowych.
W okresie organizacji procesu mogą być jednak niekiedy partnerem uciążliwym ze względu na prezentację partykularnych interesów i działania metodami nacisku. Nie jest to korzystne dla tworzenia zasad zrównoważonego rozwoju dzielnicy, w okresie kiedy należy brać szczególnie pod uwagę interesy wspólnoty lokalnej.

1.3 Lokalni uczestnicy procesu rewitalizacji (rzeczywiści i potencjalni)

W tej części przedstawimy potencjalnych partnerów procesu rewitalizacji, nawet jeśli niektórzy z nich nie występują jeszcze w Polsce. Jednak zarówno na tle rozwoju zawodów związanych z tym tematem w krajach Unii Europejskiej, jak i w Stanach Zjednoczonych oraz na tle pojawiających się już w Polsce tendencji rozwojowych, ma to swe pełne uzasadnienie.
Patrząc na partnerów rynku nieruchomości w Europie Zachodniej należy rozróżnić tych, którzy funkcjonują na rynku we wszystkich krajach (a częściowo również i w Polsce), oraz te instytucje tworzone

przez władze publiczne w celu ingerencji w rynek (hamowanie lub przyspieszanie procesów rynkowych), które w Polsce jeszcze nie istnieją, a na zachodzie Europy posiadają specyficzne formę w każdym kraju.
Wymieńmy na wstępie tych aktorów rynku, którzy występują na poziomie najniższym ułatwiając transakcje stanowiące o normalnych przepływach nieruchomości:

- **Aktorzy prywatni**

1. Pośrednicy w handlu nieruchomości (*agent immobilier*).
2. Firmy zarządzające nieruchomościami (*administrateur de biens,*) inaczej syndyk (*syndic*).
3. Handlarz nieruchomościami (*marchand de biens*).
4. Notariusz, pracownik jednocześnie państwowy i prywatny, państwowy w sensie, że jest to profesja ściśle regulowana przepisami państwowymi i notariusz, który występuje jako strażnik prawa w momencie dokonywania transakcji prywatnych.

- **Aktorzy instytucjonalni prowadzący prace przygotowawcze i budowlane**

Wymienimy tu wiele zawodów/ instytucji, które nie mają jeszcze niekiedy swych odpowiedników w Polsce, a które okazały się niezbędne dla tworzenia programów i realizacji inwestycji na styku pomiędzy partnerami publicznymi i prywatnymi inwestorami różnego szczebla. Spróbujmy określić ich charakter, by uzmysłowić sobie „odległość", jaka dzieli w tym zakresie Polskę od standardów europejskich. Ich osiągnięcie lub dostosowanie standardów jest oczywiście warunkiem dialogu inwestorów i administratorów zachodnich i warunkiem szerszego napływu i wykorzystania kapitału zagranicznego.

- **„deweloperzy"**, *amenageurs*: skupują lub wnoszą tereny (prywatne lub komunalne), przygotowują plany zagospodarowania w powiązaniu z realnym popytem na lokalnym rynku nieruchomości, realizują infrastrukturę (kanalizację, media...), odsprzedają następnie prawo do budowy po komasacji i parcelacji działek, w zależności od potrzeb klienta.
  W ich skład wchodzą co najmniej trzy grupy deweloperów, których status prawny może być różnie kształtowany w różnych krajach i w różnych sytuacjach:

- **korporacje rozwojowe** dla prowadzenia realizacji o złożonych programach w warunkach rynkowych (ktoś musi wreszcie skupić decyzje finansowe i odpowiedzialność za wydatki i przychody w jednym ręku);

- **spółki o kapitale mieszanym** (*z. francuskiego: société d 'économie mixte SEM*) dla realizacji tzw. zadań nieobligatoryjnych gminy, np. budowa teatru, sali kongresowej, zagospodarowanie terenów związane z programami użyteczności publicznej istotnymi dla Gminy, jak np. tereny wystawowe, strefy rozwoju gospodarczego,...);

- **lokalne grupy operacyjne,** niezbędne dla animowania i sterowania procesami przekształceń przestrzennych i społecznych w dzielnicach. Działają one zależnie od kontekstu na statucie deweloperów lub na statucie operatorów;

- **promotorzy** (*promoteurs*):
  działający w sferze pomiędzy bankami a przedsiębiorstwami budowlanymi (budownictwo mieszkaniowe, biura...,) badają podaż i efektywny (spłacalny) popyt, definiują i finansują (pośrednio) odpowiedni program budowlany, finansują roboty budowlane dla osiągnięcia zysku z produktu finalnego, jakim jest np. mieszkanie, budynek mieszkalny, hala fabryczna czy inne;

- **konstruktorzy** (*constructeurs*): biura projektów i przedsiębiorstwa; biura projektów (często w powiązaniu z przedsiębiorstwem budowlanym przygotowują założenia techniczne, plany, realizują budowy;

- **operatorzy** (*operateurs*): lokalne grupy operacyjne, które organizują w terenie procesy przemian przestrzennych, gospodarczych i społecznych, np. rewitalizację starych dzielnic miejskich (współpracują z partnerami procesu, organizują partycypację społeczności lokalnej i partnerstwo pomiędzy instytucjami współuczestniczącymi);

- **inwestorzy** prywatni: inwestują swoje (najczęściej pożyczone w banku) pieniądze i instytucje inwestujące w nieruchomości w celu realizacji projektów budowlanych (remont własnego domu, budowa na sprzedaż, dla dzierżawy itd.);

- **organizmy budujące i administrujące nowymi mieszkaniami czynszowymi**
  Organizmy te finansujące swe projekty z udziałem funduszów publicznych istnieją w różnych formach we wszystkich krajach o rozwiniętej gospodarce rynkowej.
  (We Francji od 1975 organizmy HLM mogą wykupywać budynki stare, po to, by je remontować na wynajem). Zaledwie 10 000 mieszkań we Francji rocznie jest w ten sposób remontowanych. Ma to miejsce najczęściej w ramach programowanych operacji poprawy zasobów mieszkaniowych .
  Struktura podobnej instytucji w Polsce to Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS). Nie jest ona jeszcze przystosowana do tej roli;

- **użytkownicy „finalni"** *(utilisateurs finaux)*: pojęcie odnoszące się do użytkowników zgrupowanych często w związki lub stowarzyszenia broniące ich interesów i występujące w konfliktach z innymi partnerami (np. grupa właścicieli nieruchomości);
- architekci, notariusze, syndycy (administratorzy), eksperci wyceniający wartość nieruchomości, księgowi, biura konsultacyjne nieruchomości itd.;
- inni partnerzy - inwestorzy rozwoju rynku nieruchomości w starych zasobach mieszkaniowych, to jest głównie:
- właściciele wynajmujący
- właściciele zamieszkujący (swoje własne mieszkania),

1.4 Pozalokalni „decydenci" sektora publicznego

- władze województwa (w innych krajach władze departamentu, landu, country, władze stanowe,
- w niektórych krajach Unii Europejskiej - również władze regionu;
- Urząd ds. Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, w innych krajach Ministerstwo Budownictwa, w stopniu, w jakim dysponuje decyzją przydziału budżetów na poszczególne rynki nieruchomości mieszkaniowych,
- parlament, poprzez głosowanie ustaw i interpelacje w konkretnych problemach związanych z funkcjonowaniem rynków nieruchomości mieszkaniowych.

Podsumowanie
Potrzeba równoczesnej działalności tych, funkcjonujących w rozwiniętej gospodarce rynkowej, zawodów i instytucji jest już w Polsce dostrzegana i staje się coraz bardziej nagląca, choćby dla umożliwienia ewentualnym inwestorom ich działalności w realnych i stabilnych ramach. Być może ustawa dotycząca rynku nieruchomości lub jej pochodne ustawy i zarządzenia stworzą ramy prawne dla powstawania odpowiednich instytucji w Polsce.

2 CELE PRACY I HIPOTEZY WYJŚCIOWE

1. Przyjęty we wrześniu 1996 r. plan pracy obejmował zidentyfikowanie konkretnych inwestorów prac remontowych, modernizacyjnych i rewaloryzacyjnych dla prac na Starówce w Bielsku-Białej;
2. Następnym zadaniem było, w miarę możliwości, stworzenie zasad finansowych i prawnych dla współpracy inwestycyjnej partnerów;
3. Szczególnym celem jest uzyskiwanie ich partycypacji finansowej w realizacji niektórych niezbędnych zadań w dziedzinie infrastruktury i realizacji przestrzeni publicznych;
4. Innym zadaniem było stworzenie statutu i biura koordynatora prac (operatora);
5. W przypadku działań na zasadzie indywidualnych porozumień pomiędzy inwestorami indywidualnymi a operatorem, celem ostatecznym będzie uzyskanie decyzji inwestora na pierwsze realizacje w obszarze Starówki (prawdopodobnie już w fazie II);
6. W przypadku możliwości stworzenia spółki o kapitale mieszanym publiczno-prywatnym, celem tego zadania byłoby podpisanie umowy o stworzeniu spółki inwestycyjnej (konsorcjum) dla realizacji zadań modernizacyjnych na obszarze Starówki.

Dla realizacji powyższych celów, od września 1996 r. do końca marca 1997 r. Zespół Koordynacyjny odbył 23 spotkania robocze. Odbyły się również specjalne sesje Rady Miasta poświęcone lokalnej polityce mieszkaniowej (strategii mieszkaniowej) oraz – specyficzne – rewitalizacji Starego Miasta oraz jednodniowe warsztaty na temat strategii mieszkaniowej.

Praktycznie – do końca kwietnia 1997 r. – zrealizowano częściowo punkt 4 oraz również częściowo punkty 1 i 2. Należy jednak zauważyć, że organizacja prac przebiega zgodnie z przyjętymi celami i że największą trudność stanowi – jak dotychczas – uzyskiwanie zgody i zrozumienia uczestników prac na tworzenie rozwiązań innowacyjnych w stosunku do dotychczasowej organizacji i zarządzania.

2.1 Ideowe cele rewitalizacji (na przykładzie Starówki bielskiej)

Każda dyskusja – z pozoru techniczna – która dotyczy problemu remontów, prowadzona w łonie kompetentnej komisji, na forum Rady lub Zarządu Miasta, przeradza się rychło i nieodmiennie w dyskusję na temat celów i konsekwencji społecznych takiego programu.

W każdym kraju świata istnieje społeczne przyzwolenie na to, że stare zasoby budowlane znajdujące się w dzielnicach zabytkowych stanowią ważną spuściznę kulturową, którą należy zachować. Trwa jednak stale dyskusja co do charakteru i zasięgu prac konserwatorskich.

Najczęściej bazę ekonomiczną trzeba w tych dzielnicach budować od nowa, tak, by dzięki adaptacji pasowała do starej formy miasta, a równocześnie zapewnić jej miejsce w nowych budynkach (tzw. plombach) zgodnych w swej stylistyce z wyjątkowym charakterem, jaki cechuje ich zabytkowe otoczenie. Aby stawić czoło tym wyzwaniom, należy jasno określić, jakie cele stawiamy operacji, tj.:

- **Jakie elementy chcemy zachować ?**
- **Dlaczego chcemy je zachować ?**
- **Dla kogo chcemy je zachować ?**[1]

Powyższe pytania wywołują zazwyczaj dyskusję na temat skutków procesu rewitalizacji miast w postaci tworzenia enklaw przeznaczonych dla ludzi dobrze sytuowanych, ich zalet lub konieczności, a także na temat pytania, czy samorządy lokalne powinny czynić wysiłki, by integrować ze sobą różne grupy społeczne i jakie powinny być granice ewentualnych przesiedleń. W Polsce problem ten ma swoje korzenie w historycznym procesie integracji społeczno-ekonomicznej, który zachodził po II wojnie światowej i sprowadzał się do celowego przemieszczania lokatorów. Przymusowa integracja społeczna przekonała część społeczeństwa, że trzeba będzie niejako z powrotem przenosić z zabytkowych dzielnic tych, „którzy nie wiedzą, jak korzystać z osiągnięć kulturowych". W trakcie cytowanego seminarium problem ten był omawiany w różnych kontekstach. Wystąpiła różnica poglądów między zwolennikami przymusowej segregacji kłopotliwych mieszkańców i przenoszenia ich w miejsce zamieszkania o niższym standardzie a tymi, którzy są zdania, że również ludziom z marginesu należy pozwolić pozostać tam, gdzie żyją obecnie i poprzez partnerskie stosunki i uczestnictwo w życiu lokalnej społeczności doprowadzić do przejęcia kontroli nad własnym życiem i do włączenia się w sprawy swojej dzielnicy.

Dyskusja ta porusza najczęściej również finansowe aspekty przesiedlenia i przekształcenia dzielnic w enklawy zamieszkane przez ludzi zamożnych. Podwyższone czynsze po przeprowadzeniu rewitalizacji często uniemożliwiają większości dotychczasowych najemców powrót do swych dawnych miejsc zamieszkania. Zdaniem części dyskutantów seminarium, dofinansowanie tych lokatorów byłoby niezgodne z interesem publicznym[2]. Jednym z mierników powodzenia procesu rewitalizacji jest przecież wzrost cen nieruchomości objętych programem robót. Według uczestników seminarium, obecność „niepożądanych elementów" przeszkodziłaby w tym.

Zastępca burmistrza Płocka, pan Kamiński, opisał doświadczenia „resocjalizacyjne", jakie zebrano w jego mieście. Osoby z tzw. marginesu społecznego przenoszono do mieszkań o niższym standardzie zostawiając im jednak prawo powrotu do lepszych lokali, jeśli zmieni się ich zachowanie. Uwagi te wywołały ożywioną dyskusję.

Pani Ewa Kipta, operator działający na rzecz rewitalizacji w peryferyjnych dzielnicach Lublina, była przeciwna takiemu procesowi rewitalizacji, który sprowadzałby się do przekształcania dzielnic w enklawy zamieszkiwane przez ludzi zamożnych. Negatywne zjawiska społeczne wywołuje jedynie garstka mieszkańców, którzy są przekonani, że standard ich życia nie zmieni się na lepsze. Nie docenia się możliwości, jakie daje udział lokatorów w kosztach renowacji w zamian za gwarancję długoletniego najmu lokalu lub niewielką podwyżkę czynszu. Zamiast obietnic otrzymania mieszkań i przywilejów grupowych należy dać rodzinom większą niezależność w zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Władze miasta powinny zaproponować im kilka wariantów rozwiązań w pozyskaniu środków na inwestycje. Mieszkanie obok siebie osób o różnych poziomach dochodów jest w miastach zjawiskiem naturalnym i zapobiega tworzeniu się enklaw ubóstwa. Zachodzące w Polsce zmiany społeczne nie potwierdzają, by obszary zamieszkiwane przez ludzi uboższych cechowała wyższa przestępczość lub by ich mieszkańcami byli przedstawiciele marginesu społecznego. Naturalnie należy brać pod uwagę stopniowe przeobrażenia, jakim podlega społeczność lokalna w efekcie zmieniających się warunków bytowania i zamieszkiwania. Włączanie lokatorów w proces renowacji jest jednym z mechanizmów zapewniających „dobór pozytywny", który zależy bezpośrednio od dochodów gospodarstw domowych i stanowi część lokalnych tradycji.

Doświadczenia zebrane przez Brytyjczyków, Francuzów i Amerykanów zdają się potwierdzać taki pogląd, bowiem udało się im odnieść sukcesy rewitalizacji dzielnic i przeobrażenia obszarów cechujących się wysoką przestępczością. Aktywne włączenie się lokatorów ułatwia rewitalizację. Przy tego rodzaju podejściu do sprawy konieczne jest współdziałanie przedstawicieli różnych dziedzin, które może ułatwić Ministerstwo Pracy i Spraw Socjalnych. Istnieje ścisłe powiązanie pomiędzy poczuciem „bycia w domu", „bycia u siebie" i gotowością do inwestowania i angażowania się w przekształcanie własnego otoczenia. Dlatego w Stanach Zjednoczonych społeczność lokalna staje się głównym pod

[1] Por. *Seminarium na temat rewitalizacji miast w Lublinie, 1–2 lipca 1996*, Sprawozdanie z seminarium, PADCO, Inc Planning & Development Collaborative International, Inc. ,Warszawa 1996, str. 10.

[2] Tak jednak czyni wiele krajów Unii Europejskiej (Francja, Niemcy,...) i wiele miast oraz stanów w Stanach Zjednoczonych (Filadelfia, Waszyngton D.C.)

miotem procesu rewitalizacji, a planowane zmiany dotyczą wzrostu dochodów, zapewnienia bezpieczeństwa i przemian w zachowaniach społecznych...

Konkluzja: kontekst i cele ideowe rewitalizacji w Bielsku-Białej

Na tle cytowanych powyżej argumentów i dyskusji na temat społecznych projektów i społecznych skutków rewitalizacji opcja, jaka wyłania się w trakcie prac w Bielsku-Białej, jest nastawiona na następujący cel:

celem rewitalizacji jest
osiąganie zrównoważonego rozwoju funkcji mieszkaniowej, ekonomicznej (handel i inne usługi) oraz turystycznej na terenie Starówki.

Warunki powodzenia rewitalizacji zostały określone ostatecznie w sposób następujący:

- **Całościowa polityka mieszkaniowa Gminy.** Rewitalizacja Starego Miasta podejmowana jest w Gminie Bielsko-Biała w ramach lokalnej polityki mieszkaniowej, ale równocześnie jako działanie na każdy z elementów, które tworzą Stare Miasto: różnorodne kategorie mieszkańców i użytkowników oraz elementy przestrzenne i architektoniczne: mieszkania, przestrzeń publiczna, dziedzictwo kulturowe...
- **Klimat zaufania i ciągłość działań.** Sukces rewitalizacji możliwy jest tylko wówczas, gdy jest to element polityki regularnej i konsekwentnie prowadzonej. Żadna niepewność i niejasność nie może zniechęcać inwestorów do indywidualnych wysiłków. Przygotowanie akceptacji społecznej i dobrego klimatu w społeczności lokalnej jest warunkiem wiarygodności przedsięwzięć i propozycji przedstawianych inwestorom. Ma to szczególne znaczenie, gdy już nie przymus administracyjny, lecz dobrowolna decyzja inwestycyjna tworzy sukces rewitalizacji.
- **Zachęty finansowe do podjęcia robót.** W dziedzinach staromiejskich mieszkańcy są na ogół niezbyt zamożni. Powszechna poprawa stanu technicznego budynków i mieszkań może nastąpić tylko pod wpływem motywacyjnym dotacji i pożyczek. Zachęta finansowa jest niezbędna choćby dlatego, że na rynku mieszkaniowym nie ma i długo nie będzie możliwości na takie podwyższenie czynszu lokatorskiego, by za jego pomocą właściciel był w stanie spłacić pożyczkę remontową bez pomocy finansowej i w akceptowalnym terminie kilkunastu lat.
- **Zaangażowanie władz komunalnych.** Jest to inny warunek wiarygodności operacji. Przejawia się poprzez organizację i realizację z budżetu Gminy zadań szczególnych, jak np.: poprawa infrastruktury, zagospodarowanie przestrzeni publicznych, mieszkania lokatorskie w TBS. Rola samorządu polega na dbałości o zrównoważony rozwój modernizowanych obszarów i zapobieganiu zjawiskom patologii społecznej w tych dzielnicach.
- **Pragmatyczne traktowanie poszczególnych zadań realizacyjnych.** Jest to zasada istotna w pracy operatora, ze względu na konieczność podejmowania działań z indywidualnymi inwestorami, robót budowlanych zlokalizowanych punktowo na obszarze operacji, zgodnie z „dojrzewaniem" decyzji inwestycyjnych. Równocześnie jednak stała strategia działania zapewniona jest poprzez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i uchwalony przez samorząd program robót.
- **Uzgodnienie działań partnerskich.** Operator organizuje współpracę pomiędzy mieszkańcami dzielnicy, radnymi i instytucjami, które uczestniczą w pracach (infrastruktura, rzemiosło budowlane, banki ...). Podstawą tej pracy jest solidna informacja i znajomość ewolucji zmiennych, jak: stan mieszkań, ewolucja czynszów, zmiana właścicieli, ewolucja handlu i usług, klimat społeczny.

2.2 Rewitalizacja Starego Miasta na tle strategii mieszkaniowej Gminy

• Zasada tworzenia lokalnego programu mieszkaniowego

W gospodarce rynkowej polityka mieszkaniowa Gminy pojmowana być musi jako zadanie globalne. Oznacza to, że wszystkie sektory własności mieszkań (komunalna, spółdzielcza własnościowa, spółdzielcza lokatorska, zakładowa, prywatna czynszowa, prywatna indywidualna) oraz formy użytkowania mieszkań (własność, wynajem) powinny stać ze sobą skorelowane w następstwie rozeznania efektywnego popytu i podaży na rynku. Jest to zadanie lokalnego programu mieszkaniowego i strategii jego realizacji.

W przypadkach znacznych rozbieżności pomiędzy potrzebami społecznymi a efektywnym popytem, zadaniem Gminy (a w szerszej skali państwa) jest zmniejszenie tych rozbieżności. Następuje to poprzez poszerzanie efektywnego popytu w formie określonego „interwencjonizmu" finansów publicznych w grę wolnorynkową i udostępniania szerszym kręgom użytkowników możliwości spłaty czynszu lub raty pożyczki mieszkaniowej poprzez dotację dla inwestora lub dla użytkownika finalnego.

- **Rewitalizacja obszarów zabudowanych w polityce miasta Bielsko-Biała**

Rewitalizacja obszarów zabudowanych w Bielsku-Białej obejmuje zakres pojęcia remontów, modernizacji, rewaloryzacji zabytków oraz świadomej polityki zasiedlania dzielnicy Stare Miasto. Jest rozumiana jako budowanie metod i instrumentów samorządowych dla wykorzystania istniejących potencjałów uzbrojenia działek budowlanych w celu dobudowy nowej kubatury mieszkaniowej na terenach już zurbanizowanych i zasiedlonych. Odnosi się zarówno do istniejących dzielnic mieszkaniowych, jak i do kwartałów przemysłowych.

Polityka ta wynika z dążenia do **zmniejszenia kosztów rozwoju miasta** poprzez ograniczenie jej ekstensywnego rozwoju „na zewnątrz" i przeciwstawia się rozrzutnej urbanizacji nowych terenów. Ta polityka **ześrodkowania wysiłków** na tereny już zabudowane wymaga dokładnego przebadania chłonności tych obszarów i zestawienia wyników z chłonnością terenów przeznaczonych dla nowej zabudowy (250 ha wyznaczonych planem zagospodarowania przestrzennego). Ponieważ w ramach planu istnieje teoretycznie możliwość realizacji około 8500 mieszkań dla 31 tysięcy osób, powstaje zasadnicze pytanie: ile z tych osób można zasiedlić w budynkach już istniejących, w zabudowie uzupełniającej (plombowej) i przez adaptację istniejącej kubatury? Ile z tych osób można zasiedlić w starych dzielnicach poprzez zabudowę plombową, poprzez nadbudowy, dobudowy i adaptacje? Odpowiedź na te pytania i konsekwentna realizacja opcji „na powrót do śródmieścia" może stać się trwałym elementem polityki rozwoju wielu miast w Polsce.

3 WSPÓŁPRACA SEKTORA PUBLICZNEGO I PRYWATNEGO W FINANSOWANIU ROBÓT REMONTOWYCH

3.1 Partnerstwo publiczno-prywatne w polskim systemie mieszkalnictwa

Na wstępie przypomnijmy stwierdzenie dość banalne. Otóż trudności, jakie napotyka organizacja zasad i praktyki współpracy pomiędzy sektorem publicznym i prywatnym w budownictwie, na tle ogólnych trudności rozwoju gospodarki i kultury rynkowej, wynikają przede wszystkim z faktu, że przez czterdzieści pięć lat (okres od 1945 r. do 1990 r.) sektor publiczny był praktycznie jedynym inwestorem w budownictwie.

Sektor prywatny w tej dziedzinie, podobnie jak w innych dziedzinach gospodarki, był obecny na „rynku" budowlanym w nieznacznym stopniu, prawie wyłącznie poprzez inwestycje prywatne w domy jednorodzinne i rzemiosło budowlane. Sektor prywatny finansujący budownictwo (banki prywatne) nie istniał, a wykonawstwo poprzez prywatne przedsiębiorstwa budowlane nie miało podstaw bytu na szerszą skalę. Również prywatne rzemiosło budowlane było raczej niszczone niż rozwijane, mimo oficjalnych haseł o „zielonym świetle dla rzemiosła". Skutki tej etatyzacji są i będą odczuwalne jeszcze przez długie lata, zarówno w łonie rozwijającego się żywiołowo, lecz słabego jeszcze, prywatnego sektora inwestycyjnego w budownictwie, jak i w sektorze publicznym, który nie widzi jeszcze jasno swej nowej roli w takim partnerstwie.

Partnerstwo publiczno-prywatne, jak wskazują na to doświadczenia wszystkich krajów rozwiniętych, zarówno w Europie, jak i w Stanach Zjednoczonych, jest jednak podstawą zrównoważonego rozwoju lokalnego, jak również sukcesu w samym sektorze budownictwa.

Pozostawienie ewolucji w tym zakresie jedynie mechanizmom rynkowym i czasowi, skazałoby Polskę na drogę równie długą jak miało to miejsce w innych krajach.
Zarówno spontaniczna akcja indywidualnych osób prywatnych pragnących stać się zawodowo inwestorami i przedsiębiorcami budowlanymi, jak i pozostawienie administracji centralnej, lokalnej i sektora bankowego własnej dynamice przekształceń byłyby wysoce niewystarczające.

Przy działaniach interwencyjnych i woli kierowania przekształceniami potrzebna i skuteczna okazała się między innymi pomoc zagraniczna funkcjonująca od 1990 roku. Wysyłane z tego źródła impulsy sprawiły, że po kilku latach współpracy z polskimi samorządami nastąpiły pozytywne zmiany w omawianej współpracy. Wyrażają się one poprzez :

- ewolucję postaw partnerów samorządowych (rad miejskich) w kierunku zrozumienia pożytków wynikających z powiązań pomiędzy inwestycjami prywatnymi i publicznymi i powstający lobbing w tym zakresie,
- wzmożoną umiejętność formułowania wymagań w stosunku do administracji centralnej,
- samorządowe próby wciągnięcia banków lokalnych do współpracy przy finansowaniu przedsięwzięć budowlanych,
- pojawienie się wiarygodnych inwestorów prywatnych, (najczęściej również zarazem wykonawców budowlanych), podejmujących działania współfinansowane przez gminy.

Najpoważniejszym zadaniem, jakie pozostaje do realizacji, jest przełożenie tej oddolnej ewolucji na mechanizmy działające na terenie całego kraju, tj. poprzez ustawy, ogólnie dostępne zasady finansowania i organizacji ... Ich przygotowanie wymaga dogłębnej analizy sytuacji od strony kolejnych członów ustawodawczych i administracyjnych pozostających we współpracy w tworzeniu spójnego systemu.

Obecnie jest to jeszcze zadanie niezwykle trudne zarówno obiektywnie, jak i subiektywnie:

- obiektywnie, gdyż wymaga konsensusu u kolejnych partnerów procesów ustawodawczych,
- subiektywnie, gdyż zagraża pozycji osób w sferze administracji, szczególnie urzędów centralnych, oraz systemowi biurokracji, który najwolniej wymienia swe kadry.

Dlatego trudno jeszcze mówić w Polsce o sukcesie powiązań pomiędzy różnymi szczeblami władzy rządowej i samorządowej we wspólnych przedsięwzięciach z partnerami prywatnymi, jak ma to miejsce w krajach Wspólnoty Europejskiej i Stanach Zjednoczonych. Podejmowane są jednak próby w tej materii (jak np. projekt ustawy o renowacji i modernizacji obszarów miejskich), które powinny stworzyć ramy dla partnerstwa wszystkich uczestników procesu, tj. sektora rządowego, samorządowego i różnorodnych partnerów sektora prywatnego.

3.2 Bielsko-Biała jako „studium przypadku"

Na tym tle rozpatrywać można nieliczne jeszcze przypadki budowania zasad współpracy pomiędzy sektorem publicznym, reprezentowanym obecnie głównie poprzez gminę i jej budżet, i sektorem prywatnym, reprezentowanym przez bardzo różnorodne podmioty inwestycyjne.

Remonty budynków mieszkalnych należących do różnych sektorów własności, renowacja, a szerzej patrząc, rewitalizacja starych dzielnic mieszkaniowych jest znakomitym polem dla współpracy pomiędzy partnerami sektora publicznego i prywatnego. Przykład, jakiego dostarcza praca prowadzona w tym zakresie od jesieni 1997 r. w Bielsku-Białej[1], jest w tej materii dość pouczający.

Od początku prac jasne było dla członków Zespołu Koordynacyjnego ds. rewitalizacji Starówki[2], że właśnie współpraca sektora publicznego i prywatnego jest podstawowym warunkiem sukcesu operacji obliczanej na 8-10 lat. Inne warunki tego sukcesu powinny być spełnione równocześnie. Innymi słowy jest to „conditio sine qua non", warunek konieczny, ale nie wystarczający.

Dla przedstawicieli Gminy stało się również oczywiste w ostatnich latach, że dotychczasowa gospodarka remontowa w zasobach własnych oparta na 100 % obciążeniu budżetu gminy kosztami remontów jest niemożliwa na dalszą metę[3], gdyż przekracza znacznie możliwości finansowe budżetu komunalnego.

Na tak uzgodnionym podłożu należało zapytać o sposoby realizacji Planu Zagospodarowania Przestrzennego Starego Miasta, wykonywanego zgodnie z obowiązującymi w Polsce zasadami, które nie przewidują ani instrumentów operacyjnych, ani czasu realizacji zamierzeń. Troska o wdrożenie oparta została na następujących działaniach:

- wpisanie rewitalizacji w wielowątkową, lokalną strategię mieszkaniową:
- systemie różnorodnych mechanizmów motywacyjnych, a szczególnie zachęt finansowych skierowanych do rozmaitych, potencjalnie istniejących prywatnych inwestorów prac modernizacyjnych i adaptacyjnych, dotychczas nie zainteresowanych podejmowaniem prac modernizacyjnych,
- sprawne działanie operatora, animującego i koordynującego zadania wszystkich uczestników procesu rewitalizacji.

---

[1] Działania prowadzone przy współudziale Amerykańskiej Agencji ds. Rozwoju Regionalnego USAID i poprzez biura konsultingowe PADCO (Planning Development Collaborative International, Inc.) i CHF (Cooperative Hausing Foundation).

[2] Powołany przy urzędzie Wiceprezydenta Miasta p. Jerzego Krawczyka uchwałą Rady miasta z lutego 1997 r.

[3] Wymowny jest tu przykład budynku zabytkowego przy ul. Celnej 1w Bielsku-Białej, gdzie podjęto przed kilku laty remont, zgodnie z wymogami konserwatorskimi; doprowadziło to do niezwykle wysokich kosztów robót i zablokowania w konsekwencji całości prac.

3.3 Analiza i odrzucenie modelu konsorcjum dla rewitalizacji

Istotnym rezultatem analizy dotyczącej form współpracy inwestorów prywatnych z Gminą Bielsko-Biała było porzucenie hipotezy o możliwości stworzenia spółki inwestycyjnej (konsorcjum) pomiędzy jednym lub kilkoma znacznymi inwestorami a Gminą w celu realizacji całości prac modernizacyjnych na obszarze Starówki. Takich inwestorów „strategicznych", zainteresowanych przejęciem całości bardzo różnorodnych prac w dzielnicy staromiejskiej w Bielsku-Białej po prostu nie ma.
Tak na przykład, nadzieje związane z możliwością zainteresowania fabryki samochodów osobowych FIAT, jak również rozmowy prowadzone z Regionalną Izbą Handlu i Przemysłu w Bielsku-Białej oraz próba organizacji takiego konsorcjum w Szczecinie, zakończona niepowodzeniem, wskazują, że inwestycje na rynku starych zasobów mieszkaniowych w Polsce nie stanowią dostatecznego magnesu dla dużych inwestorów budowlanych. Magnesu dostatecznie silnego, by zdecydowali się na przeprowadzenie całościowej operacji w okresie kilkunastu lat.

Zakładane i upragnione przez gminy formy współpracy, polegające na przekazaniu – na podstawie korzystnej dla gminy umowy – majątku komunalnego do remontu i eksploatacji rynkowej na okres kilkudziesięciu lat, (na przykład w zamian za wybudowanie innych domów mieszkalnych zlokalizowanych poza obszarem rewitalizacji i przeniesienie do nich dotychczasowych lokatorów z centrum miasta) były przedmiotem propozycji także w innych miastach polskich, jednak również bez powodzenia. Należy tu zwrócić uwagę, że mechanizm taki był praktykowany w latach siedemdziesiątych w krajach Europy Wschodniej, a w Polsce szczególnie w Zamościu (miasto historyczne na południowym wschodzie Polski, wpisane na listę dziedzictwa światowego). Realizacja tego zamierzenia była jednak możliwa wówczas jedynie ze względu na istnienie dwu warunków, które obecnie już nie istnieją:

- finansowanie operacji w 100 % z budżetu państwa,
- brak oporu mieszkańców w stosunku do przesiedlenia ich do budynków na pobliskie obrzeże miasta (odległość kilkuset metrów).

W obecnych warunkach powtórzenie takiego scenariusza okazuje się już niemożliwe. Jest to stwierdzenie istotne, gdyż zawiera daleko idące implikacje co do rozwoju procesów rewitalizacji w Polsce. Wynika zeń, że partnerów rewitalizacji trzeba będzie szukać przede wszystkim na poziomie lokalnym, tj. wśród dotychczasowych właścicieli prywatnych budynków czynszowych, właścicieli mieszkań wykupionych i zrzeszonych we wspólnotach mieszkaniowych, lokatorów mieszkań komunalnych oraz lokalnych inwestorów prywatnych budownictwa mieszkaniowego[4]. Ci ostatni pochodzą obecnie prawie w całości ze sprywatyzowanych przedsiębiorstw budowlanych i biur projektów.

Mimo iż wydawało się mało prawdopodobne, by istniało zainteresowanie dużych inwestorów renowacją całych dzielnic, należało jednak przeanalizować w pełni taką hipotezę. Wnioskiem z przeprowadzonej analizy jest przyjęcie w Bielsku-Białej innej formuły organizacyjnej dla rewitalizacji Starówki poprzez stworzenie zasad partnerstwa pomiędzy drobnymi inwestorami i władzą samorządową dysponującą komunalnym budżetem publicznym[5].

Ma to nastąpić poprzez działania tzw. operatora, tj. niewielki zespół pracowników zgromadzonych wokół szefa projektu, głównego animatora i koordynatora. Ten zespół kilku osób ma za zadanie tworzyć dynamikę partnerstwa pomiędzy wszystkimi instytucjami, które – zgodnie z ich wewnętrzną logiką – są zainteresowane realizacją robót budowlanych, zapewnieniem mieszkań i spokojem społecznym w dzielnicy.

---

[4] Stwierdzenie to nie wyklucza jednak sytuacji wyjątkowych, interesujących dużych inwestorów, również zagranicznych. Wobec budzącego się rynku nieruchomości w Europie Centralnej i Wschodniej wybrane obszary dzielnic zabytkowych, zlokalizowane w miejskich ośrodkach historycznych i turystycznych, mogą przyciągnąć inwestorów do działań szczególnie prestiżowych.

[5] Wieloletnie doświadczenia krajów Europy Zachodniej dowodzą, że rewitalizacja to proces wielowątkowy, dzieło różnorodnych inwestorów, często drobnych, proces wiążący zagadnienia ekonomiczne, społeczne jak i kulturowe.

3.4 Przyjęcie nowego modelu działań: indywidualne umowy pomiędzy operatorem a inwestorami sektora prywatnego

Rezultatem dotychczasowej pracy jest stworzenie w Bielsku-Białej Biura Operatora jako instytucji zewnętrznej w stosunku do inwestorów sektora prywatnego i do Gminy. Formą prawną dla tego Biura ma stać się wkrótce Fundacja Rewitalizacji. W fazie wstępnej, ze względu na precedensowy charakter tej fundacji i konieczność jej rejestracji w sądzie, operator w Bielsku-białej działa jako pełnomocnik Prezydenta Miasta.

Operator ma być więc usytuowany na skrzyżowaniu pomiędzy władzą komunalną a społecznością lokalną i inwestorami. Jego wiarygodność ma opierać się między innymi właśnie na tej specyficznej sytuacji, jaką daje pewna niezależność od władzy i grup nacisku działających w obszarze dzielnicy.
Operator ma być powiernikiem interesów poszczególnych inwestorów lokalnych, między innymi nowych mieszkańców, kandydatów na zakup i remont mieszkania lub budynku, lokatorów i właścicieli mieszkań i budynków.
Operator ma być wykonawcą uchwalonej i zatwierdzonej przez Gminę strategii działania. Przyjęte tu rozwiązania są szczególnie istotne, bowiem zbudowane zostały w konkretnych warunkach, odpowiadają konkretnej rzeczywistości lokalnej, i jako takie mogą stać się wzorem metodycznym dla działań innych gmin o podobnym charakterze.
Gmina posiada również dużą część nieruchomości. Ogrywa więc w procesie rewitalizacji rolę podwójną: jest, siłą rzeczy, partnerem procesu i interlokutorem operatora, zarówno jako właściciel nieruchomości, jak i decydent strategii gospodarowania mieniem na całym obszarze.

3.5 Zasady i mechanizmy partnerstwa publiczno-prywatnego dla rewitalizacji Starówki bielskiej

Dochodząc do szczegółów partnerstwa pomiędzy sektorem publicznym i prywatnym przedstawimy poniżej zasady współdziałania operatora (powołanego w lipcu 1997 r.) z prywatnymi inwestorami robót remontowych i budowlanych w okresie najbliższych lat.
Poniższe zasady są wynikiem wielomiesięcznej współpracy prowadzonej przez Zespół Koordynacyjny ds. Rewitalizacji z władzami Gminy Bielsko-Biała. Zostały przyjęte przez Gminę w lipcu 1997 r.

1. Do sprzedaży przeznaczono około 35 % mienia znajdującego się w posiadaniu Gminy. Postanowienie to obejmuje zarówno budynki mieszkalne, jak i lokale użytkowe. Wybór budynków i lokali do sprzedaży będzie uzgadniany każdorazowo przez Biuro Operatora.

2. Postanowiono wydzielić administrację i zarządzanie mieniem komunalnym na obszarze objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego w ramach jednostki administracyjnej podległej w sprawach gospodarowania mieniem operatorowi.

3. Przyjęto następujące formy sprzedaży mieszkań w budynkach komunalnych:
- sprzedaż mieszkań zajętych na rzecz dotychczasowych lokatorów, jednie w przypadku, jeśli sprzedane będą wszystkie mieszkania w budynku i utworzona wspólnota mieszkaniowa,
- sprzedaż budynków zwolnionych do remontu na rzecz nowych wspólnot mieszkaniowych,
- sprzedaż mieszkań wolnych po remoncie wykonanym przez Gminę na rzecz wspólnot mieszkaniowych lub osób fizycznych.

Postanowiono sprzedawać wolne części mieszkalne budynków jedynie w całości, np. zorganizowanej wspólnocie mieszkaniowej. Gmina zarezerwowała sobie tym samym możliwość pozostania właścicielem lokali użytkowych w sprzedawanych budynkach, a operator określi każdorazowo wybór opcji sprzedaży dla poszczególnych budynków.

4. Postanowiono przeznaczyć równowartość wszystkich dochodów uzyskanych ze sprzedaży mienia komunalnego w obrębie Starego Miasta na realizację programu rewitalizacji. Dochody te zasilą w szczególności fundusz niezbędny do realizacji zadań Gminy:
- realizacji infrastruktury,
- realizacji parkingów,
- remontów budynków komunalnych,
- pomocy dla mieszkańców dzielnicy w projektach indywidualnych.

5. Dla realizacji ambitnego programu rewitalizacji postanowiono dokonać niezbędnych wykwaterowań i przekwaterowań obecnych użytkowników. Postępowanie w tym zakresie będzie zgodne z wymogami ustawy z dnia 2 lipca 1994 o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, a w miarę możności, nawet korzystniejsze dla przeprowadzanych lokatorów.

6. Postanowiono w konsekwencji sfinansować w roku 1998 przygotowanie mieszkań zamiennych na czas wykonania remontu (tzw. mieszkań rotacyjnych). Określono liczbę mieszkań zamiennych na okres trwania remontów na minimum 15, zlokalizowanych na obszarze objętym rewitalizacją lub w bliskim sąsiedztwie Starego Miasta.
Jest to niezbędny wkład pieniędzy publicznych w całość operacji. Kwoty wydatkowane na ten cel będą wprowadzone w ogólny bilans finansowy operacji. Pozwoli to na jasne i czytelne oszacowanie zwrotu zainwestowanego kapitału w bilansie ogólnym.

7. Powierzono operatorowi poszukiwanie, organizację finansowania i realizację mieszkań zamiennych przeznaczonych na pobyt stały lokatorów przesiedlonych z mieszkań komunalnych na obszarze rewitalizacji, a przeznaczonych do sprzedaży nowym nabywcom.

8. Postanowiono wprowadzić tzw. Program Ulepszeń Lokatorskich w mieszkaniach komunalnych nie objętych programem remontów komunalnych. Polega on na zezwoleniu lokatorom na określone remonty i poprawę standardów wyposażenia w zajmowanych mieszkaniach oraz zwrot części tych wydatków z funduszu komunalnego. Ta forma wspólnego finansowania remontów przez właściciela i lokatora, mimo ograniczonego zakresu robót remontowych, jest przykładem stosowanego już w niektórych miastach w Polsce finansowania ze źródeł prywatnych i publicznych.

9. W odniesieniu do dotychczasowych i nowych najemców lokali użytkowych (sklepów), postanowiono zastosować indywidualne umowy zgodnie z instrukcją przygotowaną przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej. Gmina pragnie tym sposobem mieć wpływ na program i profil obiektów handlowych i usługowych, jakie w najbliższych latach stanowić będą o tworzeniu wizerunku (image) dzielnicy.

10. Właściciele budynków prywatnych, w których mieszkania są wynajmowane zgodnie z obowiązującym w Polsce czynszem regulowanym , który jest bardzo niski w stosunku do kosztów remontów, nie mają w konsekwencji możliwości finansowych do przeprowadzenia niezbędnych robót remontowych. W tym zakresie Gmina Bielsko-Biała zdecydowała się pomóc tym właścicielom prywatnym do wysokości do 40 % kosztów remontu. Postawą pomocy finansowej będzie umowa, w której Gmina zapewni sobie możliwość wpływania na wysokość czynszów po roku 2004[6] i dobór lokatorów.

11. Dla nabywców mieszkań zwolnionych na terenie Starówki przewidziana jest pomoc gminna w spłacie części odsetek od kredytów zaciąganych na całość operacji, tj. na zakup i remont mieszkania.

12. Na terenie objętym rewitalizacją istnieje możliwość realizacji kilku niewielkich nowych budynków mieszkalnych. Zewnętrznym inwestorom budowlanym, którzy skłonni będą do realizacji nowych budynków mieszkalnych, udzielona zostanie pomoc doradcza i współpraca przy przygotowaniu niezbędnej dokumentacji projektowej. Działania te podlegać będą osobnym umowom z operatorem.

Wymienione powyżej instrumenty stanowią przykład powiązania interesów publicznych i prywatnych dla rewitalizacji Starówki w Bielsku-Białej. Poprzez szerszą akcję informacyjną mogą stać się wzorem metodycznym dla gmin podejmujących te zadania.

[6] Od 2004 r. zgodnie z ustawą o najmie lokali..... czynsze lokatorskie nie będą podlegać regulacji.

4 IDENTYFIKACJA I POZYSKIWANIE INWESTORÓW SEKTORA PRYWATNEGO DLA REWITALIZACJI

4.1 Kim są potencjalni inwestorzy rewitalizacji Starego Miasta w Bielsku-Białej?

Podobnie jak w krajach Unii Europejskiej i w Stanach Zjednoczonych głównym inwestorem remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych powinni być i w Polsce właściciele i lokatorzy tych zasobów mieszkający na miejscu.
Przykładowo we Francji i w Niemczech, gdzie systemy rewitalizacji są do siebie zbliżone, głównym inwestorem modernizacji budynków w starych dzielnicach mieszkaniowych są obecni właściciele i użytkownicy:

- **właściciele** budynków czynszowych, wynajmujący swe mieszkania. Dla nich istnieje w krajach zachodnich a przyjęty będzie, miejmy nadzieję, i w Bielsku-Białej system dotacji, czyniących opłacalny remont w skali kilkunastu lat. W innym przypadku trudno wymagać, by zaciągali oni drogie pożyczki i włączyli się aktywnie w remont Starówki. Czynsze są w tym sektorze znacznie limitowane jeszcze (w Polsce do roku 2004), co znacznie ogranicza wolę podejmowania remontów przez właścicieli. Toteż niezbędne są dodatkowe dotacje dla stworzenia zrównoważonego biznesplanu remontu i podjęcia decyzji o staraniu o kredyt indywidualny. Obecnie prowadzone są prace nad opracowaniem zasad pomocy dla właścicieli budynków prywatnych;

- **lokatorzy** mogą być innym inwestorem rewitalizacji, jeśli w porozumieniu z właścicielem, (prywatnym lub komunalnym) podejmują się realizacji niektórych robót poprawiających komfort mieszkania. Wiadomo, że wśród obecnych mieszkańców budynków komunalnych na bielskiej Starówce nie znajdzie się wielu kandydatów do podjęcia takiej akcji ze względu na możliwości finansowe. Należy to jednak dokładniej zbadać, tym bardziej że przypadki inwestowania przez lokatorów w mieszkania komunalne miały i mają miejsce i dlatego, że taka akcja jest już na terenie Bielską prowadzona przez ZGM. Powinna być szerzej rozwijana na terenie Starego Miasta w porozumieniu z zarządcą, szczególnie w dziedzinie modernizacji sieci (prace komunalne) i realizacji podstawowych norm komfortu i robót termoizolacyjnych (częściowo sami lokatorzy). Chodzi o częściowe refinansowanie przez gminę wkładów na określone działania remontowe. Dotychczasowe zasady w tym zakresie określa pismo okólne nr 3 Dyrektora ZGM z dnia 25.03.1992 r.

Jak dowodzą tego doświadczenia innych krajów europejskich i Stanów Zjednoczonych, pomoc właścicielom i lokatorom zdegradowanych budynków i mieszkań w celu poprawy ich standardów jest najmniej konfliktową i najbardziej udaną formą rewitalizacji dzielnicy. Dla Gminy jest to droga najbezpieczniejsza, choć wymaga zaangażowania funduszy budżetowych;

- **inwestorzy zewnętrzni** stanowią drugą grupę inwestorów.
  Ich interes polega na zrównoważeniu wydatków przeznaczonych na zakup mieszkania lub budynku poprzez korzyści, jakie z tego mogą osiągnąć. Mamy tu do czynienia z dwiema grupami kandydatów:

- osoby fizyczne pragnące zakupić wolne mieszkanie do remontu i użytkowania na potrzeby własne (głównie młode małżeństwa i rodziny). Motywacja do takich działań jest niezwykle silna, gdyż oparta na podstawowych potrzebach egzystencjalnych. Dla tych ludzi gmina przygotuje scenariusz umowy o remont części wspólnych budynku i sprzedaż mieszkań,
- osoby fizyczne lub prawne, pragnące wykupić i wyremontować budynki na sprzedaż lub dla eksploatacji zarobkowej.

Mamy tu do czynienia z inwestorami zainteresowanymi kubaturą przeznaczoną do remontu lub adaptacji :

- na mieszkania na sprzedaż,
- na mieszkania na wynajem, (początki zjawiska w skali kraju),
- na biura (np. kancelarie adwokackie, biura notarialne, filie banków),
- na usługi nie kolidujące z charakterem Starego Miasta,
- na lokale handlowe.

Dla każdego z tych typów inwestorów przygotowane są lub będą zasady i warunki sprzedaży budynków na Starym Mieście zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju ekonomicznego i społecznego tego obszaru miasta. Pracuje nad tym Zespół Koordynacyjny ds. Rewitalizacji.

Ustalenia zasad i procedur gospodarki mieniem w okresie rewitalizacji stanowią treść innego rozdziału.

- **Urząd Miasta: efekt mnożnikowy zaangażowania budżetów publicznych**
  Zaangażowanie funduszy publicznych powoduje równocześnie tzw. efekt dźwigni, to jest zaangażowanie wielokrotnie wyższych funduszy prywatnych poprzez kredyt i wkład własny inwestora. Na przykład we Francji omawiany „efekt mnożnikowy" dotacji wynosił w początku lat osiemdziesiątych 3,2 w skali kraju. Oznacza to, że każdy zainwestowany z pieniędzy publicznych 1 frank powodował zaangażowanie 3,20 franków z pieniędzy prywatnych. Chodzi więc o wywołanie lub poszerzenie tym sposobem EFEKTYWNEGO, czyli spłacalnego popytu inwestycyjnego.

4.2 Pozyskiwanie inwestorów wśród mieszkańców dzielnicy

- **Ankieta socjalna i ankieta techniczna wśród mieszkańców dzielnicy**

Ankieta socjalna, a zarazem i techniczna, jest jednym z najpopularniejszych sposobów stworzenia kontaktu z mieszkańcami dzielnicy i sposobem dokładnego poznania zamiarów tej ludności wobec projektu przystępowania do robót remontowych.

Uzyskanie przyzwolenia i przyjęcie ankieterów przez osoby prywatne powinno być poprzedzone zapowiedzią w prasie i rozesłaniem listów indywidualnych do wszystkich zainteresowanych. List taki podpisany przez członka zarządu, lub lepiej, przez prezydenta miasta, ma zawsze duże znaczenie psychologiczne dla „otwarcia drzwi" prywatnych mieszkań. Ma znaczenie dowartościowujące mieszkańców, wśród których panuje najczęściej wewnętrzne przekonanie, że są „niechciani" i zapomniani przez władze miejskie.

W czasie ankiety, która powinna przyjąć raczej charakter otwartej rozmowy niż sztywnej odpowiedzi na zawarte w tabeli pytania, ważna jest postawa i zainteresowanie ankietujących problemami egzystencjalnymi poszczególnych osób. Ankieta taka jest pierwszym i najistotniejszym elementem budowania zaufania do projektu rewitalizacji.

Ważne jest wobec tego, by osoby prowadzące lub kierujące ankietą stały się permanentnymi członkami biura operacyjnego. Zgodnie z zasadami dobrej komunikacji, identyfikacja osoby odpowiedzialnej za załatwienie określonej sprawy ma znaczny i pozytywny wpływ na ciągłość procesu decyzyjnego i tworzenie klimatu wiarygodności operatora.

4.3 Pozyskiwanie inwestorów zewnętrznych

- **Informacja w Izbie Handlowej, informacja wśród przedsiębiorstw budowlanych**

Zespół Koordynacyjny ds. Rewitalizacji Starówki posiada w swym granie Prezesa Izby Rzemieślniczej, który w miarę potrzeb informuje zrzeszonych w Izbie Rzemieślników o przebiegu prac i interesujących ich tematach i zadaniach. Planowane są specjalne zebrania informacyjne dla rzemiosła budowlanego.

