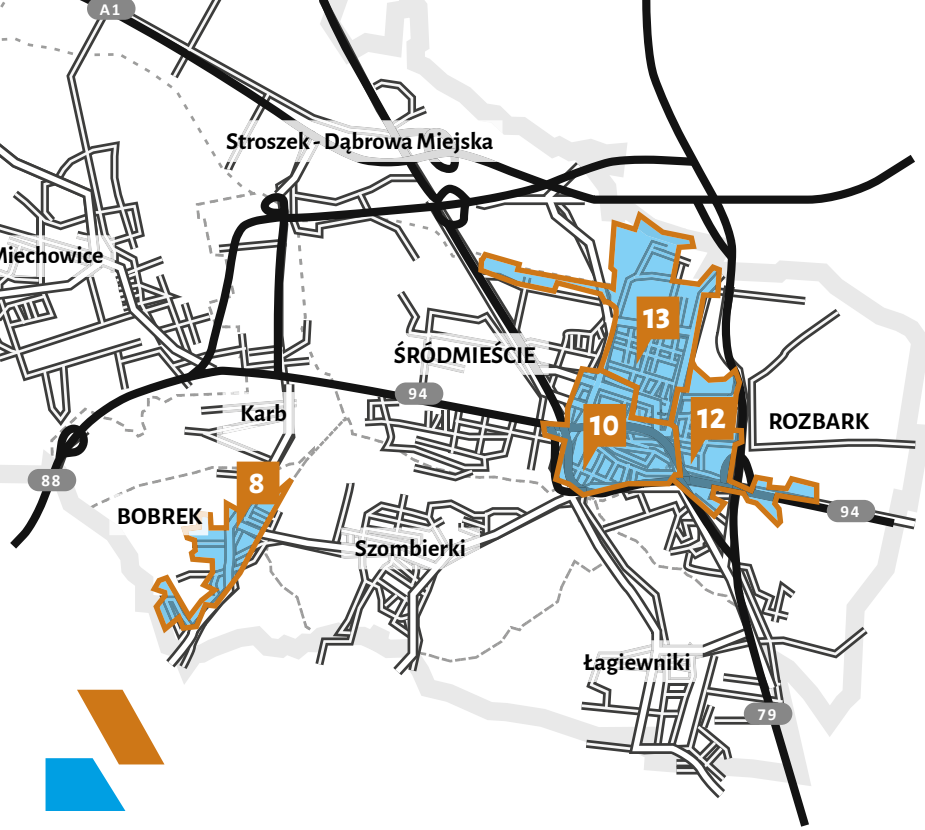
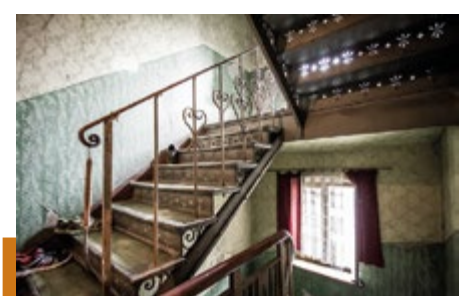
BYTOM odNOWA

Specjalna Strefa Rewitalizacji



Specjalna Strefa Rewitalizacji (SSR) w Bytomiu obejmuje 4 podobszary rewitalizacji:



Śródmieście (podobszar 10)

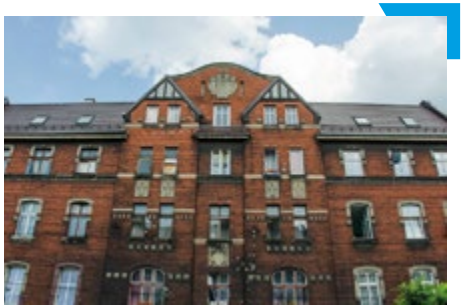
Podobszar rewitalizacji Śródmieście ma 90 ha i jest zamieszkały przez ok. 13 000 osób (8,22% ludności Bytomia).
Dzielnicę cechują kontrasty przestrzenne – cenne zabytki sąsiadują tu z zaniedbanymi kwartałami.
Charakterystyczny dla Śródmieścia jest najwyższy ze wszystkich podobszarów udział budynków komunalnych – sześć na dziesięć budynków należy do gminy.
Wiele budynków jest w złym stanie. Znaczna część obszaru Śródmieścia objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Bytomia pod nazwą „Plan Rewitalizacji i Rozwoju Śródmieścia" (ReRoŚ).

