

Metodyka przeprowadzania analizy przy ustanawianiu Specjalnej Strefy Rewitalizacji na przykładzie Bytomia

Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju

Warszawa, kwiecień 2018 r.



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Zespół autorski w składzie:

dr Aleksandra Jadach-Sepioło
Katarzyna Spadło
Jarosław Ogrodowski

Redakcja:

Aleksandra Kułaczowska – Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju

Wydawca:

Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, ul. Targowa 45, 03–728 Warszawa
Adres korespondencyjny: ul. Cieszyńska 2, 30–015 Kraków
tel: (00 48) 12 634 23 22 wew. 28
fax: (00 48) 12 633 94 05

ISBN (e-book): 978-83-65105-18-9

Opracowanie zrealizowane na zlecenie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, Departament Programów Pomocowych, w ramach umowy nr DPT/BDG-II/POPT/7/17 z dn. 8 lutego 2017 r.



**Rzeczpospolita
Polska**

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Spis treści

1. Wprowadzenie	4
Wykaz stosowanych skrótów	5
2. Analiza poprzedzająca wnioski o podjęcie uchwały o ustanowieniu SSR	6
3. Analiza zasadności zastosowania szczególnych rozwiązań prawnych w SSR	20
3.1 Prawo pierwokupu	20
3.2 Zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.....	23
3.3 Dotacje dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości	26
3.4 Bonifikata przy sprzedaży nieruchomości	29
3.5 Społeczne budownictwo czynszowe	31
3.6 Przekwaterowania i eksmisja lokatorów w obszarze rewitalizacji	33
3.7. Wywłaszczenia nieruchomości o nieustalonym stanie prawnym	35
3.8. Zasadność podwyższenia opłaty adiacenckiej w SSR	36
3.9 Aktywizacja zawodowa mieszkańców dzięki preferencjom w zamówieniach publicznych	37
4. Studium przypadku – analiza na potrzeby uchwały o ustanowieniu SSR w Bytomiu.....	40
4.1. Zapisy dot. SSR w Gminnym Programie Rewitalizacji. Bytom 2020+	40
4.2. Przesłanki wynikające z uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.....	40
4.3. Narzędzia ustawowe SSR.....	41
4.3.1. Dotacje dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości.....	41
4.3.2. Prawo pierwokupu i szacunek potrzeb w zakresie społecznego budownictwa czynszowego	46
4.3.3. Bonifikata przy sprzedaży nieruchomości.....	49
4.3.4. Zasadność podwyższenia opłaty adiacenckiej w SSR.....	49
4.3.5. Analiza zasadności pozostałych narzędzi SSR	50

5. Projekt uchwały – uzgodnienia wewnętrzne i konsultacje społeczne	53
5.1. Projekt uchwały przekazany do uzgodnień wewnętrznych	53
5.2. Proces uzgodnień wewnętrznych w pytaniach i odpowiedziach	59
5.3. Projekt uchwały przekazany do konsultacji społecznych	65
5.4. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych w trakcie konsultacji społecznych	67
5.5. Uchwalenie uchwały w sprawie ustanowienia SSR	71
6. Wnioski i rekomendacje wynikające z przeprowadzonego procesu doradczego	75
Spis schematów	77
Spis rysunków	77

1. Wprowadzenie

Specjalna Strefa Rewitalizacji (SSR) to pakiet różnorodnych narzędzi mających na celu usprawnienie i ułatwienie procesu rewitalizacji. Ustanowienie Strefy pozwala skorzystać gminie z całego wachlarza rozwiązań o różnej sile interwencji, za każdym razem wykraczających poza standardowe instrumenty, którymi jednostki samorządu terytorialnego dysponowały do tej pory.

Sama idea skierowania specjalnych narzędzi dedykowanych obszarowi miasta, nie jest nowa – zarówno jednostki samorządu terytorialnego, eksperci, jak i administracja centralna od lat zauważały niedomagania dotychczasowego systemu prawnego, który nie mógł w sposób wystarczający wspomóc zarządzania obszarem znajdującym się w głębokim, narastającym często od dziesięcioleci, kryzysie. Stąd też pojawiały się propozycje narzędzi krojonych na miarę, o zróżnicowanym stopniu ingerencji w stosunki własnościowe i prawne.