- **Dokument promocyjny dla rewitalizacji**

Już w fazie organizacji przyjęte jest przygotowanie folderu informującego o zakresie i programie prac. W tej dziedzinie inwencja twórcza ekipy operacyjnej, wyczucie sytuacji, talenty graficzne i wydawnicze, a następnie skuteczna dystrybucja dokumentu są sprawą indywidualnego doboru członków ekipy.

Należy pamiętać, dla kogo przeznaczony jest przede wszystkim dokument promocyjny i że dostanie się on w ręce wszystkich grup objętych programem, nie tylko inwestorów, dla których jest przede wszystkim przeznaczony.
Należy więc umiejętnie zredagować i przedstawić argumentację, tak by nie szokowała ona różnych grup nacisku, które nie są głównymi adresatami dokumentu.
W dokumencie promocyjnym nie ma miejsca i nie należy powiedzieć wszystkiego. Jest to tylko informacja i wstęp do negocjacji z inwestorami, odbywanej następnie indywidualnie przez operatora.

Niektóre dane i informacje w dokumencie promocyjnym mają charakter stały, inne mogą podlegać ewolucji w trakcie operacji. Może to znaleźć swą formę wydawniczą, czyniąc z dokumentu promocyjnego dość „uniwersalne" narzędzie komunikacji dla operatora. Koszt wydania dokumentu promocyjnego jest zawsze dość znaczny, ze względu na jego charakter, który poza przekazaną informacją techniczną powinien mieć „przyciągający oko" aspekt wizualny. Każda bowiem decyzja inwestycyjna nie tylko ma charakter ekonomiczny, ale posiada również swą część „marzeń". Dokument promocyjny powinien to umożliwić.

Ważny jest moment rozpoczęcia dystrybucji dokumentu. Jednak ze względu na nieuniknione „przecieki" informacji oraz niekiedy wadliwą i niekorzystną interpretację podejmowanych przez Gminę kroków, powinno nastąpić to w fazie wczesnej, aby budzące się opinie oparte były na rzetelnej i wiarygodnej informacji.

4.4 Tworzenie i przygotowanie wstępnego „portfela zamówień" inwestycyjnych

Już w fazie organizacyjnej procesu rewitalizacji, w czasie ankiet, w rozmowach z mieszkańcami tworzy się pierwsza fala zainteresowanych inwestorów, tych, którzy widzą w operacji możliwość realizacji swych - już istniejących- zamiarów i znajdują w niej niejako od razu szansę na ich realizację. Ich psychologiczne motywacje są dojrzałe lub dojrzewają szczególnie szybko.

Mimo że operator nie jest jeszcze gotowy do realizacji inwestycji, ludzi tych nie można zrażać zbyt długim odraczaniem realizacji ich zamierzeń pod groźbą utraty wiarygodności.

W okresie prac przygotowawczych nastąpiło zgłoszenie następujących kandydatów:
- notariusz pragnący wykupić wolne mieszkanie do remontu na biuro;
- młode małżeństwo (muzycy), mieszkające w mieszkaniu komunalnym czynszowym i pragnące powiększenia powierzchni mieszkalnej. Po rozmowie z władzami miasta stali się oni kandydatami (z pomocą finansową rodziny) na zakup i remont mieszkania własnego, pod warunkiem uzyskania pożyczki hipotecznej (możliwość finansowania własnego części inwestycji);
- emerytowani księża pragnący wykupić budynek mieszkalny na Starym Mieście w celu adaptacji mieszkań na dom „spokojnej starości",

Dla tak różnorodnych inwestorów posiadających niekiedy dość istotne wkłady własne Gmina postanowiła przygotować odpowiednią ofertę sprzedaży i - wraz z lokalnym bankiem - ofertę pożyczki na zakup i remont.

ANEKS 1

Wzór ankiety przeprowadzonej wśród wszystkich mieszkańców Starego Miasta w Bielsku-Białej

ANKIETA

I. Imię i nazwisko .....

Adres .....

II. Struktura rodziny

L.p.	Imię i nazwisko	Wiek	Stopień pokrew.	Wysokość i źródła dochodu	Stan zdrowia
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					

III. Po wyremontowaniu mieszkania zajmowanego przez Pani/Pana rodzinę podniesie się standard lokalu, wzrośnie tym samym wysokość czynszu. Czy Pani/Pana rodzina:

a) pozostanie w tym samym lokalu bez względu na wysokość czynszu,

b) pozostanie w tym samym lokalu, pod warunkiem że czynsz wzrośnie do..... %

c) wyraża chęć zamiany mieszkania

– jeżeli „tak", to na jakie ? .....

IV. Czy był/a/by Pan/i w stanie partycypować w kosztach remontu mieszkania ?

.....

V. Jak ocenia Pan/i koncepcję odnowy bielskiej „Starówki" ?

WARUNKI TECHNICZNE LOKALU

1. Powierzchnia użytkowa .....

2. Liczba m^2 przypadająca na 1 osobę .....

3. Warunki mieszkaniowe
   a/ woda zimna, ciepła
   b/ gaz,
   c/ CO.,
   d/ winda,
   e/ domofon,
   f/ wc.

.....

.....

4. Stan techniczny
   a/ budynek główny,
   b/ oficyna.

5. Wartość architektoniczna .....

6. Usługi, handel .....

7. Garaże:
   a/ w podwórzu,
   b/ na ulicy.

8. Inne uwagi .....

ANEKS 2

INFORMACJE I ANALIZY W PRASIE LOKALNEJ

Dbajmy o zabytki

W naszym mieście już od ponad roku trwają prace mające doprawadzić do dawnej świetności bielskiego Starego Miasta tzw. "Starówki". Prace te zostały rozpoczęte w 1996 roku przez grupę polskich i amerykańskich ekspertów, którzy przystąpili do tworzenia Założeń Polityki Mieszkaniowej dla Bielska-Białej. Jednym z elementów tego opracowania był temat rewitalizacji Starego Miasta, czyli odtworzenia tego obszaru zabytkowej do stanu w jakim ona powstała.

Dotychczas nie udało się jeszcze przeprowadzić szerszej rewitalizacji w żadnym z miast, które próbowały od 1990 r. podejmować takie wyzwanie. W Krakowie program pilotażowej operacji francusko-polskiej został zawieszony. W Szczecinie zakres robót jest niewielki i ograniczony do kilku budynków komunalnych. Na Śląsku podejmowane były próby w tzw. osiedlach patronackich czyli zespołach mieszkaniowych budowanych dla górników na przełomie XIX i XX wieku. Do tej pory nie dały one znaczniejszych rezultatów. Być może będzie to, na Śląsku, możliwe przy współpracy z kapitałem niemieckim, który odgrywałby rolę sektora publicznego. Mamy jednak nadzieję, że to właśnie w naszym mieście powiedzie się to co nie dało się innym.

W październiku ubiegłego roku odbyło się szkolenie w całości finansowane z funduszy Amerykańskiej Agencji ds. Rozwoju Międzynarodowego, znakomicie przygotowane przez Cooperative Housing Foundation w Waszyngtonie, w którym uczestniczyła 9-osobowa grupa koordynująca program rewitalizacji Starego Miasta w Bielsku-Białej, w skład której wchodził **Jerzy Krawczyk** wiceprezydent Bielska-Białej, który rozpoczął i koordynuje w/w działania w naszym mieście. Problematyka szkolenia dotyczyła sposobów zachowania lokalnych wartości historycznych w toku rewitalizacji i rozwoju ekonomicznego miasta. Uczestnicy zapoznali się z instytucjami amerykańskimi, które na różnych szczeblach władzy: rządu federalnego, stanowego i lokalnego finansują i prowadzą programy rewitalizacji w Aleksandrii, Baltimore, Georgetown, Washington SD, Annapolis MD i Filadelfii.

Po powrocie do kraju została utworzona grupa robocza, w skład której wchodzą polscy eksperci prowadzący tego rodzaju prace już wcześniej i to zarówno w kraju, jak i za granicą.

Grupa robocza pracuje z udziałem sponsora amerykańskiego. Jest to fundusz USAID (Amerykańskiej Agencji ds. Rozwoju Międzynarodowego), realizujący to zadanie przy pomocy dwu agencji amerykańskich PADCO i CHF. Obecnie opracowywany jest zestaw scenariuszy finansowania remontów na Starówce. Te scenariusze po raz pierwszy nastawione są na różnorodne typy inwestorów, potencjalnie zaintersowanych wykupem lub przejmowaniem budynków komunalnych dla modernizacji. Po remoncie przewidziane jest ich wykorzystanie dla użytku mieszkaniowego, biurowego i handlowego. Jedynie dwa ostatnie sposoby wykorzystania mogą przynieść realne dochody, a jednocześnie zapewnić miastu środki na odnowę "Starówki".

O rewitalizacji bielskiej Starówki informować będziemy w kolejnych wydaniach Magazynu Ratuszowego.

MAGAZYN RATUSZOWY - GAZETA BIELSKIEGO SAMORZĄDU NR 2/51
23 STYCZNIA 1997

45

MIRA SUCHODOLSKA, ZDJĘCIA MIREK NOWORYTA

SUPER temat

Ta str

– Brud, smród, nędza i ubóstwo – mówią dziś mieszkańcy Bielska-Białej o swojej Starówce. – Do tego szczury, narkomani i pijacy sikający po bramach. Nikt normalny nie chce tu mieszkać! Ludziom nie mieści się w głowach, że ta „najbardziej lumpiarska dzielnica w mieście", jak się o niej mówi, już za parę lat ma stać się jego chlubą.

Dobranoc, szczury na noc

W mieszkaniu pani Heleny Pocik gnieździ się dziś 4 osoby, lecz trzeba naprawdę dobrej woli, by tę dziupię nazwać mieszkaniem. 22 m kw. w oficynie, za które płaci 50 zł miesięcznie, to mikroskopijna kuchnia, do której wchodzi się wprost z dworu i „pokoik". W kuchni starcza miejsca na niewielki piec węglowy, półki i krzesło z 57-letnią gospodynią.

– I tak od 32 lat – wzdycha przysadzista, zmęczona kobieta. – Bez łazienki, bez wody, bez nadziei na przyszłość. Czwórkę dzieci tu wychowałam.

W mieszkaniu bez przerwy pali się światło, bo malutkie okienka nie wpuszczają słońca. Na piecu grzeją się gary z wodą.

– Myjemy się w miskach, za potrzebą na podwórko trzeba latać – relacjonuje beznamiętnym głosem pani Helena. – Kiedy dzieci były w domu, to spaliśmy po 3 osoby w łóżku. Sufit po prostu odpada, a jak mąż wszedł na taboret, żeby żarówkę zmienić, to podłoga się pod nim zarwała.

Helena Pocik ma jedno marzenie – żeby parę chwil przed śmiercią pożyć jak człowiek, w normalnym mieszkaniu. I żeby wilgoci nie było.

– Niektórzy mówią, że to honor w zabytku mieszkać, ale ja już się na te starodawne ściany patrzeć nie mogę – prawie płacze. – Poszłabym stąd, choćby i dziś. Tutaj nawet spokojnie spać nie można, szczury po mieszkaniu latają i wytępić ich nie sposób. Już 2 razy mnie w nocy pogryzły.

Duma czy przekleństwo?

Na 10 hektarach, w samym centrum wojewódzkiego miasta Bielsko-Biała, rozciąga się tzw. Starówka. W jej sercu Katedra św. Mikołaja, 6 grudnia tego roku obchodząca swoje 550 urodziny. Przy wąziutkich, brukowanych kocimi łbami uliczkach, przycupnęły stare kamienicki – z XVII, XVIII i początku XIX w. Dookoła szaro, smutno i licho. Witryny byle jakich sklepów nie zachęcają do zakupów. Handlowe centrum z modnymi butikami przeniosło się już dawno gdzie indziej.

– Może 3 lata temu wybrałem się na spacer po Starówce i włosy stanęły mi dęba na głowie – opowiada Jerzy Krawczyk, potężny, czarnowłosy mężczyzna z brodą, wiceprezydent miasta. – Ta dzielnica już zaraz po wojnie została skazana na zagładę. Kwaterowano w niej najbiedniejszych ludzi, nikt wtedy nie chciał mieszkać w starym budownictwie. 90 proc. lokali nie ma łazienek ani ubikacji, wodę nosić trzeba często z korytarza, a na dodatek dopływa tam ołowianymi rurami.

Z biegiem lat postępowała coraz większa degradacja, zarówno mieszkań, których nikt nie remontował, jak i całej Starówki. Upodobał ją sobie tzw. lumpenproletariat, który dzisiaj stanowi sporą część mieszkańców. Kawałek miasta, który powinien być jego chlubą i wizytówką, stał się przekleństwem.

■ Jerzy Krawczyk, wiceprezydent Bielska, jest przekonany, że ten ogromny plan revitalizacji Starówki, musi się udać. – To będzie elitarna dzielnica – mówi. – Już słyszę te kapele przygrywające w nastrojowych knajpkach, będzie pięknie.

Revitalizacja, znaczy ożywienie

I tak zaczął się rodzić Plan Revitalizacji Bielskiej Starówki, zakładający przekształcenie jej w piękną, przyciągającą turystów dzielnicę.

– Elitarna – zastrzega Jerzy Krawczyk. – Marzy nam się, aby zamieszkali tu artyści, żeby plastycy założyli swoje pracownie. Już widzę oczyma wyobraźni te nastrojowe knajpki, które powstaną w zabytkowych piwnicach, słyszę przygrywające kapele.

Łatwo powiedzieć. Obliczono, że remont metra kwadratowego powierzchni lokalu na Starówce wyniesie ok. 10 mln st. złotych. Do tego dochodzi wymiana wszelkich instalacji, doprowadzenie rur c.o., położenie nowej kanalizacji. Ile to będzie kosztowało? Bilion starych złotych? Dwa biliony?

■ Marek Czapla, architekt-urbanista, pokazuje pudełko, które już wkrótce zostanie przywrócone do poprzedniego kształtu. Pod tą samą kamienicą odkryto średniowieczne piwnice. Ile jeszcze skarbów czeka na odnalezienie?

Super Express, 22.04.1997 r.

BEST AVAILABLE COPY

aszna starówka

– Musimy to zrobić raz a dobrze twierdzi wiceprezydent Krawczyk. – Gmina, która jest właścicielem ok. 70 proc. budynków, nie jest w stanie ponieść takich wydatków. Kilka kamienic zostawimy więc miastu, a resztę sprzedamy prywatnym inwestorom. Choć oficjalnie plan zostanie wystawiony do publicznego wglądu dopiero w czerwcu, już dziś nie mogę opędzić się od chętnych. Gdybyśmy tylko chcieli, moglibyśmy

Sprzedać Starówkę na pniu

– Chyba nie będzie nas stać na takie wyremontowane mieszkanie – Maria i Edward Jakubcowie od 1962 r. zajmują lokal o powierzchni 50 m kw. w samym Rynku. – Chętnie się przeprowadzimy, do czegoś mniejszego. Bo to wiele potrzebne starym ludziom?

U państwa Jakubców także nie ma łazienki ani ubikacji, grube mury trudno ogrzać, a sąsiedztwo pobliskiego drink-baru bywa uciążliwe.

– Choć nie da się ukryć, że bardzo przyzwyczailiśmy się do tego miejsca – kiwa głową pani Maria, niewysoka blondynka w okularach. – Popatrzcie tylko na te sufity – wskazuje ręką na pognące w kształt rozetek, obłocone. – „Jak w Sukiennicach" – wszyscy zachwycają się znajomi. Tylko malarz pokojowy nigdy nie umiał sobie poradzić ze ścianami przechodzącymi w ogrzybiały filt i malował wszystko, jak leci. Na brązowo w biały rzucik.

– A tego haka nigdy nie odczyliśmy się wyrwać – ściszonym głosem przerywa żonie pan Edward. – Tu była kiedyś siedziba gestapo, a potem UB. Może na nim ludzi wieszali? Ale ściany i tynki są tu tak słabe, że gdyby wyjąć hak, to sąsiadka z góry spadłaby nam na głowy.

Jakubcowie są zadowoleni, że ktoś wziął się wreszcie za remont Starówki. – To najgorsza dzielnica w mieście – mówi pan Edmund. – Najbardziej zapijaczona i najbrudniejsza. Już 30 lat temu były plany, żeby coś z nią zrobić, ale na gadaniu się skończyło. Może teraz? Sam chętnie bym pospacerował pomiędzy kolorowymi kamieniczkami nie bojąc się, że wdepnę w psie, albo ludzkie kupy. Ciekawym tylko, co zrobią z tymi wszystkimi ludźmi, co tu teraz mieszkają. Przecież takie bidoki jak my, do Starówki nie kupią.

Panowa migracja

W 200 przeznaczonych do remontu, zabytkowych kamienicach mieszka i pracuje 2,5 tys. ludzi. Większość z nich trzeba będzie przenieść w inne miejsce, dać nowe mieszkania. Chętnych na wykupu odremontowanych lokali, nawet po preferencyjnych cenach, z korzystnymi kredytami hipotecznymi, wśród dzisiejszych mieszkańców Starówki, jest znikoma liczba.

– Nikogo nie będziemy wyrzucać z domu na siłę – zapewnia Jerzy Krawczyk. – Nie chcemy ludziom zrobić krzywdy. Dlatego gmina zachowuje dla siebie część domów, aby mogli zamieszkać tam ci, którzy nie wyobrażają sobie życia poza Starówką, a nie stać ich na wykup mieszkania. Tyle tylko, że będą musieli się liczyć z wyższym czynszem. Tutaj nie będzie już żadnych mieszkań bez ubikacji, a standard kosztuje.

Władze miasta zachęcają ludzi do brania kredytów, powstała agencja d/s wspierania inicjatyw mieszkaniowych, dzięki której już niedługo nowi mieszkańcy zasiedlą 87 domków jednorodzinnych i 2 wielorodzinne. Aby uzyskać pieniądze na nowe lokale, Bielsko ma zamiar za parę miesięcy wypuścić obligacje.

– Jak ruszymy z przetargiem na Starówkę, będą pieniądze na budownictwo mieszkaniowe – zapewnia wiceprezydent. – To takie koło zamachowe, które się musi samo napędzać. Ale ważne jest też to, aby obecnych mieszkańców Starówki rozrzucić po całym mieście. Nie chcemy tworzyć nowych slumsów.

Starodawne niespodzianki

Kiedy zaczęto prace nad zinwentaryzowaniem stanu posiadania dzielnicy, na światło dzienne wyszły rzeczy, o których nikomu się nawet nie śniło. Jedne makabryczne – jak na przykład to, że na Starówce nie istniała w ogóle kanalizacja burzowa. Woda zalewała budynki i gmaszysko zamku. Wylewała się też z ukrytego pod rynkiem zbiornika strażackiego – aż dziw, że to wszystko się jeszcze nie zawaliło.

Zupełnie inne ciekawostki odkryli Andrzej Cyganowski z Warszawy i Marek Cempla z Krakowa, łączący zawód architekta.

– Od dwóch lat penetrujemy teren – opowiada pan Andrzej. – Każdemu budynkowi zakładamy specjalną kartę, w której opisujemy, jak wygląda teraz, a jak powinien w przyszłości. Ma to uchronić zabytki przed zniszczeniem. Trzeba zachować ich prawdziwy kształt i styl.

Podczas tych rozpoznawczych wycieczek architekci znaleźli np. piwnice, których wiek może sięgać 700 lat. Ludzie nie mieli pojęcia, nad jakimi starodawnościami przyszło im mieszkać. Na ścianach budynku przy ul. Celnej odkryli także malowidła, uczenie zwane polichromiami figuralnymi, przedstawiające sceny z pralni. – Pochodzą z XVI w. – entuzjazmuje się pan Marek. – A nie wiadomo jeszcze, jakie skarby czekają w ukryciu.

Młody współpracownik architektów, Wojtek Kozub z Krakowa, własnoręcznie odkuwał młotkiem kształty podcieni w jednej z kamienic. Przed wielu, wielu laty ktoś je zamurował, by stworzyć tam dodatkowe mieszkania. Dziś zostaną odtworzone.

Pieśń przyszłości

Marta i Ryszard Korcz to młode małżeństwo. Marta wychowuje 4-letniego Samuela, który lubi grać na organkach. W wysokich, przestronnych pokojach o grubych murach dźwięk pięknie się niesie. Ryszard założył właśnie firmę komputerową, ma nadzieję, że interes pójdzie dobrze.

– Kiedy dowiedziałem się o tym generalnym remoncie, przestałem cokolwiek robić w mieszkaniu – wzrusza ramionami i wskazuje na olbrzymie drzwi w pokojach, z których zdążył na razie zedrzeć paskudną, olejną farbę, którą poprzedni lokatorzy pokryli piękne drewno. – Być może lada dzień będzie trzeba się stąd wyprowadzić.

– Może zostaniemy – uśmiecha się z rozmarzeniem jego żona. – Jeśli zniknie stąd to nieciekawe towarzystwo, zlikwidują potworny drink-bar, gdzie handluje się narkotykami. Byle tylko finanse wytrzymały. Ale dzieci dobrze chowają się w takich mieszkaniach. Stare budynki mają w sobie charakter.

Nim jednak Starówka zamieni się w dzielnicę mlekiem i miodem płynącą, upłyną lata. W tym roku co prawda zaczną się już prace w dwóch kwartałach, ale na całość potrzeba czasu. Jakieś 10-15 lat.

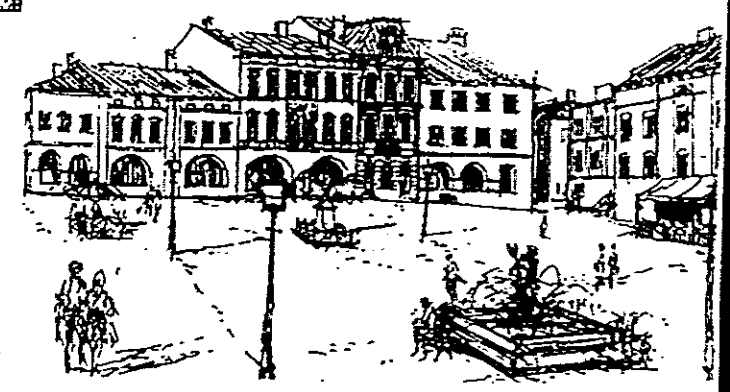
■ Maria i Edward Jakubcowie przyzwyczaili się już do swojego starodawnego lokalu. – To ładny, jak w Sukiennicach – mówią.

■ Andrzej Cyganowski i Marek Cempla dwa lata poświęcili na inwentaryzowanie zabytków bielskiej Starówki

■ Na „pierwszy rzut" ekipy remontowe zajmą się placem św. Mikołaja, na którym stoi katedra. Wymieniona zostanie kanalizacja, odtworzone zostaną fragmenty fosy, na miejsce powróci starodawny bruk. Tylko to kosztować będzie 25 mld starych złotych.

■ Przed katedrą ma stanąć, sfinansowany z publicznej składki, pomnik św. Mikołaja – jedyny w Europie. Figurę sympatycznego świętego w otoczeniu dzieci zaprojektował prof. Jerzy Nowakowski z Akademii Sztuk Pięknych w Krakowie. Planuje się także, że na swoje miejsce w Rynku wróci fontanna Neptuna, zwana przez bielszczan „Jurkiem z widelcem".

■ Planuje się, że dzięki renowacji Starówki, adaptacji wykorzystaniu piwnic, strychów, a także pomieszczeń na komórki i graciarnie, powierzchnia użytkowa zwiększy się z 56 tys. metrów kwadratowych do 75 tysięcy. Przybędzie zarówno lokali handlowych, jak i mieszkań.



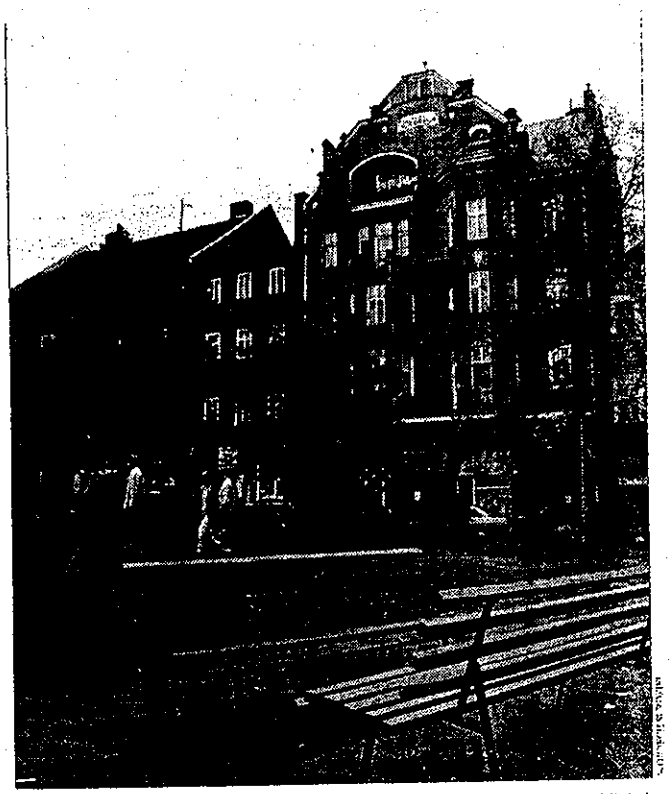
■ Starówka sama w sobie jest zabytkiem. Miasto założono w XIII w., a do dziś przetrwał pierwotny układ ulic tej dzielnicy. Tak po renowacji wyglądać będą kamienice bielskiej Starówki

BEST AVAILABLE COPY

HISTORIC PRESERVATION

Crumbling No More

Despite major financial obstacles, work is in progress to save Bielsko-Biała's Old Town.



– Dziś Bielsko jest miastem bez serca, bo Starówka jest martwa - twierdzą architekci

Miasto bez serca?

BIELSKO-BIAŁA. Odnawianie Starówki

Na Starówce może przybyć mieszkań, sklepów, galerii, biur i kawiarenek. To jest dobry interes dla miasta – zapewniają fachowcy.

Zachodni kwartał ponad Rynkiem będzie najpierw odnawiany. Dziś to 52 mieszkania, liczące w sumie 2700 m kw. oraz osiem lokali użytkowych (570 m kw.). Po rewaloryzacji pozostanie tylko 38 mieszkań, ale o większym metrażu i standardzie. – Mieszkania powrócą do swych pierwotnych rozmiarów – mówi Andrzej Cygnarowski, architekt, który od dwóch lat pracuje nad rewaloryzacją bielskiej Starówki. Wczoraj na posiedzeniu Komisji Kultury Rady Miejskiej, razem z Markiem Cemplą, przedstawił wyniki swej pracy. – Dziś Bielsko jest miastem bez serca, bo jego Starówka jest martwa – twierdzą Cygnarowski i Cempla.

Operator i pieniądze

70 proc. domów na Starówce to własność gminy. Jej ożywienie i odnowa to jednak ogromne pieniądze. Miasto samo nie podoła temu zadaniu. Remont kamienicy przy ul. Celnej 1 kosztuje 1,2 mln zł. ZGM ma na wszelkie remonty w swych domach ok. 5 mln zł.

W kwartale A (pomiędzy ulicami: Celną, Cieszyńską, Piwowarską i Rynkiem) przybędzie ponad 2000 m użytkowych. W suterenach, oficynach, piwnicach powstaną nowe sklepy, bary, galerie, a na strychach mieszkania i pracownie dla artystów. Podobne efekty można osiągnąć wszędzie na Starym Mieście.

W Urzędzie Miejskim jest już zespół rewaloryzacyjny, ale całość przedsięwzięć na Starówce koordynować będzie tzw. operator ze swym biurem. Koszty jego powołania i przeszkolenia poniesie miasto. „Operator" będzie koordynował działania, gromadził informacje i szukał inwestorów. Ma organizować tzw. finansowanie wiązane. Polega ono na rozłożeniu kosztów na miasto, fundusze państwowe (np. ze specjalnych kredytów na ratowanie zabytków), przyszłych właścicieli mieszkań i firmy, które tu znajdą siedziby.

Ostatnia chwila

Dziś w tym rejonie mieszkają przede wszystkim ludzie biedni, często korzystający z pomocy społecznej. Ich mieszkania są zaniedbane, mają zniszczone instalacje, wymagają sporych nakładów. Do tego Starówka stoi dosłownie na szambie, bo jej instalacja ściekowa jest w rozsypce. – To ostatni moment na ratowanie tego pięknego układu urbanistycznego – mówią architekci.

Kilka dni temu sąd zarejestrował Stowarzyszenie Użytkowników, Właścicieli i Sympatyków Starego Miasta w Bielsku-Białej. Ta na razie niewielka grupa stawia sobie za cel ochronę Starówki. Jego założyciel artysta Janusz Gembalski ma pracownię przy placu św. Mikołaja i jest to tymczasowa siedziba SUWiSSM (tel. 287-59).

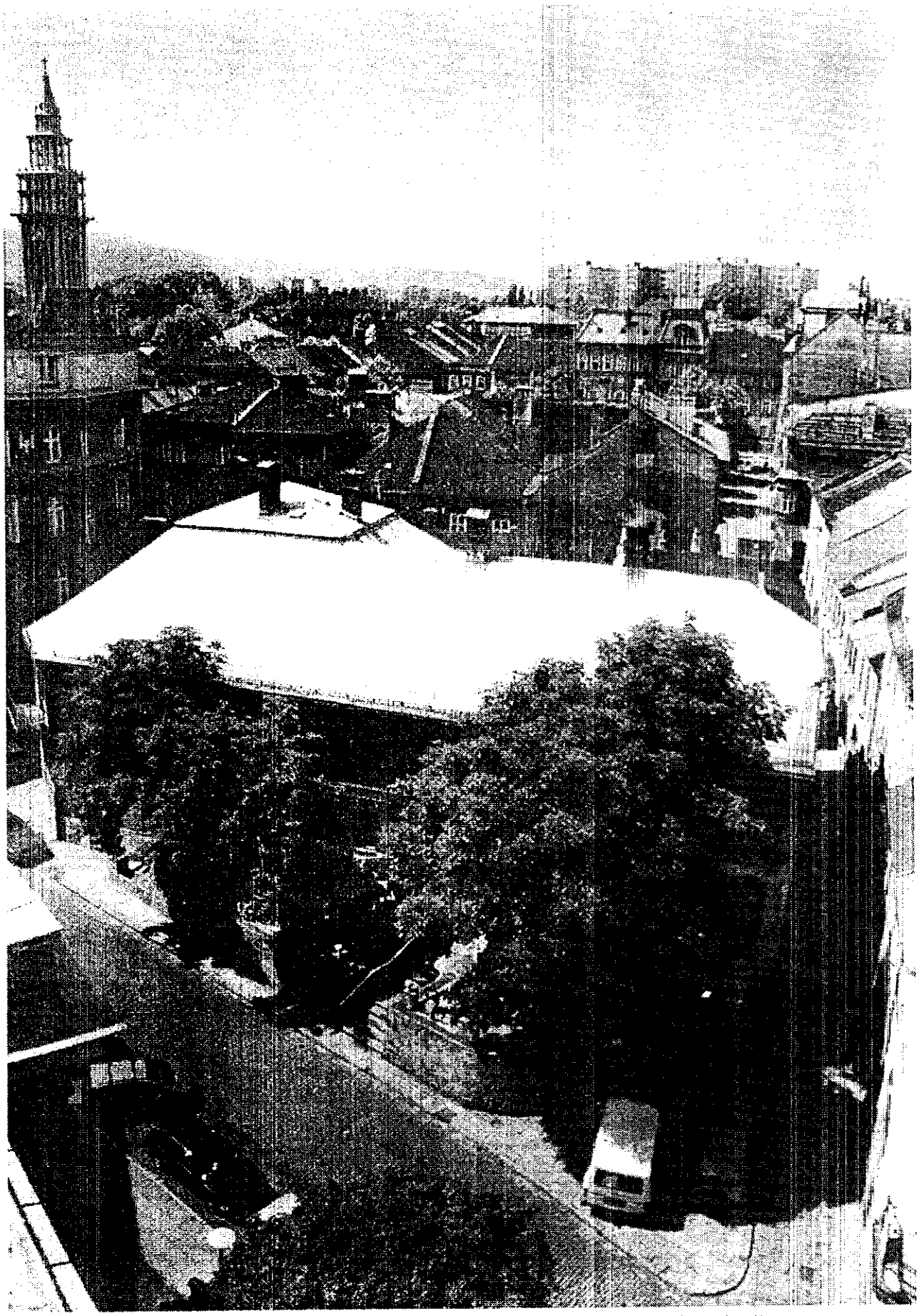
MAREK NYCZ

Gazeta Wyborcza, 6.03.1997 r.

BEST AVAILABLE COPY

BEST AVAILABLE COPY

48



BEST AVAILABLE COPY

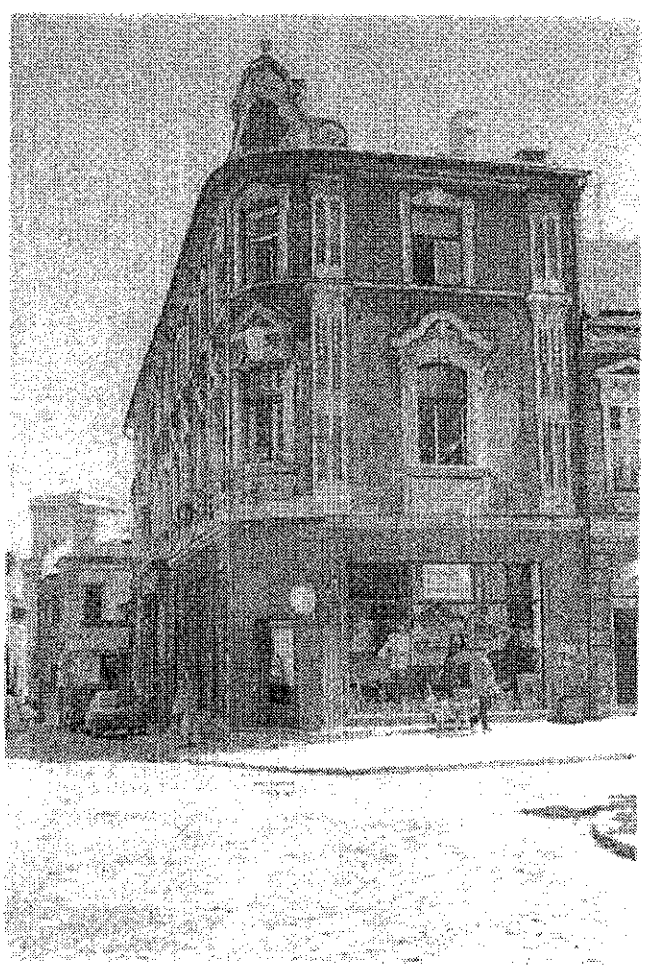
Bielsko-Biała's historic Old Town, whose beginnings date back to the 12th century, is falling into increasing disrepair. With difficulty, one can trace the remnants of the area's former splendor—now replaced by devastated old apartment buildings.

It is difficult to see any picturesque quality in the area's dilapidated and sad streets, though the entire urban arrangement of the Old Town, and most of the facilities in the area, are of historic value and subject to protection by the State Historic Heritage Protection Service. Moreover, people live in these buildings, in conditions far from comfortable—and sometimes even in conditions failing to meet their basic needs. The buildings are devastated, many of them in ruin and wracked with mildew and fungi.

The apartments and retail space are low-standard; the installations and equipment require repair and modernization. Similarly, the utility networks require modernization and replacement as do street surfaces, lighting systems and many other elements. It is thus necessary to carry out major revitalization work, which will make it possible to preserve the historical and artistic value of the Old Town. What's more, in the future these historic facilities may become the driving force behind the area's economic development, and a source of significant income.

Thus, the problem of revitalizing the Old Town requires major financial outlays, not only for repair work but also for the preservation of these districts' historical value and appropriate facility standards. It is necessary to organize an efficient public-private partnership in financing projects and facilities with varying ownership status, while meeting the needs of current residents and users.

Various revitalization programs implemented since 1990 in other Polish cities have not succeeded. In Cracow, a revitalization program has been suspended. In Szczecin, some small-scale activities were largely limited to municipal buildings; in Silesia an experiment involving housing developments for miners (complexes built in the late 19th century and 20th century) has not produced satisfactory results. Only the work being carried out in Lublin, designed to help residents in



some of the city's degraded outlying districts, is producing results, noticeable on an international level.

One extremely difficult problem is the need to raise funds. Because the area's tenants are not affluent, the possibilities of increasing rent after renovation are limited—the tenants would not be able to cover the costs of the project. This explains why the City Council has decided to help, creating—in cooperation with international organizations—a working group responsible for laying out the rules for revitalizing the Old Town.

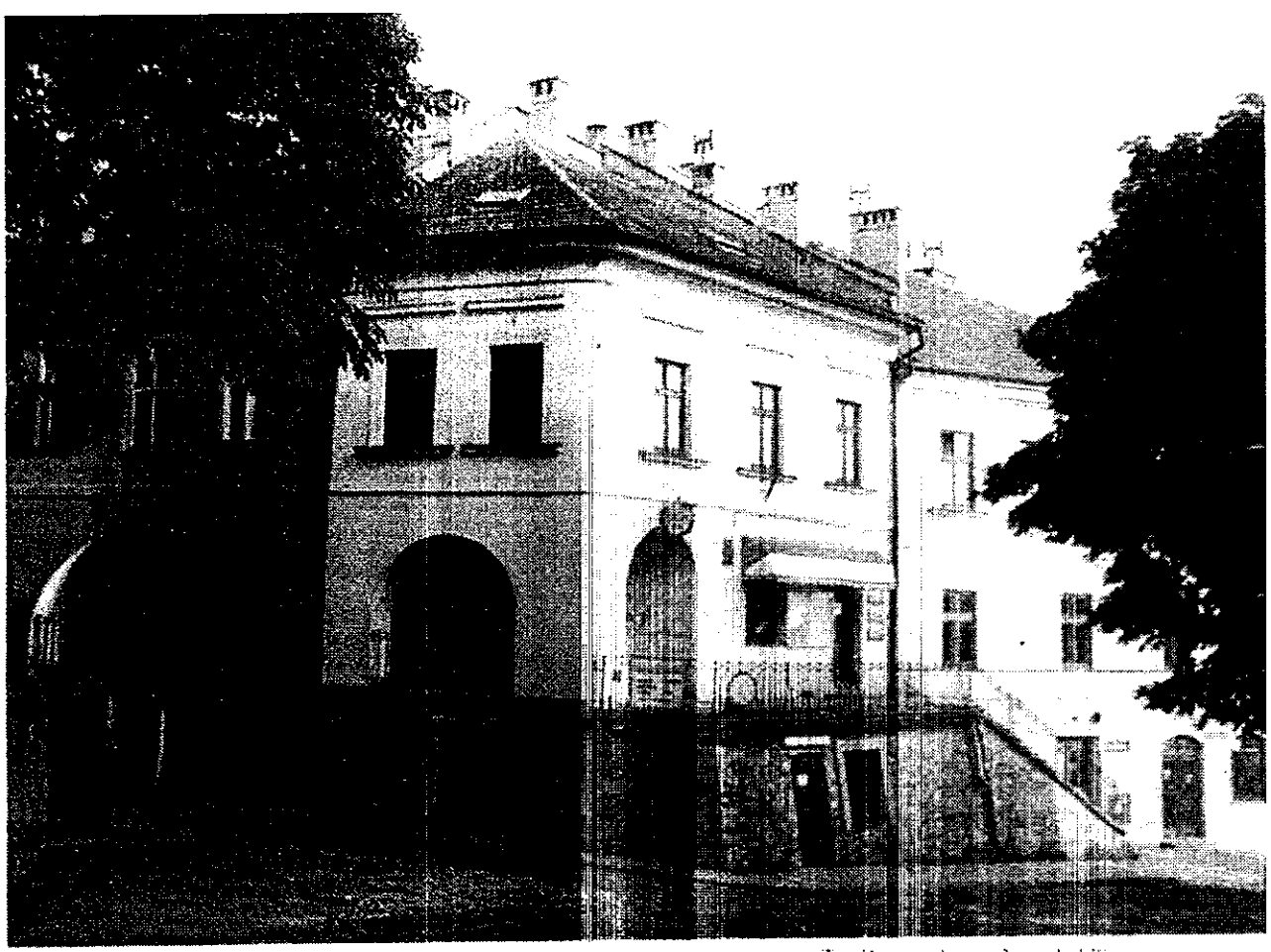
Currently, a set of scenarios is under preparation for Old Town repairs. For the first time, the scenarios take into account participation of various investors potentially interested in the purchase or takeover of buildings for modernization. With an appropriate scope of subsidies, making the renovation project promising to pay back within 10 or so years, the area's building owners could join other investors. Investors could also include tenants wanting to improve their housing standards if local authorities guarantee partial refinancing of money spent on specific renovation projects.

Experience gained by other European countries and the United States shows that assistance granted to owners and tenants is the least conflictual and most successful form of revitalizing the district, even though it requires local government funding.

The program for revitalizing the Old Town is also open to outside investors, usually individuals and corporate bodies wanting to buy and renovate buildings for sale or for use for commercial purposes. In premises intended for renovation or adaptation, they will be able to create apartments for either sale or rent, office space as well as retail space—projects designed to derive tangible economic benefits from the renovation.

The budget of the Bielsko-Biała Commune will help finance renovation and, wherever necessary, it will join revitalization activities carried out by private investors, in the belief that the program's implementation will boost the Old Town's image, contributing to the further development of trade and services and accelerating the development of many areas of life in town.

The revitalization operator will oversee the entire project. Providing assistance to investors in organizational matters, the operator should work with specialized agencies of the city, organizations and institutions interested in its development, recreation of its historic forms and renovation of the Old Town area as a cultural center and a center for selected municipal services.



Since September 1996, a team has been in operation coordinating revitalization of the Old Town in Bielsko-Biała. The team will:

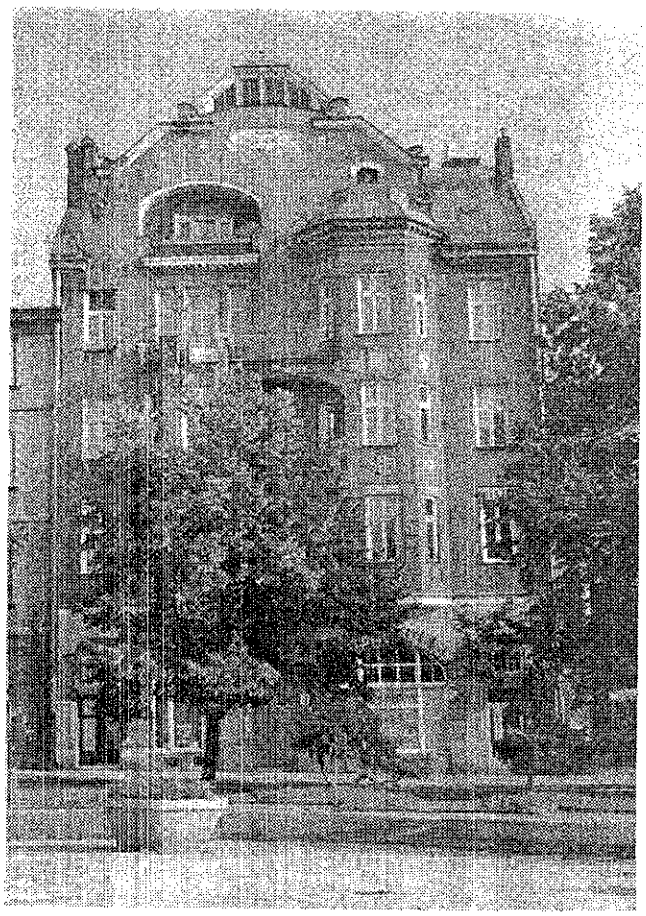
- prepare rules for implementing repair and modernization,
- suggest rules for the commune's financial participation in the revitalization program,
- submit these rules to the council as part of the master plan and transfer them for execution by the operator's office.

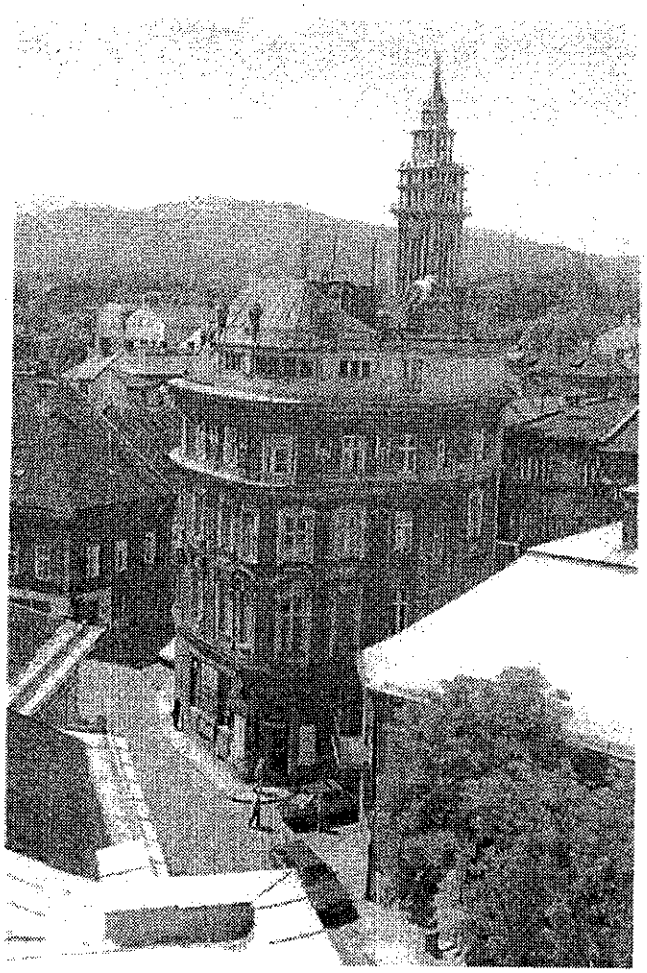
The Old Town revitalization project involves cooperation among the City Office, ZGM (Municipal Management Board), the City Development Bureau and the State Historic Heritage Protection Service. In the second semester of the 1996/1997 academic year, students at the Architecture Department of the Cracow University of Technology, as part of their classes, will work on a program for developing and promoting Bielsko-Biała's Old Town.

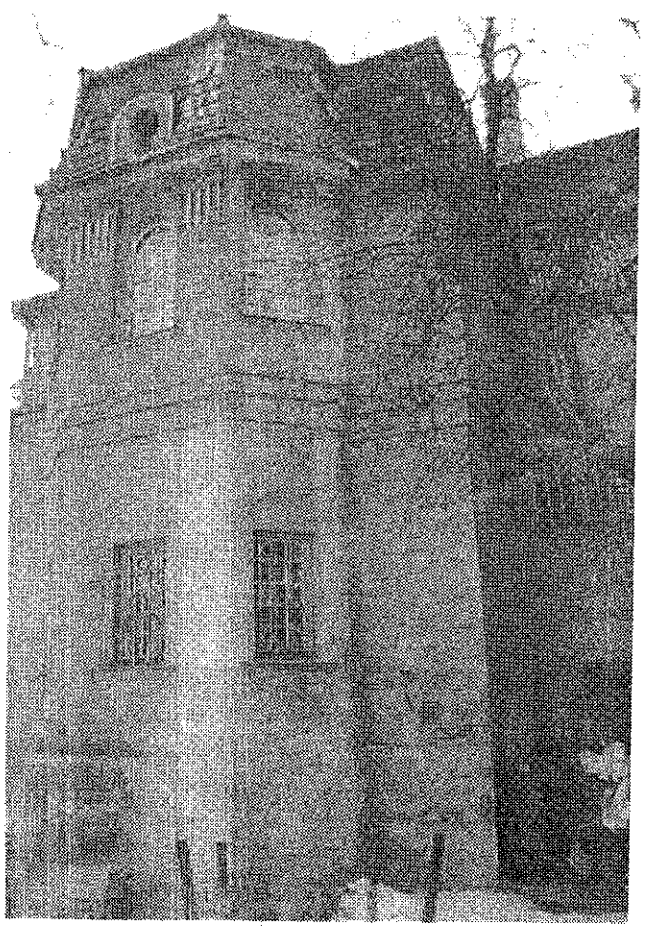
This is Poland's first such operation on such a large scale with such promising chances for success. The Bielsko-Biała Old Town revitalization program is expected to last from five to 10 years.

Compiled for* The Warsaw Voice *from a report by Krzysztof Skalski

Photos by **Andrzej Cygnarowski**







Znani, nieznani

Trzymamy rękę na pulsie

Z JANUSZEM GEMBALSKIM, prezesem Stowarzyszenia Użytkowników, Właścicieli i Sympatyków „Stare Miasto" w Bielsku-Białej rozmawia AGATA WOLNA.

– Długa nazwa. Nie za dużo szczęścia na raz?

– Nazwa miała być krótka, ale się nie udało, bo wszyscy muszą być zadowoleni. Zaczęło się od użytkowników, potem dołączyli właściciele, a trudno pominąć sympatyków, na których hojność liczymy (nie muszą to być wcale ludzie związani ze Starówką, ale zauważający jej zalety). W zasadzie chcemy jednak, żeby nas traktowano jako Stowarzyszenie Stare Miasto

– Czy powołując do życia stowarzyszenie wzorowaliście się na kimś?

– Nie. Życie nas zmusiło do powołania stowarzyszenia. Informacje co do przyszłości Starówki, plotki, że po kolei sprzedawane będą kamienice, że szuka się inwestorów – sprawiły, iż zaczęliśmy się obawiać o własną skórę. Niektórzy mają tu miejsce pracy od 20 lat. A można się obudzić z ręką w nocniku, gdy dostanie się wypowiedzenie z ZGM-u i nie wiadomo jaki lokal zastępczy. Albo wymówienie bez zastępczego lokalu. Wtedy trzeba się będzie stąd zwijać.

– Kto był inicjatorem powołania stowarzyszenia?

– Motorem działania był Jan Hałat, który prowadzi pracownię ceramiki, warsztaty twórcze dla dzieci. Cztery razy już się przenosił na Starówce w ciągu 17 lat. W każdą pracownię inwestował. To nie jest stół i biurko, które można sobie przenieść, ale budowa pieca ceramicznego, urządzenie warsztatu. Wszędzie robił remont, a potem okazywało się np., że to kamienica prywatna albo jeszcze coś innego.

– Obawiacie się komercji, która tu wejdzie i może się okazać, np. że pracownia Janusza Gembalskiego stanie się sklepem z ciuchami?