Rozbark (podobszar 12)

Dzielnica leży na wschodnim skraju Bytomia. Od zachodu graniczy z dzielnicami śródmiejskimi. Podobszar rewitalizacji ma powierzchnię 76 ha i jest zamieszkały przez ok. 7 900 osób (4,98% ludności Bytomia). Rozbark dzieli się na kilka odrębnych osiedli. Na północnym zachodzie panuje gęsta zabudowa składająca się z poniemieckich kamienic.
W części dzielnicy wciąż można zauważyć funkcjonujące zabudowania typowe dla obszarów wiejskich (stodoły, stajnie). Co drugi budynek w dzielnicy należy do zasobu komunalnego, z czego większość wymaga remontów. Bardzo duża liczba starych budynków w złym stanie negatywnie wpływa na charakter dzielnicy.

Śródmieście Północ (podobszar 13)

Podobszar rewitalizacji Śródmieście Północ ma powierzchnię 133 ha i jest zamieszkały przez ok. 11 600 osób (7,31% ludności Bytomia).
W części północnej tego podobszaru znajduje się kilkanaście budynków jednorodzinnych o konstrukcji drewnianej typu ,,fińskiego'', powstałych w okresie powojennym.
Przestrzenie publiczne charakterystyczne dla tego obszaru to place, m.in. plac Słowiański czy plac Akademicki.
Również tutaj znajduje się duża liczba budynków komunalnych. Połowa budynków to budynki komunalne wymagające remontów.



Bobrek (podobszar 8)

Bobrek znajduje się w południowo-zachodniej części Bytomia. Zajmuje powierzchnię 49 ha i zamieszkały jest przez ok. 4 660 osób, co stanowi 2,94% populacji miasta.
W dzielnicy widocznie zarysowany został podział na charakter i rodzaj zabudowy.
W części południowej dzielnicy Bobrek zlokalizowana jest zabudowa jednorodzinna powstała w okresie powojennym, zaś w części północnej dzielnicy znajdują się zabudowania z początku XX wieku, tzw. familoki.
Charakterystyczna dla obszaru dzielnicy jest powtarzalność zabudowy i przestrzeni miejskich. Widoczna jest ona szczególnie w obszarze Nowej Kolonii Robotniczej, wpisanej do rejestru zabytków.
Wyjątkowo nieliczne są tu podmioty gospodarcze. Budynków komunalnych jest tu więcej niż przeciętnie w mieście, a ich stan techniczny wymaga interwencji.

Narzędzia SSR obowiązujące w Bytomiu

Prawo pierwokupu

Prawo pierwokupu jest narzędziem pozwalającym gminie porządkować sytuację własnościową na obszarze rewitalizacji. Prawo to przysługuje wyłącznie gminie i dotyczy każdej nieruchomości na obszarze SSR. Istotą tego narzędzia jest ustanowienie pierwszeństwa dla gminy Bytom w procesie nabywania prawa własności nieruchomości będących przedmiotem obroty rynkowego – w celu wzmacniania istniejącego gminnego zasobu nieruchomości.
Każda umowa sprzedaży nieruchomości położonych na obszarze SSR musi zostać przekazana przez notariusza do Urzędu Miejskiego z pytaniem, czy gmina zamierza korzystać z prawa pierwokupu względem zbywanej nieruchomości.
Prawo pierwokupu na obszarze SSR obowiązuje z mocy prawa, co oznacza, że gmina w stosunku do każdej umowy sprzedaży nieruchomości położonej na obszarze rewitalizacji ma obowiązek podjęcia decyzji o skorzystaniu bądź nie z tego prawa.

Społeczne budownictwo czynszowe (SBC)

Społeczne budownictwo czynszowe jest celem publicznym na obszarze SSR. Cel publiczny umożliwia gminie dokonanie wywłaszczenia, tj. pozbawienia prawa własności (lub innego prawa rzeczowego) do nieruchomości na drodze decyzji administracyjnej, na potrzebwy budowy lub przebudowy budynków służących rozwojowi SBC. Przedsięwzięcie z zakresu SBC może zostać uznane za cel publiczny pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:
- kryteria dostępu do lokali określane są przez władze publiczne z wyłączeniem mechanizmów rynkowych,
- inwestycja korzysta ze wsparcia środków publicznych,
- inwestycja realizowana jest przez podmiot, którego celem nie jest osiągnięcie zysku (np. gmina, jednostka organizacyjna gminy, organizacja pozarządowa, towarzystwo budownictwa społecznego).

W celu skorzystania z narzędzia należy jednak wskazać jego lokalizację w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w formie celu publicznego odnoszącego się do inwestycji, które zostały wskazane w gminnym programie rewitalizacji (na liście planowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych).

Wywłaszczenia

Nieruchomości o nieustalonym stanie prawnym, tj. takie, których właściciel jest nieznany lub nieustalony, który z powodu braku bieżących działań konserwacyjnych popadają w ruinę, wpływając negatywnie na otoczenie, mogą zostać wywłaszczone.