Podmiotem prowadzącym działania rewitalizacyjne jest gmina przy udziale wszystkich interesariuszy tego procesu. Gmina też została uprawniona do ustanowienia i stosowania w pierwszej kolejności pakietu spec narzędzi dostępnych w SSR. Aby nie stworzyć zbyt wielkiej przewagi podmiotu publicznego nad pozostałymi, wprowadzono ograniczenia – wszelkie stosowane rozwiązania muszą po pierwsze służyć dobru mieszkańców obszaru rewitalizacji i bezpośrednio działających na nim podmiotów, a po drugie muszą być one ściśle ograniczone w czasie i niemożliwe do przedłużenia w danym miejscu. Dlatego też przystępując do dyskusji o utworzeniu SSR należy mieć na względzie fakt, że raz wprowadzona daje gminie niepowtarzalne uprawnienia, z których już po upływie dekady na tym terenie nie będzie mogła skorzystać. Tym większa jest zatem odpowiedzialność po stronie władz gminy i tym większa powinna być staranność w wyborze obszaru objętego SSR, doborze narzędzi i planowanych za ich pomocą przedsięwzięć naprawczych.

Opracowanie powstało, aby ułatwić władzom gminy podjęcie decyzji co do zasadności ustanawiania na obszarze rewitalizacji SSR poprzez wskazanie możliwej do zastosowania metody analizy danych i uwarunkowań dotyczących obszaru rewitalizacji pod kątem narzędzia, jakim jest Strefa. Poniższe opracowanie nie ma więc charakteru komentarza do ustawy o rewitalizacji w odniesieniu do przepisów dotyczących Specjalnej Strefy Rewitalizacji, jest raczej vademecum dla tych, na których ciąży odpowiedzialność przygotowania wójta i rady gminy do podjęcia decyzji i zapoznania go z jej skutkami.

Opracowanie powstało jako podsumowanie procesu doradczego w Bytomiu, dlatego w większości przedstawia rezultaty analiz i wyniki spotkań oraz udzielone odpowiedzi na konkretne pytania pojawiające się w toku wewnętrznych konsultacji i uzgodnień dotyczących SSR w Urzędzie Miejskim w Bytomiu, jak również w czasie konsultacji społecznych.

Wykaz stosowanych skrótów

ustawa	●	ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, 1529, 1566)
GPR	●	gminny program rewitalizacji, o którym mowa w art. 14 i następnych ustawy o rewitalizacji
SSR, Strefa	●	Specjalna Strefa Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy o rewitalizacji
uchwała delimitacyjna	●	uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, o której mowa w art. 8 ustawy o rewitalizacji
interesariusze	●	grupa osób i podmiotów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy o rewitalizacji
wójt	●	wójt, burmistrz, prezydent
u.p.z.p.	●	ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566)
MPR	●	miejscowy plan rewitalizacji, o którym mowa w art. 37f ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
decyzja WZ	●	decyzja o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
ustawa PZP	●	ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1579, 2018)
u.g.n.	●	ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz.121, 50)
u.o.z.o.z.	●	ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187, z 2018 r. poz. 10)
GEZ	●	gminna ewidencja zabytków, o której mowa w art. 22 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ewidencja jest podstawą do sporządzania gminnego programu opieki nad zabytkami

OSI

obszary strategicznej interwencji, o których mowa w *Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego 2010-2030. Regiony, miasta, obszary wiejskie* (M.P. nr 36 z 2010 r., poz. 423). Są to obszary, wobec których (a) wymagana jest interwencja rządu, ze względu na ciężar, którego region sam nie jest w stanie udźwignąć oraz (b) obszary, które ze względów społecznych, gospodarczych lub środowiskowych wywierają lub mogą w przyszłości wywierać istotny wpływ na rozwój kraju