– Owszem. Z drugiej strony przekrój osób zainteresowanych stowarzyszeniem jest dosyć różny – plastycy, drukarz, właściciel firmy komputerowej, perfumerii, kawiarni, czyli osoby zajmujące się rzeczami, które wszystkie mogą się zmieścić w zakresie usług tej dzielnicy. Nie można robić w co drugiej kamienicy baru czy kawiarni, bo Bielsko to nie Wiedeń czy Wenecja, gdzie setki wycieczek przechodzi. A takie założenia też słyszeliśmy. Stwierdziliśmy, że jako pojedynczy ludzie niczego nie załatwimy. I stąd stowarzyszenie.

– A jako stowarzyszenie staliście się już partnerem do rozmów?

– Przynajmniej zostaliśmy zauważeni. Prezydent Krawczyk planuje z nami spotkanie, zainteresowała się też Fundacja Rozwoju Miasta.

– Jednak plastycy, sklepikarze, to nie cała Starówka. Czy mieszkańcy – często podejrzanej proweniencji – interesują się stowarzyszeniem?

– Na razie nie. W nazwie nie mamy mieszkańców, chociaż nie jest powiedziane, że mieszkaniec nie może być członkiem stowarzyszenia. Z drugiej strony wszyscy wiemy, kto tu mieszka.

– Jak stowarzyszenie chce włączyć się w renowację Starówki?

– W statucie zapisano wiele rzeczy. Myślimy o stworzeniu czegoś w rodzaju minipracowni konserwatorsko-wykonawczej, bo w stowarzyszeniu jest wiele osób, które potrafią to robić. Część zysków z tej działalności mogłoby zasilić kasę stowarzyszenia. Chcemy mieć wpływ na przyszły kształt Starówki. Jeden z członków zarządu stowarzyszenia jest członkiem Komisji Kultury Rady Miejskiej, co tydzień bierze udział w naradach na temat renowacji Starówki. Trzymamy więc rękę na pulsie.

– Co jeszcze zamierzacie robić?

Wydawać biuletyn informujący, co będzie działo się na Starówce w najbliższym czasie. Będziemy pisać o zamierzeniach i naszych bolączkach. Chcemy zaingerować w to, co robi ZGM, który nie ma zielonego pojęcia, co tu się dzieje. Ostatnio wszyscy dostali podwyżki czynszów. ZGM kompletnie nie zdaje sobie sprawy, że nie można podwyższać czynszów, gdy przystępuje się do renowacji. Plac św. Mikołaja nie będzie wkrótce przejezdny, bo ma być wyremontowany do końca. Będą utrudnienia dla wszystkich. W tym momencie podniesienie czynszów jest kompletnie niesprawiedliwe. ■

Chcemy mieć wpływ na kształt Starówki – tłumaczy Janusz Gembalski.

Fot. B. Ziarko

Trybuna Śląska, 18.04.1997 r.

54

5 PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STAREGO MIASTA A DZIAŁANIA OPERACYJNE

Relacja pomiędzy planem zagospodarowania przestrzennego a programem rewitalizacji wybranego obszaru miasta była w Polsce przedmiotem dyskusji w czasie przygotowań do ustawy o renowacji i modernizacji obszarów zabudowanych w latach 1995 - 1996.

Trudno jest w chwili redagowania tego podręcznika przesądzić o tym, jak zostanie ostatecznie sformułowana ta relacja. Wszystko wskazuje jednak na to, że stworzenie programu rewitalizacji będzie oparte na uprzedniej modyfikacji planu zagospodarowania przestrzennego lub jeśli takowy już istnieje, na wpisie obszarów do rewitalizacji już w fazie tworzenia planu.

Modyfikacja planu miejscowego jest to procedura czasochłonna i uciążliwa. W niektórych krajach Unii Europejskiej procedura tworzenia obszaru rewitalizacji jest znacznie prostsza, gdyż plan i program rewitalizacji posiada wyższy stopień prawny niż plan zagospodarowania przestrzennego i niejako „nakłada się" na plan dotychczasowy, unikając procedury administracyjnej modyfikacji. Pojmowany jest on jako uszczegółowienie „planu regulacyjnego", jakim jest plan zagospodarowania przestrzeni.

Istnieje jeszcze inny argument przemawiający za uniezależnieniem planowania miejscowego od programowania rewitalizacji. Jest to odmienność charakteru obu zadań. Plan zagospodarowania przestrzennego jest głównie zespołem reguł pozwalającym ukierunkować projektowanie i charakter inwestycji, natomiast rewitalizacja jest z gruntu procesem operacyjnym, a jej mechanizmy są mniej związane z planowaniem, a bardziej ze specyficzną organizacją inwestycji remontowych. W krajach Unii Europejskiej mówimy o dwu typach urbanistyki: **urbanistyka regulaminowa** - w odniesieniu do planu zagospodarowania przestrzennego i **urbanistyka operacyjna** w odniesieniu do tworzenia mechanizmów i procedur rewitalizacji.

W konkretnym przypadku Gminy Bielsko-Biała program rewitalizacji opracowywany był w latach 1996-1997. Jego powiązanie z planem zagospodarowania przestrzennego wynika więc z obowiązujących przepisów o planowaniu przestrzennym.

Na postawie uchwały nr XXXVII/967/96 Rady Miasta z dnia 26 listopada 1996 Biuro Rozwoju Miasta pod kierunkiem Pana Stanisława GAWLASA opracowuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta. Jest to działanie zgodne z procedurą określoną w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. Prace rozpoczęto jednak już w roku 1994 dla całego obszaru śródmieścia. Wówczas też powołano zespół dla sporządzenia planu rewitalizacji Starówki.

Projekt planu będzie podstawą dalszych dyskusji o stanie Starówki, a zatwierdzony przez Radę Miasta stanie się prawem miejscowym. Sam w sobie plan zagospodarowania przestrzennego nie przesądza jednak ani o sposobie, ani o terminie realizacji przedstawionej wizji miasta.

Określenia działań niezbędnych dla urzeczywistnienia planu zagospodarowania przestrzennego podjął się, jak wspomniano wyżej Zespół Koordynacyjny ds. Rewitalizacji, przygotowując tym samym pole działań realizacyjnych dla operatora rewitalizacji Starego Miasta. Jednym z elementów planu zagospodarowania przestrzennego, obok studium uwarunkowań i właściwego zapisu planu, staną się więc szczególnie **korzystne zasady działań inwestycyjnych** na obszarze Starego Miasta. Jest to podstawowy instrument dla zachęcenia potencjalnych inwestorów do podejmowania decyzji podejmowania robót - w ciągu ściśle limitowanego czasu - i na ściśle określonej przestrzeni.

Tym samym jest to również próba dochodzenia w tym zakresie do metod działania i standardów krajów rozwiniętych.

Troska o realność i zapewnienie instrumentów realizacji planu zagospodarowania Starego Miasta w Bielsku-Białej oraz tworzenie warunków dla działań operacyjnych w systemie rynkowym jest, na tle dotychczasowych doświadczeń planowania przestrzennego, pozytywną innowacją w skali kraju.

ANEKS 1

KONSULTACJA W SPRAWIE OPINII GŁÓWNEJ KOMISJI URBANISTYCZNEJ DO PROJEKTU USTAWY O RENOWACJI I MODERNIZACJI ZABUDOWY MIEJSKIEJ z 19.11.1996 r.

dr Krzysztof SKALSKI
Krakowski Instytut Nieruchomości

Uwagi proceduralne

1. Propozycja przesunięcia prac nad ustawą zwaną obecnie „ustawą o rewitalizacji obszarów zurbanizowanych" do Komisji Wspólnej rządowej i samorządowej została sformułowana na Konferencji „Aktywne Gospodarowanie Nieruchomościami" 12-13 listopada 1996 r. i przyjęta przez przedstawiciela Związku Miast Polskich (p. Jan Czajkowski wiceprezes Związku Miast Polskich).

2. Przekazana Komisji Urbanistycznej wersja projektu ustawy jest wersją z początku roku 1996. Od tego czasu nastąpiły i uzgodnione zostały zasadnicze zmiany w treści ustawy, szczególnie odnośnie do rozdziałów mówiących o finansowaniu rewitalizacji i organizacji robót w obszarze operacji programowanych (rozdział IV i rozdział V). Nastąpiło m.in. odrzucenie pojęcia wspólnoty renowacyjnej w formie, w jakiej jest o niej mowa w projekcie, oraz wykazano konieczność zróżnicowanych form finansowania. Odbyło się m.in. seminarium w LUBLINIE w dniach 1-2 lipca i w jego efekcie dwa spotkania robocze międzyresortowe w sierpniu i we wrześniu br. z udziałem Ministra Finansów.

3. Jest więc co najmniej dziwne, że konsultacja Głównej Komisji Urbanistycznej od strony resortu opiera się na tekście nieaktualnym.

4. Podobno organy pozostałe po Ministerstwie Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa przygotowują obecnie nową wersję ustawy zgodną z zaleceniami wypracowanymi od marca do września 1996 r. Proponowałbym, by dopiero ta wersja stała się przedmiotem ponownej konsultacji z Główną Komisją Urbanistyczną.

Uwagi merytoryczne

Należy w pełni uznać Stanowisko nr 122/96 Unii Metropolii Polskich oraz Stanowisko Związku Miast Polskich w sprawie projektu ustawy o renowacji i modernizacji zabudowy miejskiej z 17 czerwca 1996 r. (17 stron uwag).

1. Odnośnie do art. 6, który szczególnie dotyka relacji pomiędzy planem zagospodarowania przestrzennego a tworzeniem obszaru operacji programowanej (a więc kompetencji Głównej Komisji Urbanistycznej), należy wziąć pod uwagę doświadczenia krajów zachodnich, gdzie operacje takie są traktowane jako przejaw **urbanistyki operacyjnej** w odróżnieniu od planowania przestrzennego traktowanego jako urbanistyka regulaminowa. Są to więc sprawy o różnej naturze.

2. Plan i program „strategiczny" rewitalizacji dzielnicy powinien być rozumiany i traktowany jako realizacja praktyczna zapisów planu zagospodarowania przestrzennego i niejako uszczegółowić ten plan.

3. Wymóg wpisywania „à priori" stref rehabilitacji do planu zagospodarowania przestrzennego jest niewątpliwie słuszny w obecnym okresie ewolucji planowania przestrzennego w Polsce (ustawa o zagospodarowaniu przestrzeni). Jest to jednak tym samym i tym niemniej hybryda systemowa okresu transformacji. Miesza bowiem zagadnienia typu regulacyjnego z zagadnieniami typu operacyjnego.

4. Wymóg zawarty w art.6 projektu ustawy o renowacji jest konsekwencją zapisu ustawowego. Stawia on pytanie, czym jest plan operacji programowanej w stosunku do planu zagospodarowania przestrzennego? Należy jednak w ogóle skreślić ten paragraf i ten wymóg. W przeciwnym przypadku powstaje pytanie, czy uznać procedurę przygotowania operacji za procedurę modyfikacji planu przestrzennego? (uważam, że oczywiście tak).

5. Uzasadnienie: Jeśli Rada Gminy jest skłonna podjąć trud przygotowania programu operacji programowanej w celu rewitalizacji, to przygotowany plan ma się wpisać w dokument planu zagospodarowania przestrzennego. Jego treść po przyjęciu przez Gminę uchwałą Rady należy ewentualnie uznać ustawowo za równoznaczny z uściśleniem planu, tj. przyjąć go jako procedurę modyfikacyjną.

6. W żadnym przypadku nie należy wymagać, by plan zagospodarowania antycypował i warunkował w każdym przypadku możliwość powstania operacji programowanej, bo gminy „dojrzewają" do takich decyzji we własnym czasie i własnym rytmem, niezależnie od planu zagospodarowania przestrzennego.

Kraków, 19 listopada 1996 r.

ANEKS 2

STANOWISKO SARP W SPRAWIE PROJEKTU USTAWY O RENOWCJI I MODERNIZACJI OBSZARÓW ZABUDOWANYCH (DRUK NR 2261) z dnia 29.04.1997 r.

Potrzeba możliwie szybkiego uchwalenia przedmiotowj ustawy jest oczywista. Opiniowany projekt uwzględnia cały szereg ustaw i propozycji zgłaszanych we wcześniejszych fazach projektu legislacyjnego. W dalszym ciągu niedostatecznie precyzyjne są jednak niektóre jego zapisy, wymagające – zdaniem ekspertów SARP – uściślenia lub/i uzupełnień.
W szczególności dotyczy to:

– relacji pomiędzy koordynatorem opercji renowacyjnej a wspólnotą renowacyjną; zapis o tym, że koordynator przewodniczy zebraniu wspólnoty (art. 23 p.5) nie zapewnia mu możliwości właściwego wykonywania jego ustawowych uprawnień, tj. sprawowania nadzoru i koordynacji nad realizacją operacji renowacyjnej (art. 2 p. 3);

– relacji pomiędzy uchwałą dot. rocznego planu wpływów i wydatków gminnego funduszu operacji renowacyjnej (art. 41 p. 3) a uchwałą budżetową gminy i jak te dwie uchwały mają się do siebie? Jak omawiany projekt ustawy ma się do obowiązujących gminy przepisów budżetowych etc.?;

– relacji pomiędzy zapisami programu operacji renowacyjnej a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; art. 5 p. 1 projektu ustawy mówi, że operacje renowacyjne mogą być realizowane tylko na obszarach rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ale wyznaczenie granic takiego obszaru w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego to stanowczo za mało, aby potem wydawać odpowiednio do potrzeb operacji renowacyjnej uszczegółowione decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w ich konsekwencji – poprawne pozwolenia na budowę. Wydaje się właściwe uznanie procedury zatwierdzania programu operacji renowacyjnej za równoważną ze zmianą ustaleń (uszczegółowienia) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Opracowali architekci:
Grzegorz Buczek
Grzegorz Chodkowski

kwiecień 1997 r.

6 ZADANIA I KOMPETENCJE OPERATORA

6.1 Kim jest operator rewitalizacji i jakie są jego zadania?

Odpowiedni zapis legislacyjny potwierdzić powinien wkrótce powstawanie lokalnych grup operacyjnych (np. ze statutem spółki czy Fundacji „nie-dla-zysku", *non-profit*) dla modernizacji obszarów miejskich, czyli tzw. koordynatorów czy „operatorów".
Ich zadaniem będzie przygotowanie operacji pod względem dokumentacji, informacji publicznej, stworzenia dynamiki partnerstwa, tj. zmobilizowania instytucji i inwestorów prywatnych dla przeprowadzenia operacji programowanych. Zadania te przedstawione są w dalszej części tego rozdziału. Należy przewidywać również kształcenie kadry i „szefów projektu" w tym zakresie oraz rozwój sieci takich grup operacyjnych w Polsce w latach następnych.

- **Stworzenie lokalnej grupy operacyjnej**

Rozważania podjęte we wprowadzeniu skłaniają do zadania następującego pytania: do kogo należy wykonanie zadań opisanych w programie operacji ?
Czy do Urzędu Miasta, do wydziału architektury bądź urbanistyki? Istnieją też niekiedy Biura Rozwoju Miasta, przygotowujące plany zagospodarowania przestrzennego. Czy może do pracowni urbanistycznej działającej na szczeblu większej jednostki terytorialnej? Instytucje te (jeśli istnieją, a zależne to jest od wielkości i prężności gminy) pochłonięte są często pracami administracyjnymi. Pracownie takie nie mają jednak w Polsce roli operacyjnej. Może więc zadanie takie należy do spółki o kapitale mieszanym, publiczno-prywatnym, której potrzeba powstania odczuwana jest coraz szerzej w gminach polskich ?

Zbliżamy się tu z wolna do sedna sprawy, poszukując odpowiedzi poza siecią struktur administracji miejskiej, w dużej analogii między sytuacją istniejącą w innych krajach, gdzie podobne pytania znajdują odpowiedzi w trakcie rozwoju systemu rewitalizacji w ciągu ostatnich trzydziestu lat. Istnieją również próby tworzenia w niektórych gminach polskich agencji do działań na rzecz rewitalizacji poza strukturą Urzędu Miasta (jak np. krakowskie próby stworzenia Agencji mieszkaniowej czy „grupy lokalnej" dla rewitalizacji obszarów Jurydyka Lubicz i Biura lokalnego dla dzielnicy Kazimierz, prace ekipy w Urzędzie Miasta na rzecz peryferyjnych dzielnic Lublina Kuźminek i Bronowic...).

Spojrzyjmy również na odpowiedzi, jakie padają na te pytania w krajach o rozwiniętej samorządności, a szczególnie w odniesieniu do sytuacji amerykańskiej i francuskiej.

Jak wykazuje praktyka, dla rewitalizacji dzielnic starych, niezbędne jest **powołanie specjalnej grupy operacyjnej** (w skrócie **operatora**). W USA jest to tzw. deweloper-non-profit, we Francji „groupe operationnel".

Rola zespołu jest złożona: jest to jednocześnie rola analityka i kierownika operacji. Niekiedy krytykowana, ta podwójna rola umożliwiła licznym ekipom zdobycie różnorodnych i bogatych doświadczeń, które pozwoliły na organizowanie, rozwijanie i koordynowanie robót modernizacyjnych w dzielnicach staromiejskich.

Chcąc osiągnąć wysoką skuteczność, grupa operacyjna musi spełnić kilka warunków:

- charakter krótkotrwały
Grupa operacyjna ma charakter doraźny, czyli wyjątkowy, co związane jest z określonym w czasie trwaniem operacji. Grupa lokalna jest rozwiązywana po zakończeniu danych działań bądź operacji (takich jak np. OPAH), chyba że władze miejskie wyrażą chęć prowadzenia długofalowej polityki zarządzania dzielnicami staromiejskimi. Jej żywotność na rewitalizowanym obszarze to okres trwania operacji (w Europie Zachodniej kilka lat);

- przejrzysta struktura finansowa
Budżet lokalnej grupy operacyjnej powinien być zasilany z budżetu gminy (w przyszłości również, częściowo z budżetu centralnego przekazanego gminie w tym celu) oraz z dochodów dodatkowych z umów cywilnych w ramach prac powierzonych przez inwestorów. Grupa może na przykład działać na podstawie statutu Fundacji nie-dla-zysku i prowadzić działalność niedochodową, pozwalającą na utrzymanie pracowników i rozwój. Innym źródłem finansowania mogą być umowy zawierane z inwestorami na konkretne prace (przygotowanie dokumentacji, prowadzenie budowy, administrację budynku itd.). Zróżnicowanie źródeł utrzymania ma na celu zapewnienie niezależności finansowej oraz skuteczności i „przejrzystości" działania.

- funkcjonowanie oparte na zasadach demokratycznych
Jest to ekipa techniczna, która potrafi pobudzić do działania sieć współpracy partnerskiej oraz ożywić funkcjonowanie samorządu oraz partycypację społeczności lokalnej.
Zespół (Komitet) koordynacyjny operacji winien natomiast zgromadzić przedstawicieli z różnych środowisk o określonych profilach i interesach ekonomicznych oraz przedstawicieli władzy lokalnej i ewentualnie administracji państwowej (np. przedstawiciela służb konserwatorskich) w celu ukierunkowania przebiegu operacji i działań operatora.

- **Zadania operatora podejmowane w gminach w Polsce (na przykładzie Bielska-Białej)**

Zasadnicze zadania operatora to pomoc inwestorom w:
- przygotowaniu studium wykonalności projektu remontu i podjęciu decyzji o przystąpieniu do programu rewitalizacji,
- przygotowaniu dokumentacji projektowej,
- uzyskaniu pozwolenia na budowę,
- uzyskaniu dotacji i kredytów na sfinansowanie prac,
- (ewentualnie) organizacji przetargu na wykonanie robót,
- (ewentualnie) prowadzeniu robót na zasadzie inwestora zastępczego.

Operator winien ściśle współpracować z wyspecjalizowanymi agendami miasta, organizacjami i instytucjami, które są zainteresowane jego rozwojem, odtwarzaniem historycznych form i odnowieniem Starówki jako centrum życia kulturalnego i wybranych usług miejskich.
Statut i kompetencje operatora ureguluje szczegółowo umowa realizacyjna z Urzędem Miasta Bielsko-Biała.

Zakres działania i kompetencji operatora były przedmiotem wielu zebrań Zespołu Koordynacyjnego. Podstawą do dyskusji była propozycja Umowy Realizacyjnej przygotowywanej do podpisu między Urzędem Miasta Bielsko-Biała a osobą wybraną na operatora.
Dyskusji podlegała głównie sprawa obciążenia operatora **koordynacją prac z zakresu infrastruktury** (kanalizacja, media, telekomunikacja...) Zgodnie z przyjętymi w Europie doświadczeniami, przewodniczący Zespołu Koordynacyjnego nie uznał za słuszne wprowadzenie tych zadań do pracy operatora, uznając że ich zakres pozostaje tradycyjnie w kompetencji innych organów Gminy i zbyt odbiega od zasadniczej misji skierowanej na inwestorów modernizacji budynków mieszkalnych. Osoby predysponowane do roli operatora przyjęły jednak to zadanie, w wyniku wyraźnej woli politycznej Zarządu Miasta odnośnie do uczestnictwa w negocjacjach z gestorami mediów.

Dyskusja odnosiła się też do przekazania operatorowi **administrowania nieruchomościami** komunalnymi na terenie objętym rewitalizacją. Projekt ten wiąże się z przeprowadzaną w tym samym okresie restrukturyzacją Zarządu Gospodarki Komunalnej. Był on dotychczas administratorem budynków komunalnych na całym obszarze Gminy.

W końcu, zastanawiano się również nad **przekazaniem mienia komunalnego** na tym obszarze operatorowi na okres trwania operacji.

W wyniku tych dyskusji, i pod warunkiem że Zarząd Miasta nie będzie odmiennego zdania, kompetencje i zadania operatora kształtować się będą w skrócie jak poniżej.

6.2 Umowa realizacyjna pomiędzy Gminą a operatorem

Poniżej przedstawiony jest wyciąg z projektu umowy realizacyjnej załączonej w ANEKSIE do niniejszego Raportu.

OGÓLNE ZADANIA OPERATOTRA

1. Informowanie mieszkańców.
   Operator jest zobowiązany w całym okresie trwania operacji programowanej do informowania zainteresowanych osób i instytucji o celach i programie operacji.

   W tym celu, w porozumieniu z samorządem:
   - kontynuuje działania podjęte w tym kierunku w czasie fazy przygotowawczej;
   - udostępnia swe biuro lub tworzy antenę lokalną jako biuro informacyjne dla operacji;
   - podejmuje działania, które są najbardziej skuteczne dla informacji mieszkańców, oraz zainteresowanych instytucji społecznych i zawodowych: komunikaty prasowe, spotkania publiczne, listy indywidualne, biuletyny informacyjne itd;
   - informuje właścicieli i lokatorów o wskazanych pracach remontowych i warunkach, w jakich mogą oni skorzystać z pomocy finansowej i ulg podatkowych. W tym celu wykonuje i przedkłada zainteresowanym przykładowe wzory biznesplanów i planów finansowania robót dla różnych kategorii robót i różnych kategorii inwestorów (właściciele wynajmujący, właściciele zamieszkujący, lokatorzy, nowi nabywcy, użytkownicy lokali użytkowych itd.)

2. Rola operatora w odniesieniu do właścicieli i lokatorów uczestniczących w pracach remontowych i modernizacyjnych.

   Biuro Operatora zobowiązane jest do nieodpłatnego wykonania na rzecz właścicieli i użytkowników, i bez zobowiązań z ich strony, wstępnego studium wykonalności robót budowlanych, określającego możliwości techniczne, administracyjne, socjalne i finansowe operacji, którą zamierzają zrealizować.

   To wstępne studium realizacyjne zawiera: szkic inwentaryzacyjny, ogólną ocenę techniczną budynku, szkic projektu zagospodarowania, szkicowy kosztorys robót, wstępną ocenę dotacji oraz czynszu po wykonaniu robót, ewentualnie wysokości dodatków mieszkaniowych.
   Operator informuje lokatorów o zasadach dotyczących ochrony lokatorów i prawach, jakie im przysługują w związku ze zmianą miejsca zamieszkania (uzyskania mieszkania zamiennego albo mieszkania rotacyjnego...).

   Operator szuka sposobów na realizację przeprowadzek indywidualnych, definitywnych lub tymczasowych dla tych mieszkańców, którzy byliby zmuszeni do opuszczenia miejsca zamieszkania oraz przygotowuje i przeprowadza wszelkie umowy z tym związane.

   Jeśli właściciele lub użytkownicy zdecydują na podstawie wstępnego studium wykonalności, że podejmują się kontynuować realizację robót remontowych i modernizacyjnych, operator może wykonać, w ramach zlecenia płatnego przez tych inwestorów, rozmaite prace konieczne dla realizacji zadań: poszukiwanie dodatkowych źródeł finansowania, przygotowanie dokumentacji bankowej dla uzyskania pożyczki, przygotowanie dokumentacji niezbędnej dla uzyskania dotacji, przygotowanie dokumentów najmu, przygotowanie projektu i uzyskanie pozwoleń na budowę, poszukiwanie biura projektów, przygotowanie przetargu na realizację robót...

3. Działania na rzecz inwestorów prywatnych modernizujących budynki oraz Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS).

Biuro Operatora będzie uczestniczyć w studiach wykonalności w celu renowacji i adaptacji starych budynków w ramach rynkowej działalności inwestycyjnej oraz adaptacji wybranych budynków na mieszkania lokatorskie w ramach TBS. W tym zakresie prowadzić będzie rozeznanie co do budynków, które mogą być wykupione w celu adaptacji na mieszkania, lokale użytkowe, biurowe...

4. Misja doradztwa urbanistycznego dla Gminy.
   Operator, w porozumieniu z Biurem Rozwoju Miasta, wnosi swój wkład do decyzji komunalnych w formie doradztwa urbanistycznego oraz aspektów prawnych i finansowych związanych z zagospodarowaniem terenów (przestrzeni) publicznych w ramach obszaru rewitalizacji Starego Miasta. W ujęciu generalnym, operator uczestniczy w pracach samorządu obejmujących określenie i zorganizowanie wszelkich innych akcji towarzyszących modernizacji zasobów mieszkaniowych (realizacja nawierzchni, placów, ulic, oświetlenia, parkingów itd.) Z tego tytułu realizuje projekty wstępne pozwalające na ocenę przez samorząd wykonalności tych akcji towarzyszących. Studium wykonalności może przybrać formę projektu wstępnego, który pozwoli inwestorowi na decyzję dotyczącą podjęcia lub rezygnacji z realizacji projektu. Studium takie zawiera:
   - ogólną ocenę propozycji,
   - program robót budowlanych,
   - szacunkowy koszt robót,
   - przewidywany montaż finansowy,
   - określenie dalszej dokumentacji niezbędnej do przygotowania dla uzyskania pozwoleń na realizację i zgody na finansowanie.

5. Kontrola przebiegu operacji.
   Operator jest zobowiązany do informowania samorządu o postępach operacji programowanej:
   - poprzez spotkania grupy koordynacyjnej, zwoływane w odstępach nie dłuższych niż sześć miesięcy, prowadzone przez prezydenta miasta. W grupie koordynacyjnej ds. rewitalizacji Starego Miasta uczestniczą instytucje i partnerzy zdefiniowani w umowie operacyjnej;
   - poprzez szczegółowe sprawozdania przedstawiane w okresach półrocznych, opisujące środki i prowadzone działania, uzyskane rezultaty, napotkane bariery, szczególnie w zakresie przeprowadzek. Sprawozdanie takie będzie przesłane do Zarządu Miasta oraz do Funduszu Renowacyjnego i Krajowego Funduszu Mieszkaniowego;
   - poprzez sprawozdania miesięczne informujące o spotkaniach z inwestorami, o godzinach otwarcia i przyjęciach stron przez Biuro Operatora oraz o liczbie podjętych działań remontowych.

UMOWY SZCZEGÓŁOWE

Umowa niniejsza nie obejmuje kosztów inwentaryzacji przestrzeni publicznych, jak: ulic, placów, parcel, co pozostaje zwykle w kompetencjach urzędów geodezyjnych.

Dla zapewnienia jednorodnego charakteru prac architektonicznych i urbanistycznych na obszarze rewitalizacji Starego Miasta, i w przypadku, jeśli samorząd powierzy realizację projektów zagospodarowania przestrzeni publicznych zewnętrznym biurom projektów, operator będzie uczestniczył we wszystkich decyzjach dotyczących koncepcji i realizacji każdego projektu.

W przypadku, jeśli samorząd zwraca się do operatora o wykonanie projektu zagospodarowania przestrzeni publicznych i ewentualnie do prowadzenia realizacji takich projektów, wymaga to podpisania osobnej umowy.

6.3 Statut Biura Operatora

Statut i umocowanie Biura Operatora będzie miało ogromny, strukturalny wpływ na realizację jego misji, tj. tworzenia partnerstwa pomiędzy inwestorami sektora prywatnego i Gminą. Zbytnie zbliżenie operatora do Gminy spowoduje zawsze u pewnych kategorii mieszkańców niechęć i podejrzenie, że operator jest „człowiekiem władzy". Z kolei jego kompletna niezależność i sprywatyzowanie dochodów spowoduje jego działanie dla zysku i tym samym uczyni jednego z partnerów, kierującego się własną logiką komercyjną.

Doświadczenie, jakiego dostarcza praktyka krajów Unii Europejskiej i Stanów Zjednoczonych, które przyjęły procedury oparte na istnieniu takiej instytucji, uczy, że najwłaściwsi są i najlepiej działają operatorzy niejako „zawieszeni" pomiędzy trzema ośrodkami władzy administracyjnej i ekonomicznej: gminą, administracją centralną, bankami i inwestorami sektora prywatnego (mieszkańcy i deweloperzy).

Możliwości takie istnieją w krajach, gdzie istnieje rozwinięta formuła przedsiębiorstw sektora „non-profit" pracujących „nie-dla-zysku", która odpowiada najlepiej wyżej wymienionemu kryterium pewnej niezależności operatora w sferze merytorycznej i jego misji zbliżonej do działań dla celów publicznych. Wobec braku takiej formuły przedsiębiorstw w Polsce, rozwiązania należy szukać w istniejących i wypróbowanych formach działania.

Dyskusja, jaka podjęta została w Bielsku-Białej nt. statutu operatora, została oparta na doświadczeniu istniejącej tu od kilku lat AWIM, tj. Agencji Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych, która działa jako mała spółdzielnia mieszkaniowa.

- forma organizacyjna - prywatna działalność gospodarcza
- - rejestracja - Urząd Miejski, Wydział usług, wpis do ewidencji
- - finansowanie - początkowo ze środków Gminy (pewne dziedzina działalności AWIM), później na własny rozrachunek
- - merytoryczny nadzór nad działalnością - początkowo Zarząd Miasta (porozumienie, później brak nadzoru.

W przypadku Biura Operatora mamy do czynienia z pewną dwutorowością działań.

- działalność statutowa (informacja i koordynacja, ewentualnie wykonywanie wstępnych planów wykonalności) opłacana przez Gminę,
- działalność na rzecz inwestorów, po podjęciu decyzji o przystąpieniu do programu, poprzez różnorodne formy umów cywilnych na powiernictwo.

Nadzór merytoryczny Gminy nad pracą operatora nie powinien wygasać z chwilą utworzenia tej instytucji.
Toteż, jakkolwiek rozwiązany będzie statut Biura Operatora/ koordynatora, Zespół Koordynacyjny ds. Rewitalizacji jako pełnomocnik Zarządu umocowany Uchwałą Rady Miasta będzie sterować pracami tego Biura przez cały okres trwania operacji. Pięcioletnia umowa realizacyjna z Gminą gwarantuje realizację działań statutowych.

Forma organizacyjno-prawna operatora

- koncepcja związania operatora z TBS nie wydaje się właściwa na dłuższą metę: zadania są tu przecież jakościowo odmienne: w przypadku TBS budowa i administrowanie zasobem czynszowym, w przypadku operatora koordynowanie i tworzenie dynamiki partnerstwa podmiotów inwestycyjnych w remonty;
- typ prac operatora jest podobny do przedmiotu działalności organizacji „non-profit", ze względu na nadrzędność celów związanych z dobrem publicznym;
- operator mógłby działać również w formie Fundacji, jednak organizacja Fundacji jest obecnie dość długa i uciążliwa. Poza tym forma organizacyjno-prawna powinna być bliską pochodną zakresu obowiązków.

W konkluzji Zespół Koordynacyjny przychylił się w pierwszej wersji do propozycji utworzenia Biura Operatora jako organizacji zewnętrznej, na zasadzie prywatnej działalności gospodarczej, z budżetem zagwarantowanym przez zlecenie Gminy na okres pięciu lat, zgodnie z opisem zadań i kompetencji zawartych w umowie realizacyjnej. Niewykluczone jest jednak, że przyjęta zostanie opcja Biura Operatora w łonie Fundacji.

W każdej sytuacji powstaje problem rozwoju takiej jednostki, stworzenia ewentualnej Rady Administracyjnej i zatrudniania pracowników ad hoc (prawnicy, inżynierowie budowlani, kosztorysanci, nadzór budowlany, księgowość, pracownik socjalny,...)

6.4 Koszty utrzymania Biura Operatora

- **Pracownicy etatowi (struktura minimum w fazie rozruchu Biura)**

1. Etat dyrektora Biura i zarazem szefa operacji programowanej.
2. Etat dla sekretariatu dyrekcji (problemy społeczne, przygotowanie dokumentacji administracyjnej, korespondencja, telefony).
3. Etat techniczny - przygotowanie dokumentacji niezbędnej dla uzyskania pozwoleń na budowę (technik budowlany, zarazem kreślarz).
4. Część (1/3) etatu dla księgowości (lub zlecenie stałe „na zewnątrz" Biura),

- **Konsultanci i eksperci zatrudniani ad hoc.**

na wniosek szefa operacji i za zgodą Zespołu Koordynacyjnego

prawnik, notariusz,
kosztorysant,
pracownik socjalny (ankiety, pomoc społeczna w przeprowadzkach i innych problemach związanych z mieszkaniem) do zatrudnienia w późniejszej fazie realizacji.

- **Koszty „struktury" Biura**

wynajem pomieszczeń; czynsz,
świadczenia - ogrzewanie,
telefon,
energia elektryczna,
sprzątanie pomieszczeń,

wyposażenie: meble biurowe
komputery,
maszyny do pisania,
kserokopiarka,
fax,
telefon,
dokumentacja, materiały biurowe (papier, materiały piśmienne),

UWAGA: Do omówienia propozycja otwarcia na Starym Mieście agencji biura dla spotkań z mieszkańcami (np. 2 razy w tygodniu po 3-4 godziny) i stworzenie tymczasowo struktury Biura w pomieszczeniach istniejącego Biura Rozwoju Miasta. Jakie korzyści finansowe i merytoryczne oraz jakie mankamenty wynikałyby z takiego rozwiązania ?

65

ANEKS 1

Umowa Realizacyjna pomiędzy Gminą a operatorem *(projekt wersja 1)*

URZĄD MIASTA BIELSKO-BIAŁA

PROGRAM REWITALIZACJI STAREGO MIASTA
W BIELSKU-BIAŁEJ

POMIĘDZY: URZĘDEM MIASTA BIELSKO-BIAŁA,
reprezentowanym przez Prezydenta Miasta
Pana Zbigniewa LERACZYKA,
upoważnionego Uchwałą Zarządu Miasta

z dnia.....
i określanym dalej jako „SAMORZĄD"

z jednej strony,

ORAZ: BIUREM KOORDYNATORA OPERACJI
reprezentowanym przez Prezesa Zarządu Biura,
Pana.....
i określanym dalej jako „OPERATOR"

z drugiej strony,

UZGODNIONO, CO NASTĘPUJE:

W wyniku prac nad planem zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta, zrealizowanym przez Biuro Rozwoju Miasta, Urząd Miasta Bielsko-Biała podjął uchwałę o przyjęciu planu i realizacji programu prac remontowych i modernizacyjnych zgodnie z przedstawioną strategią operacyjną.

Niniejsza Umowa Realizacyjna ma na celu sprecyzować zadania i zakres obowiązków operatora i określić warunki realizacji Operacji Programowanej.

W WYNIKU TYCH UZGODNIEŃ ZAWARTA ZOSTAŁA NASTĘPUJĄCA UMOWA:

ARTYKUŁ 1. CHARAKTERYSTYKA MISJI OPERATORA

Samorząd powierza operatorowi następujące zadania

1. Generalne zadanie prowadzenia i koordynacji rewitalizacji Starego Miasta:

- współtworzyć dynamikę procesów inwestycyjnych rewitalizacji, generalnie koordynować operację pod kierunkiem Prezydenta Miasta Bielsko-Biała i Zespołu Koordynacyjnego ds. Rewitalizacji,

- współpracować z instytucjami włączonymi w proces rewitalizacji Starego Miasta w BIELSKU-BIAŁEJ, a w szczególności z Wydziałami Urzędu Miasta, bankami kredytującymi inwestorów, Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej ZGM, Towarzystwem Budownictwa Społecznego, Państwową Służbą Ochrony Zabytków, Konserwatorem miejskim, przedsiębiorstwami budowlanymi,
- uczestniczyć w przygotowaniu kolejnych zadań budowlanych w ramach procesu rewitalizacji,
- zorganizować pełną informację mieszkańców i ich reprezentantów włączonych do uczestnictwa w proces rewitalizacji,
- zorganizować nowe działania, nie przewidziane w ramach strategii operacyjnej, których realizacja przyczyni się do powodzenia procesu rewitalizacji.

2. Szczegółowe zadania operatora

Operator zobowiązuje się do podjęcia wszelkich środków niezbędnych dla realizacji celów ilościowych i jakościowych przewidzianych w umowie operacyjnej. W tym celu podejmować będzie następujące działania:

2.1. Informowanie mieszkańców:
Operator jest zobowiązany w całym okresie trwania operacji programowanej do informowania zainteresowanych osób i instytucji o celach i programie operacji.

W tym celu, w porozumieniu z samorządem:
- kontynuuje działania podjęte w czasie fazy przygotowawczej,
- udostępnia swe biuro lub tworzy antenę lokalną jako biuro informacyjne dla operacji,
- podejmuje działania, które są najbardziej skuteczne dla informacji mieszkańców oraz zainteresowanych instytucji społecznych i zawodowych: komunikaty prasowe, spotkania publiczne, listy indywidualne, biuletyny informacyjne itd.,
- informuje właścicieli i lokatorów o wskazanych pracach remontowych i warunkach, w jakich mogą oni skorzystać z pomocy finansowej i ulg podatkowych,
- wykonuje i przedkłada zainteresowanym studia wykonalności i plany finansowania robót dla różnych kategorii robót i różnych kategorii inwestorów (właściciele wynajmujący, właściciele zamieszkujący, lokatorzy, nowi nabywcy, użytkownicy lokali użytkowych).

2.2. Rola operatora w odniesieniu do właścicieli i lokatorów uczestniczących w pracach remontowych i modernizacyjnych:
Biuro Operatora zobowiązane jest do nieodpłatnego wykonania na rzecz właścicieli i użytkowników i bez zobowiązań z ich strony, wstępnego (szkicowego) studium wykonalności robót remontowych i modernizacji oraz planu finansowego robót z uwzględnieniem zwrotu inwestycji, określającego warunki techniczne, administracyjne, socjalne i finansowe.

To wstępne studium wykonalności powinno zawierać: szkic inwentaryzacyjny, ogólną ocenę techniczną lokalu lub budynku, szkic projektu zagospodarowania, szkicowy kosztorys robót, wstępną ocenę dotacji oraz czynszu po wykonaniu robót, ewentualnie wysokości dodatków mieszkaniowych.

Jeśli właściciele lub użytkownicy zdecydują na podstawie wstępnego studium wykonalności, że podejmują się kontynuować realizację robót remontowych i modernizacyjnych, operator może wykonać, w ramach zlecenia płatnego przez tych inwestorów, rozmaite prace konieczne dla realizacji zadań: poszukiwanie dodatkowych źródeł finansowania, przygotowanie dokumentacji bankowej dla uzyskania pożyczki, przygotowanie dokumentacji niezbędnej dla uzyskania dotacji, przygotowanie dokumentów najmu, przygotowanie projektu i uzyskanie pozwoleń na budowę, poszukiwanie biura projektów, przygotowanie przetargu na realizację robót...

2.3. Operator informuje lokatorów o zasadach dotyczących ochrony lokatorów i prawach, jakie im przysługują w związku ze zmianą miejsca zamieszkania (uzyskania mieszkania zamiennego albo mieszkania rotacyjnego...).

W konsultacji z właścicielem i administratorem zasobów komunalnych operator szuka sposobów na realizację przeprowadzek indywidualnych, definitywnych lub tymczasowych dla tych mieszkańców, którzy byliby zmuszeni do opuszczenia miejsca zamieszkania.

2.4. Działania na rzecz inwestorów prywatnych modernizujących budynki oraz Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS). Biuro Operatora będzie uczestniczyć w studiach wykonalności w celu renowacji i adaptacji starych budynków w ramach rynkowej działalności inwestycyjnej oraz adaptacji wybranych budynków na mieszkania lokatorskie w ramach TBS. W tym zakresie prowadzić będzie rozeznanie co do budynków, które mogą być wykupione w celu adaptacji na mieszkania, lokale użytkowe, biurowe...

2.5. Misja doradztwa urbanistycznego dla Gminy.
Operator, w porozumieniu z Biurem Rozwoju Miasta, wnosi swój wkład do decyzji komunalnych w formie doradztwa urbanistycznego oraz aspektów prawnych i finansowych związanych z zagospodarowaniem terenów (przestrzeni) publicznych na obszarze objętym rewitalizacją Starego Miasta.
Operator uczestniczy w pracach samorządu obejmujących określenie i zorganizowanie wszelkich innych akcji towarzyszących modernizacji zasobów mieszkaniowych (realizacja nawierzchni placów ulic, oświetlenia, parkingów itd.)
Z tego tytułu realizuje projekty wstępne pozwalające na ocenę przez samorząd wykonalności tych akcji towarzyszących.
Studium wykonalności może przybrać formę projektu wstępnego, który pozwoli inwestorowi na decyzję dotyczącą podjęcia lub rezygnacji z realizacji projektu. Studium takie zawiera:
- ogólną ocenę propozycji,
- program robót budowlanych,
- szacunkowy koszt robót,
- przewidywany scenariusz finansowania inwestycji,
- określenie dalszej dokumentacji niezbędnej do przygotowania dla uzyskania pozwoleń na realizację i zgody na finansowanie.

Zadanie to nie obejmuje kosztów inwentaryzacji przestrzeni publicznych, jak: ulic, placów, parcel, co pozostaje zwykle w kompetencjach innych urzędów.

2.6. Kontrola przebiegu operacji.
Operator jest zobowiązany do informowania Zarządu Miasta o postępach w realizacji zadań:

- poprzez spotkania Zespołu Koordynacyjnego, zwoływane w odstępach nie dłuższych niż trzy miesiące, prowadzone przez prezydenta miasta. W Zespole Koordynacyjnym ds. Rewitalizacji Starego Miasta uczestniczą instytucje i osoby fizyczne zaproszone przez prezydenta miasta;
- poprzez szczegółowe sprawozdania przedstawiane w okresach półrocznych, opisujące środki i prowadzone działania, uzyskane rezultaty. Sprawozdanie takie będzie przesłane do Zarządu Miasta oraz do Zespołu Koordynacyjnego;
- poprzez sprawozdania miesięczne informujące Zespół Koordynacyjny o spotkaniach z inwestorami, o przyjęciach stron przez Biuro Operatora oraz o liczbie podjętych inwestycji remontowych;
- napotkane bariery, szczególnie w zakresie przeprowadzek powinny być sygnalizowane natychmiast kompetentnym organom Urzędu Miasta.

ARTYKUŁ 2. UMOWY SZCZEGÓŁOWE

Dla zapewnienia jednorodnego charakteru prac architektonicznych i urbanistycznych na obszarze rewitalizacji Starego Miasta oraz w przypadku, jeśli Zarząd Miasta powierzy realizację projektów zagospodarowania przestrzeni publicznych zewnętrznym biurom projektów, operator będzie uczestniczył we wszystkich decyzjach dotyczących koncepcji i realizacji każdego projektu.

ARTYKUŁ 3. INNE UMOWY

Zarząd Miasta zaleca operatorowi uzyskiwanie dodatkowych dochodów dla Biura z umów powiemiczych z inwestorami remontów i modernizacji na terenie Śródmieścia. Niemniej jednak, charakter i zakres prac wykonywanych na podstawie tych umów pozostanie w ścisłym związku z celami rewitalizacji Starego Miasta.

ARTYKUŁ 4. CZAS TRWANIA I WYGAŚNIĘCIA UMOWY

Misja prowadzenia i koordynacji operacji rewitalizacji Starego Miasta kończy się po upływie pięciu (5) lat począwszy od dnia.....1997r.
Koniec umowy przewidziany jest na dzień.....2002 r.
Szczególne warunki pomocy Gminy dla inwestorów wygasają równocześnie, tj. z upływem pięciu lat od daty rozpoczęcia operacji.
W oparciu o wyniki operacji uzyskane w tym okresie misja operatora może być jednak przedłużona na okresy roczne łącznie do 10 (dziesięciu) lat.

ARTYKUŁ 5. KOSZT PRACY OPERATORA

Dla realizacji niniejszej umowy Urząd Miasta Bielsko-Biała wypłaci na rzecz Biura Operatora honorarium określone w załączonym preliminarzu kosztów. Budżet ten jest wykonany w zgodzie z przepisami dotyczącymi zatrudnienia w jednostkach budżetowych Gminy i wynosi:

.....

ARTYKUŁ 6. MODYFIKACJA KIERUNKÓW OPERACJI

Na wniosek operatora lub Zespołu Koordynacyjnego i jeśli wskazuje na to stopień zaawansowania operacji, samorząd może podpisać umowę dodatkową do niniejszej umowy w celu rozszerzenia, modyfikacji lub uzupełnienia dyspozycji przewidzianych w niniejszej umowie.

ARTYKUŁ 7. OKREŚLENIE CZASU TRWANIA I WARUNKÓW ODSTĄPIENIA OD UMOWY

Niniejsza umowa wygasa z zakończeniem operacji programowanej, tj. zgodnie z datą przewidzianą w artykule 4 niniejszej umowy.
Tym niemniej, samorząd zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy w każdym momencie, jeśli zadania i misje określone w niniejszej umowie nie byłyby realizowane z pełną wolą sukcesu i w sposób kompetentny.

W tym przypadku i z zachowaniem jednomiesięcznego wypowiedzenia, samorząd poinformuje Biuro Operatora o swych intencjach za pomocą listu poleconego z potwierdzeniem otrzymania. Operator nie będzie w tym przypadku mógł występować o sumy, które pozostają jeszcze do wypłacenia.

ANEKS 2

FUNKCJONOWANIE BIURA OPERATORA W KRAJACH UNII EUROPEJSKIEJ - NA PRZYKŁADZIE FRANCUSKIEGO RUCHU NA RZECZ REWITALIZACJI

1. Określenie zakresu działań

Obecnie stosowane w Polsce zasady organizacji procesów, w tym sporządzania dokumentacji technicznej, które wrosły już w praktykę zawodową pokoleń projektantów i instancji zatwierdzających te projekty, wymagają ewolucji i uproszczenia.

Nie będzie to zadanie łatwe, gdyż wymaga przełamania barier psychologicznych. Praktyki i staże zagraniczne są tu szczególnie cenne, pozwalają bowiem spojrzeć przez pryzmat innej rzeczywistości na własne stereotypy działań czy zachowań. Dla wielu fachowców polskich wydaje się np. niezwykłe, że prowadzenie programowanych operacji modernizacji zasobów mieszkaniowych we Francji powierzone jest ekipom zaledwie 2-3-osobowym (szef projektu-kierownik, sekretarka, technik-kreślarz), które w ciągu 3 lat trwania prac modernizacyjnych są w stanie zmobilizować do działania niekiedy wielu właścicieli, lokatorów, a także spółdzielczość i uzyskać modernizację kilkuset mieszkań. „Zaplecze" merytoryczne dla operatorów lokalnych tworzyć powinny również i w Polsce kilkuosobowe ekipy na poziomie województwa czy w federacji ogólnopolskiej. Tworzenie sieci takich grup operacyjnych to zadanie wieloletnie. Chodzi tu bowiem o ich **przygotowanie do dialogu z mieszkańcami,** do organizacji i prowadzenia zebrań publicznych, do przygotowania i informowania opinii, do samodzielnego podejmowania decyzji i odpowiedzialnej ich realizacji. W sumie o stworzenie kadr zdolnych do zainicjowania i utrzymania niezbędnej dynamiki robót w zaprogramowanych operacjach modernizacji starych zasobów mieszkaniowych.

15-letnie doświadczenia francuskie nabyte przy prowadzeniu programowanych operacji poprawy starych zasobów mieszkaniowych *(OPAH)* uwidoczniły znaczenie zorganizowanej w skali kraju sieci takich właśnie, lokalnych ekip operacyjnych, których działalność jest wielokierunkowa. Pełnią one rolę animatorów, nadzorują przebieg operacji oraz prowadzą prace zlecone przez inwestorów.

Powstała w końcu lat osiemdziesiątych w zachodnioeuropejskich środowiskach profesjonalnych koncepcja **projektu miasta** rzuciła nowe światło na rolę i zadania tych ekip operacyjnych. Uwidoczniła bowiem ich odpowiedzialność za koordynację i nadzór nad rozwojem i realizacją projektu globalnego, tj. dotyczącego również tych dziedzin życia miasta, których dotychczas nie brano pod uwagę w rewitalizacji dzielnic staromiejskich.

W szczególności zwrócono uwagę na rolę i zakres kompetencji kierownika (szefa) projektu. Zadania te określamy tu jako misje powierzone lub przyjęte w trakcie poszerzającego się zakresu działań. Zadanie **koordynacji, informacji, dynamizowania i nadzoru** nad procesem rewitalizacji wybranego obszaru miasta określamy tu skrótowo jako **misję pilotażową.**

Przygotowanie samorządowego programu prac dla dzielnic śródmiejskich w ramach lokalnej polityki mieszkaniowej, podejmowanej przez gminy w Polsce, wskazuje szczególnie na konieczność określenia zakresu działania ekipy operacyjnej. Będzie to, a niekiedy jest to już praca o charakterze zarówno społecznym, jak i przestrzennym. Do kompetencji tej instytucji należeć powinno również podejmowanie problematyki architektonicznej i organizacyjnej.

- **Zadania w dziedzinie mieszkalnictwa**

Jest to zasadnicza i tradycyjnie utrzymywana domena pracy grup lokalnych w ramach rewitalizacji obszarów miejskich realizowanych poprzez procedurę operacji programowanych we Francji. Obejmuje ona między innymi:

¤ poradnictwo dla właścicieli nieruchomości,
¤ przygotowanie dla nich dokumentacji technicznej i administracyjnej z wnioskami o subwencje remontowe,
¤ przygotowanie wniosków o pożyczki remontowe,
¤ obliczenia czynszów po remontach,
¤ nadzór nad pracą przedsiębiorstw budowlanych i rzemiosła.

Operatorzy prowadzący tę działalność wykształcili liczne i różnorodne formuły współpracy partnerskiej z samorządem i z osobami prywatnymi w tym zakresie. (PACT ARIM w Bretanii przygotował ponad 10 typów kontraktów umożliwiających realizację rozmaitych misji w dziedzinie usług dla inwestorów).