Na terenie SSR istnieje możliwość wywłaszczenia takich nieruchomości na cel publiczny, w odniesieniu do których niezbędne jest wykonanie przedsięwzięć zawartych w gminnym programie rewitalizacji. W przypadku wywłaszczenia nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym gmina nie składa odszkodowania do depozytu sądowego.

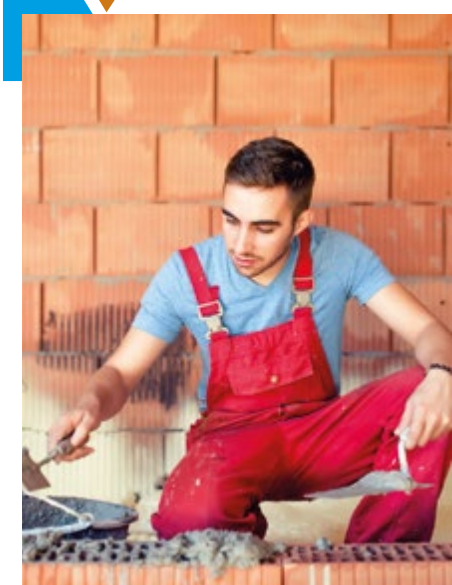
Natomiast w razie ustalenia osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości podlegającej wywłaszczeniu, wypłata odszkodowania przez gminę następuje w terminie 3 miesięcy od dnia wystąpienia przez te osoby z wnioskiem.

Bonifikata przy sprzedaży nieruchomości

Zazwyczaj gminy sprzedają nieruchomości w cenie ustalonej przez rzeczoznawcę. W trosce o finanse publiczne, nie powinny ich sprzedawać poniżej ceny odpowiadającej jej wartości rynkowej. Uchwała rady gminy może jednak zezwolić na zbycie nieruchomości poniżej ceny rynkowej, jeżeli cel sprzedaży jest szczególny. Takim celem może być m.in. realizacja podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych określonych w GPR.
W przypadku sprzedaży nieruchomości objętej interwencją rewitalizacyjną zaplanowaną w GPR gmina może udzielić bonifikaty od ceny zakupu, jeśli zostało to przewidziane w specjalnej uchwale rady gminy.

Przekwaterowanie

W związku z tym, że SSR ustanawiana jest na określony czas, niezwykle ważnym jest zapewnienie terminowości wykonania prac inwestycyjnych na jej obszarze. W szczególności dotyczy to prac budowlanych prowadzonych w budynkach komunalnych, często wymagających wykwaterowania bądź przekwaterowania zamieszkujących go lokatorów. W przepisie art. 28 ust. 1 ustawy o rewitalizacji uregulowano szczególny obowiązek opróżnienia lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, który jest położony na obszarze SSR. Lokator jest zobowiązany do opuszczenia takiego lokalu na czas wykonywania robót budowlanych, jeżeli jest to niezbędne do realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych polegających na remoncie, przebudowie albo budowie obiektu budowlanego. Jeżeli lokator nie opróżni dobrowolnie lokalu w wyznaczonym terminie to gmina może wystąpić do wojewody z wnioskiem o wydanie decyzji nakazującej opróżnienie lokalu.



Aktywizacja zawodowa mieszkańców dzięki preferencjom w zamówieniach publicznych

Na obszarze SSR możliwe jest udzielanie zamówień publicznych w specjalnym trybie, którego celem jest aktywizacja zawodowa mieszkańców. Na terenie SSR gmina lub gminne jednostki organizacyjne mogą udzielać zleceń z pominięciem Prawa zamówień publicznych, jeśli służą one realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych wynikających z GPR, wykonywanych na obszarze SSR, oraz jeżeli zamówienia te udzielane są w celu aktywizacji osób mających miejsce zamieszkania na obszarze Strefy.

Szczególny tryb może dotyczyć również zamówień udzielanych organizacjom pozarządowym lub spółdzielniom socjalnym, których zasadnicza część działalności wykonywana jest na obszarze rewitalizacji, a przedmiot zamówienia należy do zakresu ich działalności statutowej.