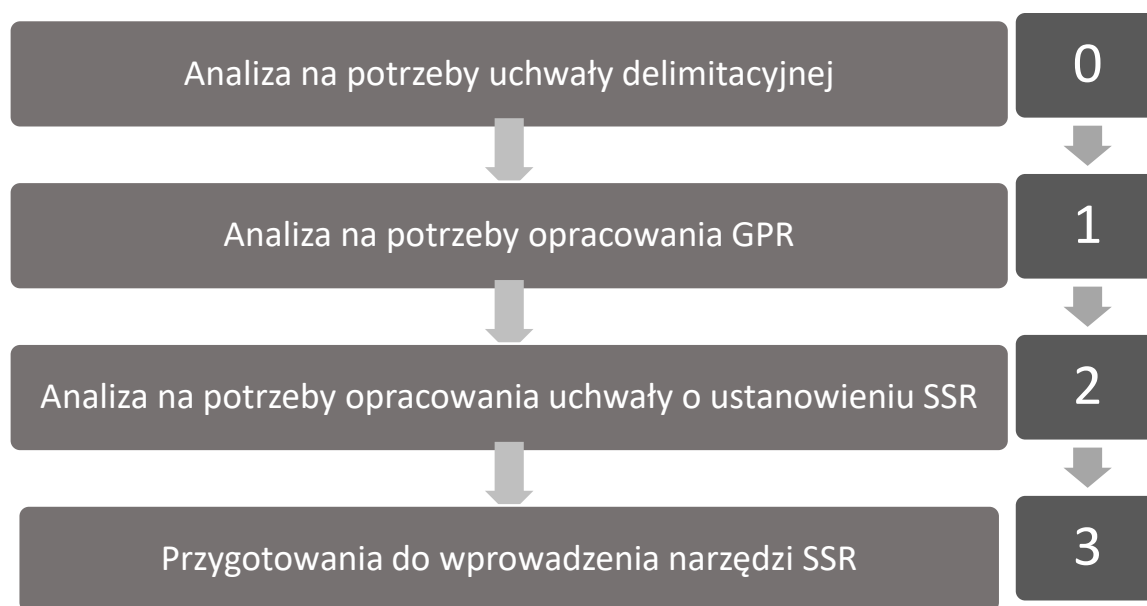
2. Analiza poprzedzająca wnioski o podjęcie uchwały o ustanowieniu SSR

Przygotowując się do ustanowienia w gminie Specjalnej Strefy Rewitalizacji należy mieć na uwadze moment, w którym władze gminy powinny podjąć kluczowe decyzje powiązane z funkcjonowaniem Strefy. Wskazane poniżej trzy momenty w znaczący sposób determinują przebieg doradztwa, niezbędnych analiz, decyzji i ich następstw:

- przed wyznaczeniem obszaru rewitalizacji,
- na etapie opracowania gminnego programu rewitalizacji,
- po przyjęciu gminnego programu rewitalizacji.

Następnie priorytetowe jest przygotowanie gminy do wykorzystania potencjału SSR. Optymalny przebieg procesu analitycznego poprzedzającego ustanowienie SSR obejmuje cztery etapy, przy czym analiza na potrzeby uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (tzw. uchwały delimitacyjnej) stanowi *de facto* krok zerowy.

Schemat 1. Kolejne kroki analizy poprzedzającej wnioski o uchwałę o ustanowieniu SSR



Źródło: opracowanie własne.

KROK O: Analiza na potrzeby uchwały delimitacyjnej

Część czytelników może zapytać – jaki jest cel zastanawiać się nad ustanowieniem SSR, zanim zostanie wyznaczony obszar rewitalizacji i przed przeprowadzeniem pogłębionej diagnozy tego obszaru. Tymczasem jest to moment, kiedy zapadają fundamentalne decyzje wpływające na zasięg późniejszej Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Uchwała o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji jest aktem prawa miejscowego i bezpośrednio nakłada prawa i obowiązki na podmioty działające na terenie gminy. Oprócz określenia dokładnych granic obszaru zdegradowanego i rewitalizacji, uchwała ta może wyprzedzająco w stosunku do uchwały o ustanowieniu SSR wprowadzać dwa narzędzia istotne z punktu widzenia interesariuszy:

- **prawo pierwokupu** na rzecz gminy wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji,
- **zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy** na obszarze rewitalizacji, dla wszystkich albo określonych w tej uchwale zmian sposobu zagospodarowania terenu wymagających tej decyzji, w tym zmian sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, jeżeli stan zagospodarowania obszaru rewitalizacji oraz stopień jego pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wskazują, że nieustanowienie zakazu może doprowadzić do niekorzystnych zmian w zagospodarowaniu obszaru rewitalizacji, pogłębiających niekorzystne zjawiska, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o rewitalizacji.

Co istotne, choć sama uchwała o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji jest co do zasady bezterminowa, to **wskazane narzędzia mogą obowiązywać jedynie przez okres 2 lat od dnia wejścia w życie uchwały**. Po tym czasie z mocy prawa wygasają, chyba że do tego czasu wejdzie w życie uchwała o ustanowieniu Specjalnej Strefy Rewitalizacji (art. 11 ust. 6 ustawy o rewitalizacji) przedłużająca okres funkcjonowania tych instrumentów dla obszaru objętego SSR o nie więcej niż 10 lat. Zapis ten ma na celu ograniczenie czasowe możliwości operowania przez gminę narzędziami do maksymalnie 12 lat (2 lata obowiązywania uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz 10 lat obowiązywania uchwały o ustanowieniu Specjalnej Strefy Rewitalizacji). Czas ten został uznany przez ustawodawcę jako wystarczający do uporządkowania najbardziej pilnych kwestii własnościowych i urbanistycznych na obszarze rewitalizacji, stąd też ważne jest, aby przygotowując się do wprowadzenia Strefy nie przekroczyć dwuletniego terminu wskazanego w ustawie o rewitalizacji (uchwała delimitacyjna), tym samym nie doprowadzając do braku ciągłości obowiązywania narzędzi.

W uchwale delimitacyjnej można wskazać dwa narzędzia powiązane z SSR:

- prawo pierwokupu,
 - zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy
- obowiązujące przez okres dwóch lat od dnia wejścia w życie uchwały.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy na wniosek wójta rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji SSR. Co do zasady SSR obowiązuje zatem dla całego obszaru rewitalizacji. Ustawodawca dopuszcza jednak w art. 25 ust. 4 podjęcie odrębnych uchwał w sprawie ustanowienia SSR dla podobszarów rewitalizacji. Jeśli więc w uchwale w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, obszar rewitalizacji zostanie podzielony na podobszary, możliwe jest ustanowienie SSR odrębnie dla tych podobszarów (co oznacza możliwość zastosowania różnych narzędzi i ich form w zależności od potrzeb podobszaru rewitalizacji). Jest to szczególnie ważne ze względu na ograniczony horyzont obowiązywania Strefy – nie więcej niż 10 lat, bez możliwości przedłużenia.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic. Na etapie uchwały delimitacyjnej dopuszczalny jest zatem podział obszaru rewitalizacji, ponieważ o jego zasięgu i granicach (też wewnętrznych) decydować mają czynniki merytoryczne:

- szczególna koncentracja negatywnych zjawisk, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy,
- istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego.

Specyfika terenów nawet bezpośrednio przylegających do siebie może być na tyle zróżnicowana, że potrzebne jest wyodrębnienie podobszarów. Decyzję o podziale obszaru rewitalizacji na podobszary należy podjąć przede wszystkim, biorąc pod uwagę zakres i ramy czasowe planowanej interwencji. Może się zdarzyć, że działania będą etapowane dla poszczególnych terenów wchodzących w skład obszaru rewitalizacji, na przykład ze względu na środki finansowe, które gmina może przeznaczyć na wykorzystanie narzędzi SSR (np. realizację celu publicznego społeczne budownictwo czynszowe). Wtedy podział obszaru na podobszary i w konsekwencji ustanowienie SSR dla poszczególnych podobszarów w odstępie kilku lat są uzasadnione nie tyle specyfiką podobszarów, co charakterem planowanej interwencji. Bez przemyślenia tego na etapie uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, późniejsze etapowanie ustanowienia SSR nie będzie możliwe. Jeśli zostanie wyznaczony jednolity obszar rewitalizacji, konieczne będzie ustanowienie dla tego obszaru SSR ograniczonej w czasie do 10 lat.