- **Problematyka społeczna w pracy grupy lokalnej**

Uwzględnienie problemów socjalnych w pracy grupy operacyjnej polega na pozyskiwaniu mieszkań dla rodzin objętych programem rewitalizacji, po uprzednim określeniu ich potrzeb, oraz na zapewnieniu optymalnych warunków dla ich osiedlenia się. Winno to być połączone z udzieleniem pomocy społecznej o zmiennej formie. Zrównoważony rozwój przestrzenny i społeczny implikuje konieczność przemieszania, w ramach jednej lub wielu ekip, rozmaitych kompetencji, takich jak:

¤ umiejętność rozmów z rodzinami w celu wysłuchania ich potrzeb, co wpłynie na zaakceptowanie projektu;
¤ zidentyfikowanie lokali i miejsc, których znajomość jest niezbędna dla swobodnego życia rodziny w mieście (usługi, handel, środki transportu);
¤ ustalenie warunków finansowych określających wysokość czynszu pozostającego w relacji z dochodami rodziny (co z kolei wymaga precyzyjnego określenia progresji dochodów rodziny);
¤ sztuka prowadzenia negocjacji z radnymi, służbami publicznymi, państwowymi, z instytucjami finansującymi, z wynajmującymi oraz z instytucjami, które administrują nieruchomością.

Misja ta wymaga, jak łatwo zauważyć, solidnego doświadczenia kierownika operacji *(monteur d'opération)*, zarówno na płaszczyźnie administracyjnej, jak i finansowej, połączonego ze szczególną wrażliwością społeczną, wzbogaconą o talent przekonywania.

Analiza przykładów francuskich wskazuje, że aby dobrze wykonać te zadania, należało rozwinąć różnorodne strategie i kierunki działań. Niektóre stowarzyszenia, jak np. PACT z Tuluzy czy z Saint-Etienne, poszły w swych działaniach tak daleko, że stały się w tym celu wyjątkowo **właścicielami i administratorami własnych zasobów nieruchomości.** Nastąpiło to dla zapewnienia sobie nadzoru nad łańcuchem partnerów włączonych w działania bądź też z braku odpowiednich partnerów, gotowych wziąć odpowiedzialność za zbyt skomplikowane operacje.

W większości przypadków dzieje się tak, że ekipa, która doprowadziła do końca całość zamierzeń urbanistycznych i społecznych, nie posiada własnych zasobów mieszkaniowych i nie administruje samodzielnie mieszkaniami uważając, że nie wchodzi to w zakres jej zadań.

Podsumowując, należy zauważyć że **sterowanie przekształceniami społecznymi** i przestrzennymi w starych dzielnicach dużych miast krajów zachodniej Europy staje się **nowym zawodem** samym w sobie, niezależnie od tego, czy będzie on realizowany przez niezależną ekipę czy też przez zespół ekip bądź przez jednostkę wynajmującą mieszkania o charakterze socjalnym.

Liczne przesłanki wskazują na skierowanie misji grup lokalnych na zagadnienia socjalne rodzin ubogich, a niekiedy nawet pozostających na granicy integracji społecznej, dla których problem mieszkania jest niekiedy istotnym „projektem życia".

Polskie implikacje tego zagadnienia dotyczą aktualnego zarządzania i przyszłości zasobów komunalnych oraz jej administratorów. W debacie nad przekształceniami Przedsiębiorstw Gospodarki Mieszkaniowej w Polsce brakuje dotąd wątku społecznego. A przecież, pomimo wszystkich krytyk słusznie i niesłusznie podnoszonych przeciwko polskim PGM-om i ADM-om, posiadają one zasób kompetentnej kadry i ogromną znajomość terenu, również od strony społecznej. Od strony kadr są jedynym zespołem ludzkim, który po przekształceniach struktury instytucji może szybko przystosować i dokształcić się w kierunkach, jakich wymaga problematyka administrowania zasobami w warunkach rynkowych i wobec spo-

łecznej destabilizacji dzielnic staromiejskich. Szczególnie wobec powiększającego się zjawiska lokatorskich długów czynszowych.

Wypada tu stwierdzić, że największą stratą byłoby podjęcie drastycznych kroków wobec działalności tych polskich administratorów publicznych w celu ich rozwiązania, grożących „wylaniem dziecka wraz z kąpielą". Opinia ta nie zaprzecza konieczności ewolucji i restrukturyzacji przedsiębiorstw gospodarki mieszkaniowej. Szczególnie zaś uwydatnia celowość kształcenia jej kadr w kierunku działań w zakresie kompetencji omawianych tutaj lokalnych grup operacyjnych.

• **Zadania w dziedzinie zagospodarowania przestrzeni publicznych i deweloping**
W skład ekip operacyjnych, prowadzących i nadzorujących przebieg prac w dzielnicach śródmiejskich we Francji, wchodzą: stowarzyszenia PACT-ARIM, Komitety Rozwoju Mieszkalnictwa Wiejskiego i Miejskiego, *CDHRU*, spółki o kapitale mieszanym, *SEM*, ekipy programu Społecznego Rozwoju Dzielnic, *DSQ* oraz prywatne biura specjalistyczne.

Ekipa zatwierdzona przez radę miejską posiada w konkretnych zadaniach zakres kompetencji **szefa projektu miasta** dla całokształtu polityki miejskiej w dzielnicach śródmiejskich.

Kompetencje te pokrywają większość pól działania cytowanych w tym rozdziale i polegają na kierowaniu zachodzącymi między nimi relacjami. Właśnie ta kierownicza rola w stosunku do istniejących powiązań pomiędzy partnerami i tworzenie dynamiki procesu rewitalizacji jest najważniejszym zadaniem, jakie stoi przed szefem projektu. Ogół tych zadań, jakie spełnia ekipa operacyjna, łączy się z pojęciem koordynacji inwestycji i z nadzorem prac wchodzących w kompetencje władz municypalnych *(maitrise d'ouvrage municipale)*. „Koordynacja inwestycji" nie ma tutaj wyłącznie charakteru finansowego, lecz również społeczny i przestrzenny.

Wyżej opisane narzędzia nie gwarantują jeszcze powodzenia uwarunkowanego przez specyficzne otoczenie, w którym mają swoje miejsce samorządy, grono profesjonalistów i użytkowników. Oznacza to, że aby przezwyciężyć wszystkie nieuniknione sprzeczności, należy poddać je wnikliwej dyskusji, a w konkretnym przypadku rozpatrywać w szerszym kontekście. W tym też kontekście należy dopatrywać się przyczyn trudności w rozruchu próbnych operacji pilotowych w Polsce.

2. Zadania w dziedzinie mieszkalnictwa

• **„Pilotaż" procesu rewitalizacji**
Misja pilotażowa stanowi nić przewodnią całego procesu nadzoru operacyjnego. Zadania animacji i nadzoru (prowadzenie operacji *par excellence*) wchodzą więc w skład zadań, jakie wypełnia operator. Ta zasadnicza **funkcja pilotażu** umożliwia uwrażliwienie wszystkich podmiotów na problematykę rewitalizacji, a w szczególności właścicieli nieruchomości, którzy są głównymi aktorami działań. Określenie zakresu pilotażu operacji odbywa się w odniesieniu do natury prowadzonych działań, które są w zasadzie skoncentrowane na mieszkalnictwie i gospodarce przestrzennej.

Narzędzia działań pilotażowych w dziedzinie socjotechniki to np. **okólnik** rozsyłany do mieszkańców, zawiadomienie o rozpoczęciu operacji rewitalizacji w dzielnicy do lokalnej prasy, **informacja** skierowana do kierowników przedsiębiorstw budowlanych. Określa się w ten sposób między innymi również sposoby finansowania danej operacji i rodzaje pomocy finansowej.
Podczas całej operacji zadaniem operatora jest stały **dyżur informacyjny**. W zakres działań wchodzą również zebrania z udziałem głównych aktorów gospodarczych (rzemieślnicy, pracownicy biur pośrednictwa, handlowcy, bankierzy); dopuszcza się również tworzenie akcji specjalnych o charakterze szkoleniowym. Oprócz sfery informacyjno-komunikacyjnej misja pilotażowa obejmuje również **koordynację** programu działań i ożywienie struktur samorządowych.

• **Mobilizacja środków finansowych (prywatnych i publicznych) przeznaczonych na remonty i modernizację**
Wyraża się poprzez tworzenie dokumentacji administracyjnych, technicznych i finansowych na konto właścicieli niezależnie od tego, czy sami są mieszkańcami czy wynajmującymi. W takich ramach ope-

ratorzy czuwają nad prawidłowym wykonaniem założeń dokumentacji i przeprowadzają finansowe studium wykonalności w celu określenia bazy programu i oszacowania kosztów prac. Opracowują oni ofertę publicznych środków finansowych aktualnie dostępnych i prowadzą negocjacje dla uruchomienia dodatkowych środków finansowych w bankach danego sektora.

- **Regulacja i sterowanie przesiedleniami w ramach operacji**

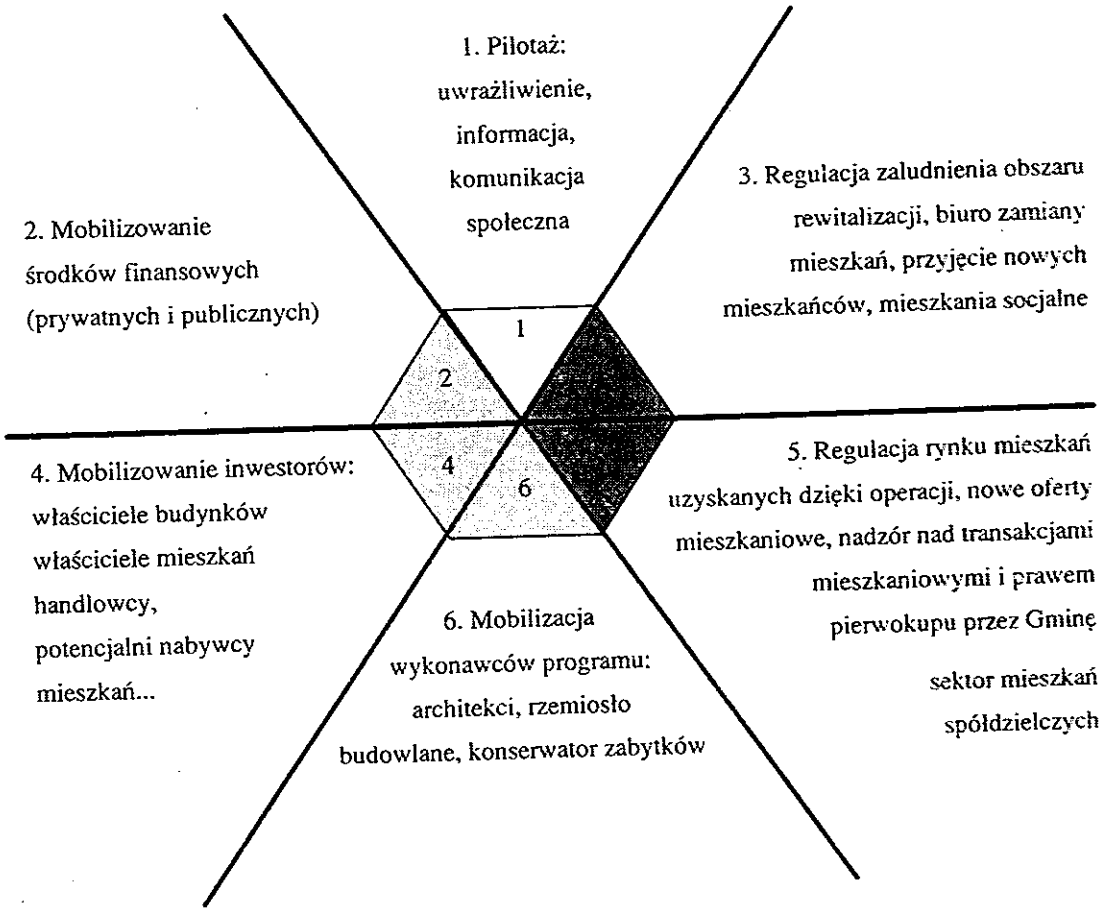
Zadanie to, wychodząc od wnikliwej analizy popytu na mieszkania w danej dzielnicy, polega na dostarczeniu odpowiedzi na pytania związane z wymaganiami przyszłych mieszkańców. Szczególnie w zakresie dostosowania oferty do zdolności płatniczych gospodarstw domowych, wynikających z ich dochodów i kondycji społecznej. To zadanie, aczkolwiek z rzadka tylko usankcjonowane formalnie, jest realizowane dzięki istnieniu i wiarygodności szefa operacji, który jest niejako „moralną kaucją" dla wynajmującego właściciela.

Powyższa funkcja wytworzyła w wielu miastach francuskich biura mieszkaniowe, które dysponują pełną informacją konieczną dla wypracowania polityki ludnościowej (zasiedlania). Biuro mieszkaniowe tworzone jest zawsze przy udziale urzędu miasta. Jest ono narzędziem operacyjnym tej polityki, skutecznym w obrębie danej dzielnicy, pod warunkiem wsparcia ze strony komisji przyznającej uprawnienia do mieszkań, zarówno w zakresie zasobów prywatnych, jak i publicznych. Rola biura mieszkaniowego polega na zapewnieniu płynności rynkowi zasobów mieszkaniowych o charakterze uspołecznionym i mieszkań „rynkowych", zasobów lokatorskich i własnościowych.

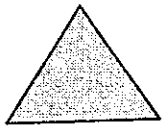
- **Mobilizowanie inwestorów zajmujących kluczowe pozycje w procesie rewitalizacji: inwestorzy prywatni, władze gminy**

Dokonuje się ono w drodze informowania i komunikowania o rodzaju świadczeń i pomocy przy koniecznych do przeprowadzenia remontach i modernizacji. Ma to na celu zachęcenie do podejmowania działań remontowych w stosunku do istniejącej zabudowy po rozpoznaniu strategii działania poszczególnych właścicieli i innych aktorów ekonomicznych (pośrednicy, rzemieślnicy, przedsiębiorstwa).
Narzędzia techniczne konieczne do przeprowadzenia tej misji oparte są na dobrej znajomości trybu uruchomienia publicznych środków finansowych przeznaczonych na rehabilitację (ANAH, PAH, pożyczki dodatkowe) oraz na uaktywnieniu innych źródeł finansowania z użyciem środków prywatnych.

Rysunek 1.
Lokalna Grupa Operacyjna w projekcie miasta
Zadania w dziedzinie mieszkalnictwa



Pilotaż (1)



Doradztwo dla inwestorów prywatnych (2, 4, 6)

Sterowanie rynkiem mieszkaniowym -
funkcje zarządzania rynkiem (3, 5)

Tworzenie programu rewitalizacji dzielnicy jest więc na początku przedsięwzięciem niezwykle złożonym, biorąc pod uwagę wielość źródeł finansowania prac i konieczność indywidualnego rozpatrywania każdego przypadku.

• Regulacja rynku mieszkań uzyskiwanych w czasie operacji

Należy wyraźnie rozgraniczyć misje mające na celu konstruowanie poszczególnych elementów operacji i pojęcia społeczno-ekonomiczne związane z mieszkalnictwem.
Jednak jest dość powszechnym zwyczajem rozważanie powyższej problematyki z użyciem pojęć właściwych procesowi konstruowania operacji w danej dzielnicy, bez próby włączenia w nie ogółu następstw wynikłych z działań rewitalizacyjnych, obserwowanych na rynku lokalnym.

Podczas przeprowadzania badań nad realizacją lub przy dokonywaniu bilansu diagnostycznego należy prześledzić wszystkie blokady i dysfunkcje dzielnicy. Z tego tytułu opracowanie zestawu rezerw terenów budowlanych jest zasadniczym elementem analizy i regulacji rynku mieszkań okazyjnych w danej dzielnicy. Analiza ta uwzględnia ewolucję na rynku w aspekcie prawa gminy do pierwokupu, a także zapewnia nadzór nad wzrostem cen. Działanie to o charakterze regulacyjnym jest skierowane na cele operacyjne wytyczone na okres kilku lat. Stosuje się ją tylko dla nadzoru rozwoju rynku lokalnego w ramach lokalnego programu mieszkaniowego.

Układ partnerski uwzględniający wszystkich aktorów działań (notariuszy, pośredników i administratorów nieruchomości, władze miejskie) umożliwia wnikliwe zapoznanie się z rynkiem i samymi aktorami, a także daje wizję pracy operatora w istniejącej dzielnicy, pozwalającą na jak najlepsze wykorzystanie możliwości lokalowych i /lub gruntowych.

W rzeczywistości dynamika działań wytworzona podczas operacji w dzielnicy umożliwia dokonanie oceny zarówno na płaszczyźnie społecznej, jak i z punktu widzenia nieruchomości. Funkcję powyższą należałoby przypisać agencji obrotu nieruchomościami, która miałaby za cel regulowanie popytu i podaży w danym segmencie rynku mieszkaniowego. Jest to zwykle mało rozeznany przez profesjonalistów sektor „ekonomiki nieruchomości". Wynika to z faktu, że szef projektu, po kilku latach działań w dzielnicy, posiada na ogół więcej informacji i szerszą perspektywę strategiczną niż notariusz czy pośrednik.

• Mobilizacja wykonawców (architekci, przedsiębiorstwa budowlane, rzemieślnicy)

Uruchomienie organizmów dysponujących koncesją na wykonywanie prac renowacyjnych (architekci, konserwator zabytków, pośrednicy sprzedający materiały budowlane) musi być skrupulatnie kontrolowane przez radę architektów, w szczególności poprzez przeprowadzenie studiów wykonalności. Konieczne jest również, poza sprawdzeniem przestrzegania norm technicznych, szczegółowe rozpatrzenie wstępnych kosztorysów i pozwoleń na budowę. Pod uwagę brane jest również kryterium jakości w określaniu rodzaju użytych materiałów i prowadzony nadzór prac. Tę mediacyjną rolę (architekci, projektanci), jak również rolę prowadzenia szkoleń (budowy szkoleniowe) pełni operator. Punkt ciężkości położony jest na jakość architektoniczną i respektowanie życzeń inwestorów (klientów). Jeśli konieczne jest przeprowadzenie działań uwrażliwiających na problematykę ochrony dziedzictwa kulturalnego na obszarach tzw. sektorów chronionych, jest ono tym bardziej niezbędne we wszystkich dzielnicach śródmiejskich.

W ramach tej funkcji rozwinięto system organizacji i pomocy finansowej dla rewaloryzacji elewacji budynków, programów prowadzonych w trakcie rewitalizacji dzielnic.

3. Zadania w dziedzinie zagospodarowania przestrzeni i „deweloping"

• Programowanie

Zanim przejdziemy do opisu funkcji dewelopera, zapoznajmy się jeszcze z funkcją pomocniczą w stosunku do ekip wykonawczych (misja 2, 4 i 6 na rysunku), która stanowi niejako kręgosłup działań proceduralnych programowanej Operacji Rewitalizacji. Należy stwierdzić, że pomijając funkcję kontrolną wobec rynku, nie jest możliwe bezpośrednie przejście do funkcji dewelopera. Ponadto misje 2, 3 i 4 oddziałują na siebie wzajemnie wzbogacając funkcję mieszkaniową i usługową; nie są jednak wystarczające dla nasycenia treścią działań operacyjnych dewelopera.

Realizacja funkcji dewelopera jest elementem decydującym w tworzeniu projektu miasta, jeśli zostanie zespolona z funkcją mieszkalno-usługową. W zakresie zasobów mieszkaniowych dzieli się na 3 rodzaje, wzajemnie komplementarne:

- programowanie przestrzeni użyteczności publicznych (place, ogrody, ulice, fasady),
- programowanie usług i infrastruktury (sieci kanalizacyjnej, elementów małej architektury, ale także szkół, placówek służby zdrowia,
- programowanie komasacji, scalania gruntów i remontów budynków mieszkalnych (wyburzenia i restrukturyzacja bloków staromiejskich).

Funkcja ta, generująca działania przestrzenne, stanowi przedmiot finansowego uczestnictwa organizmów publicznych w operacjach rewitalizacji dzielnicy, we wszelkich pracach zewnętrznych w stosunku do mieszkania.
Operatorzy, jako przyszłe instytucje zewnętrzne w stosunku do gminy, sytuują punkt ciężkości na działaniach towarzyszących projektom dzielnicy i realizują to zadanie we współpracy z przedsiębiorstwami miejskimi i wydziałami zagospodarowania przestrzeni. Dotyczy to działań w trzech dziedzinach:

- restrukturyzacji bloków staromiejskich,
- zagospodarowania przestrzennym placów,
- odnawiania elewacji budynków (projekt plastyczny, finansowanie, koordynacja).

Praca ta wyraża się w sugestiach i propozycjach dotyczących wyboru trybu działań operacyjnych i polega na skrupulatnym przeprowadzeniu prac wstępnych związanych z zagospodarowaniem przestrzeni użyteczności publicznej. Opracowywane są schematy zagospodarowania przestrzennego, szkice urbanistyczne i rysunki perspektywiczne, niekiedy modele, określone koszty oraz źródła finansowania.
Powstawanie podobnej struktury instytucjonalnej powiązanej z urzędem gminy, ale działającym niezależnie, jest w Polsce koniecznością i sprawą najbliższej przyszłości.

- **Sterowanie remontami w zabudowie substandardowej**

Sterowanie procesem remontów w zabudowie substandardowej jest kluczowym zagadnieniem w programie kontroli zaludnienia (problemy bezdomności, integracji osób z marginesów społecznych).

Zakres kompetencji operatora winien uwzględniać gospodarowanie gruntami dla zapewnienia ciągłości działań. Pytanie, jakie się nasuwa, brzmi następująco: jak daleko powinny sięgać jego kompetencje w dziedzinie gospodarki gruntami budowlanymi w dzielnicach rewitalizowanych?

We Francji problem ten wiąże się z prowadzeniem przez operatorów w dzielnicach staromiejskich operacji typu ZAC (Strefa Zharmonizowanego Inwestowania). W Polsce problem ten pojawi się, gdy pierwsze lokalne grupy operacyjne negocjować będą z gminami swój statut i zasięg kompetencji. Dotyczy to już prób działania takiej grupy dla pilotażu operacji w dzielnicy Kazimierz w Krakowie.

Rozróżnienie zasięgu kompetencji dokonuje się w praktyce zachodniej w oparciu o rodzaj tkanki urbanistycznej i charakter społeczny dzielnicy, w której prowadzone są działania.

- **Prowadzenie i sterowanie operacją**

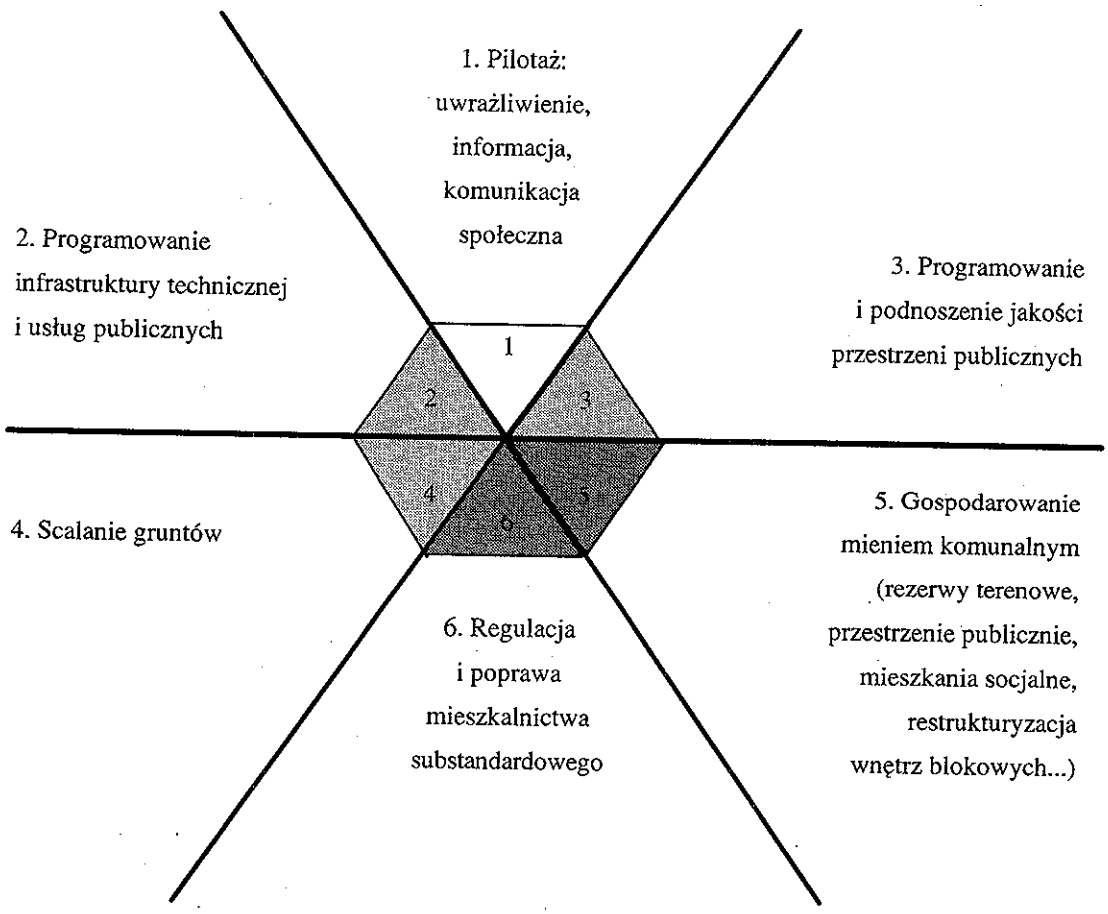
Wypadkowa funkcji związanych z mieszkalnictwem i funkcji stratega rozwoju (dewelopera) może być przedstawiona w następujący sposób:

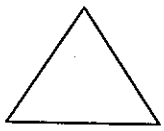
Zadania Lokalnej Grupy Operacyjnej w dziedzinie mieszkalnictwa + funkcja dewelopera i zadania związane z zagospodarowaniem przestrzeni = stworzenie i prowadzenie operacji.

Zadania te w najszerszym znaczeniu nie uwzględniają wszystkich wyszczególnionych powyżej misji. Stanowią jednak wspólny mianownik dla wszystkich operatorów biorących udział w rewitalizacji

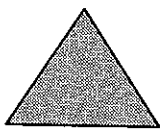
dzielnic istniejących. Łączą się z szeroko pojętymi kompetencjami w zakresie pilotażu rewitalizacji, jakich mogą udzielać władze samorządowe.
Praktyczne działanie operatorów wyraża się w nakładających się na siebie obu funkcjach wyszczególnionych powyżej. Funkcje te stanowią główne pole współpracy (z mieszkalnictwem jako głównym „wejściem"). Rozmiar tych funkcji rozpatrywać należy na polu współpracy, złożonym z problematyki edukacji i wychowania, kształcenia, zatrudnienia i służby zdrowia. Zasadą tych rozmaitych funkcji realizowanych na polach zakreskowanych jest sterowanie przekształceniami pomiędzy projektem miasta i formą miejską.

Rysunek 2.
Lokalna Grupa Operacyjna w projekcie miasta
Zadania w dziedzinie zagospodarowania przestrzeni i deweloping

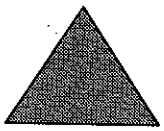




Pilotaż (1)



Programowanie (2,3,4)



Zarządzanie (sterowanie) zasobami komunalnymi (5,6)

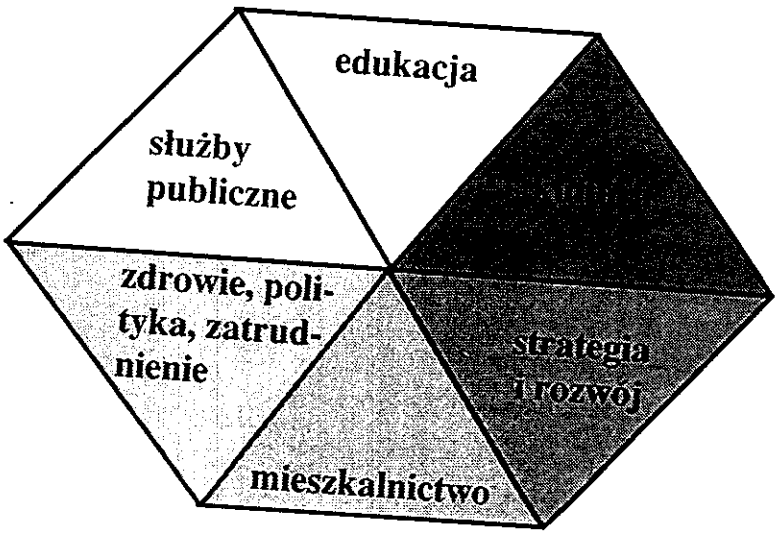
Kończąc rozważania o zadaniach Lokalnej Grupy Operacyjnej należy przede wszystkim postulować powstawanie sieci takich organizacji w Polsce i szkolenie kadr.

Po drugie, w świetle rozwiniętych zadań grupy lokalnej, pojęcie partycypacji wychodzi poza zakres dialogu z mieszkańcami i kieruje się na tworzenie dynamiki działań wszystkich partnerów instytucjonalnych, takich jak: wydziały urzędu miasta, niektóre wydziału urzędu wojewódzkiego, oraz wykonawców. Przypomnijmy bowiem, że sieć instytucji istnieje zawsze, ale dynamikę ich partnerstwa trzeba każdorazowo tworzyć.

Przypomnijmy również, że przedstawione kierunki pracy należy traktować jako przyczynek do podejmowanych w Polsce wysiłków w tym kierunku. Jest to również argument, by wykorzystać szerzej doświadczenia zagraniczne w poszukiwaniu rozwiązań odmiennych, lecz strukturalnie porównywalnych. Nie można przy tym zapomnieć prawdy, znanej już od ponad dwu tysięcy lat, że „niczym jest napisanie ustawy, wszystkim jest wprowadzenie jej w życie".

Rysunek 3.
Pole działamia Lokalnej Grupy Operacyjnej.
Zadania integracji i mobilizacji partnerów oraz przetworzenie na formę przestrzenną.

Pola, jakie pokrywa działalność Grupy piotażowej w ramach projektu miasta; jej funkcje. Pola współpracy partnerskiej



ANEKS 3

Możliwe formy prawne podmiotów organizujących procesy rewitalizacji zwartych zespołów zabudowy.

przygotował Marek Węglowski, I.G.M. Oddział w Krakowie

Zgodnie z obecnie obowiązującym ustawodawstwem istnieją w zasadzie dwie możliwości zorganizowania odpowiedniego podmiotu prawnego (operatora) mogącego zarządzać procesami rewitalizacji, przy założeniu, że udział w takim podmiocie (a co za tym idzie wpływ na jego działalność) powinny mieć zainteresowane osoby prawne i fizyczne, a mianowicie:

- fundacja
- spółka prawa handlowego
  - spółka akcyjna,
  - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

1. Fundacja regulowana ustawą z 1984 roku (tekst jednolity Dz.U. 46/1991, poz. 203) jest w zasadzie podmiotem powołanym do zarządzania powierzonym jej przez osoby prawne lub fizyczne majątkiem.
   Chociaż celem fundacji może być np. rewitalizacja, to jednak sposób jej funkcjonowania (stosunkowo duża niezależność od założycieli, realizacja tylko wcześniej określonych w statucie celów, brak możliwości bieżącego wpływania na jej działalność, stosunkowo znaczna kwota środków majątkowych, w jakie fundacja powinna być wyposażona) czyni taką konstrukcję prawną stosunkowo mało przydatną do założonego celu, chociaż zwolnienia podatkowe dotyczące fundacji są jej mocną stroną.

2. Spółki prawa handlowego (w tym przypadku z kapitałem publiczno-prywatnym) mogą stanowić odpowiednią formę prawną dla operatora. Przepisy kodeksu handlowego są wystarczająco elastyczne, aby konkretne rozwiązania organizacyjno-prawne spółki przystosować do oczekujących ją zadań.

Możliwe jest zatem przykładowo:

- Ustalenie przedmiotu działania spółki tak, aby mogła realizować wszystkie cele niezbędne do prawidłowości przebiegu procesów rewitalizacyjnych.
- Zrównoważenie wpływu na jej działalność wszystkich podmiotów – założycieli bez względu na liczbę wniesionych udziałów (posiadanych akcji).
- Bieżąca kontrola działania spółki zgodnie z przyjętymi wcześniej ustaleniami, ale również możliwość bieżącego korygowania działania zgodnie z zaistniałymi potrzebami. Rozwiązaniem w tym zakresie może być np. ustalenie w umowie (akcie założycielskim) obowiązku zarządu spółki otrzymania zgody na pewne działania od np. Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza z kolei, powinna kierować się w tym względzie opinią jakiegoś ciała doradczego reprezentującego różne punkty widzenia na procesy rewitalizacyjne (np. urbanistyczny, architektoniczny, socjologiczny, komercyjny itp.). Rozwiązania w tym zakresie mogą być różne, wprowadzone poprzez samą umowę spółki lub też na szczeblu regulaminów organizacyjnych poszczególnych organów spółki.
- Środki finansowe (kapitały), którymi spółka rozporządza, mogą być niezależne od jej kapitału założycielskiego, co upraszcza działalność spółki pod względem finansowo-księgowym (kapitał zakładowy spółki powinien być w zasadzie nienaruszony na koniec poszczególnych okresów obrachunkowych).
- Spółka, jako odrębny podmiot prawa, może zawierać umowy z Gminą dotyczące np. podziału zadań w procesach rewitalizacji (i ich finansowania), co w znacznym stopniu powinno zapewnić niezmienność polityki Gminy w tym zakresie, (możliwość egzekwowania kar umownych i dochodzenia odszkodowań).

Jedynym mankamentem spółek prawa handlowego w obecnych warunkach jest konieczność płacenia wysokiego podatku od wypracowanego zysku, co w znacznym stopniu uszczupla środki, jakie spółka może przeznaczyć na swoje statutowe cele.
Z wymienionych dwóch rodzajów spółek bardziej przydatny wydaje się być model spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, a to na skutek jego mniejszego skomplikowania organizacyjno-prawnego. Działalność rewitalizacyjna nie będzie w obecnych warunkach działalnością dochodową. W wyniku tego ewentualna spółka akcyjna nie będzie mogła liczyć na korzystną sprzedaż akcji podmiotom zewnętrznym (nie

bezpośrednio zainteresowanym). A zatem tworzenie bardziej skomplikowanej struktury bez rekompensaty w postaci możliwości powiększenia kapitału w drodze sprzedaży akcji jest niecelowe.

Przykładowe rozwiązania statusu spółki (operatora) i jej powiązania z Gminą oraz innymi właścicielami może wyglądać następująco:

1. Dla realizacji programu rewitalizacji tworzy się Związek Renowacyjny (ZR) jako spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, której udziałowcami są:
- właściciele nieruchomości objętych operacją
- użytkownicy nieruchomości
- Gmina (jako właściciel, zarządca lub użytkownik)
- inne osoby prawne lub fizyczne zgłaszające chęć uczestnictwa w programie.
2. Związek Renowacyjny zostaje utworzony, jeżeli 50% właścicieli oraz użytkowników nieruchomości objętych programem zgłosi chęć uczestniczenia w przedsięwzięciu i zadeklaruje swój udział finansowy. Udział Gminy w ZR warunkuje jej powstanie.
3. Udziałowcy obejmują udziały w Spółce ZR w proporcji do wartości swoich nieruchomości uczestniczących w programie. Pozostali udziałowcy nie będący właścicielami, obejmują udziały według szacunkowych obliczeń korzyści spodziewanych po przeprowadzeniu programowanej operacji.
4. Umowa spółki ZR jako podmiotu pełniącego szczególną rolę w programowanej operacji rewitalizacji powinna zawierać szczegółowe określenie przedmiotu działania spółki, a w szczególności:
- przygotowanie projektu programowanej operacji
- przygotowanie ostatecznej wersji programu operacji po uwzględnieniu uwag i sprzeciwów zainteresowanych stron
- nadzorowanie i koordynacja działań związanych z realizowaną operacją pod względem zgodności ich przebiegu z przyjętymi założeniami, w tym:
  - organizacja przetargów na wykonanie robót budowlanych i innych,
  - nadzór nad realizacją poszczególnych zadań wraz z ich odbiorem technicznym,
  - pomoc organizacyjna, prawna i specjalistyczna dla osób ubiegających się o kredyty lub subwencje na prowadzone prace remontowo-modernizacyjne (ZR może występować z upoważnienia grupy właścicieli w ich imieniu o pożyczkę lub subwencję),
  - pozyskiwanie inwestorów zewnętrznych lub zasilanie z budżetu albo zagranicznych funduszy „pomocowych";
  - rozwiązywanie trudności i konfliktów wyłaniających się w trakcie realizacji operacji programowych, a zwłaszcza uzyskiwanie konsensusu w spornych kwestiach na drodze negocjacji i mediacji,
  - prowadzenie działalności promocyjnej dotyczącej rewitalizowanych obszarów.
5. W każdej sprawie dotyczącej programowanej operacji jako całości ZR występuje jako przedstawiciel jej uczestników. W pozostałych sprawach reprezentować może uczestników na zasadzie upoważnienia.
6. Związek Renowacyjny prowadzi swoją działalność w oparciu o własne środki (kapitał zakładowy, dopłaty) oraz środki uzyskane ze źródeł zewnętrznych oraz ze świadczonych usług na rzecz właścicieli, użytkowników i innych inwestorów.
7. Ewentualne zyski ZR przeznacza w całości na swoją działalność statutową.
8. W Spółce ZR powołana zostaje Rada Nadzorcza do bieżącego kontrolowania w szczególności finansowej strony działalności zarządu. Do oceny merytorycznej działania zarządu spółki powołany zostaje organ doradczy Rady Nadzorczej składający się z przedstawicieli..... (np. konserwator miejski, architekt itp.).
9. W skład Rady Nadzorczej wchodzi po jednym przedstawicielu z każdej grupy osób prawnych lub fizycznych biorących udział w programie (właściciele – osoby fizyczne, właściciele – osoby publicznoprawne, właściciele – osoby prawne, użytkownicy – osoby fizyczne, itp.).
10. Po zarejestrowaniu Spółki ZR, spółka zawiera umowę z Gminą na realizację operacji programowej wg zakresu określonego w planie szczegółowym.
11. Umowa powinna ponadto zawierać ustalenia dotyczące zasad finansowania poszczególnych zadań przez umawiające się strony.
12. Z braku odmiennych postanowień umowy, zasady finansowania są następujące:
- Gmina finansuje:
  - inwestycje infrastrukturalne,

- zagospodarowanie terenów publicznych,
- wywłaszczenia bądź wykupy na cele publiczne bądź niezbędne do realizacji programu.

- Związek Renowacyjny finansuje swoją działalność statutową określoną w pkt. 4
- Właściciele nieruchomości finansują każdy w swoim zakresie:
  - pozyskanie mieszkań zastępczych dla najemców lokali,
  - odszkodowania dla dzierżawców,
  - koszty przeprowadzek,
  - prace wyburzeniowe i rozbiórkowe,
  - właściwe prace renowacyjno-modernizacyjne budynków,
  - realizację nowych budynków, w tym również komunalnych.
- Inwestorzy zewnętrzni oraz użytkownicy partycypują w kosztach renowacji i modernizacji wg umowy z właścicielami bądź reprezentującym ich Związkiem Renowacyjnym.

13. W razie niedotrzymania warunków umowy, o której mowa w pkt. 10, przez jedną ze stron, drugiej stronie służą roszczenia odszkodowawcze. Jeżeli stroną pozwaną jest Gmina – ZR reprezentuje z mocy ustawy również interesy pozostałych uczestników operacji programowanej.
14. W celu ułatwienia i usprawnienia procesów przygotowania i realizacji programowanych operacji Gmina wyznacza pełnomocnika ds. renowacji i modernizacji.
15. Pełnomocnik współpracuje z właścicielami, lokatorami i użytkownikami lokali w przygotowaniu programu operacji, opracowaniu planów finansowania i realizacji poszczególnych przedsięwzięć, przygotowywuje odpowiednie dokumenty i informacje dla Gminy.
16. Pełnomocnikowi Gmina powierza uprawnienia w zakresie decyzji administracyjnych w sprawach związanych z realizacją programowanej operacji.
17. Po zakończeniu zadań związanych z operacją programowaną, ZR ulega likwidacji.

7 FINANSOWANIE ROBÓT REMONTOWYCH

Podrozdział 7.1, 7.2, 7.3 opracował Wojciech Deszczyński, Bank Gospodadrstwa Krajowego

7.1 Finansowanie inwestycji na obszarze Starego Miasta
Warunki finansowania remontów przez banki

Potencjalni inwestorzy muszą dysponować nie tylko środkami na uzyskanie tytułu prawnego do nieruchomości (prawa własności, wieczystego użytkowania, spółdzielczego, lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkaniowego itd.) oraz środkami na modernizację lokalu, ale także środkami na renowację tzw. nieruchomości wspólnej, tj. elewacji, klatki schodowej, korytarzy itp. Muszą mieć także na uwadze fakt, że do nich będzie należało pokrywanie wydatków związanych z zarządem wspólną nieruchomością : ponoszenie opłat, utrzymanie czystości i porządku, bieżąca konserwacja, remonty itp.

W przypadku sprzedaży przez Gminę poszczególnych komunalnych lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom lub sprzedaży lokali na wolnym rynku, źródłem finansowania inwestycji mogą być:
- środki własne,
- kredyty hipoteczne (mieszkaniowe) lub budowlane.

Dodatkowymi instrumentami finansowymi zaś :
- ulgi podatkowe dla osób fizycznych,
- premia gwarancyjna.

W przypadku sprzedaży przez Gminę całego budynku lub części mieszkalnej takiego budynku (bez lokali użytkowych) spółdzielni mieszkaniowej, źródłem finansowania będą:
- wpłaty na wkład budowlany lub lokatorski,
- kredyty zaciągane przez spółdzielnię w imieniu członków spółdzielni.

Dodatkowymi instrumentami finansowymi:
- ulgi podatkowe dla osób fizycznych,
- premia gwarancyjna.

W przypadku wniesienia budynku do Towarzystwa Budownictwa Społecznego dla uzyskania mieszkań na wynajem, źródłem finansowania będą:
- środki własne TBS,
- kredyty bankowe i kredyt Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- kaucje wnoszone przez przyszłych najemców mieszkań,
- środki pracodawcy lub innych osób fizycznych i prawnych.

W przypadku sprzedaży przez Gminę całego budynku lub części mieszkalnej takiego budynku (bez lokali użytkowych) przedsiębiorcy budowlanemu, źródłem finansowania mogą być:
- środki klienta - nabywcy mieszkania,
- kredyt budowlany,
- kredyt budowlany konwertowany na kredyt hipoteczny dla mieszkańców lub nabywców mieszkań.

W przypadku lokali użytkowych należących do Gminy możliwe jest:
- przeprowadzenie modernizacji lokalu za środki Gminy i następnie wydzierżawienie,
- przeprowadzenie (i sfinansowanie) modernizacji przez dzierżawców w zamian za długoterminową umowę dzierżawy. Każdy z powyższych scenariuszy wymaga jednocześnie przygotowania propozycji rozwiązań wobec obecnych dzierżawców lokali użytkowych, jak i najemców mieszkań komunalnych.

7.2 Krótka charakterystyka źródeł finansowania i instrumentów finansowych

- **Kredyty bankowe**

Cechą wyróżniającą rynek nieruchomości jest ważna rola banku w finansowaniu zarówno przedsiębiorcy budowlanego (dewelopera), jak i ostatecznego konsumenta. Jest to spowodowane niezmiernie wysoką ceną mieszkania w stosunku do dochodów rodziny, jak i specyfiką przedsiębiorstwa budowlanego/deweloperskiego (stosunkowo niewielkie firmy z uwagi na sezonowość i cykliczność budownictwa).

Kredyty udzielane na sfinansowanie budowy, rozbudowy czy modernizacji domu lub mieszkania nazywa się kredytami budowlanymi i są one:
- udzielane na dość krótki okres (kilkanaście miesięcy) i zazwyczaj zabezpieczane poprzez ustanawianie hipoteki - „zastawu" - na kredytowanej na nieruchomości;
- udzielane przedsiębiorcom budowlanym (deweloperom) na finansowanie robót budowlanych lub osobom fizycznym na budowę domku jednorodzinnego z możliwością konwersji na kredyt hipoteczny (długoterminowy);
- kredyty udzielane na sfinansowanie zakupu przez konsumenta domu lub mieszkania nowo budowanego lub istniejącego nazywa się kredytami hipotecznymi (z racji zabezpieczania ich przez banki poprzez ustanawianie hipoteki -„zastawu na nieruchomości"). Są one udzielane na kilkanaście, a nawet kilkadziesiąt lat.

Finansowanie inwestycji na rynku nieruchomości kredytem bankowym jest przedsięwzięciem trudnym zarówno dla banku, jak i dla klientów. Przed podjęciem jakiejkolwiek decyzji banki skrupulatnie analizują stałe i wyłącznie jawne dochody kredytobiorcy. Trudności z uzyskaniem kredytu mają osoby o nieregularnych dochodach, np. wykonujące wolny zawód. Przedsiębiorcy budowlani (deweloperzy) natomiast niechętnie pracują dla klientów, którzy część wydatków pokrywają z kredytów. Bankowi specjaliści analizują bowiem dokładnie prawidłowość sporządzanych kosztorysów i kontrolują przebieg realizacji inwestycji.
Samych klientów odstrasza niezrozumiała dla nich i żmudna procedura bankowa, a także wysokie oprocentowanie. Ma to niewątpliwie związek z niewielką wciąż u klientów wiedzą i doświadczeniem z zakresu bankowości. Z kolei koszt kredytu, jeśli weźmie się pod uwagę odsetki utracone przez klientów, jest w praktyce znacznie niższy niż się powszechnie uważa. Finansując inwestycję kredytem klient ponosi koszty kredytu (płaci odsetki), ale jednocześnie może ulokować własne środki na rynku pieniężnym i uzyskiwać z tego tytułu korzyści finansowe. W razie finansowania inwestycji z własnych środków klient nie ponosi wprawdzie kosztów kredytu, ale też pozbawia się korzyści z tytułu lokaty własnych środków.

- **Kredyty z kasy mieszkaniowej**

Kredyt uzyskiwany jest po co najmniej 3-letnim okresie oszczędzania w kasie mieszkaniowej. Z tytułu systematycznego oszczędzania w kasie mieszkaniowej przysługuje prawo odliczenia od podatku 30% wpłaconej kwoty, ale nie więcej niż 4914 zł w 1997 r.
Wycofanie oszczędności z kasy mieszkaniowej przed terminem wymaga zwrotu wykorzystanych odliczeń z tytułu ulgi podatkowej, chyba że wycofane oszczędności zostaną wydatkowane na przykład na: nabycie, budowę, przebudowę, rozbudowę domu lub lokalu mieszkalnego, uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, remont domu lub lokalu mieszkalnego, spłata kredytu zaciągniętego na cele wyżej wymienione. Kasę mieszkaniową uruchomił jak dotąd tylko jeden bank, Pekao S.A.

- **Kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego**

Są to kredyty długoterminowe udzielane Towarzystwom Budownictwa Społecznego i spółdzielniom mieszkaniowym na budowę lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem, a spłacane w systemie odroczonej spłaty części należności. Odroczenie spłaty części należności polega na tym, że bank nie

żąda spłaty na bieżąco pełnych należnych odsetek. Nie spłacone przez kredytobiorcę odsetki są dopisywane do zadłużenia i spłacane w późniejszym okresie spłaty kredytu, gdy należna spłata zobowiązań kredytobiorcy wystarczy nie tylko na pokrycie odsetek, ale i części kapitału. Wysokość kredytu nie może przekroczyć 50% planowanych kosztów.

Kredyty są udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie.

7.3 Ulgi podatkowe dla osób fizycznych

Dla osób fizycznych dostępna jest ulga podatkowa z tytułu budowy domu lub mieszkania na własność (tzw. duża ulga budowlana) oraz ulga podatkowa z tytułu remontu lub modernizacji mieszkania albo domu.
W ramach pierwszej z nich wolno w 1997 r. odliczyć od podatku 19 proc. poniesionych wydatków, ale nie więcej niż 15 561 zł, w ramach drugiej można w 1997 r. odliczyć od podatku 19 proc. poniesionych wydatków, ale nie więcej niż (łącznie w latach 1997–1999) 2457 zł w przypadku remontu domu lub 2017,5 zł w przypadku remontu mieszkania.

Widoczna jest znaczna dysproporcja pomiędzy maksymalną kwotą odliczeń z tytułu dużej ulgi budowlanej i ulgi z tytułu remontu/modernizacji, a co gorsza w ramach dużej ulgi budowlanej można generalnie odliczać wydatki powodujące uzyskanie **nowej** powierzchni mieszkaniowej, tj. na:

- budowę domu,
- nadbudowę i rozbudowę budynku na cele mieszkalne,
- przebudowę strychu, suszarni albo przystosowanie innego pomieszczenia na cele mieszkalne oraz
- wykończenie mieszkania w nowo wybudowanym budynku mieszkalnym, do dnia zasiedlenia tego lokum,
- na zakup nowo wybudowanego domu lub mieszkania w takim domu od Gminy, firm które wybudowały budynek w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

W ramach dużej ulgi budowlanej można ponadto odliczyć wydatki na:

- wkład mieszkaniowy (na mieszkanie lokatorskie) lub budowlany (na własnościowe) w spółdzielni mieszkaniowej oraz na
- uzupełnienie wkładu budowlanego z tytułu przekształcenia prawa do mieszkania lokatorskiego na własnościowe.

Oznacza to, że z ulgi z tytułu wydatków na wkład do spółdzielni mieszkaniowej można skorzystać także wtedy, gdy uzyskuje się mieszkanie także w „starym", już istniejącym budynku.

Osoby, które już korzystały z dużej ulgi mieszkaniowej w latach poprzednich i zamierzają kontynuować inwestowanie we własny dach nad głową w 1997, będą miały limit pomniejszony o 19 proc. poniesionych wcześniej wydatków.

- **Premia gwarancyjna**

Przysługuje właścicielom książeczek mieszkaniowych, którzy rozpoczęli oszczędzanie na książeczkach wystawionych przed 24.10.1990 r. i zgromadzone środki przeznaczają na sfinansowanie swoich wydatków mieszkaniowych, ale w ściśle określonych sytuacjach:

- uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
- kupna własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość,
- rozpoczęcia przebudowy, rozbudowy budynku mieszkalnego lub pomieszczeń niemieszkalnych.

Premia wypłacana jest po uzyskaniu pozwolenia na przebudowę itd. i potwierdzeniu uzyskania własności lokalu.