Rewitalizacja

Obszar rewitalizacji

Obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego zamierza się prowadzić rewitalizację.
W Bytomiu obszar rewitalizacji został określony uchwałą nr XXIII/300/16 Rady Miejskiej w Bytomiu z 29 marca 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Bytom.
Dla wyznaczonego obszaru rewitalizacji, złożonego z 15 różnych podobszarów, przygotowano „Gminny Program Rewitalizacji. Bytom 2020+", przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Bytomiu nr XXXVIII/487/17 z dnia 27 lutego 2017 roku.
Obok celów procesu rewitalizacji i dedykowanych im działań służących wyprowadzeniu obszaru rewitalizacji z kryzysu, GPR przewidywał wyznaczenie w jego granicach Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Specjalna Strefa Rewitalizacji (SSR)

Uchwalenie gminnego programu rewitalizacji w trybie przewidzianym ustawą o rewitalizacji umożliwia gminie skorzystanie z dodatkowych uprawnień zwiększających efektywność realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

Aby móc skorzystać z zestawu specjalnych narzędzi prawno-podatkowych, należy w granicach obszaru rewitalizacji ustanowić Specjalną Strefę Rewitalizacji.
Wprowadzenie SSR jest uzasadnione potrzebą ochrony przestrzeni, na której mają być realizowane przedsięwzięcia rewitalizacyjne wynikające z GPR. SSR stanowi w związku z tym obszar specjalny, ułatwiający wdrażanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych, na którym obowiązuje szczególny reżim prawny w zakresie: planowania przestrzennego, gospodarowania nieruchomościami, mieszkalnictwa, a także prawa podatkowego, prawa cywilnego oraz zamówień publicznych.
Z tego względu przepisy w SSR mają charakter tymczasowy. SSR w Bytomiu ustanowiona została uchwałą Rady Miejskiej nr LX/797/18 z 26 lutego 2018 roku na okres 10 lat, który kończy się z dniem 20 marca 2028 roku.
Proces uchwalenia SSR w Bytomiu poprzedzony został szczególną analizą możliwości wykorzystania poszczególnych narzędzi ustawowych w procesie rewitalizacji.
Analiza ta, w formie opracowania pn. „ Metodyka przeprowadzania analizy przy ustanawianiu Specjalnej Strefy Rewitalizacji na przykładzie Bytomia", dostępna jest na stronie Krajowego Centrum Wiedzy o Rewitalizacji, prowadzonego przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju (www.miir.gov.pl/media/57062/Metodyka_analizy_SSR.pdf).

Zasadność podwyższenia opłaty adiacenckiej w SSR

Celem opłaty adiacenckiej jest współfinansowanie przez właściciela nieruchomości kosztów tworzenia lub modernizacji infrastruktury technicznej albo odbiór korzyści konkretnych właścicieli wynikających z podziału lub scaleń nieruchomości.

Proces inwestycyjny realizowany na terenie SSR w ramach procesu rewitalizacji skutkuje wzrostem wartości nieruchomości położonych na tym terenie.
W związku z tym gmina ma możliwość zwiększenia stawki opłaty adiacenckiej do 75% w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze SSR.
Zmiana stawki wymaga nowelizacji uchwały rady gminy ustalającej stawki dla całego obszaru gminy.

Procedura sprzedaży nieruchomości położonej na obszarze SSR:

1.

Złóż wniosek do Urzędu Miejskiego celem uzyskania zaświadczenia, czy nieruchomość znajduje się na obszarze SSR.

2.

Uzyskane zaświadczenie o lokalizacji nieruchomości na obszarze SSR przekaż notariuszowi sporządzającemu akt notarialny.

3.

Notariusz sporządza umowę warunkową sprzedaży nieruchomości, którą przekazuje do Urzędu Miejskiego celem uzyskania decyzji prezydenta miasta, czy skorzysta z prawa pierwokupu nieruchomości.

↓ Decyzja o pierwokupie.

↓ Decyzja o rezygnacji z prawa pierwokupu.

4.

Sporządzenie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości.

By sprawdzić, czy nieruchomość znajduje się na obszarze SSR, skorzystaj z wyszukiwarki
http://sitplan.um.bytom.pl:11180/gpt4/?permalink=3342435

URZĄD MIEJSKI W BYTOMIU
Biuro Rewitalizacji i Funduszy Europejskich

41-902 Bytom, ul. Parkowa 2
tel.: 32 283 62 27 | faks: 32 283 62 27
e-mail: zf@um.bytom.pl

WYDAWANIE ZAŚWIADCZEŃ DOTYCZĄCYCH SSR:
Urząd Miejski w Bytomiu
Wydział Obrotu Nieruchomościami

41-902 Bytom, ul. Parkowa 2
tel.: 32 283 63 26
e-mail: an@um.bytom.pl

www.bytomodnowa.pl

Materiał bezpłatny

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna | Rzeczpospolita Polska | BYTOM odNOWA | Unia Europejska Fundusz Spójności

Publikacja przygotowana w ramach projektu pilotażowego w zakresie rewitalizacji pn. „Bytom OdNowa – innowacyjne projekty mieszkaniowe i rozwój inicjatyw społecznych" finansowanego ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna na lata 2014–2020