Na etapie uchwały delimitacyjnej podejmuje się decyzję o sposobie wyznaczenia obszaru rewitalizacji – wyznacza się jeden zwarty obszar rewitalizacji albo obszar składający się z podobszarów rewitalizacji.

Zasięg przestrzenny i ciągłość obszaru rewitalizacji determinuje możliwości etapowania stanowienia SSR. W przypadku jednolitego obszaru rewitalizacji nie można ustanowić kilku SSR. Natomiast kiedy obszar rewitalizacji jest podzielony na podobszary, można rozłożyć w czasie stanowienie SSR dla poszczególnych podobszarów lub wyznaczyć Strefę tylko dla wybranych podobszarów.

KROK 1: Analiza na potrzeby opracowania GPR

Podstawowym zapisem dotyczącym możliwości ustanowienia na terenie gminy Specjalnej Strefy Rewitalizacji jest zawarta w gminnym programie rewitalizacji dyspozycja wskazująca, że gmina przewiduje taką możliwość w trakcie prowadzenia procesu rewitalizacji. Innymi słowy, **nie jest możliwe ustanowienie Specjalnej Strefy Rewitalizacji, jeśli w gminnym programie rewitalizacji nie przewidziano takiej możliwości!**

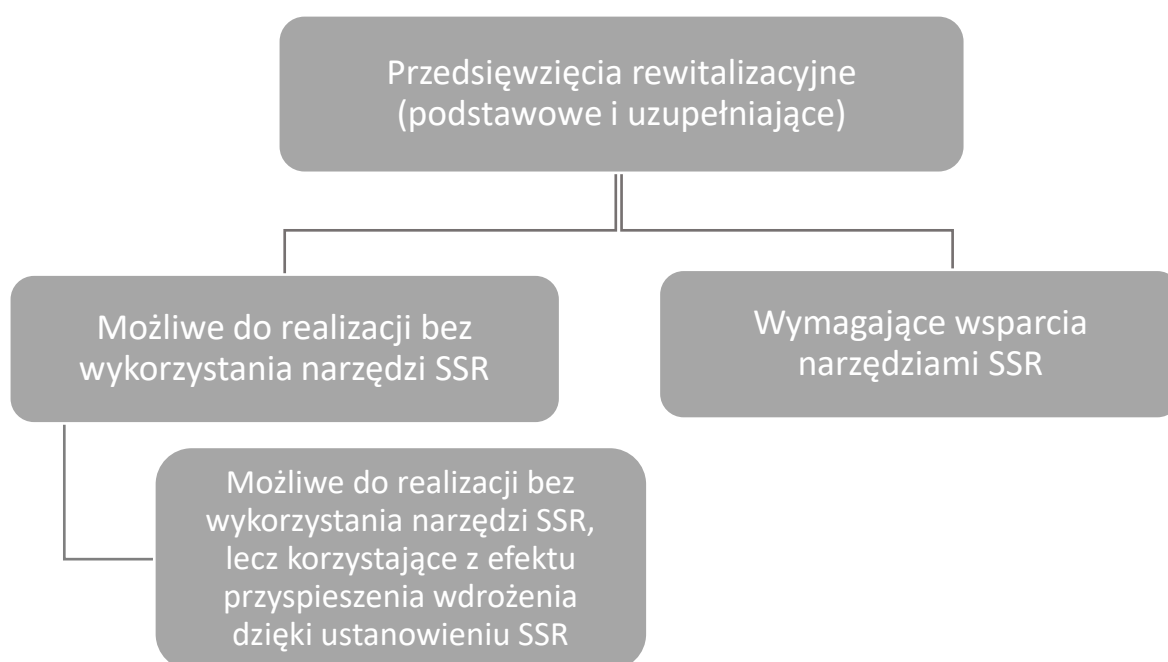
Ze względu na dużą siłę oddziaływania specjalnych narzędzi, ustawodawca wymaga od gminy wcześniejszego poinformowania i skonsultowania z interesariuszami samej możliwości ustanowienia Strefy. Art. 15 ust. 1 pkt 12 ustawy wskazuje minimalne wymagania w stosunku do zapisów GPR dotyczące SSR. W gminnym programie rewitalizacji muszą znaleźć się informacje przesądzające, czy na obszarze rewitalizacji ma zostać ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji, wraz ze wskazaniem okresu jej obowiązywania. Jeśli nie zrobiono tego na etapie opracowywania i przyjmowania GPR, możliwe to będzie dopiero przy aktualizacji bądź zmianie programu. Wprowadzenie do GPR na etapie jego aktualizacji deklaracji o zamiarze utworzenia SSR, wymaga przeprowadzenia obowiązkowych 30-dniowych konsultacji społecznych.