- **Remont budynku zabytkowego**

Właścicielowi obiektu wpisanego do rejestru zabytków przysługują określone uprawnienia, i tak:

- właściciele budynków wpisanych do rejestru zabytków są zwolnieni od podatku od nieruchomości, pod warunkiem że nie prowadzą w nich działalności gospodarczej (podstawa prawna: art. 7 ust.1 ustawy z dnia 12 grudnia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych);

- przejście własności zabytku ruchomego i nieruchomego w drodze spadku, darowizny lub zapisu jest wolne od podatku (podstawa prawna: art. 4 ust.1 pkt. 9 lit. c ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn);
- obniża się o 50% cenę sprzedaży obiektów wpisanych do rejestru zabytków, stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność Gminy, a także obniża się o 50 % opłatę za użytkowanie wieczyste gruntów w granicach wskazanych w decyzji o wpisie do rejestru. Właściwe organy mają prawo zastosować dalszą obniżkę wspomnianych cen i opłat, aż do całkowitego zwolnienia włącznie (podstawa prawna: art. 40 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości);
- prawo pierwokupu do nabycia w trybie bezprzetargowym – z uwzględnieniem zasad, o których mowa powyżej – nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, a stanowiących własność Państwa lub Gminy, mają byli właściciele lub spadkobiercy, jeśli nieruchomości te podlegają sprzedaży (podstawa prawna: art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1995 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości); właściciele zabytków mają prawo wnioskowania o dofinansowanie konserwacji obiektu do wysokości 23% wartości kosztorysowej remontu (podstawa prawna: **uchwała Rady Ministrów z 8 grudnia 1978 r.**); dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, przewidzianych w prawie budowlanym, obowiązujących przy realizacji budów, remontów, w przypadkach gdy budynek jest wpisany do rejestru zabytków lub usytuowany w obszarze objętym ochroną konserwatorską (podstawa prawna: art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 – Prawo budowlane).

Na właścicielu obiektu zabytkowego ciążą określone obowiązki, jak np.:
- obowiązek dbałości o zachowanie zabytku przez dokonywanie konserwacji, zabezpieczenia przed zniszczeniem, uszkodzeniem i dewastacją; obowiązek użytkowania zabytku wyłącznie w sposób zgodny z zasadami opieki na zabytkami i w sposób odpowiadający jego wartości zabytkowej,
- obowiązek zawiadomienia w ciągu jednego miesiąca służby konserwatorskiej o przejściu własności zabytku na inną osobę lub oddaniu zabytku nieruchomego w całości lub w części w użytkowanie, najem lub dzierżawę,
- właściciel, użytkownik zamierzając rozpocząć pracę przy zabytku, powinien uzyskać na to zezwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

W stosunku do obiektu zabytkowego Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków przysługują określone uprawnienia decyzyjne. Niektóre z nich to:
- badanie obiektów o przypuszczalnej wartości historycznej,
- ustalanie zakresu prac konserwatorskich dla poszczególnych zabytków,
- decydowanie o dopuszczalności prac mających charakter odnawiania zabytku, jego przerabiania, rekonstruowania, zabudowywania, zdobienia, uzupełniania oraz niedopuszczania do robót mogących przyczynić się do zeszpecenia otoczenia zabytku lub widoku na niego,
- wstrzymania – w uzasadnionych przypadkach – prowadzenia prac przy zabytku,
- nakazania przeprowadzenia koniecznych prac renowacyjnych, gdy użytkownik dopuszcza się zaniedbań,
- udzielania zezwoleń na usuwanie drzew i krzewów z terenu nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków.

7.4 Obligacje komunalne lub pożyczka na mieszkalnictwo

Dla sfinansowania strategii mieszkaniowej i infrastruktury, Gmina Bielsko-Biała przy wsparciu merytorycznym amerykańskiej organizacji USAID/PADCO podjęła decyzje o stworzeniu programu i wypuszczeniu na rynek obligacji komunalnych.

Rewitalizacja Starówki będzie korzystać z części tak zgromadzonych funduszy. Przeznaczone będą na dotowanie konkretnych prac modernizacyjnych, zgodnie z zasadami i procedurami zapisanymi w poświęconym temu aneksie.

ANEKS 1

Uchwała nr .....
Rady Miejskiej w Bielsku-Białej
z dnia .....

w sprawie: przyjęcia wytycznych do planu inwestycyjnego w sferze mieszkaniowej Bielska-Białej, realizowanego w latach 1997 – 2000.

Działając na podstawie art. 18 ust.1 i ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 1996 r. nr 13, poz.74, nr 58, poz.261, nr 106, poz.496, nr 132, poz. 622, z 1997r. nr 9, poz.43)

Rada Miejska postanawia:

§ 1

Przyjąć jako wytyczne do planu inwestycyjnego w sferze mieszkaniowej Bielska-Białej, realizowanego w latach 1997-2000, niżej wymienione zadania:

Lp.	Cel inwestycji	1997	1998	1999	2000	Suma
1.	Rewitalizacja Starówki	360.000	1.085.000	1.335.000	1.170.000	3.950.000
2.	Zasoby komunalne - modernizacja i podniesienie stand.techn.	1.100.000	1.250.000	1.400.000	1.300.000	5.050.000
3.	AWIM i inni inwestorzy, zbrojenie terenów pod budownictwo osiedlowe plombowe i inne	1.000.000	1.500.000	1.000.000		3.500.000
4.	Remontowy Fundusz Gwarancyjny (dla wspólnot mieszkaniowych)		150.000	150.000	200.000	500.000
5.	Fundusz aktywizacji należności czynszowych	200.000	200.000	150.000	100.000	650.000
6.	Budownictwo komunalne	550.000	1.420.000	900.000		2.870.000
7.	TBS typowo komunalne	200.000	410.000	200.000		810.000
8.	TBS (z mniejszym udziałem Gminy)	250.000	800.000	600.000		1.650.000
9.	Wykup terenów	500.000	300.000			800.000
10.	Zbrojenie terenów do późniejszej odsprzedaży		1.000.000	1.000.000		2.000.000
11.	Adaptacja pomieszczeń rotacyjnych i lokali zamiennych	420.000	450.000	350.000	300.000	1.520.000
12.	Remont (adaptacja na lokale użytkowe lokali mieszkalnych w parterach)	300.000	400.000	300.000	200.000	1.200.000
	Kwoty na poszczególne lata	4.880.000	8.965.000	7.385.000	3.270.000	24.500.000

§ 2

Ustalić, iż plan inwestycyjny wymieniony w § 1 realizowany będzie w oparciu o kierunki określone w programie z dnia 21 maja 1997 r., stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Zobowiązać Zarząd Miasta do uwzględnienia w planach inwestycyjnych i w projektach budżetu miasta na lata 1998-2000 zadań wymienionych w § 1.

86

§ 4

Wykonanie uchwały powierzyć Zarządowi Miasta.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Jan Czarniecki, Padco, Inc.
Krzysztof Skalski, Padco, Inc.
Marek Majchrzak, Padco, Inc.

Bielsko-Biała, 21.05.97.

Plan inwestycyjny w sferze mieszkaniowej w latach 1997 - 2000 wynikający z wykorzystania środków pozabudżetowych (kredyt i emisja obligacji)

Lp.	Cel inwestycji	1997	1998	1999	2000	Suma
1.	Rewitalizacja Starówki	360.000	1.085.000	1.335.000	1.170.000	3.950.000
2.	Zasoby komunalne - modernizacja i podniesienie standardu techn.	1.100.000	1.250.000	1.400.000	1.300.000	5.050.000
3.	AWIM i inni inwestorzy, zbrojenie terenów pod budownictwo osiedlowe plombowe i inne	1.000.000	1.500.000	1.000.000		3.500.000
4.	Remontowy Fundusz Gwarancyjny (dla wspólnot mieszkaniowych)		150.000	150.000	200.000	500.000
5.	Fundusz aktywizacji należności czynszowych	200.000	200.000	150.000	100.000	650.000
6.	Budownictwo komunalne	550.000	1.420.000	900.000		2.870.000
7.	TBS typowo komunalne	200.000	410.000	200.000		810.000
8.	TBS (z mniejszym udziałem gminy)	250.000	800.000	600.000		1.650.000
9.	Wykup terenów	500.000	300.000			800.000
10.	Zbrojenie terenów do późniejszej odsprzedaży		1.000.000	1.000.000		2.000.000
11.	Adaptacja pomieszczeń rotacyjnych i lokali zamiennych	420.000	450.000	350.000	300.000	1.520.000
12.	Remont (adaptacja na lokale użytkowe lokali mieszkaniowych w parterach)	300.000	400.000	300.000	200.000	1.200.000
	Kwoty na poszczególne lata	4.880.000	8.965.000	7.385.000	3.270.000	24.500.000

PROGRAM

1. Rewitalizacja Starówki bielskiej jest wyzwaniem ogromnym. Polityka gminna w tym zakresie osadzona jest na styku samorządowym i prywatnym, tzn. asygnując środki publiczne i stwarzając sprzyjające warunki inwestycyjne ze strony sektora prywatnego, można zwielokrotnić końcowy efekt finansowy. Zgodnie z uchwałą rady miejskiej podjęto decyzję stworzenia instytucji „operatora" - której zadaniami są: informacja, poszukiwanie i pomoc inwestorom w wykonywaniu powierzonych zleceń związanych z przygotowaniem i realizacją robót remontowych, koordynacją partnerów administracyjnych i finansowych, tworząc dynamikę przyspieszającą pozytywne przemiany społeczne i przestrzenne na Starym Mieście. Z czasem dotacja będzie malała, gdyż biuro zacznie wykonywać różnego rodzaju prywatne zlecenia dla inwestorów. Na różne działania na obszarze Starówki proponujemy kwotę w wysokości: 3 950 000 PLN.

Przesłanki do strategii operacyjnej 1997 - 2004

Cele gospodarki nieruchomościami w okresie rewitalizacji Starego Miasta

Celem gospodarki nieruchomościami w okresie wdrożenia i nasilenia procesu rewitalizacji (1998-2004) jest zapewnienie harmonijnego i zrównoważonego rozwoju trzech sfer stanowiących o bogactwie życia Starego Miasta:
- sfery mieszkaniowej
- sfery usługowej (handel, rzemiosło artystyczne, turystyka)
- sfery społecznej (zasiedlenia czy też przesiedlenia).

Oznacza to, że należy kierować aktywnie ewolucją składu społecznego dzielnicy zapewniając jego większe zróżnicowanie społeczne, to znaczy wobec aktualnej degradacji składu społecznego tej dzielnicy - jej społeczną nobilitację i poprawę wizerunku Starówki w oczach mieszkańców Bielska-Białej.

„Nobilitacja" Starego Miasta ma natomiast być wynikiem wprowadzenia na ten teren nowych mieszkańców, głównie rodzin i młodych małżeństw, jak również osób starszych o zapewnionych źródłach utrzymania.

Zasady ogólne gospodarowania nieruchomościami w okresie rewitalizacji Starego Miasta

Przyjęcie powyższych celów oznacza, że:

- należy podjąć przy pomocy operatora zdecydowane działania dla zainteresowania nowych inwestorów budownictwa mieszkaniowego lokalizacją i budową kilku nowych obiektów mieszkalnych na Starym Mieście;

- niezbędne są jasne, w miarę proste i powszechnie udostępnione zasady i procedury zbywania, zakupów i przetargów oraz pomocy Gminy w ich realizacji. Przygotowanie tych zasad jest zadaniem Gminy. Ich realizacja - zadaniem operatora;

- niezbędny jest ramowy program działania w odniesieniu do wszystkich rodzajów nieruchomości (tj. wszystkich właścicieli mienia) w okresie 1997 - 2004.

<u>Uszczegółowienie zadań inwestycyjnych:</u>

Dotacja Gminy dla uruchomienia działalności Biura Operatora w 1997:

Założenie i wyposażenie Biura Operatora	50 000 PLN
Dotacja na zatrudnienie - koszty na 3 osoby od 9/97	30 000 PLN
1998 - Dotacja na zatrudnienie i utrzymanie Biura	230 000 PLN
1999 - Dotacja na zatrudnienie i utrzymanie Biura	250 000 PLN
2000 - Dotacja na zatrudnienie i utrzymanie Biura	150 000 PLN

W sumie: 710 000 PLN

Pomoc o charakterze socjalnym

1997-2000 – akcja socjoedukacyjna dla osób starszych i mniej zaradnych przemieszczanych w związku z realizacją programu rewitalizacji (60 rodzin x 2000 PLN rozłożone przez 4 lata - po 30 000 PLN rocznie) – 120 000 PLN

Pomoc w robotach o charakterze estetycznym, w obiektach zabytkowych

pomoc inwestorom w robotach ponadstandardowych przy elewacjach i innych elementach wspólnych, przywrócenie pewnych elementów wystroju architektonicznego - ponadstandardowych, portykach, złoceń, itp.
4 lata x 125 000 PLN - 500 000 PLN

Fundusz interwencyjny szybkiego działania na bieżące potrzeby rewitalizacji oraz na potrzeby o charakterze ogólnomiejskim (przystosowanie do potrzeb niepełnosprawnych, rampy, podjazdy, itp., niektóre prace na płycie rynku)

Fundusz ten umożliwi stworzenie puli środków „nadzwyczajnych", w celu niedopuszczenia do zahamowania robót budowlanych na terenie objętym rewitalizacją, z powodu zaistnienia różnych nieprzewidzianych okoliczności, jak np. nowe odkrycia o dużej wadze archeologicznej czy zabytkowej w trakcie budowy, czy też zmiany programowe uznane przez Gminę jako istotne dla celów ogólnomiejskich. Również, przewiduje się rozpoczęcie niektórych prac o charakterze ogólnomiejskim z tej puli, na terenie Starówki (m.in. pomnik św. Jana Nepomucena, waga miejska, fontanna, itd.).
1997 - 2000 – 500 000 PLN

Pomoc dla lokatorów / niewłaścicieli pozostających lub powracających na obszar Starówki - zwrot części kosztów robót remontowych

Organizowanie różnych form partnerstwa publiczno-prywatnego (wykorzystanie środków finansowych z emisji jako wsparcie i uzupełnienie funduszów prywatnych lokatorów / inicjatorów przedsięwzięć renowacyjnych). Zachęta do włączenia tych mieszkańców decydujących się na pozostanie czy powrót na Starówkę w sam proces rewitalizacji. Stworzenie bielskiego programu „Małych Ulepszeń". Zakres pomocy - do uzgodnienia, w oparciu o wyniki ankiety rozesłanej przez Grupę Rewitalizacyjną, na podstawie której grupa ta przygotuje szczegółowe zasady wydatkowania tych środków.
1998-2000 – 310 000 PLN.

Pomoc dla właścicieli budynków prywatnych przeznaczonych na wynajem

Fundusz pochodzacy ze środków emisyjnych zasiliłby niektórych właścicieli budynków wielorodzinnych, by ich zachęcić do wykonania remontów swoich budynków, jako dodatek (uzupełnienie) do środków własnych. Fundusz utworzony umożliwiłby zwrot części odsetek od kredytu tym właścicielom, których budynki zostaną zakwalifikowane do remontu (do 40% w 1998 roku, 30% w 1999 i 25% w roku 2000), wg wcześniej ustalonych ścisłych kryteriów programowych.

Proponowane środki:

1998 - refundacja 40% odsetek, na łączną kwotę = 50 000 PLN
1999 - refundacja 30% odsetek, na łączną kwotę = 80 000 PLN
2000 - refundacja 25% odsetek, na łączną kwotę = 110 000 PLN
Łącznie: 240 000 PLN

Pomoc Gminy dla lokalizacji i remontu lokali handlowych o pożądanym profilu

Część lokali handlowo-usługowych na terenie Starówki powinna posiadać profil nieco inny niż w innych częściach miasta. Profil tych lokali (turystyczno- kulturowo- pamiątkarsko- specjalistyczno- gastronomiczny) wymagać będzie zasilenia finansowego, by móc przyciągnąć tego rodzaju pożądanych inwestorów, oraz stworzenia puli środków do wykorzystania przy adaptacjach wnętrz i innych pracach adaptacyjnych, związanych z historycznymi wartościami poszczególnych posesji. Proponowane środki

byłyby przeznaczone na refundację części odsetek od kredytu, który właściciele przeznaczyliby na adaptację zajmowanych pomieszczeń. Miesięczny czynsz przez okres amortyzacji poniesionych nakładów będzie wnoszony jedynie w połowie należnej wysokości. Szczegółowa koncepcja zostanie przygotowana przez Zespół Rewitalizacyjny.

1998 -	200 000 PLN
1999 -	150 000 PLN
Łącznie -	350 000 PLN

Bielska pożyczka komunalna na remont mieszkań sprzedanych na własność dla rodzin i młodych małżeństw na obszarze Starego Miasta

Remont mieszkań do wykupienia i wykupionych przez osoby fizyczne na użytek własny. Środki zostałyby przeznaczone na częściową refundację odsetek od zaciągniętego kredytu w banku współpracującym z Gminą w tym programie.
Program sprowadzałby się do pomocy w sfinansowaniu transakcji zakupu realizowanej przez inwestorów indywidualnych, jak np.:

- częściowe współfinansowanie przez miasto i wybrany bank projektów zakupu i remontu mieszkań przez młode małżeństwa (lub takie, które do tej pory nie posiadały własnego mieszkania), osiągających wystarczające dochody i mających zamiar zamieszkiwania w wybranym lokalu przez okres co najmniej 5 lat.

Realizacja celu - nobilitacja „socjalna" dzielnicy oraz wprowadzenie młodych dynamicznych i twórczych ludzi na teren operacji.

1998 -	250 000 PLN
1999 -	500 000 PLN
2000 -	470 000 PLN
Łącznie -	1 220 000 PLN

W sumie, na program rewitalizacji ze środków z emisji obligacji przewiduje się: 3 950 000 PLN.

2. Zasoby komunalne

Ze względu na bardzo niski standard dużej części zasobów komunalnych i poważne zaległości w uzbrojeniu w infrastrukturę techniczną zachodzi potrzeba rozpoczęcia programu podnoszenia standardu zasobów, z systematycznym podnoszeniem czynszów w budynkach w zasobach komunalnych (poza obrębem Starówki). Akcja taka mieści się w założeniach polityki mieszkaniowej Gminy.
Rozwinięcie programu na szerszą skalę (równolegle z tym na terenie Starówki) odbędzie się poprzez współdziałanie miasta z lokatorami w zasobach komunalnych. Za cel stawiamy sobie podniesienie standardu technicznego w budynkach o niedoinwestowanym czy zdekapitalizowanym standardzie. Program przewiduje zrównoważenie wpływów z czynszów i kosztów eksploatacji. W programowaniu remontów i modernizacji mieszkań komunalnych uwzględniać się będzie specyfikę rozwoju poszczególnych osiedli czy budynków, w ścisłej współpracy programowej z ZGM. Przewidujemy wydatkowanie na ten cel:

1997 -	1 100 000 PLN
1998 -	1 250 000 PLN
1999 -	1 400 000 PLN
2000 -	1 300 000 PLN

W sumie, w latach 1997 - 2000 przewiduje się wydatki w wysokości: 5 050 000 PLN

3. AWIM-y i inni inwestorzy

Na zbrojenie terenów pod budownictwo jednorodzinne - szeregowe przewidujemy wydatkowanie (30 000 PLN x 60 domów)- 1 800 000 PLN
oraz na przyłącza i uzupełnienie uzbrojenia technicznego w budynkach plombowych (170 mieszkań x 10 000 PLN)- 1 700 000 PLN

Szczegółowy plan nakładów na uzbrojenie terenów
(nowe budownictwo)

Lp.	Temat	1997	1998	1999	Razem
1.	ul. Kaletnicza (87)	770.000	440.000	-	1.210.000
2.	Wielorodzinne, ul. Korna (10)	80.000	-	-	80.000
3.	Wielorodzinne, ul. Łąkowa (40)	70.000	150.000	-	220.000
4.	ul.Brodzińskiego (17)	80.000	-	-	80.000
5.	ul.Dygasińskiego (19)	-	570.000	-	570.000
6.	Nowe lokalizacje dla budynków wielorodzinnych	-	340.000	450.000	790.000
	Z emisji:	1.000.000	1.500.000	1.000.000	3.500.000
	Brak (do uzupełnienia z innych źródeł)				
7.	Nowe lokalizacje dla budynku plombowego	300.000	150.000	150.000	600.000
8.	Nowe lokalizacje dla budynku szeregowego	-	1.000.000	2.000.000	3.000.000
	Z innego źródła:	1.300.000	2.650.000	3.150.000	7.100.000

Rozbijając na lata:

1997 -	1 000 000 PLN
1998 -	1 500 000 PLN
1999 -	1 000 000 PLN
W sumie:	3 500 000 PLN

4. Remontowy Fundusz Gwarancyjny

Od 1995 roku na właścicieli mieszkań wykupionych nałożony został obowiązek opieki i należytego dbania o stan techniczny budynków wspólnych. Powinni oni więc partycypować (proporcjonalnie do skali współwłasności) w kosztach utrzymania budynku, a więc także i w kosztach remontów. Potrzeby remontów są jednak ogromne, a możliwości ekonomiczne znacznej części właścicieli mieszkań wykupionych - bardzo skromne.

Miasta bogate decydują się więc w tej sytuacji na remont wyselekcjonowanych obiektów wspólnych w całości ze środków budżetowych. Bielsko-Biała nie może sobie jednak na takie działania pozwolić, dlatego też - mając świadomość pilnej potrzeby zdynamizowania prac remontowo-modernizacyjnych w budynkach wspólnych położonych na Starówce czy w innych atrakcyjnych częściach miasta albo też zagrażających zdrowiu i życiu ludzi - proponujemy utworzenie funduszu gwarancyjnego, mogącego w zasadniczy sposób te procesy przyspieszyć.

Gminny Remontowy Fundusz Gwarancyjny, angażując stosunkowo niewielkie środki z budżetu miasta, pozwoli wciągnąć mniej więcej 10-krotnie większe środki ludności (tj. właścicieli mieszkań wykupionych) do sfinansowania określonych prac remontowo-modernizacyjnych w budynkach wspólnych. Proponujemy, by w Bielsku-Białej działanie funduszu ograniczyć do dwóch elementów:

a) gwarancji kredytowych dla banku w związku z pożyczkami udzielonymi właścicielom mieszkań wykupionych,
b) pomocy przy spłacie odsetek.

Gwarancja Gminy jest już niewątpliwie czynnikiem ułatwiającym właścicielom mieszkań wykupionych podjęcie decyzji o partycypacji w kosztach remontu. Zasadnicze znaczenie ma jednak pomoc polegająca na obniżeniu realnego oprocentowania zaciągniętych przez nich kredytów. Obecnie, np. kredytów takich udziela Bank PKO BP (warunki: okres spłaty rozpoczyna się po zakończeniu remontu i trwa najczęściej 5-8 lat, udział własny wspólnoty - 25% kosztów, oprocentowanie zmienne - aktualnie 23-24%). Jeżeli więc władze Bielska-Białej zdecydowałyby się pokrywać właścicielom mieszkań wykupionych część odsetek, można oczekiwać, że wielu z ich podejmie decyzję o remoncie swych budynków.

Proponujemy subwencjonowanie ze środków funduszu części należnych bankowi odsetek w następującej wysokości:

1998: - 7%, 1999: - 6%, 2000: - 5%.

Będzie to więc ok. 1/3 ogólnej kwoty oprocentowania kredytu wraz z prowizją bankową (zakładając, że w 1998 r. ukształtuje się ona na poziomie 21%, w 1999 r. - 18% i 15% w 2000 r.). Pożyczkobiorca musi więc spłacać z własnych środków pozostałe 2/3 oprocentowania i raty zaciągniętego kredytu. W ten sposób angażuje on - jak wynika z naszych szacunków - od 8 do 11 razy większe środki niż Gmina. Dlatego też proponowane na ten cel środki **(500 000 PLN)** powinny wystarczyć na wsparcie prac remontowo-modernizacyjnych w ok. 80-85 mieszkaniach wspólnych.

1998 -	150 000 PLN
1999 -	150 000 PLN
2000 -	200 000 PLN
W sumie -	500 000 PLN

5. Fundusz aktywizacji windykacji należności czynszowych

Czynsze za lokale mieszkalne i użytkowe są w Bielsku-Białej niezbyt wysokie. Argumentem, by ich nie podnosić, jest fakt, że w zasobach komunalnych mieszka dużo biednych ludzi, którzy nie są już w stanie płacić więcej, a także znaczna część najemców lokali użytkowych ledwie radzi sobie przy obecnym poziomie opłat.

Oczywiście wszyscy wiedzą, że tych, którzy mogą płacić jest nieporównanie więcej, ale nie zmieniając obowiązującego systemu władze miasta decydują się na zupełnie niepotrzebne subwencjonowanie kosztów mieszkania dla dużej grupy ludzi dość dobrze sytuowanych. Z ekonomicznego punktu widzenia podobne znaczenie ma również ochrona (poprzez niskie stawki wynajmu) niezbyt przedsiębiorczych najemców lokali użytkowych, co w rachunku ciągnionym zawsze prowadzi do podwyżki cen sprzedawanych przez nich dóbr i usług, a jednocześnie pozbawia wpływów budżet miasta.

Tak więc czynsze za lokale mieszkalne powinny być w Bielsku-Białej podnoszone w najbliższych kilku latach w dużo wyższym tempie niż skala inflacji (a to samo dotyczy również części lokali użytkowych). Widać z tego, że kłopoty z windykacją należności będą więc narastać. Proponowany przez nas fundusz pozwala na uzyskanie bardzo wysokiej ściągalności należności i to nawet przy wyjątkowo dużych podwyżkach czynszowych. Zadaniem funduszu jest bowiem aktywizowanie wpływów środków od uboższych najemców lokali mieszkalnych oraz stymulowanie pracowników odpowiedzialnych za windykację należności (zarówno z lokali mieszkalnych, jak i użytkowych) do stosowania możliwie najbardziej efektywnych i skutecznych sposobów działania. Fundusz jest przeznaczony na okresowe obniżki części opłat wnoszonych przez słabszych ekonomicznie lokatorów. Środki nie wykorzystane w danym roku (półroczu) są dzielone na połowę, z których jedna wraca do budżetu Gminy, a druga jest przeznaczona na premie dla pracowników zajmujących się windykacją. Fundusz powinien być zlokalizowany na szczeblu dyrektora ZGM oraz szefów wszystkich nowo tworzonych organizacji ds. gospodarki zasobami komunalnymi.

Fundusz może odegrać bardzo aktywną rolę w gromadzeniu odpowiednich wpływów na prowadzenie gospodarki komunalnymi zasobami mieszkaniowymi w Bielsku-Białej. Z naszych szacunków wynika, że przewidywane na bieżący rok na ten cel **200 000 PLN** (a w praktyce wykorzystane będzie przecież tylko ok. 150 000 - 160 000 PLN, gdyż pracownicy ZGM będą chcieli uzyskać premie) pozwoli zebrać wpływy z lokali mieszkalnych i użytkowych o ok. **2 - 2,5 mln** wyższe od planowanych, a więc kilkanaście razy większe od zainwestowanej kwoty. W roku przyszłym, kiedy będzie już po wyborach, można będzie liczyć na dodatkowe wpływy podobnego rzędu.

Łączna kwota proponowana na okres 4-letni - 650 000 PLN.

6. Budownictwo komunalne (w 100% ze środków gminnych)

Na ten cel proponujemy przeznaczyć **2 870 000 PLN**, co pozwoli na wybudowanie 36 mieszkań o średniej p.u. ok. 54 m^2, licząc 1500 PLN/m^2, czyli 81 000 PLN za mieszkanie.

7. TBS (typowe komunalne - udział gminy - 40% kosztów budowy)

Ustawa z dnia 21 października 1995 stworzyła możliwości budowy mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach w ramach programu TBS. Zasady funkcjonowania TBS są - jak można sądzić - na tyle dobrze znane, że nie ma potrzeby szczegółowo ich tutaj opisywać. Mieszkania budowlane w tej formie są przeznaczone dla osób o wyższych niż przeciętne dochodach, ale jednak takich, których nie stać na budowę czy zakup mieszkania z własnych środków. TBS budując mieszkania na wynajem korzysta z bardzo taniego kredytu z KFM (aktualnie do 50% kosztów inwestycji na 15%, ale najprawdopodobniej zostanie to już wkrótce podwyższone do 70%, przy oprocentowaniu równym połowie stopy redyskontowej, a więc dzisiaj byłoby to 11%, nie 15%). Z punktu widzenia interesów Gminy jest to więc formuła nieporównywalnie korzystniejsza niż typowe budownictwo komunalne, realizowane w całości ze środków budżetowych.

W najgorszym przypadku (tj. zakładając, że Sejm nie podniesie progu kredytowania statutowych zadań inwestycyjnych TBS ze środków KFM, a władzom samorządowym miasta nie uda się pozyskać żadnych dodatkowych udziałowców i Gmina będzie jedynym właścicielem bielskiego TBS) i tak trzeba będzie przeznaczyć z budżetu na budowę mieszkań komunalnych tylko 40% kosztów zakładanej inwestycji. Na ten cel proponujemy **810 000 PLN**, co pozwoli zbudować 25 mieszkań o średniej powierzchni użytkowej ok. 55 m^2, co przy cenie **1550 zł/m^2** oznacza, że cena przydziału 1 mieszkania wynosić będzie dla gminy **32 000 PLN**. Lokalizacja tego TBS powinna być lepsza niż planowanego budynku (budynków) komunalnego. W miarę możliwości należy zadbać, aby preferencje w przydziale mieszkania w formule typowo komunalnego TBS-u miały te gospodarstwa domowe, które zwolnią mieszkanie komunalne.

8. TBS komunalny (z mniejszym udziałem gminy - 30% kosztów budowy)

Omawiana tutaj formuła TBS-u nie będącego wyłączną własnością Gminy nie oznacza, że trzeba w Bielsku-Białej powoływać dwa odrębne TBS-y (może ich być oczywiście kilka, ale niekoniecznie z tego powodu). Jest też możliwe, że w ramach jednego TBS-u będziemy mieli do czynienia z różnymi grupami mieszkańców w zależności od ich wkładu własnego (ew. wspartego pomocą innych osób i instytucji) w koszty budowy własnego mieszkania):

a). Takich, którzy wniosą tylko 10-procentową kaucję (a więc opisanych w poprzednim punkcie);
b). Takich, którzy oprócz kaucji sami wniosą do TBS jakieś udziały oraz (lub) udziały takie wniosą na ich rzecz zakłady pracy czy popierające ich instytucje bądź osoby fizyczne (np. rodzice).

To drugie rozwiązanie jest oczywiście bardziej dla gminy korzystne, gdyż oznacza konieczność wydatkowania z budżetu mniejszych środków do zrealizowania tego samego celu. Jeśli Sejm podniesie progi kredytowania inwestycji TBS przeznaczonych na cele statutowe, a Gminie uda się pozyskać jeszcze udziałowców, to zapewnienie mieszkań czynszowych w tej formie będzie wymagało stosunkowo niedużych środków budżetowych. Zakładając jednak pesymistycznie, że Sejm nie poprawi warunków kredytowania, a Gminie uda się uzyskać od wspólników jedynie 10% dodatkowych (poza kaucją) środków, to i tak finansując z budżetu tylko 30% kosztów budowy uda się zbudować za **1,65 mln zł** (jak proponujemy), 61 dość dużych mieszkań, bo liczących przeciętnie 58 m^2 p.u., co przy średniej cenie **1550 zł/m^2**, co oznacza, że cena przydziału 1 mieszkania wynosić będzie dla gminy 27 000 PLN.

Lokalizacja mieszkań realizowanych w tej formie powinna być jeszcze lepsza niż w przypadku TBS typowo komunalnego. Można tu ustalić, że w większym zadaniu inwestycyjnym przyszli mieszkańcy TBS, którzy wpłacili (sami albo w ich imieniu uczyniły to inne osoby prawne bądź fizyczne), największe, poza kaucją, dodatkowe środki, wybierają mieszkania w pierwszej kolejności. Potem wybierają mieszkania kolejne grupy przyszłych mieszkańców uszeregowane w zależności od wielkości wniesionych dodatkowych środków. Na końcu zostaje grupa, która wnosi tylko kaucję i dopiero im komisja Gminy przydziela konkretne mieszkanie.

Na budownictwo w tej formie proponujemy przeznaczyć **1 650 000 PLN**, co pozwoli zbudować 61 mieszkań, o średniej p.u. = 58 m^2, przy średniej cenie 1550 PLN/m^2 (cena 1 mieszkania dla Gminy = 27 000 PLN).

9. Grunty komunalne stanowią mienie miasta i w rezultacie ich los powinien być mocno związany z planowanym programem mieszkaniowym. Tereny te mogą być sprzedawane, być przedmiotem zamiany, oddawane w zarząd, obciążane, wnoszone jako aporty do spółek prawa handlowego, jak też przekazywane jako wyposażenie tworzonym przedsiębiorstwom komunalnym. Najważniejsze, ażeby tereny te **dostrzec i zmaksymalizować zyskowność transakcji**.

W ramach programu wykupu terenów, przewiduje się dostosowywanie ofert gruntowych do aktualnego zapotrzebowania deweloperów mieszkaniowych z uwzględnieniem:

- struktury inwestorskiej
- ilości / rozmiaru gruntów ew. do komasacji, tworząc atrakcyjny „kęs" dla inwestora, o atrakcyjnej lokalizacji i odpowiadającej lokalnemu zapotrzebowaniu na stosowną formę zabudowy,
- struktury zabudowy, z góry ustalonym podziałem czy na zabudowę wielorodzinną czy jednorodzinną, tym sposobem również mając wpływ na rozwój urbanistyczny miasta, wg. planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewidujemy konkretny program z preferencją dla działalności inwestycyjnej w formie przygotowania przez gminę:

- odpowiednich zasad parcelacji terenów (bez wewnętrznych podziałów na działki budowlane);
- zasad realizacji i finansowania uzbrojenia wewnętrznego terenów inwestycyjnych;
- odpowiednich warunków przyszłego zbycia terenów inwestycyjnych;
- określenie minimalnej chłonności terenów inwestycyjnych jako obowiązujące inwestora z góry;
- odpowiednie i profesjonalne „podanie" ofert publiczności, nie tylko na terenie Bielska-Białej.

Czynności związane z wykupem terenów muszą uwzględniać fakt, że tylko raz można sprzedać tereny, które się posiada, więc można na takich transakcjach (i należy) dobrze zarobić. Każdy teren jako oferta będzie musiał być odpowiednio „przygotowany" poprzez sporządzenie rzetelnego business planu na różne scenariusze inwestycyjne, tj. ze strony Gminy (przygotowanie terenu), jak też wysokość przewidywanych wydatków finansowych czekających potencjalnego inwestora.

Kwota przewidziana na wykup terenów:

1997 -	500 000 PLN
1998 -	300 000 PLN
W sumie:	800 000 PLN

10. Zbrojenie czy też dozbrojenie terenów

Doprowadzenie mediów lub części mediów do granic skomasowanych terenów również zachęci inwestorów prywatnych do inwestycji na ww. gruntach czy na innych gruntach pozostających w Gestii gminy.

Tu również należy przygotować wielowariantowy business plan pod specyficzne uwarunkowania terenów przed podjęciem decyzji wykonania jakichkolwiek prac związanych z uzbrajaniem terenów.

Przeznaczono na te cele:

1998 -	1 000 000 PLN
1999 -	1 000 000 PLN
W sumie:	2 000 000 PLN

11. Adaptacja lokali rotacyjnych i zamiennych dla rewitalizacji

Lokale te będą przeznaczone na adaptację na pomieszczenia rotacyjne i zamienne, np. w budynkach przemysłowych. Lokale rotacyjne byłyby przeznaczone dla gospodarstw domowych, które później wrócą na Starówkę, po zakończonym procesie rewitalizacyjnym. Dla części osób należy przygotować lokale zamienne (docelowe).

Łącznie na te cele przewidujemy kwotę:

1997 -	420 000 PLN
1998 -	450 000 PLN
1999 -	350 000 PLN
2000 -	300 000 PLN
Łącznie -	1 520 000 PLN

94

12. Adaptacja pomieszczeń parterowych

Naszym zdaniem, w Bielsku-Białej jest dużo pomieszczeń parterowych, które położone są przy atrakcyjnych ciągach handlowych i zamiast być przeznaczone na lokale użytkowe (i dawać duże przychody), służą za mało wartościowe lokale mieszkalne (bo przy takim sposobie użytkowania to potencjalnie dobre położenie jest raczej wadą). Należy więc stopniowo wykwaterowywać zamieszkujące tam gospodarstwa domowe do mieszkań o zbliżonej powierzchni (lub większych), ale położonych w miejscach bardziej spokojnych i o mniejszym zanieczyszczeniu powietrza. Zwolnione w ten sposób mieszkania (po koniecznej adaptacji) mogą być wykorzystane na przynoszące duże wpływy budżetowe lokale użykowe.

Istnieją tu dwie możliwości:

a) można prowadzić prace adaptacyjne ze środków z budżetu Gminy
b) można też zawierać umowy z przyszłymi użytkownikami tych lokali, by dokonali adaptacji z własnych środków.

Rozwiązanie pierwsze jest w dłuższym czasie o wiele bardziej korzystne, dlatego też proponujemy wydatkowanie na ten cel **1,2 mln zł**, co pozwoli na adaptację ok. 60 lokali. Środki zainwestowane na ten cel powinny zwrócić się wyjątkowo szybko, bo po ok. 1,5 roku użytkowania tych pomieszczeń w zmieniony sposób. Nie ogranicza to jednak władz samorządowych w podejmowaniu działań zmierzających do pozyskania inwestorów prywatnych, którzy z własnych środków przeprowadzą odpowiednie prace adaptacyjne, pod warunkiem że wynegocjowane warunki umowy będą również dla Gminy korzystne.

1997 -	300 000 PLN
1998 -	400 000 PLN
1999 -	300 000 PLN
2000 -	200 000 PLN
Łącznie:	1 200 000 PLN

ANEKS 2

Projekt systemu kredytu komunalnego

Wojciech Dziewulski

Liczne głosy przedstawicieli samorządu terytorialnego, wzmocnione autorytetem krajowych i zagranicznych instytutów badawczych, wskazują na potrzebę stworzenia jednolitego, czytelnego i skutecznego systemu kredytu komunalnego w miejsce – a na razie obok – funkcjonującego systemu subwencji i dotacji na rzecz jednostek samorządu terytorialnego.

Przesłanek do takiej koncepcji jest stosunkowo dużo.

1. Specjaliści – finansiści Ministerstwa Finansów i przedstawiciele gmin stoją na stanowisku wyższości kredytu lub pożyczki nad dotacją lub subwencją z punktu widzenia efektywności gospodarowania środkami. Bank lub inna instytucja kredytująca dyscyplinuje gminę pod względem przygotowania i realizacji inwestycji, nawet jeżeli część z przekazanych środków będzie umorzona lub nastąpi cesja kredytu subwencjonowanego.
   Przykładem wspominanej wyższości jest funkcjonujący Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej i jego „agendy" w postaci Wojewódzkich Funduszy Ochrony Środowiska i Banku Ochrony Środowiska.

2. Do takich samych wniosków dochodziły rozwinięte gospodarki zachodnie, gdzie alternatywnie funkcjonują jako instytucje kredytowe Fundusze Rozwoju Komunalnego zasilane ze środków publicznych (gminnych i budżetowych) lub banki komunalne.
   Przykłady takie można mnożyć:

   Public Works Loan Board w Wielkiej Brytanii,
   Credit Communal de Belgique w Belgii,
   Komunalna Kasa Kredytowa w Danii,
   Bank Komunalny Holandii,
   Osterreichische Kommunalkredit AG zur Aufchliessung von Industriegelande oraz Kommunalaneinstitutet AB w Austrii,
   Credit Local de France we Francji,
   Deutche Girozentrale – Deutsche Kommunalbank oraz Landesbanken i Sparkassen w Niemczech,
   Cassa Depositi de Presti we Włoszech,
   Koei Kigyo Kinyo Koko (The Japan Finance Corporation for Municipal Enterprices) w Japonii,
   Communal Credit AB w Szwecji,
   Banco de Credito Local de Espana.
   Autor pomija przykłady instytucji kredytu komunalnego w krajach rozwijających się Ameryki Południowej i Łacińskiej, Azji, Afryki, Europy Środkowej i Wschodniej.

3. Polski system samorządowy od momentu reformy usamodzielniającej ulegał stopniowej transformacji związanej z gwałtownym dojrzewaniem demokracji lokalnej. W pierwszej fazie samorządy mogły wykorzystać i wykorzystały rezerwy proste tkwiące w zarządzaniu i dystrybucji posiadanych środków. Obecnie rezerwy te zostały wyczerpane. Rosnąca edukacja ekonomiczna i społeczna władz samorządowych powodują dostrzeganie nowych, stale rosnących celów i możliwości rozładowania aktywności lokalnej.
   Rosną potrzeby gmin wraz z rozwojem kraju, zarówno dotyczące utrzymania dotychczasowego standardu życia mieszkańców, jak też podwyższania tegoż standardu w bliższej i dalszej perspektywie.
   Trzeba też pamiętać o narosłych przez poprzednie dziesięciolecia potrzebach w zakresie remontów komunalnych zasobów mieszkaniowych, głębokich niedoborach infrastruktury technicznej. Co więcej, zmienić się musi model urbanizacji kraju – logistyka rozwoju miast przy dużych zakładach pracy zastąpiona być musi logistyką rozwoju małych miasteczek (najbardziej infrastrukturalnie zaniedbanych), obsługujących wieś i przyjmujących od niej bezrobocie strukturalne. To wszystko wymaga dużych, dostępnych, „długich" pieniędzy.

4. Zasygnalizowane w punktach 1, 2, 3 przesłanki znajdą w niedalekiej przyszłości lub już znajdują ujście w postaci eskalacji oczekiwań i wręcz żądań zwiększenia dotacji i subwencji; a rosnąca edukacja prawna spowoduje odwoływanie się gmin w swoich żądaniach do niezawisłych sądów.

5. W tej sytuacji instytucja kredytu komunalnego, do której mogłyby sięgać samorządy lokalne, wydaje się być celowym i oczekiwanym rozwiązaniem, zarówno przez samorządy terytorialne, jak też stronę rządową.

Świadczą o tym próby utworzenia przez Związek Miast Polskich Komunalnego Banku Miast Polskich, powołanie przez Komisję Wspólną Rządu, Samorządu Agencji Rozwoju Komunalnego, próby regulacji ustawowej Komunalnych Kas Oszczędności i Kredytu Komunalnego, powołanie Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (kredyt na mieszkanie czynszowe i infrastrukturę techniczną dla nich).

Konstrukcja systemu

Tworzenie instytucji kredytu komunalnego powinno mieć charakter świadomy, systemowy i instytucjonalnie sprawny. Optymalnym rozwiązaniem wydaje się być, przy istniejących uwarunkowaniach transformacji ustrojowej, ekonomicznej i prawnej, skuteczne i efektywne funkcjonowanie w jego ramach funduszy rozwoju komunalnego i banków.
Przedmiotem wyboru są:

A. Stworzenie Funduszu Rozwoju Komunalnego funkcjonującego w podobnych ramach organizacyjno-prawnych, jak Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej z Zarządem i Radą Funduszu.
B. Stworzenie Funduszu Rozwoju Komunalnego i przekazanie Zarządu Funduszu, środków oraz ich dystrybucji do systemu bankowego.
C. Obydwa sposoby łącznie.

Spójne i instytucjonalnie uzasadnione funkcjonowanie systemu kredytu komunalnego winno zabezpieczać swobodny i nieograniczony dostęp gmin jako potencjalnych kredytobiorców do sieci placówek banków komunalnych lub pełniących tę funkcję instytucji kredytowych, co można i należy osiągnąć przez powiązanie kapitałowe, organizacyjne i produktowe poszczególnych elementów systemu.
Autor opowiada się za opcją B).
Zakłada się dwuszczeblowy system kredytu komunalnego:
Centrala Żyrowa (refinansowa) – Bank Gospodarstwa Krajowego – bank półhurtowy, koncentrujący się na obsłudze rynków finansowych, charakteryzujących się wysokimi obrotami i niewielkimi potrzebami w zakresie sieci. Główne obszary penetracji to: rynek kapitałowy, rynek dewizowy, rynek kredytowo-depozytowy (dla metropolii), rynek pozabilansowych instrumentów finansowych.

Regionalne Banki Komunalne – istniejące lub przekształcone z istniejących, funkcjonujących instytucji finansowych, tj.:

Bank Komunalny S.A. w Gdyni	5 placówek
Bank Podlaski S.A.	2 placówki
Bank Przemysłowy S.A. w Łodzi	8 placówek
Bank Świętokrzyski S.A.	3 placówki
Bank Współpracy Regionalnej S.A.	24 placówki
BWR Real Bank S.A. i Bank Secesyjny S.A.	2 placówki
Bank Częstochowa S.A.	20 placówek
Bank Ochrony Środowiska S.A.	
	64 placówki
plus 3 placówki Banku Gospodarstwa Krajowego	3 placówki
łącznie	67 placówek

Proces wchodzenia tych banków do systemu będzie dobrowolny i ewolucyjny.

Dla większości tych banków możliwość wejścia w system kredytu komunalnego będzie szansą na utrzymanie się (samodzielnie) na rynku bankowym.

Wszystkie wymienione banki posiadają w swoim akcjonariacie gminy w ilości blisko 35%, co było powodem takiego ich wyspecyfikowania.
Wzajemna relacja pomiędzy bankiem żyrowym a komunalnymi bankami regionalnymi opierać się będzie na trzech elementach wspólnych:

1. Udziale kapitałowym BGK – Centrali Żyrowej (refinansowej) w Regionalnych Bankach Komunalnych. Zakłada się udział gmin i Centrali Żyrowej powyżej 33% (proponuje się zastrzec słowo „komunalny" w Prawie bankowym dla banków posiadających w swoim akcjonariacie powyżej 33% udziału gmin i Centrali Żyrowej).

   Fundusz Rozwoju Komunalnego powstaje w BGK. Głównym sposobem pozyskiwania kapitału na ten Fundusz będą komunalne obligacje bankowe (z gwarancją Skarbu Państwa) emitowane przez BGK (tak jak przed wojną); w okresie inicjatywnym – wyposażenie przez budżet państwa (ewentualnie pożyczka zagraniczna z Banku Światowego).

2. Działaniu przez Regionalne Banki Komunalne w ścisłej współpracy przy dystrybucji kredytu komunalnego z Funduszem / Centralą Żyrową na zasadzie afiliacji. Zamiennie lub równolegle można rozważyć udostępnienie linii kredytowych Funduszu Rozwoju Komunalnego dla Regionalnych Banków Komunalnych.

3. Tworzeniu i oferowaniu produktów komunalnych dla banków systemu w ramach grupy finansowej. Zapleczem badawczym i inspiratorem nowych produktów będzie Agencja Rozwoju Komunalnego.

   Regionalne Banki Komunalne dystrybuują kredyt komunalny w oparciu o statutowo utworzone Regionalne Fundusze Rozwoju Komunalnego lub/i fundusze własne II kategorii, pozyskane z Funduszu Rozwoju Komunalnego, przyznając, monitorując i obsługując kredyty dla gmin zgodnie ze stosowaną, wspólnie uzgodnioną procedurą bankową.

Faza przejściowa

Dla stworzenia możliwości funkcjonowania i rozwoju systemu proponuje się stopniowe zastępowanie dotacji i subwencji systemem kredytu komunalnego, który powinien w I fazie być w znaczącej części wspomagany, następnie dostosowujący się do warunków rynkowych.

Szczegółowy zakres zadań BGK – Centrali Żyrowej

1. Działalność bankowa
   a) udzielanie gwarancji kredytowych,
   b) udzielanie kredytów krótko-, średnio-, i długoterminowych,
   c) udzielanie kredytów kilkudniowych w rachunku bieżącym,
   d) przyjmowanie lokat terminowych.

2. Ewidencja i obsługa zadań finansowych
   a) obsługa pożyczek udzielanych przez gminę,
   b) obsługa ratalnej sprzedaży majątku gminy,
   c) kasowa obsługa poboru podatków i opłat gminnych,
   d) ewidencja niektórych dochodów majątkowych gminy (np. z tytułu najmu, dzierżawy lub leasingu nieruchomości),
   e) obsługa gminnych funduszy specjalnych, np. ochrony środowiska.

3. Obsługa prawna i ekonomiczna
   a) windykacja należności,
   b) prowadzenie postępowania ugodowego,
   c) restrukturyzacja wierzytelności i zobowiązań gminnych oraz komunalnych osób prawnych,
   d) pośrednictwo w zakupie lub dzierżawie (leasingu) dóbr inwestycyjnych,
   e) pośrednictwo w sprzedaży majątku gminy,
   f) organizacja pomocy prawnej w sporządzaniu dokumentów cywilnoprawnych oraz doradztwa prawnego w negocjacjach,

g) ocena przedsięwzięć gospodarczych,
h) przygotowanie techniczno-ekonomicznych założeń projektów gospodarczych,
i) sporządzanie biznesplanów,
j) przygotowanie wniosków kredytowych,
k) dokonywanie analiz sytuacji prawnej i ekonomicznej komunalnych podmiotów gospodarczych,
l) organizacja doradztwa podatkowego,
ł) dokonywanie analiz budżetowych,
m) wdrażanie nowych rozwiązań zarządzania budżetem gminy (m.in. bieżącej analizy stanu budżetu i jego perspektyw na najbliższe dni, miesiąc, kwartał),
n) organizacja doradztwa i pośrednictwa ubezpieczeniowego,
o) prywatyzacja i przekształcenia własnościowe,
p) restrukturyzacja podmiotów gospodarczych,
q) wycena nieruchomości i innych składników majątkowych.

4. Działalność maklerska
a) przygotowanie i prowadzenie emisji akcji spółek komunalnych,
b) przygotowanie i prowadzenie emisji obligacji komunalnych,
c) dokonywanie inwestycji kapitałowych w imieniu gminy.

5. Działalność leasingowa
a) dzierżawienie gminom i komunalnym osobom prawnym urządzeń komunalnych (leasing operacyjny),
b) zakupy urządzeń komunalnych (leasing finansowy).

Autor dysponuje projektami regulaminu Funduszu Rozwoju Komunalnego oraz regulaminu statutowego Regionalnego Funduszu Rozwoju Komunalnego, a także projektami Regulaminu Rad tych funduszy; należy jednak uznać, iż na etapie prezentowania ogólnej koncepcji ich dołączenie wydaje się zbędne.

ANEKS 3

System wspomagania inwestycji energooszczędnych w budownictwie wielorodzinnym

1. Geneza

Od dawna wiele środowisk, a wśród nich szczególnie środowisko ekspertów, wskazywało na konieczność sformułowania polityki państwa w zakresie racjonalnego użytkowania energii. Jej brak w największym stopniu odczuwał sektor komunalno-bytowy, w którym problemy ekonomiczno-techniczne splotły się z prawnymi i społecznymi. Potrzeba ta została najpełniej wyartykułowana w Dezyderacie 5/4/6/94 trzech Komisji Sejmowych. Odpowiedzią nań jest, opracowany w MGPiB, dokument rządowy „Założenia polityki państwa w zakresie racjonalnego użytkowania energii w sektorze komunalno-bytowym" przyjęty już przez Radę Ministrów, a obecnie dyskutowany w Sejmie.
Istotną częścią „Założeń..." jest rządowy program wspierania inwestycji energooszczędnych racjonalnie wkomponowany w mechanizmy gospodarki rynkowej. Opracowanie szczegółów realizacji tego programu „Założenia..." zlecają Krajowej Agencji Poszanowania Energii oraz Fundacji Poszanowania Energii.

2. Wprowadzenie

W krajach rozwiniętych wytworzenie Produktu Krajowego Brutto, o takiej samej wielkości jak w Polsce, kosztuje ok. 8–10 mld $ mniej ze względu na mniejszą energochłonność gospodarki.
Kwota powyższa, obniżająca bezpośrednio PKB Polski, ma ponadto negatywny, pośredni wpływ na jego wysokość, z powodu obniżonego popytu gospodarstw domowych nadmiernie obciążonych opłatami za energię. Degradacja środowiska naturalnego w wyniku emisji substancji szkodliwych i konieczność podjęcia działań zmierzających do poprawy stanu środowiska jest następnym znacznym zwiększeniem kosztów uzyskania PKB.
Zapotrzebowanie na energię w budynkach mieszkalnych w krajach rozwiniętych o podobnym jak Polska klimacie jest 2–3-krotnie niższe. Ceny nośników energetycznych i co za tym idzie ceny energii są porównywalne. Równocześnie dochody polskich gospodarstw domowych są kilkakrotnie niższe. W efekcie obciążenia gospodarstw domowych kosztami energii sięgają 15–17% dochodów. Stanowi to jedną z najpoważniejszych barier popytu wewnętrznego.
Działania zmierzające do obniżenia zużycia energii w sektorze komunalno-bytowym podejmowane obecnie przez budżet (np. dotacja do usuwania wad technologicznych, które m.in. są przyczyną nadmiernego zużycia energii) nie są powiązane z analizą ekonomiczną efektywności inwestycji. Często więc wpływ tych działań na obniżenie kosztów gospodarstw domowych jest znikomy lub w najlepszym razie nieoptymalny.
Właściciele i zarządcy budynków, którzy chcieliby obniżyć koszty ogrzewania poprzez przeprowadzenie kompleksowej termorenowacji, natrafiają barierę w postaci braku środków na sfinansowanie tych inwestycji, mimo krótkich okresów zwrotu nakładów.
Utworzenie systemu wspierania inwestycji energooszczędnych dla wielorodzinego budownictwa mieszkaniowego wobec nieefektywności dotychczasowych działań i ich ograniczonego zakresu jest zadaniem najwyższej potrzeby.
System ten jest uzupełniony przez przedsięwzięcia zmniejszające zapotrzebowanie na energię przez budynki użyteczności publicznej i system wspierania inwestycji energooszczędnych w budownictwie indywidualnym.
Równoległym uzupełnieniem jest system wspierania modernizacji lokalnych źródeł energii zasilających poddane termorenowacji obiekty. Przedstawione w dalszej części pracy analizy finansowe wykazują, że istnieje możliwość stworzenia takich warunków organizacyjno-finasowych, które pozwolą na modernizację istniejących budynków w skali masowej, przy równomiernym i wzajemnie kompensującym się obciążeniu budżetu właścicieli i budżetu państwa. W niniejszym opracowaniu przedstawiona jest koncepcja, która zastąpiłaby obecnie działający system dopłat do energii cieplnej i dotacji na usuwanie wad technologicznych. Proponowany system dotyczy termorenowacji wielorodzinnych budynków mieszkalnych (spółdzielczych, komunalnych i prywatnych).

3. Cele Systemu

3.1. Cele główne

- Wzrost bezpieczeństwa energetycznego państwa za pomocą radykalnie niższych nakładów niż budowa nowych źródeł ciepła.
- Wzrost dochodu budżetu w czasie 14 lat funkcjonowania systemu minimum – 3,4 mld n.zł.
- Wzrost zatrudnienia w czasie 7 lat realizacji inwestycji o 60 tys. osób.
- Obniżenie kosztów energii w 2,4 mln gospodarstw domowych o 40–50%.
- Zwiększenie efektywności wykorzystania środków budżetowych.

3.2. Cele poboczne:

- Oszczędność paliwa docelowo o 4–5 mln ton p.u. rocznie.
- Obniżenie emisji CO_2, CO, SO_2, NO_x, odpowiadające spaleniu 4–5 mln ton p.u.
- Poprawa stanu technicznego ok. 47 600 budynków.
- Rozwój rynku materiałów budowlanych.

3.3. Efekty dodatkowe

- Wzrost świadomości ekologicznej mieszkańców.
- Podniesienie standardu energetycznego budynków.
- Stymulacja inwestycji energooszczędnych w budynkach użyteczności publicznej.

4. Charakterystyka Systemu

System obejmuje budynki wielorodzinne we wszystkich formach własności.

- Podstawą finansowania inwestycji jest komercyjny kredyt bankowy udzielany na podstawie studium wykonalności inwestycji energooszczędnej, wynikającego z audytu energetycznego obiektu.
- Kredyty udzielane będą z lini kredytowej wynegocjowanej centralnie z bankami.
- Zasady udzielania kredytu, forma zabezpieczeń, marża banku i zasady oprocentowania, karencji i spłat zostaną wynegocjowane przy następujących założeniach:
  - wysokość spłaty kredytu i odsetek **nie może być wyższa** niż obniżenie rachunku za energię,
  - udział własny inwestora w nakładach inwestycyjnych będzie wynosił 20% nakładów.
- Wybór inwestycji wynika z kryteriów ekonomicznych opracowanych na podstawie audytu energetycznego obiektu.
- Wolumen inwestycji limitowany jest koniecznością utrzymania równowagi między popytem i podażą na rynku budowlanym (kontrola wzrostu cen usług i dóbr inwestycyjnych).
- Rola budżetu w Systemie polega na przeznaczeniu ustalonych w porozumieniu z Ministerstwem Budownictwa kwot na fundusz gwarancyjno-premiowy. Fundusz udzielałby poręczeń na 50% wartości kredytu z odsetkami.
- Zakłada się poziom adekwatności kapitałowej funduszu poręczeń na 25% (jedna zł funduszu na cztery zł potencjalnych zobowiązań).
- Przyjmuje się poziom realizacji wypłat z tytułu poręczeń na 8% udzielonych poręczeń.
- Premia gwarancyjna wypłacana byłaby po spłaceniu 75% kredytu i wynosiłaby 25% wartości kredytu.
- Tam, gdzie beneficjentem inwestycji jest również budżet (dopłaty do ciepła i ciepłej wody), premia dla inwestora jest podwyższona o kwotę równą sumie dopłat do energii w okresie spłaty kredytu, jakie przysługiwałyby inwestorowi, gdyby nie podjął się modernizacji.
- Dotychczasowa dotacja na usuwanie wad technologicznych w zakresie docieplania i opomiarowania zostanie zlikwidowana.
- Pozostawione będą tylko dotacje związane z likwidacją zagrożenia zdrowia lub życia mieszkańców (cofanie się spalin, emisja związków toksycznych).
- Zostanie określony minimalny zakres inwestycji termorenowacyjnej tak, aby budynek po termorenowacji zużywał nie więcej niż 150 kWh/m^2/rok. Dla budynków poddanych dociepleniu w latach ubiegłych zostanie określony minimalny zakres modernizacji systemu centralnego ogrzewania.
- Zostaną przygotowane narzędzia komputerowe, umożliwiające przygotowanie standardowego studium wykonalności na podstawie kwestionariuszy inwentaryzacyjnych oraz bazy danych materiałów, urządzeń i usług na rynku inwestycji energooszczędnych.
- Zostanie przygotowana ogólnopolska baza danych inwestycji objętych Systemem jako podstawa

ciągłego procesu monitorowania Systemu.

- Koszty promocji Systemu oraz koszty obsługi baz danych finansowane będą z prowizji funduszu pobieranych od inwestorów. Prowizja powinna być nie wyższa niż 2% wartości poręczenia.
- W analizach przyjęto ścieżkę inflacji i wzrostu cen energii zgodnie z założeniami Ministerstwa Finansów.
- Systemem byłyby objęte inwestycje energooszczędne o czasie zwrotu nakładów do lat 7, w budynkach wybudowanych przed rokiem 1985.
- Inwestycje prowadzone byłyby na podstawie o ustawy o zamówieniach publicznych.

II. STANDARDY FINANASOWANIA

5. Rola standardu

Standard jest potrzebny wszędzie tam, gdzie chcemy pogodzić masowość z wysokim poziomem jakości. W usługach standard pozwala usługodawcy na prawidłową kalkulację kosztów, na ich optymalizację i kontrolę. Z drugiej strony (lady) na standardzie korzysta klient – bo wie, czego się może spodziewać za swoje pieniądze.
Na rynku usług finansowych standaryzacja procedur umożliwia porównanie inwestycji i tworzenie ich zobiektywizowanych list rankingowych.
Bez standardu nie można myśleć o komputeryzacji obsługi masowej.

6. Wymiar rzeczowo-finansowy problemu

W „Założeniach polityki państwa w zakresie racjonalnego użytkowania energii w sektorze komunalno-bytowym" zapisano zobowiązanie rządu do przeprowadzenia termorenowacji 2,4 mln mieszkań w ciągu 10 lat. Odpowiada to ok. 50 tysiącom budynków – 5 tys. budynków rocznie to tyle samo pozytywnie rozpatrzonych wniosków kredytowych i wniosków o poręczenie kredytu.
Roczny wolumen inwestycji można oszacować na ok. 700–900 mln PLN, a wartość pojedynczego projektu ma 100–250 tys PLN. Program rządowy zakłada 80% udziału kredytu, co określa skalę operacji bankowych.

7. Uczestnicy Systemu

Podstawowymi uczestnikami Systemu są:

inwestor – będzie nim spółdzielnia mieszkaniowa, zarząd, gminy, wspólnota mieszkaniowa lub inny właściciel budynku, np. osoba fizyczna.

bank kredytujący – zazwyczaj oddział banku, który bierze udział w Programie, tzn. podpisał umowę ogólną, w której zaakceptował zasady Systemu Finansowania Inwestycji Energooszczędnych – przede wszystkim zasadę spłaty kredytu z uzyskanych oszczędności.

KAPE S.A. – administrator Funduszu Efektywności Energetycznej i termorenowacji budynków udzielający poręczeń kredytów zabezpieczonych na środkach Funduszu.

Terenowymi łącznikami będą Regionalne Agencje Poszanowania Energii. Poręczenia będą udzielane na podstawie analizy wyników standardowego audytu energetycznego.
Zainteresowanych standardem audytu odsyłam do referatu „Standard audytu energetycznego" autorstwa Ludomira Dudy. Chcę tu jedynie wspomnieć, że synteza audytu w postaci standardowej Karty Audytu Energetycznego będzie zawierać podstawowe parametry umożliwiające energetyczno-ekonomiczną ocenę inwestycji.
Będą nimi:

wskaźniki ekonomiczne

SPBT – prosty czas zwrotu inwestycji
NPV – wartość zaktualizowana netto
IRR – wewnętrzna stopa zwrotu

wskaźniki energetyczne

q – szczytowa moc grzewcza

E – wskaźnik sezonowego zapotrzebowania na ciepło; zakłada się, że inwestycja powinna zmniejszyć wartość E do poziomu co najwyżej 150 kWh/m^2/rok

wskaźniki efektywnościowe

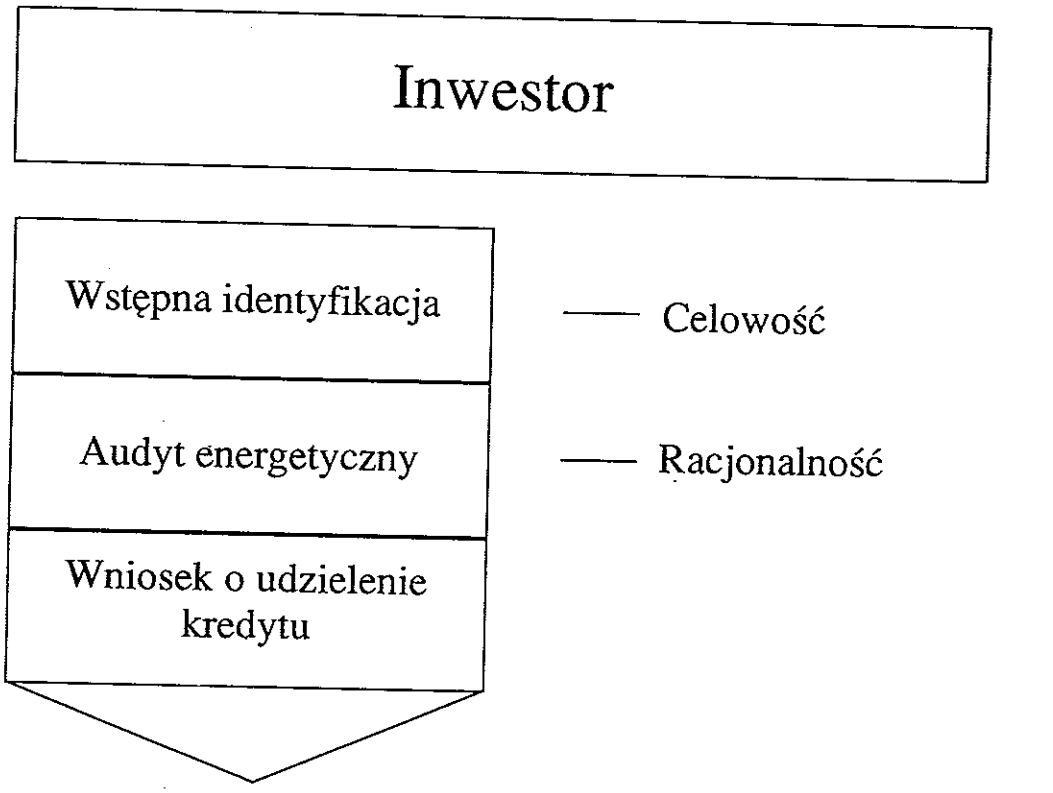
χ_q – koszt zaoszczędzenia mocy szczytowej

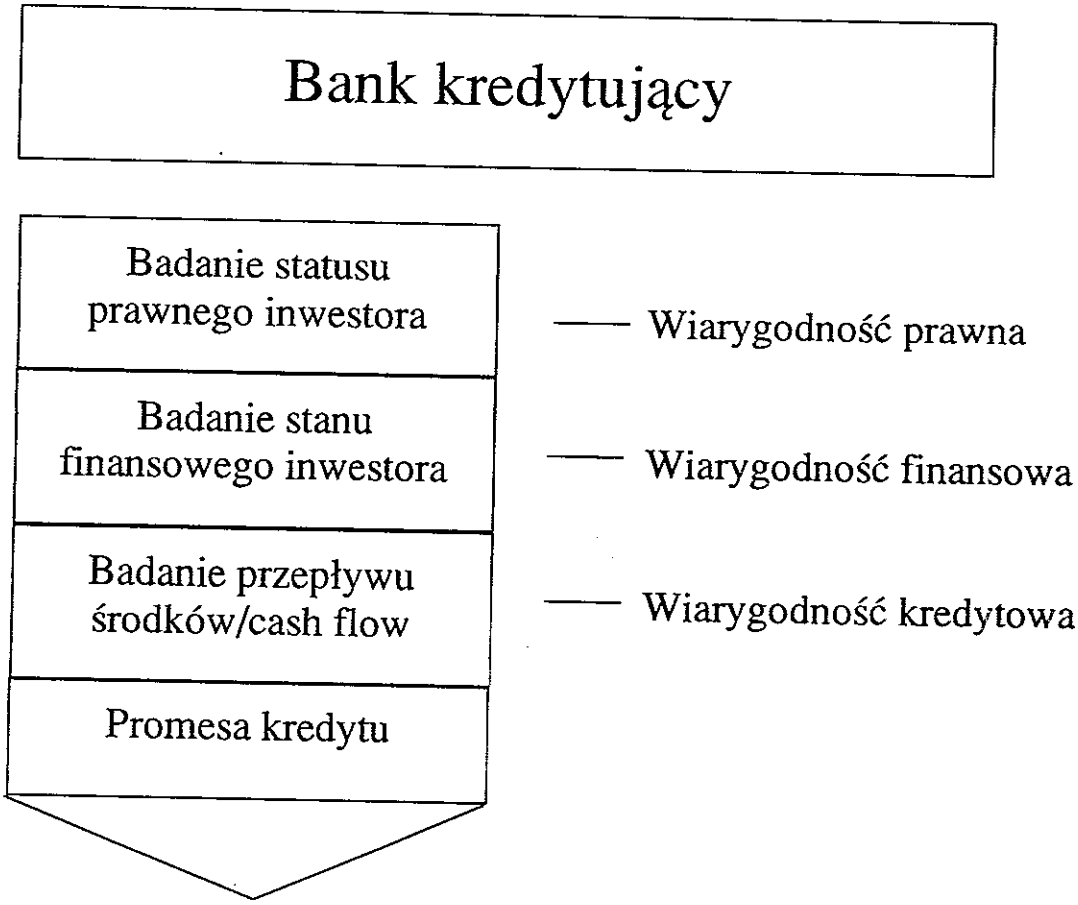
χ_E – koszt zaoszczędzenia energii końcowej

Powyższe parametry umożliwią umieszczenie danej inwestycji na ogólnopolskiej liście rankingowej. Zezwolą one na prowadzenie precyzyjnej analizy statystycznej niezbędnej przy monitorowaniu programu o takiej skali. Będzie rówież można komputerowo zidentyfikować wszystkie inwestycje „dziwne" odbiegające od wartości średnich.

Poprawność audytu – podstawowego dokumentu inwestycji – kontrolowanie będzie na dwóch poziomach:

- przez Regionalną Agencję Poszanowania Energii na poziomie terenowym,
- przez Krajową Agencję Poszanowania Energii na poziomie ogólnopolskim.


Inwestor
Wstępna identyfikacja
Audyt energetyczny
Wniosek o udzielenie kredytu
Celowość
Racjonalność


Bank kredytujący
Badanie statusu prawnego inwestora
Badanie stanu finansowego inwestora
Badanie przepływu środków/cash flow
Promesa kredytu
Wiarygodność prawna
Wiarygodność finansowa
Wiarygodność kredytowa

KAPE S.A.

Kontrola wiarygodności audytu

Badanie techniczno--energetycznego aspektu inwestycji — Celowość

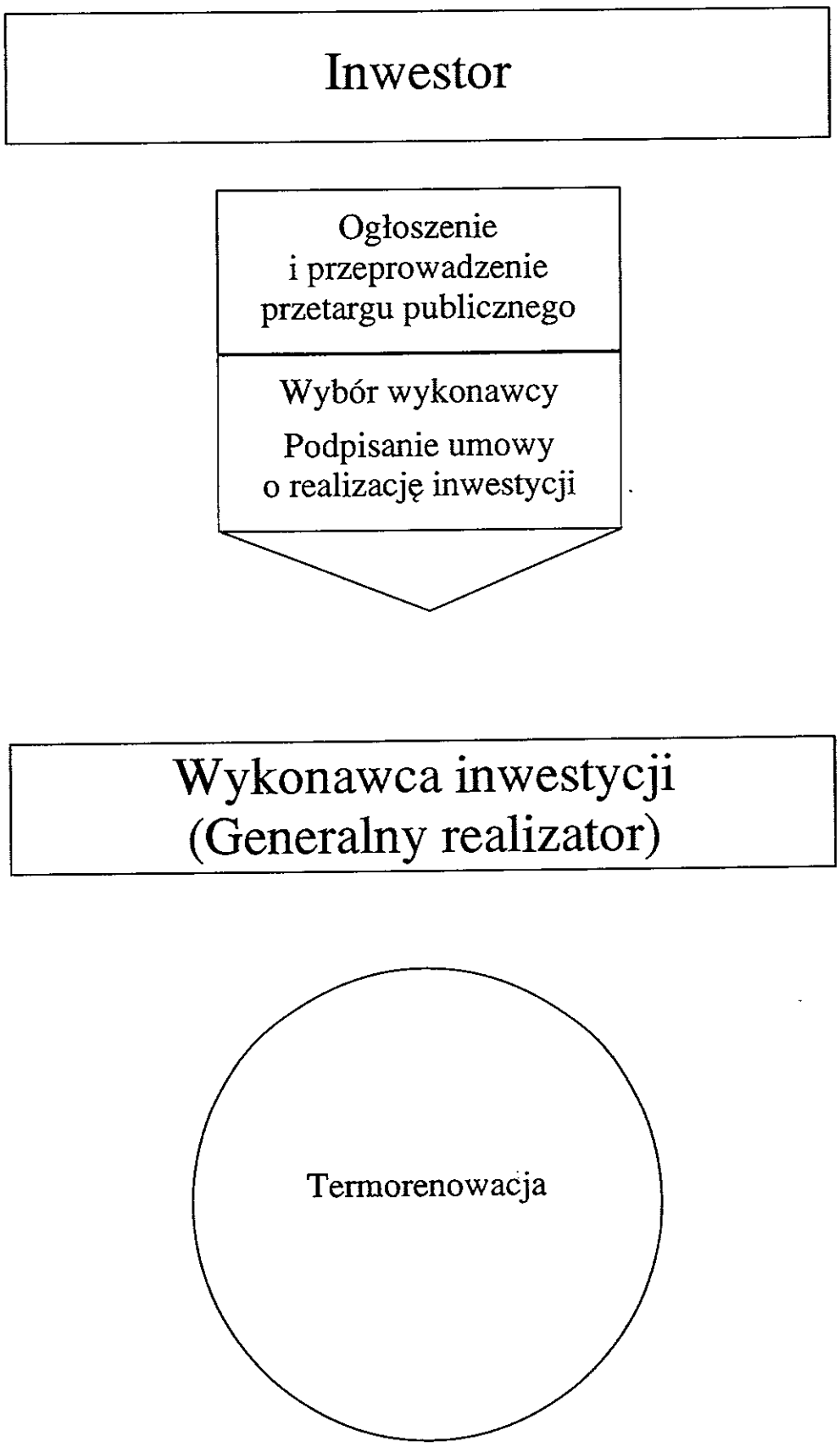
Badanie ekonomicznego aspektu inwestycji — Opłacalność

Udzielenie poręczenia

Bank kredytujący

Udzielenie kredytu

Przekazanie środków


Inwestor
Ogłoszenie
i przeprowadzenie
przetargu publicznego
Wybór wykonawcy
Podpisanie umowy
o realizację inwestycji
Wykonawca inwestycji
(Generalny realizator)
Termorenowacja

8. Standardowa procedura finansowania

Podstawowe czynności i obieg zasadniczych dokumentów przedstawiono w postaci diagramów uproszczonego schematu blokowego.

9. Działania przygotowawcze

Wprowadzenie Systemu musi być poprzedzone przez jego przygotowanie organizacyjne. Jednostką, która przygotuje projekty odpowiednich dokumentów, ustali zasady współpracy z bankami itp., a po uruchomieniu Systemu będzie sprawowała czynności kierujące, będzie Krajowa Agencja Poszanowania Energii S.A.
Uruchomienie Systemu wspomagania inwestycji energooszczędnych w budownictwie wielorodzinnym wymaga podjęcia wielu działań przygotowawczych, organizacyjnych i legislacyjnych.
Zakres przedsięwzięcia oraz względy merytoryczne wymagają współdziałania przy organizacji Systemu: Ministerstwa Budownictwa i Ministerstwa Finansów. Proponujemy powołanie grupy roboczej, która mogłaby powstać w oparciu o powołany przez Ministra Budownictwa zespół, po uzupełnieniu jego składu przedstawicielami Ministra Finansów.
Przygotowanie przedsięwzięcia o tym stopniu złożoności wymaga współdziałania z profesjonalnymi podmiotami z zakresu finansów, bankowości, rynku budowlanego, marketingu, public relations, itp. Działania te prowadzi KAPE we współpracy z FPE.

10. Uczestnicy przedsięwzięcia, cele, zadania, korzyści

10.1 Ministerstwo Finansów

cele
- zwiększenie efektywności gospodarowania środkami budżetowymi,
- stymulacja gospodarki poprzez pobudzanie popytu wewnętrznego,
- wprowadzenie nowatorskich metod finansowania inwestycji.

zadania
- uczestnictwo w grupie roboczej, wspólnie z Min. Budownictwa przygotowującej wnioski dla budżetu na 1997 rok,
- zagwarantowanie środków na fundusz gwarancyjno-premiowy.

korzyści
- zmniejszenie wydatków do budżetu przez ograniczenie dopłat do energii,
- zwiększenie przychodów budżetu.

10.2 Ministerstwo Budownictwa

cele
- poprawa stanu zasobów mieszkaniowych,
- wycofanie się z dotacji do usuwania wad technologicznych i energii cieplnej.

zadania
- zorganizowanie finansowania i przewodnictwo grupie roboczej opracowującej wnioski dla budżetu na 1997 rok,
- opracowanie zasad trybu zatwierdzania i kryteriów decyzji uruchamiających finansowanie przez wybrane banki.

korzyści
- uproszczenie zarządzania inwestycjami energooszczędnymi,
- szeroki przegląd stanu zasobów i potencjału inwestycji, w wyniku monitoringu wykonanych inwestycji,
- stymulacja koniunktury budowlanej.

10.3 Inwestor

cele
- poprawa standardu życia

zadania
- przygotowanie audytingu energetycznego obiektu zawierającego studium wykonalności,
- dostarczenie gwarancji na 50% wartości kredytu,
- dostarczenie 20% wkładu własnego,
- opłacenie prowizji Funduszowi gwarancyjno-premiowemu.

korzyści
- zmniejszenie opłat za energię, zwiększenie dobrobytu mieszkańców,
- poprawa stanu środowiska naturalnego.

10.4 Wykonawca

cele
- możliwość zwiększenia obrotu,
- finansowe bezpieczeństwo działalności.

zadania
- wykonanie zadań wynikających z audytu,
- przedstawienie rachunków inwestorowi.

korzyści
- utworzenie nowych miejsc pracy,
- zwiększenie przychodów firmy.

10.5 Bank

cele
- stworzenie bezpiecznego rynku kredytowego,
- stymulacja wewnętrznego popytu na kredyty konsumpcyjne,
- stymulacja popytu inwestycyjnego i związanego z nim rynku kredytowego.

zadania
- opracowanie produktu bankowego linii kredytowej na inwestycje energooszczędne w budynkach wielorodzinnych,
- opracowanie standardowych uproszczonych procedur przyznawania kredytów.

korzyści
- zysk.

10.6 KAPE Biuro obsługi Systemu wspierania inwestycji energooszczędnych w budownictwie wielorodzinnym (we współpracy z RAPE i FPE)

cele
- obsługa Systemu.

zadania
- przygotowanie projektów dokumentów Systemu,
- prowadzenie kampanii promocyjno-informacyjnej,
- prowadzenie bazy danych o inwestycjach i rynku,
- monitoring działania Systemu,
- przygotowanie studium wykonalności,
- szkolenie audytorów
- szkolenie użytkowników energii.

korzyści
- realizacja celów statutowych.

11. Uzupełnienie

Przedstawiony tu System Wspierania Inwestycji Energooszczędnych w Budownictwie Wielorodzinnym uzupełniony jest przez:
– System Finansowania Inwestycji w Budynkach Użyteczności Publicznej. Ten program przezna-

czony jest dla szkół, szpitali, jednostek wojskowych, itp. Jego cechą podstawową jest wykorzystanie mechanizmu ESCO, tzn. finansowania przez trzecią stronę.

- System Wspomagania Inwestycji Energooszczędnych w źródłach zasilających obiekty poddane termorenowacji.
- System Wspomagania Inwestycji Energooszczędnych w Budynkach Jednorodzinnych ze szczególnym uwzględnieniem systemu doradztwa energetycznego.
- Brak miejsca nie pozwala na szersze omówienie tych systemów. Chcę tylko wspomnieć o jednej ich wspólnej cesze – wszystkie oparte są na zasadzie spłaty z uzyskanych oszczędności – jedną realną i racjonalną w polskich warunkach.

ANEKS 4

Przykład oferty kredytowej. Kredyt Budowlany Banku Zachodniego S.A.

Jeśli nie stać Państwa na wybudowanie własnego mieszkania, najlepszym i najtańszym sposobem na dokonanie tej inwestycji jest Kredyt Budowlany w Banku Zachodnim S.A.

KREDYT BUDOWLANY

Kredyt ten mogą Państwo przeznaczyć na:
- budowę lub remont domu mieszkalnego,
- budowę lub remont lokalu mieszkalnego w budynku wielomieszkaniowym,
- budowę garażu,
- wykonanie infrastruktury technicznej niezbędnej dla użytkowania budynku mieszkalnego, garażu.

WYSOKOŚĆ KREDYTU

Kredyt ten mogą Państwo uzyskać:
- do wysokości 80% ceny, gdy kredyt przeznaczony jest na budowę lub remont domu mieszkalnego,
- do 70% kosztów całkowitych inwestycji, gdy kredyt przeznaczony jest na: budowę lub remont lokalu mieszkalnego, budynku wielomieszkaniowym, budowę garażu, wykonanie infrastruktury technicznej niezbędnej dla użytkowania budynku mieszkalnego, garażu.

Wysokość kredytu budowlanego uzależniona jest od zdolności kredytowej klienta. O tym, jak duży kredyt mogą Państwo otrzymać decyduje przede wszystkim wysokość dochodów netto.

Część zarobionych pieniędzy trzeba przeznaczyć na niezbędne koszty utrzymania. Pozostała kwota pozwala stwierdzić, czy jesteście Państwo w stanie spłacać raty kredytu i odsetki w ustalonym terminie. Ubiegając się o kredyt wraz ze współmałżonkiem, uzyskują Państwo możliwość otrzymania większej kwoty kredytu. Bank weźmie wtedy pod uwagę Państwa wspólny dochód.

SPŁATA KREDYTU

Kredyt budowlany mogą Państwo spłacać w okresie do 12 lat.
Podczas realizacji inwestycji (maksymalnie do 2 lat) mogą Państwo wybrać rodzaj oprocentowania – oprocentowanie stałe lub zmienne.
Spłatę kredytu mogą Państwo rozpocząć w 3 miesiące po jego otrzymaniu. Trzeba to jednak uzgodnić z Bankiem.

OPROCENTOWANIE KREDYTU

Rodzaj stopy procentowej	Okres	Oprocentowanie (%)
ZMIENNE (dla okresu kredytowania liczonego od dnia zawarcia umowy kredytowej)		
	do 3 lat	23,40
	od 3 do 6 lat	24,60
	od 6 do 12 lat	25,92
W tym dla okresu realizacji inwestycji – maksymalnie do 2 lat*		
dla stopy stałej	do 2 lat	22,56
dla stopy zmiennej	do 2 lat	22,92

* oprocentowanie kredytu budowlanego może ulec obniżeniu o 0,5 pkt. proc. w przypadku udokumentowania przez kredytobiorcę wkładu własnego powyżej 40% kosztów inwestycji

Bank Zachodni S.A. Centrala
50-950 Wrocław, Rynek 9/11
tel. 72 31 38

I Oddział we Wrocławiu
50-950 Wrocław, Rynek 9/11
tel. 44 66 61

II Oddział we Wrocławiu
50-950 Wrocław, pl. Wolności 10
tel. 44 40 41(9)

Filia II Oddziału we Wrocławiu
50-503 Wrocław, ul. Sernicka 21
ul. Kamienna 145
tel. 671 741

III Oddział we Wrocławiu
50-950 Wrocław, ul. Łaciarska 2
tel. 44 54 11

Filia III Oddziału we Wrocławiu
53-318 Wrocław, ul. Powst. Śl. 145
tel. 610 621

IV Oddział we Wrocławiu
50-950 Wrocław, ul. Kuźnicza 17/19
tel. 343 00 51(5)

Filia IV Oddziału we Wrocławiu
53-611 Wrocław, ul. Strzegomska 6
tel. 550 108

ANEKS 5

Finansowanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych jako część projektu strategii mieszkaniowej dla miasta Bielsko-Biała

Marek Węglowski, I.G.M. Kraków,

Przy obecnym stanie prawnym finansowanie takich przedsięwzięć może pochodzić z kilku źródeł.

1. Fundusze samorządów (budżet Gminy)

Jest to obecnie zasadnicze źródło finansowania procesów rewitalizacyjnych, przy czym możliwości jego wykorzystania są ograniczone, z jednej strony – szczupłością środków, a z drugiej – przepisami regulującymi sposoby wydawania tych środków (np. ograniczenia w przypadku modernizacji własności wspólnej).

Środki te mogą być uzupełniane na drodze sprzedaży lokali lub budynków komunalnych, uzupełniane wyższym czynszem z lokali już odremontowanych – w ramach czynszu wolnego lub regulowanego (górna granica stawki).

2. Fundusze inwestorów zewnętrznych

Są to środki, na wykorzystanie których liczą gminy stosując komercyjny model finansowania renowacji.

Polega on na czasowym wydzierżawieniu lub docelowym przekazaniu prawa własności komunalnych budynków i prawa wieczystego użytkowania gruntów bądź prawa własności gruntów – w atrakcyjnych lokalizacjach – prywatnym inwestorom (lub instytucjonalnym), w zamian za przeprowadzenie przez nich fizycznej renowacji obiektu, poprawę zagospodarowania terenu, itp.

3. Fundusz ze wspólnot mieszkaniowych, indywidualnych właścicieli bądź lokatorów

Jest to potencjalne źródło finansowania renowacji, jednak – jak dotychczas – nie wypracowano sprawdzonego praktycznie modelu gromadzenia i wykorzystania tych środków.

Zakłada się, że właściciele powinni partycypować w finansowaniu omawianych prac, przynajmniej w wysokości wzrostu wartości lokali po przeprowadzonej renowacji.

Lokatorzy, zainteresowani kupnem wynajmowanych lokali, mogą – już w trakcie przeprowadzanego remontu – zacząć ratalnie spłacać przewidywaną cenę lokalu.

Szacuje się, że finansowanie z tych źródeł może pokryć od 20% do 30% całkowitych nakładów.

4. Fundusze zagraniczne

Finansowanie z tych źródeł może pochodzić z kilku kierunków.

Mogą to być kwoty uzyskane w ramach współpracy miast bliźniaczych, funduszy typu OUVERTURE, funduszy prywatnych – np. Fundusz Leaderów Businessu Ks. Walii, itp.

Uzyskiwane na tej drodze kwoty (potencjalnie znaczące) są jak dotychczas – z różnych przyczyn – niewielkie i przeznaczone były głównie na wstępne prace (studialne, projektowe, itp.).

5. Fundusze będące w dyspozycji terenowych organów administracji rządowej

Wydaje się możliwe uzyskanie na tej drodze finansowania zadań renowacyjnych i modernizacyjnych z kilku źródeł:

- Fundusz Ochrony Środowiska – na przedsięwzięcia termorenowacyjne itp.
- Fundusz premii gwarancyjnych dla posiadaczy książeczek mieszkaniowych – może być przeznaczony na zakup lub modernizację mieszkania dla tej grupy osób.
- Dotacje na uzbrojenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe, przy czym – w przypadku sprzedaży tak uzbrojonych działek – cały zysk należy również przeznaczyć na te cele.
- Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych.

Ewentualne dotacje z tego Funduszu można uzyskać w przypadku modernizacji polegającej m.in. na przystosowaniu lokali do użytkowania przez osoby niepełnosprawne.

- Fundusze przeznaczone na konserwację zabytków (w zależności od konkretnych uwarunkowań).

CZĘŚĆ II

JAK WDROŻYĆ I REALIZOWAĆ PROCES REWITALIZACJI?

Eksploatacja ankiet socjalnych i techniczno-komercyjnych zrealizowanych na obszarze objętym rewitalizacją oraz przetworzenie uzyskanych informacji na wstępny program robót remontowych. Zasady i procedury gospodarowania mieniem w czasie rewitalizacji. Wdrożenie i realizacja procesu rewitalizacji.

Raport z drugiej części prac przygotowawczych do rewitalizacji Starego Miasta w Bielsku-Białej za okres od 9 maja 1997 r. do 9 maja 1998 r., przygotowany przy współudziale CHF Cooperative Housing Foundation Fundacja Spółdzielczości Mieszkaniowej.

8 PRZYGOTOWANIE PROGRAMU ROBÓT REMONTOWYCH

8.1 Przetworzenie informacji uzyskanych poprzez ankiety na wstępne programy robót

- **Eksploatacja ankiet socjalnych, technicznych i komercyjnych zrealizowanych na obszarze poddanym rewitalizacji.**
- **Metodyka przetworzenia uzyskanych informacji na wstępny program robót remontowych w następujących dziedzinach:**

- **wybór lokali mieszkalnych do opróżnienia,**
- **wybór rodzin do przesiedlenia,**
- **tworzenie listy mieszkań rotacyjnych zamiennych,**
- **lokalizacja nowych lokali komercyjnych,**
- **doradztwo przy wyborze budynków do sprzedaży, częściowej sprzedaży, przeznaczenia na dzierżawę,**
- **doradztwo przy wyborze komunalnych lokali użytkowych do sprzedaży lub do wynajęcia.**

Określenie ilościowego i jakościowego programu robót, jakie mogą być zrealizowane na obszarze poddanym rewitalizacji, uwarunkowane jest kilkoma czynnikami :

- realnymi możliwościami dokonania przeprowadzek dotychczasowych mieszkańców (głównie z marginesu społecznego) poza obszar Starego Miasta,
- wielkością zasobu mieszkań zamiennych oddanych do dyspozycji operatora,
- liczbą i wyborem przez Gminę budynków na sprzedaż i lokali pozostawionych do dzierżawy,
- realnym zainteresowaniem inwestorów wykupem mieszkań, budynków i dzierżawą lokali użytkowych,
- korelacją pomiędzy funduszem przeznaczonym przez Gminę na rewitalizację a wkładami inwestorów z sektora prywatnego,
- umiejętnością przekonywania i sztuką negocjacji rozwiniętą przez operatora w trakcie trwania operacji, tj. w okresie następnych 5–10 lat.

Wszystkie powyższe informacje są „zmiennymi", które w ostatecznym bilansie wyznaczą program robót remontowych.
Nie jest więc możliwe określenie na wstępie precyzyjnie programu robót. Niemniej jednak zadaniem Zespołu Koordynacyjnego i operatora jest ogólne określenie programu robót w poszczególnych sektorach własności, określenie wstępne ilościowego programu robót już w okresie tworzenia zasad oraz procedur wydatkowania Funduszu Interwencyjnego. Te prace są oparte w dużym stopniu na znakomitej znajomości kontekstu, antycypacji oraz w pewnym stopniu na czynniku intuicyjnym w ocenie potencjalnych decyzji inwestycyjnych.

Akceptacja zasad i procedur rewitalizacji przez inwestorów jest gwarancją skuteczności działań operatora

Przygotowane „reguły gry" nie zadowolą jednak wszystkich partnerów, gdyż nie jest to po prostu możliwe. W istocie rzeczy , każda grupa występująca w ramach operacji, ma swoje argumenty, swoją wizję i swoje żądania. Chodzi jednak o to, by działania podejmować z pełną świadomością ich skutków i ewentualnych ocen i krytyki. Ważna jest również analiza efektów nieprzewidzianych (z francuskiego tzw. efekty nie chciane, *effets pervers).*

8.2 Pomoc dla operatora w zasadach i praktyce tworzenia biznesplanów remontów

8.3 Tworzenie ramowego budżetu operacji programowanej i ewaluacja niezbędnych wkładów z budżetu komunalnego

9 INSTRUMENTY PRACY OPERATORA

9.1 Instrumenty działania do dyspozycji operatora w zakresie finansowania prac i procedur operacyjnych

Zapisanie instytucji koordynatora /operatora w ustawie o renowacji oraz powołanie osoby odpowiedzialnej za tę rolę w Bielsku-Białej, a nawet precyzyjne określenie jej zadań, byłoby bezcelowe i bezowocne, jeśli dla wykonania tych zadań nowych i szczególnie trudnych w warunkach polskich operator nie zostałby wyposażony w odpowiednie instrumenty działania.

Zadaniem Zespołu Koordynacyjnego (lokalnej grupy operacyjnej) było więc zidentyfikowanie instrumentów działania operatora niezbędnych dla realizacji różnorodnych scenariuszy robót remontowych podejmowanych przez inwestorów . Poświęcone temu zagadnieniu były zebrania grupy roboczej nr 22 i 23. Pozwoliły one na precyzyjne zdefiniowanie zadań i form pracy. Zadania, które stoją do wykonania, dotyczą stworzenia następujących zasad i mechanizmów:

9.2 Komunalny Fundusz Rewitalizacji

Zadania pozostające przed Zespołem Koordynacyjnym obejmują stworzenie:

- statutu Funduszu, jego zapis w budżecie na rok 1998 oraz gwarancje jego utrzymania w latach następnych (1998 - 2003),
- zasad wydatkowania Komunalnego Funduszu Rewitalizacji

9.3 Zasady i procedury działań operatora na obszarze rewitalizacją

Zostały zidentyfikowane następujące działania , których zasady i procedury są konieczne do sprecyzowania i poddania akceptacji Zarządowi Miasta.

I

- Zasady i procedury przekwaterowań

II

- Zasady i procedury sprzedaży lokali użytkowych
- Zasady i procedury dzierżawy lokali użytkowych

III

- Zasady i procedura prywatyzacji budynków na rzecz aktualnych użytkowników lokali komercyjnych i mieszkalnych
- Zasady i procedura sprzedaży budynków wraz z lokalami obciążonymi umowami najmu

IV

- Zasady i procedury Programu Ulepszeń Lokatorskich z udziałem Gminy (analiza i adaptacja rozwiązań z innych miast polskich)

V

- Zasady pomocy budżetu Gminy dla remontów prywatnych budynków czynszowych

VIII

- Zasady finansowania modernizacji przestrzeni publicznych (rynku, parkingów, nawierzchni ulic) to jest tzw. akcji towarzyszących remontom mieszkań

ANEKS 1

Uchwała Rady Miasta Krakowa w sprawie pomocy Gminy dla remontów budynków prywatnych

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia .....

w sprawie zasad związanych z kredytowaniem przez Gminę Kraków remontów budynków stanowiących własność osób fizycznych nie będących w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych.

Na podstawie art. 6 ust. 1 oraz art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. Nr 13, poz. 74 z 10.II.1996 r. – tekst jednolity) w związku z art. 4 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509), Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1

W przypadkach zagrożenia życia lub zdrowia ludzkiego (potwierdzonych ekspertyzą) w budynku prywatnym zamieszkałym przez najemców na podstawie tytułu prawnego w rozumieniu art. 56 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509), Gmina może skredytować remont z własnych środków budżetowych.

§ 2

Kryteria obowiązujące przy ustalaniu warunków kredytowania przez Gminę Kraków remontów budynków stanowiących własność osób fizycznych określone są w załączniku nr 1.

§ 3

Zasady kredytowania, warunki spłaty, ilość i termin wpłaty poszczególnych rat każdorazowo będzie określać umowa zawarta między kredytobiorcą a kredytodawcą.

§ 4

W przypadku niewywiązania się z wynikających z umowy zobowiązań, Gmina będzie dochodzić swoich roszczeń na drodze cywilnoprawnej. Gmina zastrzega sobie prawo równoczesnego zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości, w której wykonany był remont.

§ 5

1. Na realizację zadania określonego tą uchwałą Rada Miasta Krakowa zabezpieczać będzie corocznie odpowiednie środki – począwszy od 1997 r. – z budżetu Gminy.
2. Realizacja zadania określonego niniejszą uchwałą w 1996 r. uzależniona jest od pozyskania środków na ten cel z budżetu Gminy.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i będzie obowiązywać do czasu, w którym najemcy zajmujący mieszkania w domach stanowiących własność osób fizycznych na podstawie tytułu prawnego w rozumieniu art. 56 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509) będą opłacać czynsz regulowany.

Załącznik nr 1
Do uchwały nr.....
Rady Miasta Krakowa
z dnia .....

Kryteria obowiązujące przy ustalaniu warunków kredytowania przez Gminę Kraków remontów budynków stanowiących własność osób fizycznych nie będących w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych.

1. Kredyt przeznaczony jest na wykonanie remontu w budynku prywatnym, w którym:
   – brak jest lokali użytkowych
   – kwota przyznanego kredytu nie może być wyższa niż 3% wskaźnika przeliczeniowego 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego pomnożona przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego danego budynku zajmowanego przez najemców na podstawie tytułu prawnego w rozumieniu art. 56 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509).

2. Okres spłaty kredytu nie może być dłuższy niż 5 lat. W przypadku wprowadzenia czynszu wolnego w okresie spłaty kredytu, kredytobiorca zobowiązuje się stosować dla najemców zamieszkałych na podstawie tytułu prawnego w rozumieniu art. 56 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509) czynsz obowiązujący w zasobach Gminy. W przypadku odmowy stosowania tej zasady termin spłaty kredytu ulega skróceniu do okresu jednorocznego.

3. Warunki przyznania kredytu:
   – decyzja Wydziału Architektury o pozwoleniu na remont lub decyzja nakazowa Wydziału Nadzoru Budowlanego na podstawie art. 66 ust. 1 albo art. 68 ustawy z dnia7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane wydane na podstawie ekspertyz o stanie technicznym budynku, o stanie technicznym instalacji gazowej, kominiarskiej i mykologicznej,
   – aktualny odpis z księgi wieczystej nieruchomości (z ostatnich trzech miesięcy),
   – akt własności,
   – notarialne pełnomocnictwo od wszystkich współwłaścicieli realności, do reprezentowania ich w staraniach o kredyt i przejęcie zobowiązania na siebie (gdy budynek nie jest własnością jednej osoby),
   – udokumentowanie, jaką powierzchnię użytkową danego budynku zamieszkują najemcy na podstawie tytułu prawnego w rozumieniu art. 56 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509),
   – kosztorys planowanych prac remontowych
   – zaświadczenie z Wydziału Finansowego o niezaleganiu z płatnościami podatku od nieruchomości,
   – oświadczenie o możliwości spłaty kredytu, na podstawie udokumentowanych dochodów.

4. Po sprawdzeniu, iż starający się o kredyt spełnia powyższe warunki, Wydział Lokali i Budynków zawiera umowę kredytową i przesyła dokumenty w celu realizacji zadania do Wydziału Finansowego.

5. W umowach zawieranych z kredytobiorcą ustalone będą warunki spłaty odsetek za zwłokę, spłaty rat kredytu oraz zabezpieczenie na nieruchomości.
   Integralną częścią tego załącznika jest wzór umowy cywilnoprawnej. Wzór umowy zostanie zatwierdzony przez Zarząd Miasta Krakowa.

UZASADNIENIE

Po wejściu w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509) straciło moc rozporządzenie RM z dnia 9 listopada 1987 r. w sprawie bezzwrotnej pomocy finansowej na remonty w budynkach prywatnych. W związku z eksploatacją tych zasobów w ramach publicznej gospodarki i przeznaczeniem niewielkich kwot na ich remonty nastąpiła w tym okresie degradacja tych zasobów nie zawiniona przez właścicieli budynków. Bardzo duża część najemców w tych budynkach to osoby zajmujące te lokale na podstawie uprzednio wydanych decyzji administracyjnych i opłacające czynsz regulowany. Kwoty z tych czynszów nie zawsze wystarczają na bieżące koszty związane z utrzymaniem budynku, nie mówiąc o kosztach remontów. Uchwała Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 lipca 1995 r. w sprawie polityki mieszkaniowej Państwa w okresie

transformacji społeczno-gospodarczej wyraźnie określa odpowiedzialność samorządów terytorialnych za tworzenie warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz art. 68 ust. 2 Prawa budowlanego z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. Nr 89, poz. 414) obliguje Gminę do zapewnienia lokalu zamiennego lub pomieszczenia zastępczego w wypadku wydania przez właściwy organ decyzji stwierdzającej bezpośrednie zagrożenie zawaleniem obiektu. Wprowadzenie takiej formy kredytowania remontów budynków stanowiących własność osób fizycznych jest zasadne i umożliwi zachowanie istniejących substancji. Należy nadmienić, że Gmina Kraków nie posiada w swojej dyspozycji odpowiedniej liczby lokali zabezpieczających te zobowiązania.

Uznając, iż wieloletnie zaniedbania stanu technicznego budynków mieszkalnych spowodowały ogromne potrzeby remontowe i chcąc wyjść naprzeciw właścicielom tych budynków uznaje się celowość kredytowania remontów w tych zasobach, zwłaszcza w których występuje zagrożenie życia lub zdrowia ludzkiego. Z danych, jakie posiada Wydział Lokali Budynków na terenie miasta Krakowa wynika. że jest około 230 takich budynków prywatnych.

Wysokość środków na remonty w każdym roku budżetowym preliminowane będzie w budżecie Miasta Krakowa.

Podjęcie uchwały w proponowanym brzmieniu umożliwi zatrzymanie procesów degradacji substancji mieszkaniowej i przywróci do stanu umożliwiającego bezpieczne zamieszkanie w budynkach, w których istnieje zagrożenie życia lub zdrowia ludzkiego.

Załącznik
do uchwały nr
Zarządu Miasta Krakowa

UMOWA CYWILNOPRAWNA
dotycząca udzielenia kredytu ze środków Gminy Kraków na remonty budynków prywatnych

zawarta w Krakowie w dniu ..... pomiędzy Gminą Miasta Krakowa z siedzibą w Krakowie, plac Wszystkich Świętych 3/4 reprezentowana przez .....,
.....
a Panem (-ią) .....
zam.....
legitymującym się dowodem osobistym nr ..... seria ..... wydanym przez ....., numer ewidencyjny PESEL .....zwanym (-ą) dalej kredytobiorcą.

Kredyt przeznaczony jest na remont .....
w budynku przy ul: .....

1. Gmina Miasta Krakowa udziela kredytobiorcy kredytu gotówkowego, na warunkach określonych niniejszą umową w wysokości .....:.....złotych (słownie zł .....).
2. Wypłata kredytu następować będzie każdorazowo po przedłożeniu kolejnych faktur.
3. Raty kredytu będą wypłacone w danym roku budżetowym.
4. Przyznany kredyt podlega spłacie w całości. Okres spłaty wynosi ..... lat. Rozpoczęcie spłaty kredytu następuje od miesiąca ..... w równych..... ratach miesięcznych po zł ..... każda. Raty należy wpłacać na konto ..... w terminie do ..... każdego miesiąca.
5. W przypadku gdy termin spłaty należności ustalony w planie przypada na dzień ustawowo wolny od pracy, termin ten upływa dnia następnego.
6. Za datę spłaty należności Gminie uważa się datę stempla placówki przyjmującej wpłatę.
7. W przypadku nieterminowości spłat rat kredytu będą naliczane za zwłokę odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia spłaty.
8. W przypadku zmiany warunków określonych w pkt. 2 załącznika nr 1 do uchwały Rady Miasta Krakowa, okres spłaty kredytu ulega skróceniu do jednego roku.

171

9. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.
10. Umowę sporządza się w czterech jednobrzmiących egzemplarzach po dwa dla każdej ze stron.
11. Opłatę skarbową od umowy uiszcza kredytobiorca w wysokości .....zł.

Umowa została podpisana w dniu ..... 199..... roku.

KREDYTOBIORCA

KREDYTODAWCA

10 POLITYKA MIENIA W PROCESIE REWITALIZACJI

10.1 Sprzedawać czy dzierżawić mienie komunalne?

Tworzenie programu robót remontowych przez Zespół Koordynacyjny i Zarząd Miasta przy istotnym udziale Rady wiąże się z odpowiedzią na podstawowe pytanie: Co z majątku Gminy sprzedać, komu i w jaki sposób. Przygotowanie odpowiedzi na te pytania jest tylko z pozoru zadaniem technicznym opartym na ankiecie socjologicznej i ocenie stanu technicznego budynku. W istocie jest to zadanie o charakterze wysoce politycznym dla miasta, gdyż determinuje :

- zasób własności publicznej, jakim są nieruchomości komunalne
- kierunek dalszej ewolucji tych zasobów, w zależności komu i w jakim celu zostaną one sprzedane.

Dlatego decyzje o sprzedaży lub dzierżawie poszczególnych budynków lub ich części powinny każdorazowo zaangażować Zarząd Miasta, a niekiedy również podlegać uchwale Rady Miasta.

10.2 Finansowe mechanizmy motywacyjne tworzone przez Gminę

Tworzenie dodatkowych instrumentów motywacyjnych finansowania remontów przez Gminę jest istotnym elementem zdynamizowania procesów remontowych. Poszerza ono efektywny (tj. spłacalny) popyt na roboty budowlane wśród tych nawet inwestorów, którzy inaczej nie byliby w stanie podołać trudom spłaty pożyczek remontowych.

Efekt mnożnikowy (tzw. efekt dźwigni), jaki tworzy dotacja (subwencja) komunalna dodana do pożyczonych przez bank komercyjny pieniędzy, umożliwia niekiedy spłatę pożyczki w perspektywie możliwej do zaakceptowania przez inwestora.

Istnieją w miastach polskich przykłady mieszkań komunalnych, które zostały w części remontowane lub wyposażone w latach ubiegłych w elementy komfortu, takie jak np. ogrzewanie etażowe, WC, łazienka czy prysznic.
Przykłady takie istnieją również w dzielnicy, która stała się poligonem doświadczalnym dla tego studium w Bielsku-Białej.

Mimo że początkowe wyniki ankiety społecznej nie wskazują na znaczne zainteresowanie lokatorów podejmowaniem remontów, to jednak, w przypadku możliwości uzyskania częściowych zwrotów poniesionych lub preliminowanych nakładów, istnieje szansa, że operator zachęci licznych lokatorów do podejmowania takich robót. Gmina powinna wówczas partycypować w remontach tzw. części wspólnych: dachu, klatki schodowej i innych.
(patrz aneks nr 1: uchwała rady Miasta Oświęcimia)

10.3 Polityka mienia komunalnego w procesie rewitalizacji: 1998 - 2004 r

- **Cele gospodarki nieruchomościami w okresie rewitalizacji Starego Miasta**

1. Celem gospodarki nieruchomościami w okresie wdrożenia i nasilenia procesu rewitalizacji (1998 - 2204) jest zapewnienie harmonijnego i zrównoważonego rozwoju trzech sfer stanowiących o bogactwie życia Starego Miasta : sfery mieszkaniowej, sfery usługowej (handel, rzemiosło artystyczne, turystyka...) i sfery społecznej (zasiedlenia, przesiedlenia).

2. Oznacza to, że należy kierować aktywnie ewolucją składu społecznego dzielnicy, zapewniając jego większe zróżnicowanie społeczne, to znaczy - wobec aktualnej degradacji składu społecznego tej dzielnicy - jej społeczną nobilitację i poprawę wizerunku Starówki w oczach mieszkańców Bielska- Białej.

3. „Nobilitacja" Starego Miasta ma natomiast być wynikiem wprowadzenia na ten teren nowych mieszkańców, głównie rodzin i młodych małżeństw, jak również osób starszych o zapewnionych źródłach utrzymania.

4. Proces transformacji nie powinien jednak zaburzać znacznie obecnego składu mieszkańców, a jedynie, poprzez zabiegi korekcyjne, wyeliminować zeń, nieliczne zresztą, elementy patologiczne i marginalne, zagrażające spokojowi społecznemu.

- **Zasady ogólne gospodarowania nieruchomościami w okresie rewitalizacji Starego Miasta**

Przyjęcie powyższych celów oznacza, że :

5. Należy podjąć przy pomocy operatora zdecydowane działania dla zainteresowania nowych inwestorów budownictwa mieszkaniowego lokalizacją i budową kilku nowych obiektów mieszkalnych na Starym Mieście.

6. Oznacza to także, że niezbędne są jasne, w miarę proste i powszechnie udostępnione zasady i procedury zbywania, zakupów, przetargów oraz pomoc Gminy w ich realizacji. Przygotowanie tych zasad jest zadaniem Gminy, ich realizacja - zadaniem operatora.

7. Oznacza to w końcu, że niezbędny jest ramowy **program działania** w odniesieniu do wszystkich rodzajów nieruchomości (tj. wszystkich właścicieli mienia) w okresie następnych pięciu lat (1988–2004) obejmujący wszystkie newralgiczne punkty tej strategii. Obejmuje on między innymi określenie liczby i miejsc przekwaterowań, wybór lokali mieszkalnych i komercyjnych do sprzedaży, dzierżawy i zachowania w majątku Gminy.

ANEKS 1

Uchwała Nr .....
Zarządu Miasta w Bielsku-Białej
z dnia ..... (projekt)

w sprawie: założeń strategii rewitalizacji Starego Miasta w Bielsku-Białej

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Miasta z dnia 11 lutego 1997 r. nr XLI/486/97 w sprawie zadań Zespołu Koordynacyjnego ds. Rewitalizacji Starego Miasta, § 2 p. 2 i 3 o przedkładaniu Zarządowi Miasta propozycji uchwał i zarządzeń niezbędnych dla realizacji programu rewitalizacji Starego Miasta.

Zarząd Miasta
postanawia

1) powierzyć operatorowi ds. rewitalizacji zadanie prowadzenia i koordynowania procesu rewitalizacji na obszarze Starego Miasta zgodnie z umową realizacyjną i w oparciu o zasady przedstawione poniżej,
2) przyjąć następujące zasady gospodarowania mieniem na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w okresie trwania procesu rewitalizacji:

§ 1

1) przeznaczyć do sprzedaży około 30 – 35% mienia znajdującego się w posiadaniu Gminy;
2) postanowienie to obejmuje budynki mieszkalne i lokale użytkowe. Wybór budynków i lokali do sprzedaży będzie uzgodniony przez Biuro Operatora;

§ 2

wydzielić administrację i zarządzanie mieniem komunalnym na obszarze objętym miejscowym planem Zagospodarowania Przestrzennego Starego Miasta w ramach jednostki administracyjnej podległej w sprawach gospodarowania mieniem operatorowi rewitalizacji;

§ 3

przyjąć następujące formy sprzedaży mieszkań w budynkach komunalnych:
- sprzedaż mieszkań zajętych na rzecz aktualnych lokatorów,
- sprzedaż mieszkań wolnych do remontu na rzecz wspólnot mieszkaniowych,
- sprzedaż mieszkań wolnych po remoncie na rzecz wspólnot mieszkaniowych lub osób fizycznych;

§ 4

1) sprzedawać części mieszkalne budynków jedynie w całości jednemu lub kilku nabywcom, którzy zorganizują się uprzednio jako nabywcy całości przeznaczonej do sprzedaży. Podstawą do wyceny lokalu jest uchwała nr XXXI/409/96 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 18 czerwca 1996 r. z wyłączeniem punktów 3 i 4 § 2;
2) gmina może pozostać właścicielem lokali użytkowych w budynkach wystawionych na sprzedaż;
3) operator określi każdorazowo wybór opcji sprzedaży dla poszczególnych budynków zgodnie z § 3;

§ 5

1) przeznaczyć wszystkie dochody uzyskane ze sprzedaży mienia komunalnego w obrębie Starego Miasta na realizację programu rewitalizacji (*dodać ewentualnie: w ramach budżetu Gminy lub poprzez stworzenie Komunalnego Funduszu Rewitalizacji jako funduszu pozabudżetowego*),
2) dochody te zasilą w szczególności część funduszów niezbędnych na realizację zadań Gminy w dziedzinie:

125

- realizacji parkingów,
- realizacji infrastruktury,
- remontów budynków komunalnych,
- pomocy dla mieszkańców dzielnicy w indywidualnych projektach inwestycyjnych;

§ 6

dokonać niezbędnych wykwaterowań i przekwaterowań aktualnych użytkowników dla realizacji zadań związanych z rewitalizacją Starego Miasta mieszkań na podstawie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, a w szczególności zgodnie z wymogami art. 15 pkt. 4, art. 35 oraz art. 56 pkt. 9;

§ 7

1) w konsekwencji powyższego, sfinansować, w ramach budżetu Gminy na rok 1998 przygotowanie mieszkań zamiennych na czas wykonania remontu,
2) kwoty wydatkowane z budżetu miasta na remont i przygotowanie mieszkań zamiennych na okres wykonywania remontu będą wprowadzone w ogólny bilans operacji. Zespół Koordynacyjny ds. Rewitalizacji określił konieczność uzyskania co najmniej 15 – 20 mieszkań zamiennych na okres trwania remontu na obszarze objętym programem rewitalizacji lub w bliskim sąsiedztwie Starego Miasta;

§ 8

1) powierzyć operatorowi poszukiwanie, organizację finansowania i realizację mieszkań zamiennych docelowych dla zwolnienia i uzyskania wolnych lokali mieszkalnych w obrębie Starego Miasta przeznaczonych na sprzedaże i remonty (około 50 – 60 mieszkań zamiennych na wykwaterowania definitywne),
2) dostarczyć operatorowi wszelkich ułatwień administracyjnych i instytucjonalnych pozostających do dyspozycji Urzędu Miasta dla realizacji powyższego zadania;

§ 9

wprowadzić Program Ulepszeń Lokatorskich zgodnie z załącznikiem dla lokatorów budynków komunalnych pragnących podjąć remonty mieszkań użytkowanych aktualnie w budynkach nie objętych decyzją wykwaterowań i sprzedaży;

§ 10

zastosować indywidualne umowy i rekompensaty wobec dotychczasowych i nowych najemców lokali użytkowych pozostających własnością Gminy zgodnie z załączoną instrukcją gospodarowania miejskimi zasobami lokali użytkowych pozostającymi w zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej.

Załączniki:
- Uchwała nr XXXI/409/96 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 18 czerwca 1996 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy.
- Instrukcja gospodarowania zasobami lokali użytkowych pozostających w zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej.
- Program Ulepszeń Lokatorskich.

ANEKS 2

Uchwała nr 811/97
Zarządu Miasta Bielska-Białej
z dnia 17 lipca 1997 r.

w sprawie: powołania Pełnomocnika Prezydenta ds. Rewitalizacji Bielskiej Starówki

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r, o samorządzie terytorialnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm) oraz na podstawie uchwały Rady Miasta z dnia 11 lutego 1997 r. nr XLI/486/97 w sprawie zadań zespołu koordynacyjnego do spraw rewitalizacji Bielskiej Starówki, § 2 pkt 5 o określeniu zadań i zasad powołania Biura Operatora.

Zarząd Miasta
postanowił

§ 1

Powołać Pełnomocnika Prezydenta ds. Rewitalizacji Bielskiej Starówki zwanej dalej operatorem. Biuro Operatora stanowi wyodrębnioną komórkę w ramach Wydziału Gospodarki Przestrzennej

§ 2

Zatwierdzić aneks o Regulaminu wewnętrznego Wydziału Gospodarki Przestrzennej, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 3

Określić dla operatora zakres działań zgodnie z § 26 reglaminu wewnętrznego Wydziału Gospodarki Przestrzennej.

§ 4

Podjąć działania zmierzające do utworzenia Fundacji, która będzie kontynuowała zadania Biura Operatora.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za Zarząd Miasta
Jerzy Krawczyk

ANEKS 3

Uchwała Nr.....
Zarządu Miasta w Bielsku Białej
z dnia..... (projekt)

w sprawie: administracji i zarządu mieniem komunalnym na obszarze rewitalizacji Starego Miasta w Bielsku-Białej.

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Miasta z dnia 11 lutego 1997 r. nr XLI/486/97 w sprawie zadań Zespołu Koordynacyjnego ds. Rewitalizacji Starego Miasta, § 2 p. 2 i 3 o przekładaniu Zarządowi Miasta propozycji uchwał i zarządzeń niezbędnych dla realizacji programu rewitalizacji Starego Miasta.

Zarząd Miasta
postanawia

§ 1

Wydzielić administrację i zarządzanie mieniem komunalnym na obszarze objętym miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Starego Miasta w ramach jednostki administracyjnej, podległej w sprawach gospodarowania mieniem operatorowi rewitalizacji.

§ 2

Charakter i stopień autonomii jednostki administracyjnej, o której mowa w § 1, zostaną określone w procesie prywatyzacji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

ANEKS 4

UCHWAŁA NR XXXI/409/96
RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ
z dnia 18 czerwca 1996 r.

w sprawie: zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a" ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74) i art. 21 ust. 7 i 9 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, Nr 103, poz. 446 i Nr 107, poz. 464 z 1993 r. Nr 47, poz. 212 i Nr 131, poz. 629 oraz z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 31, poz. 118, Nr 84, poz. 384, Nr 85, poz. 388, Nr 89, poz. 415 i Nr 123, poz. 601).

RADA MIEJSKA
postanawia

§ 1

1. Przeznacza się do sprzedaży bezprzetargowej na rzecz najemców lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Gminy Bielsko-Biała, z wyjątkiem:
   1) pojedynczych lokali w budynkach przeznaczonych do:
      a) remontu kapitalnego,
      b) wyburzenia,
   2) lokali, w których przewidywana jest zmiana funkcji lub przeznaczenia wynikającego z planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bielska-Białej,
   3) lokali socjalnych oraz wynajmowanych za czynszem wolnym,
   4) lokali w budynkach wybudowanych w ostatnich pięciu latach,
   5) lokali, w których przeprowadzono remont kapitalny na koszt Gminy po 31.12.1991 r.,
   6) pracowni twórców.
2. Zarząd może odmówić sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach:
   1) zlokalizowanych w strefie ścisłego centrum, a w szczególności przy: ul. 11 Listopada, ul. Barlickiego i Cechowej – od pl. Smolki do ul. Wałowej, ul. Łukowej, pl. Smolki, pl. Wojska Polskiego, Rynek, ul. 3 Maja,
   2) w których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych może odbywać się za gotówkę lub na raty.

§ 2

1. W przypadku równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w domach wielomieszkaniowych (powyżej 4 mieszkań), bonifikata wynosi:
   a) 50% przy zakupie za gotówkę,
   b) 20% przy zakupie na raty, z obowiązkiem pierwszej wpłaty w wysokości nie mniejszej niż 30% ceny obniżonej i rozłożeniem reszty ceny obniżonej na raty roczne płatne przez okres 5 lat, wraz z odsetkami.
2. W przypadku równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w małych domach mieszkalnych (2 do 4 mieszkań w domu wolno stojącym), bonifikata wynosi:
   a) 40% przy zakupie za gotówkę,
   b) 20% przy zakupie na raty, z obowiązkiem pierwszej wpłaty w wysokości nie mniejszej niż 30% ceny obniżonej i rozłożeniem reszty ceny obniżonej na raty roczne płatne przez okres 5 lat, wraz z odsetkami.
3. W przypadku sprzedaży pojedynczych lokali mieszkalnych w budynkach, w których Gmina posiada mniejszość udziałów, bonifikata wynosi:
   a) 25% przy zakupie za gotówkę,
   b) 10% przy zakupie na raty, z obowiązkiem pierwszej wpłaty w wysokości nie mniejszej niż 30% ceny obniżonej i rozłożeniem reszty ceny obniżonej na raty roczne płatne przez okres 5 lat, wraz z odsetkami.

4. Przy sprzedaży pojedynczych lokali mieszkalnych w budynkach będących w całości własnością Gminy lub w których Gmina posiada większość udziałów, bonifikata wynosi 15 %, jeżeli sprzedaż następuje za gotówkę. W przypadku ratalnej sprzedaży lokali w takich budynkach bonifikata nie przysługuje, natomiast nabywca ma obowiązek dokonać pierwszej wpłaty w wysokości 30 % ceny mieszkania, a pozostała kwota ulega rozłożeniu na raty roczne płatne przez okres 5 lat, wraz z odsetkami.
5. Za równoczesną sprzedaż lokali w rozumieniu uchwały uznaje się sytuację, w której następuje jednoczesne spisanie aktów notarialnych przez wszystkich najemców lokali mieszkalnych w danym budynku.
6. Warunek równoczesnej sprzedaży, o którym mowa w ust. 5, spełniony jest również wówczas, gdy w budynku, w którym została już sprzedana część lokali mieszkalnych przed datą wejścia w życie niniejszej uchwały, dochodzi do jednoczesnego zawarcia aktów notarialnych z wszystkimi najemcami pozostałych lokali mieszkalnych będących własnością Gminy.
7. Jeżeli deklarację jednoczesnego wykupu mieszkań złoży przeważająca liczba najemców w danym budynku, z wyjątkiem jednej osoby, która z różnych powodów nie jest zainteresowana kupnem lokalu, Zarząd Miasta zaproponuje temu najemcy lokal zamienny, aby doprowadzić do sytuacji, w której nastąpi sprzedaż wszystkich mieszkań w budynku.
   Zwolnienie lokalu przez tegoż najemcę i oddanie go do dyspozycji Gminy uprawnia pozostałych najemców do korzystania z bonifikat przysługujących w przypadku równoczesnej sprzedaży mieszkań, o ile dochodzi do jednoczesnego spisania z nimi aktów notarialnych.
   Zwolniony w ten sposób lokal mieszkalny wystawiany jest do sprzedaży w drodze przetargu.

§ 3

Lokal mieszkalny nabyty od Gminy z zastosowaniem bonifikaty nie może być zbyty przed upływem pięciu lat od daty zawarcia umowy sprzedaży.
W przypadku zbycia lokalu przed upływem tego okresu nabywca ma obowiązek zwrotu na rzecz Gminy kwoty pieniężnej stanowiącej równowartość zwaloryzowanej bonifikaty wg cen towarów konsumpcyjnych ogłoszonych w Dziennikach Głównego Urzędu Statystycznego (ograniczenie to nie dotyczy zstępnych, wstępnych i pełnoletniego rodzeństwa).

§ 4

1. W przypadku rozłożenia na raty należności z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego, oprocentowanie ustalane jest w wysokości stale aktualizowanej stopy kredytu refinansowego Narodowego Banku Polskiego, obniżonej o 5 punktów.
2. Wysokość oprocentowania liczona jest w stosunku rocznym od kwoty nie spłaconej należności, przy czym przyjmuje się zasady umorzonego oprocentowania rat.
3. Pierwsza wpłata nie może być niższa niż 30% ceny mieszkania lub ceny obniżonej i jest płatna najpóźniej w dniu spisania umowy notarialnej sprzedaży.
4. Wysokość następnych rat rocznych jest zmienna i uzależniona od aktualnej stopy oprocentowania.
5. Szczegółowe warunki i terminy spłat tych rat określa umowa.
6. W przypadku ratalnej sprzedaży lokalu nabywca ustanawia na rzecz Gminy hipotekę umowną, celem zabezpieczenia spłaty należności.

Hipoteka staje się natychmiast wymagalna w razie zbycia nieruchomości, z wyjątkiem zbycia na rzecz osób, o których mowa w § 3 uchwały.

§ 5

Koszty zleconej przez Gminę wyceny lokalu oraz koszty wydzielenia niezbędnego terenu ponosi najemca lokalu mieszkalnego.

§ 6

1. Kwota wpływów ze sprzedaży mieszkań i budynków wyznacza minimalny poziom wydatków budżetu na remonty i budownictwo mieszkaniowe w danym roku budżetowym.
2. Zobowiązuje się Zarząd Miasta do ustalenia takich zasad rozliczeń wpływów i wydatków budżetowych, aby było możliwe stosowanie przepisu ust. 1 w toku realizacji niniejszej uchwały.

§ 7

1. Uchwala się uchwałę nr XLVIII/610/93 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 9 grudnia 1993 roku w sprawie dopuszczenia ratalnej sprzedaży lokali mieszkalnych oraz budynków na cele mieszkalne zbywanych w drodze bezprzetargowej.
2. Lokale mieszkalne, gdzie podjęto już decyzję o ich sprzedaży przed wejściem w życie niniejszej uchwały, mogą być sprzedane w trybie poprzednio obowiązujących zasad.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
RADY MIEJSKIEJ
Henryk Juszczyk

ANEKS 5

Uchwała nr XXXVII/319/97
Rady Miejskiej w Oświęcimiu
z dnia 26.03.1997 r.

w sprawie: zasad finansowania modernizacji i remontów zasobów mieszkaniowych

Gminy Miejskiej Oświęcim

Na podstawie art. 18. ust 1 i art. 58 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) Rada Miejska w Oświęcimiu postanawia:

§ 1

1. Określić zasady finansowania modernizacji i remontów zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Oświęcim – jak w załączniku do niniejszej uchwały.
2. Przyjęcie „Zasad...", o których mowa w ust. 1 – nie stanowi podstawy roszczeń bądź zobowiązań prawnych Gminy wobec osób trzecich ani roszczeń tych osób wobec Gminy.

§ 2

Środki na realizację zadań w zakresie remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych będą uchwalane corocznie w budżecie miasta.

§ 3

Wykonanie uchwały zleca się Zarządowi Miasta Oświęcimia.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.01.1996 r.

Załącznik do uchwały
Rady Miejskiej w Oświęcimiu
z dnia.....

ZASADY
finansowania modernizacji i remontów zasobów mieszkaniowych
Gminy Miejskiej Oświęcim – zwanej dalej „Gminą".

1. SPOSÓB FINANSOWANIA

1.1 Budynki stanowiące wyłączną własność Gminy.
Koszty remontów i modernizacji budynków stanowiących własność Gminy ponoszone są z opłat czynszowych pobieranych przez zarządców budynków lub z budżetu miasta.

1.2 Budynki stanowiące współwłasność Gminy i osób fizycznych lub prawnych (bez wspólnot mieszkaniowych).

1.2.1 Koszty remontów i modernizacji budynków stanowiących współwłasność Gminy, osób fizycznych lub prawnych ponoszone są zgodnie z umowami o zarządzie tymi budynkami lub uchwałami wspólników w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego.

132

1.2.2 W razie braków środków pochodzących z dochodów tego budynku na sfinansowanie kosztów, o których mowa w pkt. 1.2.1, Zarząd Miasta przedkłada umotywowany wniosek Radzie Miejskiej o ujęcie w budżecie miasta. W przypadku gdy wielkość nakładów z budżetu miasta przekracza wielkość wynikającą z udziałów we współwłasności, kwota tego przekroczenia podlega zabezpieczeniu hipotecznemu.

1.3 Budynki z wyodrębnioną własnością lokali, w których Gmina posiada swoje udziały (wspólnoty mieszkaniowe).

1.3.1 Nakłady na remonty wynikające z wad technologicznych (załącznik nr 1 – „Wykaz robót związanych z usuwaniem usterek zaliczonych do wad technologicznych") oraz z zagrożeń życia ludzkiego (załącznik nr 2 – „Wykaz remontów wynikających z zagrożeń życia ludzkiego") będą finansowane ze środków zarządcy na remont budynku oraz środków budżetu miasta.

1.3.2 Pozostałe koszty remontów części wspólnych budynków ponoszone będą przez poszczególnych właścicieli stosownie do ich udziałów, zgodnie z regulaminami i uchwałami wspólnot mieszkaniowych w oparciu o ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388).

1.3.3 Nakłady na modernizację budynków mieszkalnych będą finansowane w ramach udzielanych przez Gminę dotacji na inwestycje. Zakres robót modernizacyjnych winien być uzgodniony i zatwierdzony przez odpowiednie organy Gminy, a wartość tych robót ujęta w budżecie miasta (dotacje na inwestycje).

1.3.4 Nakłady związane z adaptacją strychów na cele mieszkalne dotyczące:
a) remontów dachów – będą pokrywane z budżetu miasta zgodnie z harmonogramem prac (koszty te podnoszą wartość budynku i są w części odzyskiwane przy sprzedaży mieszkań);
b) wykonania przewodów spalinowych i wentylacyjnych – pokrywa inwestor w kondygnacji strychowej, a ponad dachem wraz z remontem korony kominowej będą finansowane ze środków budżetu miasta;
c) pionu instalacji wodnej – w całości inwestor adaptowanego strychu;
d) pionu instalacji elektrycznej – z budżetu miasta poniżej strychu;
e) włączenie się do instalacji gazowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej – w całości inwestor adaptowanego strychu;
f) zmiany aktów notarialnych wynikające ze zmiany udziałów w współwłasności wskutek adaptacji strychów na mieszkania – pokrywane będą z środków budżetu miasta.

1.3.5 Od 1 stycznia 2004 r. właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych będą ponosić całość kosztów remontów i modernizacji stosownie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

1.4 Inne budynki

1.4.1 Koszty remontów i modernizacji w budynkach osób prawnych, w których wyodrębniono własność lokali, pokrywane są na podstawie przepisów ustawy o własności lokali lub niniejszych zasad.
1.4.2 Koszty remontów i modernizacji w budynkach osób fizycznych, w których zamieszkują najemcy na podstawie decyzji administracyjnych, pokrywane są ze środków właścicieli budynku, pochodzących m.in. z należności czynszowych najemców.

1.4.3 W odniesieniu do budynków wymieniownych w pkt. 1.4.2 może być zastosowana pomoc:
a) z budżetu miasta, jeżeli dotyczy to remontu przeciwdziałającemu zagrożeniu zdrowia lub życia;
b) ze środków konserwatora zabytków w odniesieniu do remontu budynku zabytkowego lub mającego znaczenie historyczne. Formy pomocy określone są w ramach stosownych umów cywilnoprawnych.

2. POMOC WŁAŚCICIELOM WYODRĘBNIONYCH LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH, GDZIE GMINA JEST WSPÓŁWŁAŚCICIELEM NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

2.1 Jako generalną zasadę przyjmuje się, że właściciele mieszkań wnoszą wpłaty wynikające z rozliczenia remontu po jego zakończeniu (odbiorze) i wystawieniu rachunku poszczególnym właści-

cielom przez zarządcę, bez konieczności wcześniejszego gromadzenia środków finansowych na wyodrębnionych kontach funduszu remontowego.

2.2 Od zasady wymienionej w pkt. 2.1 możliwe są odstępstwa:

2.2.1 Na umotywowany wniosek właściciela mieszkania zarządca (Dyrektor MZGKiM) może prolongować terminy spłat jednorazowo lub w ratach (maksymalnie 36 rat miesięcznych za poręczeniem wekslowym).

2.2.2 Na umotywowany wniosek właściciela mieszkania Zarząd Miasta Oświęcimia może odroczyć spłatę lub rozłożyć kwotę należności na spłatę w ratach z terminem do 10 lat za poręczeniem wekslowym lub zabezpieczeniem hipotecznym.

2.2.3 Spłata kwot należności wg form określonych w pkt. 2.2.1 i 2.2.2 nie podlega oprocentowaniu, jednak po zakończeniu spłat w danym roku kalendarzowym kwota nie spłaconych należności podlega podwyższeniu o stopień inflacji minionego roku.

2.2.4 Na umotywowany wniosek właściciela mieszkania Zarząd Miasta Oświęcimia może:
a) udzielić nisko oprocentowanej pożyczki
b) udzielić poręczenia kredytu w wytypowanym banku, po wcześniejszym zabezpieczeniu hipotecznym lub poręczeniu wekslowym.

Stosowanie „Zasad..." nie stanowi podstawy roszczeń bądź zobowiązań prawnych Gminy wobec osób trzecich ani roszczeń tych osób wobec Gminy.

WYKAZ
robót związanych z usuwaniem usterek zaliczonych do wad technologicznych

1. Wymiana zużytych w wyniku korozji grzejników stalowych płytowych.
2. Wymiana lub naprawa wadliwych instalacji centralnego ogrzewania.
3. Usuwanie wad ścian zewnętrznych polegających na przeciekach i przemarzaniu tych ścian, jeżeli ich usuwanie jest realizowane przez docieplenie ścian zewnętrznych a grubość warstwy materiału izolacji termicznej będzie nie mniejsza niż wynikające z wymagań Polskiej Normy dotyczącej ochrony cieplnej budynków.
4. Usuwanie wad związanych z wydzielaniem się związków toksycznych o nadmiernym stężeniu w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi w wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym.
5. Usuwanie wad związanych z pękaniem, odspajaniem i zapadaniem się posadzek wskutek zniszczenia podłóg posadzkowych w wielorodzinnym budownictwie mieszkaniowym.
6. Usuwanie wad związanych ze zbiorczymi przewodami spalinowymi w wypadkach, w których ma miejsce cofanie spalin stanowiących zagrożenie dla życia ludzi.
7. Izolacja pionowa fundamentów budynku.

WYKAZ
remontów wynikających z zagrożeń życia ludzkiego

1. Przemieszczenie zaworów gazowych głównych na zewnątrz budynków.
2. Remont instalacji gazowych w wypadkach zagrożenia wybuchem gazu.
3. Przebudowa koron zbiorczych przewodów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych stwarzających zagrożenie życia dla otoczenia.
4. Inne będące nakazem lub zaleceniem stosownych organów.

UZASADNIENIE

do „Zasad finansowania modernizacji i remontów zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Oświęcim"

1. Wychodząc naprzeciw podnoszonym na zebraniach „wspólnot mieszkaniowych" wnioskom i postulatom oraz na skutek wielu interwencji mieszkańców, po dokonanej analizie zasadności podnoszonych spraw, podjęto próbę opracowania „Zasad finansowania modernizacji i remontów zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Oświęcim" w okresie przejściowym, tj. do 2004 roku.

2. Mieszkańcy miasta (dotychczasowi główni najemcy) wykupując mieszkania, nie byli najczęściej zorientowani o stanie technicznym części wspólnych, głównie pokrycia dachowego, przewodów wentylacyjno-spalinowych, instalacji zasilających (gazowych, elektrycznych, pionów wodno-kanalizacyjnych) czy też potrzebie ocieplania ścian szczytowych budynków.
   Remonty ww. części wspólnych są bardzo kosztowne i w zdecydowanej większości niemożliwe do udźwignięcia w całości przez właścicieli wykupionych lokali mieszkalnych.
   Ponadto wejście ustawy o własności lokali z dniem 01.01.95 r. w sposób znakomity podzieliło mieszkańców na nabywców mieszkań, którym udało się wykupić mieszkania wyremontowane i tych, którzy koszty koniecznych remontów muszą pokryć sami.

3. Przez wiele lat wielkość odgórnie ustalonego czynszu nie pokrywała kosztów bieżących eksploatacji budynków. O racjonalnie prowadzonej gospodarce remontowej nie mogło być w ogóle mowy, wszelkie prace remontowe miały znamiona działań interwencyjnych na zasadzie pogotowia czy straży pożarnej nie pokrywając nawet w sposób dostateczny bieżących potrzeb eksploatacyjnych.
   Te uwarunkowania sprawiły, że proces degradacji zasobów mieszkaniowych miał charakter postępujący, narastający i w efekcie musiał doprowadzić do katastrofalnego stanu technicznego budynków, począwszy od nieszczelnych pokryć dachowych, popękanych i grożących upadkiem z wysokości koron kominowych, poprzez skorodowane rynny, spusty, zgniłą stolarkę i na przeciekających fundamentach i zalewanych piwnicach kończąc. Nie lepiej przedstawia się stan instalacji wewnętrznych do wspólnego użytkowania.
   Wybudowane w latach okupacji oraz zaraz po wojnie budynki (głównie Kolonia A i B) nie były przystosowane do korzystania z gazu ziemnego. Nie dostosowane przewody kominowe i ciągi wentylacyjne sprawiają, że ciągle istnieje stan zagrożenia życia i zdrowia mieszkańców.
   W ciągu ostatnich kilku lat śmiertelnemu zatruciu uległo 5 mieszkańców. Przebudowa przedmiotowych kominów i ciągów wentylacyjnych pociąga za sobą potrzebę przeprowadzania remontów kapitalnych mieszkań, klatek schodowych, pokryć dachowych oraz wszystkich instalacji: wodnej, kanalizacyjnej, gazowej (nowe przepisy) i elektrycznej – która nie jest dostosowana do obecnego obciążenia, istniejących w gospodarstwie domowym urządzeń elektrycznych. Postęp techniczny zdezaktualizował obowiązujące w chwili budowania normy w tym zakresie.
   Wszystko to powoduje, że aby powstrzymać dalsze niszczenie zasobów mieszkaniowych, muszą być podjęte wielokierunkowe działania.
   Z kolei działania te wiążą się z potrzebą wydatkowania dużych środków finansowych. Rada Miejska podejmując uchwałę o przyjęciu do stosowania przedłożony projekt jako zasady finansowania modernizacji i remontów zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Oświęcim – zadecyduje o odwróceniu występujących niekorzystnych zjawisk i wpłynie na zahamowanie postępującej degradacji budynków mieszkalnych.

4. Podstawa prawna uchwały oparta jest na ogólnych przepisach ustawy o samorządzie terytorialnym. Brak jest przepisów prawa materialnego, które wprost wskazują na obowiązek Gminy ponoszenia kosztów modernizacji i remontów własnych zasobów mieszkaniowych.
   Pośrednio obowiązek ten wynika z kodeksowej zasady rękojmi za wady (Dział II Kodeksu cywilnego). Dotyczy to wad technologicznych w budynkach mieszkalnych, określonych uchwałą nr 260 Rady Ministrów z dnia 11 grudnia 1981 roku (Mon. Pol. z 1982 r. Nr 32, poz. 290, zm. Mon. Pol. Nr 17, poz. 132) oraz rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 marca 1996 r. w sprawie szczegółowego sposobu podziału oraz szczegółowych zasad udzielania i sposobu rozliczania dotacji dla spółdzielni mieszkaniowych w 1996 roku (Dz.U. Nr 36, poz. 158), a które to wady nie zostały usunięte do dnia sprzedania poszczególnych mieszkań.

11 KSZTAŁCENIE OPERATORÓW

11.1 Szkoła operatorów jako warunek wdrożenia procesów rewitalizacji

Cel szkolenia:
Kształcenie operatorów procesów rewitalizacji w starych, najczęściej zabytkowych dzielnicach mieszkaniowych – dla samodzielnego zarządzania tzw. operacjami programowymi renowacji i modernizacji – zgodnie z nowym polskim ustawodawstwem i standardami krajów o rozwiniętej gospodarce rynkowej Unii Europejskiej i Stanów Zjednoczonych.

Sposób realizacji programu w ramach studiów podyplomowych konserwacji zabytków:
Studia podyplomowe mają długą i dobrą tradycję na wyższych uczelniach technicznych. Są przeznaczone przede wszystkim dla architektów, urbanistów, ekonomistów, a również i historyków sztuki pracujących głównie w administracji terytorialnej. Proponowany poniżej zakres wykładów i ćwiczeń seminaryjnych poszerza i odnawia dotychczasową problematykę kursu, która – jako wiedza ogólna o traktowaniu materii zabytkowej – pozostawałby nadal elementem szkolenia. Poniżej przedstawione są jedynie nowy program i zakres kursu.

Uzasadnienie:
Podejmowane przez samorządy terytorialne w Polsce działania na rzecz rewitalizacji starych dzielnic miejskich w budującej się gospodarce rynkowej nie są jeszcze oparte na wypróbowanych instrumentach organizacyjnych, finansowych ani prawnych. Działania w tych zakresach istnieją jednak od roku 1990 r. i obecnie prowadzą w sferze realizacyjnej do powstawania operacji pilotażowych, a w sferze prawnej i finansowej, do rychłego ukończenia prac nad ustawą o renowacji i modernizacji. Sposób jej wdrożenia przesądzi o sukcesie lub klęsce modernizacji starych zasobów mieszkaniowych w Polsce na kilka następnych lat.
Gminy, które podjęły już takie działania, borykają się ze znacznymi trudnościami zarówno w sferze finansowania, jak i w sferze koncepcji programu.
Ich doświadczenia prowadzą jednak do niepodważalnego wniosku o strukturalnych podobieństwach procesu rewitalizacji zarówno w krajach o rozwiniętej gospodarce rynkowej, jak i w Polsce. Widać to poprzez:

- dużą wagę aspektów społecznych, jakie niesie za sobą przekształcanie dzielnic historycznych w gospodarce rynkowej oraz
- lokalizację organizacji tych procesów na styku działań władzy centralnej i samorządowej oraz na styku pomiędzy inicjatywą publiczną i prywatną.

Decydenci samorządowi nie mają jednak obecnie wsparcia koncepcyjnego dla tworzenia struktur zarządzania procesami rewitalizacji.

Proponowana szkoła operatorów rewitalizacji jest jedną z form odpowiedzi na ten brak. Jej koncepcja oparta jest na istniejącej i wypróbowanej w Polsce strukturze studiów podyplomowych. Poniżej przedstawiony program ma za zadanie przygotować kadrę do organizacji i prowadzenia programów rewitalizacji w gminach, poprzez wkład nowej merytorycznie materii wykładowej i staży zagranicznych. Program ten

jest zgodny z ramami, jakie wytycza w tym zakresie nowe polskie ustawodawstwo, i opiera się na praktycznych doświadczeniach zagranicznych oraz doświadczeniach gmin polskich po roku 1990.

11.2 Warunki i program szkolenia

CZĘŚĆ I. Semestr zimowy

Przygotowanie modelu organizacyjnego dla „operacji programowanej" na zasadzie partnerstwa publiczno-prywatnego pomiędzy gminą, inwestorami sektora prywatnego i lokalną grupą operacyjną. Analiza wdrożenia pod kątem możliwości realizacji w warunkach pracy wykonywanej przez kandydata. Analiza ustawy o renowacji zabudowy miejskiej.

1. WPROWADZENIE: NOWE POJĘCIA, INSTRUMENTY FINANSOWE I INSTYTUCJONALNE

1.1 Wyjaśnienie podstawowych mechanizmów działania w programach rewitalizacji w rozwiniętej gospodarce rynkowej.

1.2 Efekt „mnożnikowy" dotacji z budżetu publicznego, pojęcie potrzeb i efektywnego popytu, studium wykonalności remontu.

2. PROBLEMATYKA OGÓLNA: REWITALIZACJA ZASOBÓW ŹRÓDŁEM POPRAWY SYTUACJI MIESZKANIOWEJ

2.1 Rewitalizacja a rozwój rynku mieszkaniowego

2.2 Rewitalizacja jako odpowiedź na istotne aspiracje społeczne w dziedzinie mieszkalnictwa
- zasięg rewitalizacji w polityce mieszkaniowej państw zachodnich i w Polsce
- ułatwienia przepływu nieruchomości mieszkaniowych między sektorami

2.3 Rewitalizacja jako działania partnerskie
- spójność programów rządowych i samorządowych
- spójność programów publicznych i prywatnych

2.4 Nowe instrumenty urbanistyczne
- strefy uzgodnionego inwestowania
- spółki publiczno-prywatne

2.5 Nowe mechanizmy finansowania
- instrumenty finansowe centralne i narodowe
- instrumenty finansowe samorządowe i lokalne

2.6 Warunki powodzenia procesów rewitalizacji

3. UCZESTNICY PRAC NAD ORGANIZACJĄ REWITALIZACJI

3.1 Aktualni uczestnicy prac organizacyjnych w Polsce

3.2 Inni uczestnicy prac rewitalizacyjnych w krajach o rozwiniętej gospodarce rynkowej

4. CELE PRACY I HIPOTEZY WYJŚCIOWE

4.1 Kontekst i cele ideowe rewitalizacji na przykładzie miast polskich, europejskich (kraje Unii Europejskiej) i amerykańskich

4.2 Rewitalizacja obszarów zabudowanych w ramach strategii mieszkaniowej

5. WSPÓŁPRACA SEKTORA PUBLICZNEGO I PRYWATNEGO W FINANSOWANIU ROBÓT REMONTOWYCH

5.1 Analiza modeli operatorów rewitalizacji; „consortium" dla rewitalizacji

5.2 Indywidualne umowy pomiędzy operatorem a inwestorami sektora prywatnego

6. IDENTYFIKACJA I POZYSKIWANIE INWESTORÓW SEKTORA PRYWATNEGO DLA REWITALIZACJI

6.1 Kim są potencjalni inwestorzy rewitalizacji dawnych dzielnic mieszkaniowych?

6.2 Pozyskiwanie inwestorów wśród mieszkańców dzielnicy

6.3 Ankieta socjalna wśród mieszkańców dzielnicy

6.4 Ankieta techniczna stanu budynków

6.5 Ankieta na temat własności i użytkowania nieruchomości

6.6 Pozyskiwanie inwestorów zewnętrznych
- informacja w Izbie Handlowej, informacja wśród przedsiębiorstw budowlanych
- dokument promocyjny

6.7 Przykłady dokumentów promocyjnych zrealizowanych w Polsce i za granicą

7. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO STAREGO MIASTA A DZIAŁANIA OPERACYJNE

7.1 Relacje między urbanistyką regulaminową i urbanistyką operacyjną

7.2 Strategia operacyjna jako integralna część planu zagospodarowania przestrzennego (zgodność z zapisem ustawowym)

8. ZADANIA I KOMPETENCJE OPERATORA

8.1 Kim jest operator rewitalizacji i jakie są jego zadania?

8.2 Umowa realizacyjna pomiędzy Gminą a operatorem

8.3 Statut Biura Operatora

8.4 Koszty utrzymania Biura Operatora

8.5 Przygotowanie UMOWY REALIZACYJNEJ pomiędzy Gminą a operatorem

8.6 Lokalne grupy operacyjne w krajach Unii Europejskiej na przykładzie Francji i w Stanach Zjednoczonych

9. FINANSOWANIE ROBÓT REMONTOWYCH

9.1 Składniki finansowania remontów. Finansowanie inwestycji na obszarze Starego Miasta

9.2 Charakterystyka źródeł finansowania i instrumentów finansowych
- kredyty bankowe
- kredyty z kasy mieszkaniowej
- kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego
- ulgi podatkowe dla osób fizycznych

- premia gwarancyjna
- remont budynku zabytkowego

9.3 Obligacje komunalne na mieszkalnictwo

9.4 Projekt systemu kredytu komunalnego

CZĘŚĆ II. Semestr letni

Tworzenie programu robót remontowych. Eksploatacja niektórych ankiet socjalnych i techniczno-komercyjnych prowadzonych w terenie i przetworzenie uzyskanych informacji na wstępny program robót remontowych. Wdrożenie i realizacja procesu rewitalizacji.

10. INSTRUMENTY PRACY OPERATORA

10.1 Instrumenty działania do dyspozycji operatora w zakresie finansowania prac i procedur operacyjnych

10.2 Komunalny Fundusz Inwestycji Mieszkaniowych dla Programu Rewitalizacji

10.3 Zasady i procedury wydatkowania Funduszu Inwestycyjnego jako instrumenty pracy operatora

11. PRZYGOTOWANIE PROGRAMU ROBÓT REMONTOWYCH

11.1 Przetworzenie informacji uzyskanych poprzez ankiety socjalne i techniczno-komercyjne na wstępne programy robót modernizacyjnych

11.2 Pomoc dla operatora w zasadach i praktyce tworzenia biznesplanów remontów

11.3 Tworzenie ramowego budżetu operacji programowanej i ewaluacja niezbędnych wkładów z budżetu komunalnego

12. TWORZENIE POLITYKI MIENIA KOMUNALNEGO NA STARYM MIEŚCIE

12.1 Sprzedawać czy dzierżawić mienie komunalne?

12.2 Finansowe mechanizmy motywacyjne tworzone przez Gminę

CZĘŚĆ III. STAŻ PRAKTYCZNY W BIURZE OPERATORA

Propozycja staży zagranicznych, np.we Francji: Staż w Biurze Operatora Rewitalizacji. Organizacja staży we współpracy z francuskim Ruchem na rzecz poprawy starych zasobów mieszkaniowych (*MOUVEMENT PACT ARIM* pour l'Amelioration de l'Habitat), w sektorach chronionych (secteurs sauvegardes) oraz w ramach Stref Ochrony Dziedzictwa Architektonicznego, Urbanistycznego i Krajobrazu (ZPPAUP).

Staż miesięczny dla osób, które uczestniczyły w kursie, pozytywnie zaliczyły zajęcia seminaryjne i zdały egzamin przejściowy i kwalifikacyjny (język obcy). Po powrocie ze stażu kandydat powinien zdać egzamin licencyjny. Organizacja egzaminu licencyjnego wspólnie z Urzędem ds. Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

12 SŁOWNIK POJĘĆ

13 PROJEKT USTAWY

Ustawa o renowacji i modernizacji obszarów zabudowanych (projekt z kwietnia 1997 r.)

Rozdział I

Przepisy ogólne

Art. 1

1. Ustawa o renowacji i modernizacji obszarów zabudowanych, zwana dalej „ustawą", określa zasady i tryb podejmowania, organizacji oraz finansowania działań renowacyjnych i modernizacyjnych, mających na celu odtworzenie lub tworzenie wartości przestrzennych, funkcjonalnych i technicznych na obszarach zabudowanych.
2. Realizacja celów, o których mowa w ust. 1, następuje poprzez programowaną operację renowacji i modernizacji obszarów zabudowanych, zwaną dalej „operacją renowacyjną" lub poprzez działania podejmowane poza tą operacją w ramach indywidualnych projektów.

Art. 2

Użyte w ustawie określenia oznaczają:
1) operacja renowacyjna – całość przedsięwzięć realizacyjnych, mających na celu renowację i modernizację obszarów zabudowanych,
2) obszar operacji renowacyjnej – obszar, na którym ma być przeprowadzona operacja renowacyjna,
3) koordynator operacji renowacyjnej – osobę fizyczną lub prawną, której na podstawie uchwały rady gminy o przystąpieniu do opracowania programu operacji renowacyjnej powierzono pieczę nad jego przygotowaniem, a następnie – nadzór i koordynację realizacji tej operacji,
4) indywidualny projekt renowacyjny – projekt spełniający cele ustawy, podejmowany poza obszarem operacji renowacyjnej i zaakceptowany przez zarząd gminy,
5) normatywny koszt renowacji budynku – iloczyn powierzchni użytkowej budynku i stopnia jego zużycia oraz wskaźnika, o którym mowa w art. 25 ust. 4 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509 i z 1995 r. Nr 86, poz. 433 i Nr 133, poz. 654).

Art. 3

Uchwały rady gminy podejmowane na podstawie ustawy podlegają ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Rozdział II

Zasady tworzenia obszarów operacji renowacyjnej

Art. 4

Projekt granic obszaru operacji renowacyjnej wyznacza rada gminy w drodze uchwały o przystąpieniu do opracowania programu – a granice tego obszaru, w drodze uchwały o przyjęciu programu operacji renowacyjnej.

141

Art. 5

1. Operacje renowacyjne mogą być realizowane tylko na obszarach rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 10 pkt. 11 lit. „b" ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 i z 1996 r. Nr 106, poz. 496).
2. Obszar operacji renowacyjnej może być obszarem zwartym lub składać się z kilku przestrzennie wydzielonych zwartych obszarów.
3. Obszar operacji renowacyjnej może obejmować tereny zabudowane i nie zabudowane.

Art. 6

2. Z obszaru operacji renowacyjnej są wyłączone:
   1) nieruchomości użytkowane przez przedstawicielstwa dyplomatyczne i urzędy konsularne państw obcych oraz zrównane z nimi w prawach przedstawicielstwa organizacji międzynarodowych,
   2) nieruchomości służące celom obronności i bezpieczeństwa państwa, administracji rządowej i samorządowej, wymiaru sprawiedliwości, prokuratury i Centralnego Zarządu Służby Więziennej, jeżeli jednostka organizacyjna posiadająca te nieruchomości w trwałym zarządzie nie wystąpi z wnioskiem o ich włączenie do obszaru operacji renowacyjnej.
3. Z obszaru operacji renowacyjnej mogą być wyłączone:
   1) grunty nie zabudowane lub ich części, jeżeli właściwy organ potwierdzi ich przeznaczenie na cele publiczne nie związane bezpośrednio z celami operacji renowacyjnej,
   2) obiekty, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę dla całego obiektu, do dnia wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do opracowania programu operacji renowacyjnej.
   3) zabudowane działki nie wymagające renowacji i modernizacji,

   jeżeli ich wyłączenie nie utrudni realizacji programu operacji renowacyjnej na wyznaczonym obszarze.

Art. 7

1. Od dnia ogłoszenia uchwały rady gminy o przyjęciu programu operacji renowacyjnej do dnia podjęcia uchwały o jej zakończeniu właściciele lub użytkownicy wieczyści nieruchomości położonych na obszarze operacji renowacyjnej zamierzający zbyć nieruchomości lub ich części są zobowiązani złożyć pierwszą ofertę sprzedaży gminie. Zarząd gminy jest zobowiązany do złożenia oświadczenia o przyjęciu lub odrzuceniu oferty w terminie jednego miesiąca od dnia jej otrzymania. Niezłożenie oświadczenia w tym terminie jest równoznaczne z nieskorzystaniem z prawa pierwszeństwa. W wypadku niezłożenia oświadczenia w terminie wójt, burmistrz lub prezydent miasta jest zobowiązany, na żądanie osoby, która złożyła ofertę, wydać po upływie jednego miesiąca od dnia otrzymania tej oferty przez gminę, zaświadczenia o nieskorzystaniu z prawa pierwszeństwa.
2. W wypadku skorzystania z prawa pierwszeństwa, zarząd gminy zobowiązany jest w okresie dwóch miesięcy od dnia przyjęcia oferty wyznaczyć termin i miejsce podpisania umowy sprzedaży. Bezskuteczny upływ tego terminu, z zastrzeżeniem ust. 3, powoduje wygaśnięcie prawa pierwszeństwa.
3. Jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie stawił się w terminie określonym w ust. 2, zarząd gminy wykonuje prawo pierwszeństwa poprzez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego. Nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości staje się skuteczne z chwilą otrzymania tego oświadczenia przez właściciela lub użytkownika wieczystego.
4. Prawo pierwszeństwa nie dotyczy nieruchomości zbywanych między wstępnymi, zstępnymi, rodzeństwem, dziećmi rodzeństwa oraz powinowatymi pierwszego stopnia i współwłaścicielami.

Art. 8

1. Prawo pierwszeństwa wykonuje się za cenę uzgodnioną przez strony, a w razie braku zgody, za cenę równą wartości rynkowej nieruchomości.
2. Wyceny nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi.

Art. 9

Nabycie nieruchomości lub jej części na obszarze operacji renowacyjnej bez przedłożenia notariuszowi oświadczenia o odrzuceniu oferty lub zaświadczenia o nieskorzystaniu z prawa pierwszeństwa jest nieważne.

Rozdział III

Opracowywanie programów operacji renowacyjnej

Art. 10

1. Rada gminy może podjąć uchwałę o przystąpieniu do opracowania programu operacji renowacyjnej z własnej inicjatywy lub na wniosek właścicieli i użytkowników wieczystych, jeżeli nieruchomości będące w ich władaniu tworzą zwarty obszar zabudowany.
2. Podejmując uchwałę, o której mowa w ust. 1, rada gminy powołuje koordynatora operacji renowacyjnej oraz powierza mu opracowanie projektu programu tej operacji.

Art. 11

1. W uchwale o przystąpieniu do opracowania programu operacji renowacyjnej określa się cele programu, projekt granic obszaru operacji, harmonogram opracowania programu i zasady konsultacji z właścicielami, użytkownikami wieczystymi i dzierżawcami nieruchomości, wspólnotami mieszkaniowymi, najemcami lokali oraz jednostkami organizacyjnymi posiadającymi nieruchomości w trwałym zarządzie.
2. Opis uchwały, o której mowa w ust. 1, doręcza się właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości, wspólnotom mieszkaniowym oraz jednostkom organizacyjnym posiadającym nieruchomości w trwałym zarządzie, w terminie czternastu dni od dnia jej wejścia w życie. W razie niemożności doręczenia uchwały skierowanej do osoby nie znanej z miejsca pobytu, uchwałę składa się na okres trzydziestu dni w urzędzie gminy, a zawiadomienie o tym umieszcza się w miejscu widocznym na nieruchomości objętej obszarem operacji renowacyjnej; w tym wypadku doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia tego okresu. Uchwałę ogłasza się w miejscowej prasie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.
3. Właściciele i użytkownicy wieczyści nieruchomości, zarządy wspólnot mieszkaniowych oraz jednostki organizacyjne posiadające nieruchomości w trwałym zarządzie są zobowiązane do udzielania koordynatorowi operacji renowacyjnej posiadanych przez nich informacji dotyczących nieruchomości, koniecznych do opracowania programu operacji renowacyjnej.
4. Obowiązek, o którym mowa w ust. 3, odnosi się również do organów administracji rządowej i samorządowej.

Art. 12

2. Program operacji renowacyjnej powinien być opracowany w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do opracowania programu operacji renowacyjnej. Termin ten może być przedłużony w drodze uchwały rady gminy, nie więcej jednak niż o kolejne sześć miesięcy.
3. Prace nad programem składają się z:
   1) przeprowadzenia niezbędnych konsultacji, o których mowa w art. 11 ust. 1, i uzgodnień, o których mowa w art. 15 ust. 2,
   2) opracowania projektu programu operacji renowacyjnej.

Art. 13

Projekt programu operacji renowacyjnej powinien zawierać:
1. analizę stanu istniejącego na obszarze operacji renowacyjnej, a w szczególności:
   1) inwentaryzację geodezyjną, urbanistyczno-architektoniczną oraz określenie stanu prawnego terenu objętego operacją renowacyjną, w tym ustalenie:
   - adresów nieruchomości i ich oznaczeń według ksiąg wieczystych lub zbioru dokumentów oraz ewidencji gruntów i budynków,
   - nazwisk, imion lub nazw oraz adresów lub siedzib właścicieli, użytkowników wieczystych i dzierżawców nieruchomości, zarządów wspólnot mieszkaniowych, najemców lokali oraz jednostek organizacyjnych posiadających nieruchomości w trwałym zarządzie,
   - powierzchni nieruchomości gruntowych,
   - kubatury, powierzchni użytkowej i liczby kondygnacji budynków,
   - stanu technicznego budynków,
   - standardów i stanów technicznych wyposażeń w instalacje i urządzenia,

– stanu technicznego infrastruktury technicznej,
– stanu otoczenia budynków i zagospodarowania nieruchomości, w tym występujących uciążliwości,
1) bilans powierzchni użytkowej budynków i zabudowy terenu;
2) ocenę budynków i lokali oraz zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej;

2. wnioski i kierunkowe koncepcje rozwiązań wynikające z analizy stanu istniejącego;
3. plany operacyjne renowacji, zawierające przyjętą koncepcję architektoniczno-urbanizacyjną, w tym zadania rzeczowe odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków zakwalifikowanych do renowacji, informacje o koniecznych wyburzeniach, rozbiórkach i proponowanej nowej zabudowie terenu oraz liczbie potrzebnych zamiennych lokali mieszkalnych;
4. wykazy nieruchomości objętych programem, w tym:
   1) nieruchomości wyłączonych z obszaru operacji renowacyjnej zgodnie z art. 6,
   2) nieruchomości stanowiących własność gminy lub Skarbu Państwa przewidywanych do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste,
   3) nieruchomości nie będących własnością gminy lub Skarbu Państwa, przeznaczonych do sprzedaży,
   4) nieruchomości, w stosunku do których przewiduje się wywłaszczenia na cele publiczne,
   5) nieruchomości, których właściciele lub użytkownicy wieczyści nie są znani z miejsca pobytu;
5. propozycje w zakresie:
   1) poprawy stanu środowiska oraz bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
   2) termoizolacji budynków i zwiększenia energooszczędności eksploatacyjnej tych budynków,
   3) ochrony dóbr kultury,
   4) niezbędnych dostosowań obiektów i terenów użyteczności publicznej oraz mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego do potrzeb osób niepełnosprawnych;
   5) aktywizacji gospodarczej i tworzenia warunków zatrudnienia w miejscu zamieszkania,
6. ramowy harmonogram operacji renowacyjnej, a w szczególności przebiegu realizacji poszczególnych przedsięwzięć:
   1) prac przygotowawczych,
   2) przemieszczeń najemców lokali i dzierżawców nieruchomości,
   3) prac wyburzeniowych,
   4) prac renowacyjnych i nowej zabudowy,
   5) prac infrastrukturalnych i zagospodarowania terenu;
7. ramowy plan finansowania realizacji programu operacji renowacyjnej, a w szczególności określenie:
   1) kosztów opracowania dokumentacji,
   2) kosztów wykupów nieruchomości,
   3) kosztów przemieszczeń najemców lokali,
   4) kosztów renowacji budynków,
   5) nakładów na nową zabudowę mieszkaniową, użyteczności publicznej, handlowo-usługową, infrastrukturę techniczną, zagospodarowanie terenów publicznych,
   6) sposobu zapewnienia środków potrzebnych do pokrycia kosztów operacji renowacyjnej,
   7) ustaleń dotyczących obciążenia właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości kosztami operacji renowacyjnej,
   8) zasad finansowania renowacji i modernizacji nieruchomości, w stosunku do których nie można ustalić właścicieli lub użytkowników wieczystych oraz nieruchomości, których właściciele lub użytkownicy wieczyści są nie znani z miejsca pobytu,
   9) zasad finansowania wykonania zastępczego;
8. informacje o kosztach przygotowania programu operacji renowacyjnej.

Art. 14

1. Koordynator operacji renowacyjnej wykłada projekt, o którym mowa w art. 12 ust. 2 pkt 2, do wglądu zainteresowanych osób i jednostek organizacyjnych na okres co najmniej dwóch miesięcy oraz zawiadamia o wyłożeniu projektu w miejscowej prasie oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości doręcza się zawiadomienie na piśmie.
2. W czasie wyłożenia projektu programu operacji renowacyjnej, każdy zainteresowany może zgłaszać wnioski do projektu programu. O sposobie uwzględnienia wniosków koordynator operacji renowacyjnej powiadamia wnioskodawców na piśmie, w terminie 30 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu.
3. Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości oraz zarząd wspólnoty mieszkaniowej może wnieść zarzut do projektu programu operacji renowacyjnej, w terminie 60 dni od ostatniego dnia wyłożenia tego projektu.

144

4. Rozstrzygnięcie o odrzuceniu zarzutu wymaga uchwały rady gminy.
5. Uchwała, o której mowa w ust. 4, może być zaskarżona w całości lub w części do Naczelnego Sądu Administracyjnego, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia wnoszącemu zarzut.

Art. 15

1. Rada gminy może podjąć uchwałę o przyjęciu programu operacji renowacyjnej w wypadku, gdy program jest akceptowany przez więcej niż 50% właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, władających więcej niż 50% powierzchni gruntów objętych obszarem operacji.
2. Akceptacja, o której mowa w ust. 1, powinna być udokumentowana stosownymi oświadczeniami sporządzonymi w formie pisemnej.

Art. 16

1. Zarząd gminy w terminie jednego miesiąca od dnia wejścia w życie uchwały rady gminy o przyjęciu programu operacji renowacyjnej składa wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej, że nieruchomość objęta jest programem operacji renowacyjnej. Do wniosku dołącza się odpis uchwały.
2. Po zrealizowaniu programu, właściwy sąd wykreśla na wniosek zarządu gminy, właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości wpis, o którym mowa w ust. 1.

Art. 17

Zmiana programu operacji renowacyjnej mająca wpływ na prawa i obowiązki właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości wymaga uchwały rady gminy podjętej na wniosek koordynatora operacji renowacyjnej. Do zmiany programu operacji renowacyjnej stosuje się odpowiednio art. 14, 15 i 16.

Rozdział IV

Realizacja programów operacji renowacyjnej

Art. 18

1. Realizacja programów operacji renowacyjnej odbywa się poprzez indywidualną inicjatywę oraz poprzez wspólnotę renowacyjną.
2. Rada gminy w uchwale o przyjęciu programu może ustalić całość lub część obszaru operacji renowacyjnej jako obszar, na którym realizacja tego programu będzie odbywała się poprzez wspólnotę renowacyjną, jeżeli jest on akceptowany przez co najmniej 75% właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, władających co najmniej 75% powierzchni gruntów stanowiących całość lub tę część obszaru operacji renowacyjnej.
3. Z dniem wejścia w życie uchwały o przyjęciu programu operacji renowacyjnej uznającej całość lub część obszaru operacji renowacyjnej jako obszar, na którym realizacja tego programu będzie odbywała się poprzez wspólnotę renowacyjną, właściciele i użytkownicy wieczyści nieruchomości położonych na obszarze objętym tą operacją tworzą wspólnotę renowacyjną.

Art. 19

1. Wspólnota renowacyjna jest zobowiązana zapewnić realizację programu operacji renowacyjnej na obszarze jej działania, na warunkach określonych w ustawie.
2. Wspólnota renowacyjna może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana.
3. Do wspólnoty renowacyjnej może przystąpić za jej zgodą osoba fizyczna lub osoba prawna nie będąca właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych na obszarze objętym operacją renowacyjną. Przystąpienie do wspólnoty renowacyjnej następuje poprzez zawarcie umowy, w której określa się prawa i obowiązki osoby przystępującej.
4. Jeżeli po dniu wejścia w życie uchwały o przyjęciu programu operacji renowacyjnej nastąpi zbycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonych na obszarze objętym tą operacją, nabywca wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki wynikające z programu operacji renowacyjnej, które tej osobie przysługiwały lub które tę osobę obciążały.

Art. 20

1. Wspólnota renowacyjna, w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące od dnia jej utworzenia, powołuje w drodze uchwały zarząd renowacyjny. W uchwale określa się prawa i obowiązki zarządu.
2. Zarząd powierza się osobie lub osobom wchodzącym w skład wspólnoty renowacyjnej albo innej osobie fizycznej lub prawnej.
3. Zarząd renowacyjny powołuje się w celu zapewnienia wykonania prac wynikających z programu operacji.
4. Jeżeli wspólnota renowacyjna nie powoła zarządu renowacyjnego w terminie, o którym mowa w ust. 1, każdy członek wspólnoty lub gmina może żądać ustanowienia zarządu przez sąd powszechny. Sprawę sąd rozpoznaje w postępowaniu nieprocesowym.
5. W razie niepowołania zarządu w terminie jednego roku od dnia ustanowienia wspólnoty renowacyjnej rada gminy podejmuje uchwałę o odstąpieniu od realizacji programu operacji renowacyjnej.

Art. 21

Zarząd renowacyjny reprezentuje wspólnotę renowacyjną na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi jej członkami.

Art. 22

2. Zarząd renowacyjny podejmuje czynności zwykłego zarządu samodzielnie.
3. Do podjęcia przez zarząd renowacyjny czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała wspólnoty renowacyjnej.
4. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:
   1) określanie szczegółowego planu finansowego operacji renowacyjnej,
   2) określanie zasad przystąpienia do wspólnoty renowacyjnej osób fizycznych i prawnych nie będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonych na obszarze operacji,
   3) uchwalanie szczegółowego harmonogramu realizacji programu operacji,
   4) udzielanie pełnomocnictw do zawierania umów dotyczących czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej,
   5) ustalanie wynagrodzenia członków zarządu i innych kosztów jego działania, z określeniem źródeł finansowania,
   6) występowanie z wnioskiem do rady gminy o zakończenie operacji renowacyjnej i rozwiązanie wspólnoty renowacyjnej.

Art. 23

1. Uchwały wspólnoty renowacyjnej podejmowane są na zebraniu większością głosów, liczoną według wielkości udziałów, przy obecności co najmniej połowy jej członków.
2. Udział we wspólnocie renowacyjnej każdego jej członka odpowiada stosunkowi wartości jego nieruchomości, położonych na obszarze objętym operacją renowacyjną oraz wartości jego nakładów na realizację tej operacji do łącznej wartości wszystkich nieruchomości położonych na obszarze objętym operacją i łącznej wartości nakładów wszystkich członków wspólnoty na realizację w/w operacji.
3. Udziały liczone są na podstawie danych przyjętych w planie finansowym programu operacji renowacyjnej i aktualizowane stosownie do dokonywanych w nim zmian.
4. Zebranie członków wspólnoty renowacyjnej zwołuje zarząd, z zastrzeżeniem art. 26, z własnej inicjatywy, na wniosek jej członków dysponujących ponad połową udziałów we wspólnocie lub na wniosek gminy.
5. Zebraniu wspólnoty renowacyjnej przewodniczy koordynator operacji renowacyjnej.
6. Opisy uchwał wspólnoty renowacyjnej doręcza się wszystkim jej członkom.

Art. 24

W razie braku większości głosów, o której mowa w art. 23 ust. 1, każdy członek wspólnoty renowacyjnej może żądać rozstrzygnięcia sprawy przez sąd powszechny, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich członków wspólnoty. Sąd rozpoznaje sprawę w postępowaniu nieprocesowym.

Art. 25

1. Członek wspólnoty renowacyjnej może zaskarżyć jej uchwałę do sądu powszechnego z powodu niezgodności z przepisami prawa w terminie miesiąca od dnia jej doręczenia.
2. Zaskarżona uchwała wspólnoty renowacyjnej podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie.

Art. 26

Jeżeli zarząd renowacyjny nie wypełnia swoich obowiązków lub narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy członek wspólnoty renowacyjnej może żądać zwołania zebrania wspólnoty w celu rozpatrzenia sprawy odwołania zarządu. W sprawie tej stosuje się odpowiednio art. 20 ust. 4.

Art. 27

1. Zarząd renowacyjny obowiązany jest do prowadzenia księgowości finansowej, dokonywania rozliczeń poprzez rachunek bankowy oraz składania ze swojej działalności rocznych sprawozdań.
2. Wspólnota renowacyjna podejmuje uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi renowacyjnemu za każdy rok prowadzonej przez niego działalności.

Art. 28

Zarząd wspólnoty renowacyjnej ma prawo występować z wnioskami do organów administracji rządowej i samorządowej o wydanie decyzji związanych z realizacją zadań wynikających z przyjętego programu operacji renowacyjnej.

Art. 29

1. Operacja renowacyjna powinna być zakończona nie później niż w ciągu 10 lat od dnia wejścia w życie uchwały o przyjęciu programu operacji renowacyjnej.
2. Wspólnota renowacyjna ulega rozwiązaniu, w drodze uchwały rady gminy, po zakończeniu operacji renowacyjnej oraz po uregulowaniu zobowiązań.

Rozdział V

Zasady finansowania operacji i wspierania renowacji ze środków publicznych.

Art. 30

1. Zadania objęte operacją renowacyjną są finansowane przez gminę, przez wspólnoty mieszkaniowe, właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości położonych na obszarze operacji renowacyjnej.
2. Gmina finansuje inwestycje infrastrukturalne, zagospodarowanie terenów publicznych, opracowanie programu operacji renowacyjnej, działalność koordynatora operacji renowacyjnej, wykupy lub wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne.
3. Wspólnoty mieszkaniowe, właściciele i użytkownicy wieczyści nieruchomości, każdy w swoim zakresie lub wspólnie w ramach wspólnoty renowacyjnej finansują pozyskanie lokali zamiennych dla najemców lokali mieszkalnych, odszkodowania dla dzierżawców nieruchomości, przeprowadzki, prace wyburzeniowe i rozbiórki, właściwe prace renowacyjne budynków, ich nadbudowę i rozbudowę, zagospodarowanie terenów własnych oraz w zależności od potrzeb nabycie nieruchomości i realizację nowych obiektów budowlanych.
4. Wspólnoty mieszkaniowe, właściciele i użytkownicy wieczyści nieruchomości oraz gmina mogą w drodze porozumienia ustalić inny sposób finansowania zadań objętych operacją renowacyjną.

Art. 31

1. Tworzy się Fundusz Renowacji i Modernizacji Zasobów Mieszkaniowych zwany dalej „Funduszem Renowacyjnym", który służy wspieraniu zadań finansowych wynikających z realizacji programu

operacji renowacyjnej oraz inicjatyw indywidualnych wspólnot mieszkaniowych właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości podejmowanych w zakresie renowacji i modernizacji własnych nieruchomości poza programem operacji renowacyjnej.

2. Fundusz Renowacyjny nie odpowiada za zobowiązania Skarbu Państwa, a Skarb Państwa nie odpowiada za zobowiązania Funduszu.
3. Siedzibą Funduszu Renowacyjnego jest miasto stołeczne Warszawa.

Art. 32

Fundusz Renowacyjny posiada osobowość prawną, działa na podstawie ustawy oraz statutu, nadanego przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, w drodze zarządzenia, określającego jego organizację, szczegółowe zasady gospodarki finansowej oraz szczegółowe zasady działania Rady Nadzorczej Funduszu.

Art. 33

1. Organami Funduszu Renowacyjnego są rada nadzorcza i prezes.
2. Rada nadzorcza składa się z 8 członków. Radę powołuje Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Po jednym członku rady nadzorczej desygnują: Unia Metropolii Polskich, Związek Miast Polskich, Unia Miasteczek Polskich i Związek Gmin Wiejskich. Po jednym członku rady desygnują Minister Finansów i Prezes Narodowego Banku Polskiego. Pozostałych członków rady desygnuje Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.
3. Przewodniczącego rady nadzorczej wybiera spośród swoich członków i odwołuje rada nadzorcza.
4. Kadencja rady nadzorczej trwa 4 lata.
5. Prezesa Funduszu Renowacyjnego powołuje i odwołuje rada nadzorcza na wniosek Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Art. 34

Nadzór ogólny nad Funduszem Renowacyjnym sprawuje Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, a w zakresie gospodarki finansowej Minister Finansów.

Art. 35

2. Na środki finansowe Funduszu Renowacyjnego składają się:
   1) środki budżetowe określone corocznie w ustawie budżetowej,
   2) coroczne składki wnoszone przez gminy w terminie do 30 czerwca, pochodzące z części podatku od nieruchomości, określonej jednolitą stawką w zł/m^2 powierzchni użytkowej budynku lub jego części,
   3) odsetki od lokat środków Funduszu Renowacyjnego w bankach,
   4) wpłaty z lokat środków Funduszu Renowacyjnego w papiery wartościowe emitowane przez Skarb Państwa, Narodowy Bank Polski, gminy i związki gmin lub inne papiery wartościowe, pod warunkiem że są one gwarantowane przez Skarb Państwa,
   5) darowizny i zapisy,
   6) inne wpływy.
3. Suma lokat, o których mowa w ust. 1 pkt 3, w jednym banku lub grupie banków powiązanych ze sobą kapitałowo lub organizacyjnie nie może przekroczyć 15% środków Funduszu Renowacyjnego.
4. Rada Ministrów po zasięgnięciu opinii Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe zasady ustalania składek, o których mowa w ust. 1 pkt 2.

Art. 36

Fundusz Renowacyjny realizuje zadania wynikające z ustawy przy współpracy i za pośrednictwem gmin.

Art. 37

2. Środki Funduszu Renowacyjnego przeznaczone są na:
   1) udzielanie subwencji wspólnotom mieszkaniowym, właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości na realizację programu operacji renowacyjnej lub na realizację indywidualnych projektów renowacji i modernizacji nieruchomości, podejmowanych poza programem operacji,
   2) nabywanie papierów wartościowych, o których mowa w art. 37 ust. 1 pkt 4,

3) pokrycie kosztów działalności Funduszu Renowacyjnego i innych kosztów związanych z pomnażaniem jego środków.

Art. 38

2. Ze środków Funduszu Renowacyjnego mogą być udzielane subwencje:
   1) indywidualne, w wysokości 20% normatywnych kosztów renowacji budynku, udzielane wspólnotom renowacyjnym, właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości, wykonującym renowację w ramach programu operacji renowacyjnej lub indywidualnie poza programem operacji,
   2) grupowe, udzielane gminom podejmującym operacje renowacyjne celem zróżnicowanego zwiększenia subwencji indywidualnych należnych wspólnotom mieszkaniowym, właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchonoości na obszarze operacji renowacyjnej.
3. Wysokość subwencji grupowej jest równa sumie subwencji indywidualnych należnych na obszarze operacji i wynosi 20% kosztów normatywnych realizacji programu.
4. Subwencja grupowa należna gminie przeznaczona jest w całości na zróżnicowane zasilenia wspólnot mieszkaniowych, właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości (objętych wspólnotą renowacyjną) w sposób uwzględniający ich sytuację finansową i stopień obciążenia kosztami realizacji programu, przy czym łączna wysokość subwencji z Funduszu Renowacyjnego nie może przekroczyć 50 % normatywnych kosztów renowacji nieruchomości, na którą została przeznaczona.
5. Warunkiem wypłacenia subwencji jest zrealizowanie, w co najmniej 50%, zadań określonych programem operacji renowacyjnej dla danej nieruchomości lub indywidualnego projektu renowacyjnego.

Art. 39

Udział właścicieli lub użytkowników wieczystych w kosztach renowacji i modernizacji ich nieruchomości nie może być niższy niż 30% tych kosztów.

Art. 40

Prezes Rady Ministrów w porozumieniu z ministrem finansów określi w drodze rozporządzenia szczegółowe zasady i tryb udzielania subwencji ze środków Funduszu Renowacyjnego oraz szczegółowe warunki, jakie spełniać musi program operacji renowacyjnej lub indywidualny projekt renowacji zabudowy mieszkaniowej, realizowane przy wykorzystaniu środków z Funduszu.

Art. 41

2. Na mocy uchwały rady gminy o przyjęiu programu operacji renowacyjnej gmina tworzy fundusz operacji renowacyjnej.
3. Fundusz, o którym mowa w ust. 1, tworzony jest z:
   1) podatków i opłat uzyskanych z obszaru, na którym realizowana jest operacja renowacyjna,
   2) wpływów ze sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność gminy, na obszarze operacji renowacyjnej,
   3) środków finansowych wnoszonych przez podmioty gospodarcze na podstawie odrębych umów z gminą,
   4) sprzedaży papierów wartościowych emitowanych przez gminę w celu realizacji programu operacji,
   5) subwencji udzielanych przez Fundusz Renowacyjny,
   6) kredytów bankowych,
   7) kredytów zaciągniętych przez gminę w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym, w celu realizacji programu operacji,
   8) środków innych funduszy przeznaczonych na cele realizowanie w ramach programu operacji renowacyjnej,
   9) darowizn i zpisów,
   10) innych środków.
4. Rada gminy uchwala roczny plan wpływów i wydatków gminnego funduszu operacji renowacyjnej.
5. Gminny fundusz operacji renowacyjnej przeznaczony jest na finansowanie zadań gminy, określonych w art. 30 ust. 2 oraz na koszty renowacji własnych nieruchomości.
6. Gminny fundusz operacji renowacyjnej może być również przeznaczony na mocy uchwały rady gminy na inne cele związane z realizacją operacji renowacyjnej.

Rozdział IV

Prawa i obowiązki osób i jednostek organizacyjnych władających nieruchomościami położonymi na obszarze operacji renowacyjnej.

Art. 42

2. Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości położonej na obszarze operacji renowacyjnej, (której program jest realizowany poprzez wspólnotę renowacyjną), może złożyć wniosek o nabycie nieruchomości przez gminę na warunkach określonych w art. 8 w terminie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia uchwały o przyjęciu programu operacji renowacyjnej.
3. Gmina jest zobowiązana do nabycia nieruchomości na żądanie osób, o których mowa w ust. 1, w terminie trzech miesięcy od dnia otrzymania wniosku.

Art. 43

Każdy członek wspólnoty renowacyjnej ma prawo i obowiązek współdziałania z zarządem renowacyjnym przy realizacji operacji renowacyjnej. Na żądanie członka wspólnoty renowacyjnej zarząd zobowiązany jest udzielić mu stosownych informacji i wyjaśnień dotyczących działalności zarządu.

Art. 44

2. W razie uchylania się przez członka wspólnoty renowacyjnej od wykonania prac związanych z realizacją operacji renowacyjnej, wspólnota renowacyjna może żądać zlecenia w trybie procesu zastępczego wykonania tych prac.
3. Wierzytelności z tytułu wykonania zastępczego podlegają oprocentowaniu ustawowemu i zabezpieczeniu hipotecznemu na użytkowniku wieczystym gruntu lub nieruchomości poddanych renowacji i modernizacji w trybie wykonania zastępczego.
4. Przy zabezpieczniu hipotecznym stosuje się odpowiednio przepisy o księgach wieczystych i hipotece.

Art. 45

Za zobowiązania wspólnoty renowacyjnej wspólnota odpowiada bez ograniczeń, a każdy członek wspólnoty renowacyjnej w części odpowiadającej jego udziałowi, określonemu w art. 23 ust. 2 i 3.

Art. 46

Wspólnota renowacyjna ma obowiązek zapewnić na czas wykonywania robót budowlanych, przewidzianych w programie operacji renowacyjnej, lokale zamienne najemcom opłacającym czynsz regulowany.

Art. 47

2. Program operacji renowacyjnej powinien zapewniać uzyskanie samodzielnych lokali mieszkalnych odpowiednich standardów i wielkości dla dotychczasowych, płacących czynsz regulowany, najemców lokali położonych na obszarze operacji renowacyjnej, a w szczególności:
   1) nabycie od gminy lokali mieszkalnych na preferencyjnych zasadach, pod warunkiem udziału nabywców w finansowaniu operacji renowacyjnej,
   2) prawo dalszego najmu lokali mieszkalnych, pod warunkiem udziału najemców w finansowaniu operacji renowacyjnej z zaliczeniem wkładu finansowego na poczet czynszu,
   3) uzyskanie prawa do najmu samodzielnych lokali mieszkalnych budowanych w ramach operacji renowacyjnej z przeznaczeniem na wynajem, w tym również samodzielnych lokali mieszkalnych przystosowanych do zamieszkiwania osób niepełnosprawnych.
3. W sprawach, określonych w ust. 1, właściciele i użytkownicy wieczyści nieruchomości oraz najemcy lokali mieszkalnych, a także gmina dokonują stosownych porozumień w trakcie opracowania programu operacji renowacyjnej.
4. Porozumienia, o których mowa w ust. 2, mogą być również zawierane z najemcami lokali użytkowych i dzierżawcami nieruchomości oraz z jednostkami organizacyjnymi posiadającymi nieruchomość w trwałym zarządzie.

150

Art. 48

2. Najemcom lokali, o których mowa w art. 47 ust. 1, których interesy nie zostały uwzględnione w sposób określony w tym artykule, przysługuje prawo wyboru jednego z dwóch zaproponowanych samodzielnych lokali mieszkalnych położonych w tej samej gminie. Wielkość i standard tych lokali, powinny odpowiadać warunkom lokali zamiennych w rozumieniu przepisów ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.
3. Nieskorzystanie z prawa, o którym mowa w ust. 1, stanowi ważną przyczynę w rozumieniu art. 33 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, uzasadniającą wytoczenie powództwa o rozwiązanie najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu.

Art. 49

2. Czynsze z tytułu umów najmu lokali mieszkalnych w budynkach poddanych procesom renowacyjnym na warunkach określonych ustawą nie mogą przekraczać w skali roku wielkości 4% wartości odtworzeniowej lokalu, jeżeli właściciel budynku przy realizacji prac renowacyjnych korzystał z subwencji z Funduszu Renowacyjnego.
3. Wysokość czynszu jest ustalana w sposób określony w ust. 1 przez okres 10 lat od dnia oddania do użytku lokalu mieszkalnego po renowacji.

Rozdział VII

Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy końcowe

Art. 50

W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 133, poz. 654 oraz z 1996 r. Nr 106, poz. 496) w art. 18 po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) udzielanie, na warunkach preferencyjnych, kredytów wspólnotom mieszkaniowym, właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości, budującym na podstawie przepisów o renowacji i modernizacji zabudowy miejskiej, lokale mieszkalne z przeznaczeniem na wynajem,".

Art. 51

W ustawie z dnia 31 stycznia 1989 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 4, poz. 23 i Nr 74, poz. 443, z 1992 r. Nr 21, poz. 86, z 1993 r. Nr 11, poz. 50 oraz z 1995 r. Nr 86, poz. 433) art. 3 w ust 1 w pkt 1 w lit k) kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. l) w brzmieniu:

„l) związanych z realizacją programu operacji renowacyjnej na podstawie przepisów o renowacji i modernizacji zabudowy miejskiej.".

Art. 52

W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 1993 r. Nr 90. poz. 416 i Nr 134, poz. 646, z 1994 r. Nr 43, poz. 163, Nr 90, poz. 419, Nr 113, poz. 547, Nr 123, poz. 602 i Nr 126, poz. 624 i 626, z 1995 r. Nr 5, poz. 25 i Nr 133, poz. 654 oraz z 1996 r. Nr 25, poz. 113) w art. 21 ust. 1 po pkt 31 dodaje się pkt 31a w brzmieniu:

„31 a) przychody ze sprzedaży nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości objętej operacją renowacyjną na podstawie przepisów o renowacji i modernizacji zabudowy miejskiej, w okresie realizacji tej operacji,".

Art. 53

W ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawych (Dz. U. z 1993 r. Nr 106, poz. 482 i Nr 134, poz. 646, z 1994 r. Nr 1, poz. 2, Nr 43, poz. 163, Nr 80, poz. 386, Nr 87, poz. 406,

Nr 90, poz. 419, Nr 113, poz. 547, Nr 123, poz. 602 i Nr 127, poz. 627, z 1995 r. Nr 5, poz. 25, Nr 86, poz. 443, Nr 99, poz. 479, Nr 133, poz. 654 i Nr 142, poz. 704 oraz z 1996 r. Nr 25, poz. 113, Nr 34, poz. 146 i Nr 90, poz. 405) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 6 pkt 9 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 10) w brzmieniu:
„10) wspólnoty renowacyjne.";

2) w art. 17 w ust. 1 po pkt 4ł dodaje się pkt 4m w brzmieniu:
„4m) dochody Powszechnej Kasy Oszczędności banku państwowego obsługującego Fundusz Renowacji i Modernizacji Zasobów Mieszkaniowych, stanowiących równowartość dochodu uzyskanego przez Fundusz z tytułów określonych w odrębnych przepisach,".

Art. 54

W ustawie z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. Nr 45, poz. 207, z 1989 r. Nr 74, poz. 443, z 1990 r. Nr 39, poz. 225 i Nr 66, poz. 393, 1991 r. Nr 26, poz. 108 i Nr 82, poz. 368, z 1992 r. Nr 73, poz. 363, z 1993 r. Nr 59, poz. 271, z 1994 r. Nr 55, poz. 230 i Nr 126, poz. 622, oraz z 1995 r. Nr 133, poz 654) w art. 4 w ust. 1 w pkt 14 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 15 w brzmieniu:

„15) nabycie własności i użytkowania wieczystego nieruchomości objętej operacją renowacyjną na podstawie przepisów o renowacji i modernizacji zabudowy miejskiej.".

Art. 55

W ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Nr 9, poz. 31, Nr 101, poz. 444 i Nr 116, poz. 502, z 1992 r. Nr 21, poz. 86 i Nr 94, poz. 467, z 1993 r. Nr 121, poz. 540, z 1994 r. Nr 123, poz. 600 i Nr 132, poz. 132, poz. 675 oraz z 1995 r. Nr 147, poz. 715) w art. 5 po ust. 1 dodaje się w ust. 1a w brzmieniu:

„1 a) Stawkę, o której mowa w ust. 1, zwiększa się o składkę wnoszoną przez podatników na Fundusz Renowacji i Modernizacji Zasobów Mieszkaniowych, utworzony na podstawie przepisów o renowacji i modernizacji zabudowy miejskiej. Minister Finansów określi w drodze rozporządzenia wysokość tej składki.".

Art. 56

W ustawie z dnia 13 czerwca 1967 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 24, poz. 110, z 1982 r. Nr 31, poz.215, z 1991 r. Nr 22, poz. 93, z 1994 r. Nr 79, poz. 362 oraz z 1996 r. Nr 34,: poz. 146 i Nr 43, poz. 189) w art. 10 w pkt 6 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) wniosku o wpis w księdze wieczystej lub wniosku o złożenie wniosku i dokumentów do zbioru dokumentów, związnych z realizacją programu operacji renwacyjnej na podstawie przepisów o renowacji i modernizacji zabudowy miejskiej.".

Art. 57

Ustawa wchodzi w życie po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia.

Aneks 7

Instrukcja

gospodarowania miejskimi zasobami lokali użytkowych pozostającymi w zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej.

Zasady wynajmu lokali użytkowych

1. a) Wolne lokale użytkowe wynajmowane są oferentom wybranym w drodze konkursu ofert.
b) Przez wolny lokal użytkowy rozumie się lokal opróżniony, którego wydanie najemcy możliwe jest w każdym czasie.
Dopuszcza się możliwość uznania lokalu użytkowego zajmowanego jeszcze przez dotychczasowego najemcę lub użytkownika za wolny, gdy istnieje pełna gwarancja wydania go w stanie wolnym wynajmującemu i przekazania nowemu najemcy w ustalonym czasie.

2. a) Wykaz wolnych lokali użytkowych sporządza się przeciętnie dwa razy w miesiącu w formie ogłoszenia o konkursie ofert na ich najem i wywiesza na tablicy ogłoszeń w ZGM, ADM-ach i w Urzędzie Miejskim.
W przypadkach uzasadnionych chęcią rozpropagowania możliwości wynajęcia danego lokalu i uzyskania większej liczby ofert najmu, konkurs ofert może być ogłaszany w środkach masowego przekazu.
b) Ogłoszenia o konkursie ofert mogą być wysłane zainteresowanym taką informacją zamiejscowym jednostkom i osobom poszukującym lokalu do wynajęcia.
c) Ogłoszenie o konkursie ofert na wynajem lokali winno zawierać:
- określenie lokalu, jego powierzchni, liczby pomieszczeń, położenia, ewentualnie preferowanego sposobu jego wykorzystania,
- określenie terminu lub sposobu udostępnienia lokalu do oglądania,
- określenie terminu składania ofert na konkurs,
- określenie warunków, jakim powinna odpowiadać oferta,
- informację o zastrzeżeniu prawa swobodnego wyboru ofert i nieprzyjęcia oferty bez podania uzasadnienia lub uznania, bez podania przyczyny, że konkurs nie dał rezultatu.

3. Przystąpienie do konkursu ofert na wynajem lokalu szczególnie atrakcyjnego lub lokalu atrakcyjnie położonego, lecz wymagającego szczególnie dużych nakładów remontowych, może być uzależnione od wpłacenia przez oferenta wadium zabezpieczającego przyszłe należności czynszowe lub wykonanie przez najemcę deklarowanych prac remontowych.
Informację o konieczności wpłacenia wadium, jego wysokości, przeznaczenia i warunkach zwrotu podaje się w ogłoszeniu o konkursie ofert.

4. Oferty składane na konkurs winny być złożone lub nadesłane do ZGM w zamkniętych kopertach z dopiskiem „oferta" i oznaczeniem lokalu, którego oferta dotyczy.

Oferty winny zawierać:
- określenie oferenta, jego dotychczasowych osiągnięć, doświadczeń i rodzaju prowadzonej działalności,
- określenie rodzaju działalności, jaką oferent zamierza prowadzić w najętym lokalu,
- określenie wysokości oferowanego czynszu,
- ewentualne propozycje odnośnie do wykonania remontu lokalu, dostosowania go do rodzaju działalności.

5. Oferty najmu lokali użytkowych opiniuje komisja ds. wynajmu lokali użytkowych, w której skład wchodzą przedstawiciele Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i przedstawiciel Wydziału Polityki Gospodarczej Urzędu Miejskiego.
W pracach komisji uczestniczą obserwatorzy z ramienia Komisji Małej Przedsiębiorczości Handlu i Usług Rady Miejskiej oraz Zarządu Miasta z głosem doradczym.
Komisja dokonuje otwarcia kopert z ofertami i ich zaopiniowania na najbliższym posiedzeniu po terminie składania ofert.

6. a) Wydając opinię, komisja bierze pod uwagę zwłaszcza:
- przydatność proponowanego rodzaju działalności w danym rejonie miasta i danym lokalu z punktu widzenia społecznych potrzeb i polityki gospodarczej miasta,

- prawidłowość rozmieszczenia na terenie miasta placówek handlowych i usługowych,
- wysokość oferowanego czynszu,
- wiarygodność oferenta.

b) Komisja może zasięgać od oferenta dodatkowych informacji oraz uzgadniać z oferentami dodatkowe warunki ewentualnego wynajmu.

c) W przypadku trudności w dokonaniu wyboru najkorzystniejszej oferty, komisja może przeprowadzić konkurs ofert w kilku etapach, przy czym:
- w pierwszym etapie wybierze spośród złożonych ofert najkorzystniejsze, które będą dalej rozpatrywane,
- zażąda od oferentów, którzy złożyli oferty zakwalifikowane do dalszego rozpatrywania, dostarczenia informacji uzupełniających, takich jak: oświadczeń o niezaleganiu z podatkami i składkami ZUS, prognozy wysokości obrotów w działalności gospodarczej w lokalu, informacji o współpracy oferenta z dostawcami towarów, informacji o majątku zabezpieczającym zobowiązania finansowe oferenta wobec wynajmującego, koncepcji zagospodarowania lokalu itp.
- w drugim etapie, na podstawie zebranych materiałów dokona wyboru oferty najkorzystniejszej.

d) W przypadku napływu lub pozostania w trakcie rozpatrywania ofert kilku równorzędnych ofert najmu, komisja może przeprowadzić wśród oferentów zamknięty przetarg na najem, gdzie decydującym czynnikiem będzie wysokość oferowanego czynszu najmu.

7) Jeżeli po ogłoszeniu konkursu ofert na najem wolnego lokalu zgłoszona zostanie tylko jedna oferta najmu:

a) gdy jest to lokal nieatrakcyjny – oferta może być przyjęta, gdy proponowana działalność jest odpowiednia dla danego lokalu, a oferowany czynsz nie jest rażąco niski w stosunku do czynszu rynkowego, odpowiedniego dla danego standardu i położenia lokalu.

b) Gdy jest to lokal atrakcyjny i można spodziewać się napływu większej liczby ofert – ogłoszenie o konkursie ofert na najem lokalu ponawia się.

8. Ogłoszenia o konkursach ofert na wynajem lokali, na które nie wpłynęły żadne oferty, lub zgłoszone oferty nie zostały przyjęte, ponawia się aż do ostatecznego wynajęcia lokalu. W uzasadnionych przypadkach, bezskuteczność prób wynajęcia może być podstawą zmiany sposobu użytkowania lokalu.

9. Zarząd Miasta, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Małej Przedsiębiorczości Handlu i Usług Rady Miejskiej może zdecydować o wynajęciu lokalu i warunkach wynajmu poza procedurą ogłoszeń i konkursem ofert.

10. Poza procedurą ogłoszeń i konkursem ofert ZGM dokonuje zmian w zawartych umowach najmu, polegających na:
- zmianie jednego lub kilku współnajemców, gdy co najmniej jeden z najemców pierwotnych pozostaje nadal najemcą lokalu,
- zmianie nazwy firmy wynajmującej lokal lub innych zmianach w podmiocie najmu wynikających z zawiązywania i rozwiązywania spółek, gdy nowy podmiot najmujący jest następcą prawnym dotychczasowego najemcy.

11. Zmiany, o których mowa w ust. 10, opiniuje Komisja ds. wynajmu lokali użytkowych.
Komisja może pozytywnie zaopiniować inne zmiany w podmiocie najmu, niż określone w pkt 10, gdy okoliczności sprawy wskazują na naturalne tło zmian, wykluczające ukryty handel najmem lokali gminnych.

12. Z zastrzeżeniem ust. 9 decyzje w sprawach wynajmu lokali użytkowych podejmuje dyrektor ZGM biorąc pod uwagę opinię Komisji ds. wynajmu lokali użytkowych.

13. Umowa najmu wypowiedziana w celu przymuszenia najemcy do określonych działań (spłata zaległości, likwidacja uciążliwości stwarzanych innym użytkownikom budynku), po zastosowaniu się najemcy do zaleceń, może być wznowiona.

Wznowienie umowy najmu traktowane jest jako kontynuacja stosunku najmu.

14. Jeżeli wynajmowany lokal użytkowy stanowi własność osoby trzeciej lub jest przedmiotem współwłasności Gminy i osoby trzeciej, a właściciel lub współwłaściciel jest znany i znane jest jego miejsce pobytu, winien być zaproszony do udziału w rozstrzygnięciu konkursu ofert na najem tego lokalu na prawach wynajmującego, chyba że umowa o administrowanie nieruchomością stanowi inaczej.

154

Preferencje przy wynajmie lokali

15. W ścisłym centrum miasta preferuje się wynajem lokali na placówki gastronomiczne, jak: kawiarnie, snack-bary, winiarnie, cukiernie, lodziarnie itp., a także na handel towarami z grupy artykułów ekskluzywnych.

16. Za lokale położone w ścisłym centrum miasta uważa się lokale położone we frontowych częściach parterów budynków przy ulicach 11 Listopada od ul. Barlickiego do placu Wojska Polskiego, przy ulicach Barlickiego i Cechowej od pl. Smolki do ul. Wałowej, przy pl. Smolki, placu Wojska Polskiego oraz przy ul. Łukowej.

17. W lokalach usytuowanych w podwórkach i oficynach budynków położonych przy ulicach zaliczanych do ścisłego centrum preferuje się wynajem lokali na cele usługowe, tj. fryzjerstwo, szewstwo, krawiectwo, zegarmistrzostwo, itp.

18. Preferencje czynszowe, polegające na ustaleniu czynszu niższego niż rynkowy, lecz zawsze pokrywającego co najmniej średnie koszty eksploatacji i remontów nieruchomości miejskich, stosowane być mogą dla jednostek Urzędu Miejskiego, partii politycznych, stowarzyszeń wyższej użyteczności i innych stowarzyszeń o szczególnym, społecznym znaczeniu, jednostek służby zdrowia, szkolnictwa i pomocy społecznej, organizacji młodzieżowych, kulturalnych i oświatowych wynajmujących lokale na cele statutowe, a także wobec najemców lokali przeznaczonych na działalność gastronomiczną.

Polityka czynszowa

19. Przy ustalaniu wysokości czynszów najmu należy uwzględnić:
a) kształtowanie się wysokości ofert czynszowych na lokale wolne podobnie ułożone i przeznaczone na podobną działalność;
b) wysokość obowiązującej w danym rejonie opłaty za dzierżawę gruntów;
c) jako czynniki wpływające na wzrost wartości czynszowej lokalu:
- położenie w głównym ciągu handlowym,
- posiadanie witryny i wejścia bezpośrednio z ulicy,
- dobre wyposażenie techniczno-sanitarne,
- dobry stan techniczny lokalu,
- korzystny stosunek powierzchni możliwej do wykorzystania w bezpośredniej obsłudze klientów do powierzchni całkowitej lokalu;
d) jako czynniki obniżające wartość czynszową lokalu:
- położenie poza ciągiem handlowym, w oficynie,
- utrudniony dostęp do lokalu, brak witryny,
- złe wyposażenie techniczno-sanitarne lub jego brak,
- konieczność remontu lokalu lub budynku, zwilgocenie lub zagrzybienie;
- nadmiar trudnej do wykorzystania powierzchni pomocniczej.
e) poziom dochodowości z działalności prowadzonej w lokalu;
f) stopień, w jakim najemca przyczynił się finansowo do poprawy stanu technicznego lokalu lub budynku.

20. Ustalone czynsze najmu lokali użytkowych winny być aktualizowane w odstępach nie dłuższych niż 1 rok w sposób uwzględniający wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych, chyba że nakłady remontowe poniesione przez najemcę wskazują na zasadność utrzymania czynszu w wysokości nie zmienionej, lub że podwyższenie czynszu za dany lokal, ustalonego w wyniku konkursu ofert, powodowałby niewspółmierny wzrost wysokości czynszu w stosunku do rzeczywistej wartości czynszowej lokalu ustalonej według kryteriów określonych w ust. 19.

21. Propozycje zmian czynszów najmu lokali położonych w ścisłym centrum miasta ustala i negocjuje z najemcami Komisja ds. wynajmu lokali użytkowych w składzie określonym w ust. 5.
Negocjacje prowadzone są w dniach stałych spotkań komisji.
Nieobecność obserwatorów nie wstrzymuje negocjacji.
Obserwatorzy mogą uczestniczyć w negocjacjach na prawach reprezentanta wynajmującego.

22. Propozycje zmian czynszów przyjęte przez najemców uważa się za wiążące.

155

23. Propozycje zmian wysokości czynszu w lokalach położonych poza ścisłym centrum miasta opracowuje Zespół Lokali Użytkowych ZGM, kierując się zasadami określania wysokości czynszów ustalonymi w ust. 19 oraz praktyką wypracowaną przez Komisję ds. wynajmu lokali użytkowych w trakcie ustalania i negocjowania czynszów za lokale użytkowe położone w ścisłym centrum miasta.
Opracowane propozycje czynszowe zatwierdza Zastępca Dyrektora ZGM ds. lokalowych.

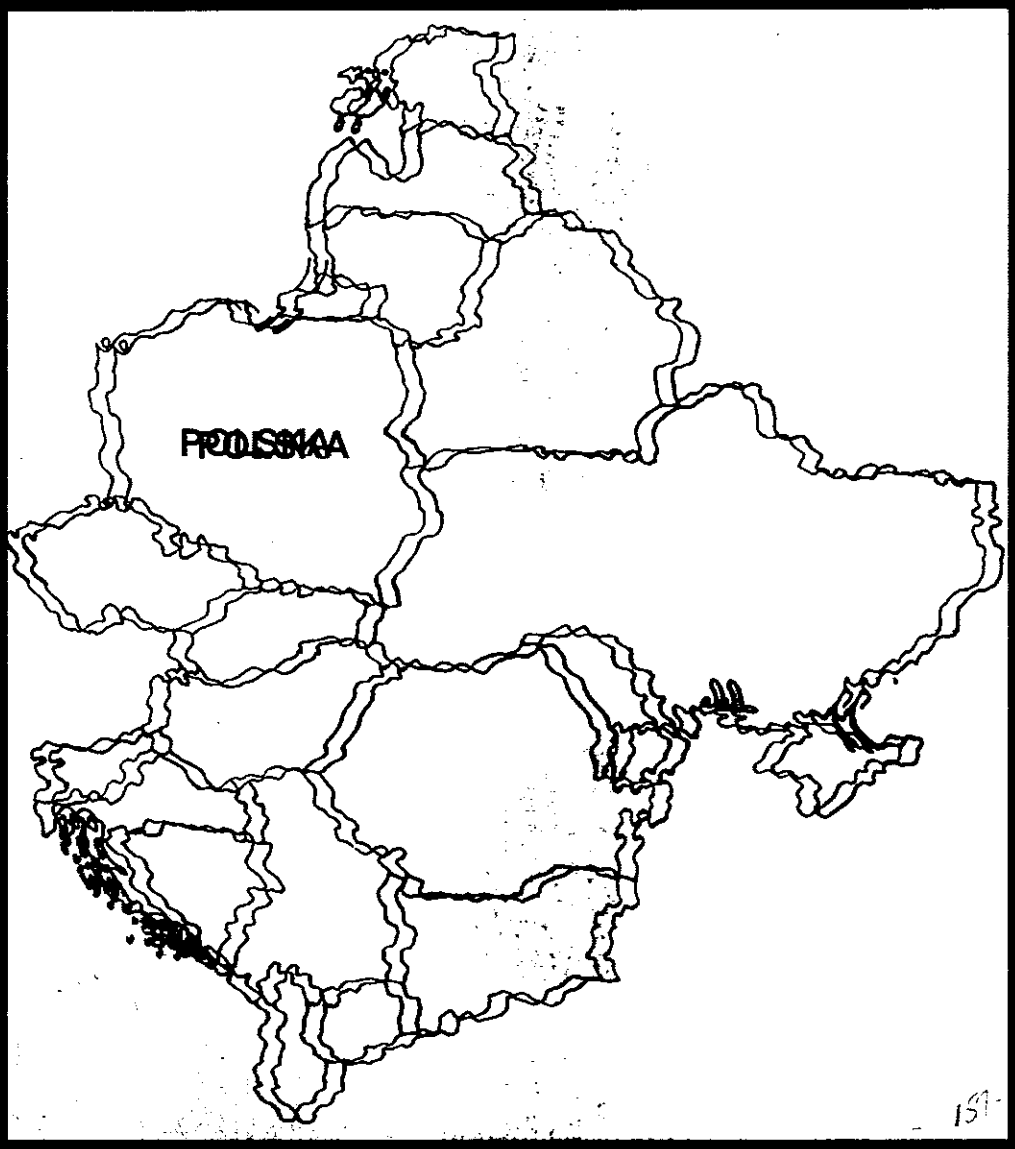
24. Negocjacje propozycji zmian czynszów najmu z wyjątkiem zmian, o których mowa w ust. 21, prowadzi z najemcami zespół negocjacyjny powołany przez Dyrektora ZGM.

25. a) Zespół negocjacyjny prowadzi negocjacje w składzie co najmniej dwuosobowym.
b) Negocjacje przeprowadza się w stałych, określonych terminach.
Stałe terminy negocjacji podaje się do wiadomości obserwatorom, o których mowa w ust. 5.
Obserwatorzy mogą brać udział w negocjacjach na prawach ....

156

[illegible]

[illegible]


PRUSSIA

[illegible]