Podczas opracowywania GPR nie ma obowiązku, aby przedstawiać plany dotyczące ustanowienia SSR dla poszczególnych podobszarów lub zastosowania konkretnych narzędzi. Kluczowa jest natomiast analiza zgłoszonych projektów rewitalizacyjnych i odpowiedź na pytanie co do możliwości ich realizacji bez wykorzystania narzędzi SSR oraz potrzeby przedłużenia ważności narzędzi wprowadzonych uchwałą delimitacyjną.

Rozważając ustanowienie Specjalnej Strefy Rewitalizacji w gminie, należy przeprowadzić analizę zaplanowanych w gminnym programie rewitalizacji celów i kierunków działań, a także będących ich wynikiem przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Aby to uczynić, należy najpierw przeprowadzić prosty podział istniejących w GPR przedsięwzięć na takie, które

można przeprowadzić bez używania specjalnych narzędzi i na te, które ich niezbędnie wymagają. Z kolei spośród tych, które nie wymagają ustanowienia Strefy należy wyodrębnić zadania, które dzięki specjalnym narzędziom można by przeprowadzić sprawniej i bardziej efektywnie. Należy przewidzieć, kiedy najpóźniej potrzebne jest ustanowienie SSR pod kątem utrzymania tych narzędzi. Warto przeprowadzić analizę wieloletniej prognozy finansowej, żeby ocenić, kiedy mogą być zagwarantowane w budżecie gminy środki na pokrycie wydatków związanych z wykorzystaniem narzędzi SSR (np. dotacje, stosowanie prawa pierwokupu, wyłączenia pod realizację celu publicznego, koszty przekwaterowań i opóźnień lokali).

Schemat 2. Analiza przedsięwzięć rewitalizacyjnych



Źródło: opracowanie własne.

Wynikiem opisanej analizy jest decyzja o wskazaniu w GPR zapisów dotyczących ustanowienia SSR i okresu jej obowiązywania.

Obowiązkowe zapisy GPR obejmują wskazanie czy na obszarze rewitalizacji ma zostać ustanowiona Strefa oraz okres jej obowiązywania. Nie jest możliwe ustanowienie SSR bez przewidzenia takiej możliwości w GPR.

KROK 2: Analiza na potrzeby opracowania uchwały o ustanowieniu SSR

Jeśli w gminie obowiązuje GPR, Zespół ds. rewitalizacji w gminie powinien:

- sprawdzić, czy w GPR znajduje się zapis umożliwiający ustanowienie Specjalnej Strefy Rewitalizacji i na jaki okres,
- przeprowadzić analizę celów i kierunków działań GPR, a także planowanych przedsięwzięć rewitalizacyjnych pod kątem konieczności i możliwości użycia narzędzi wprowadzonych w SSR; w toku tej analizy należy przeprowadzić następujące czynności badawcze:
 - ✓ wskazać katalog przedsięwzięć rewitalizacyjnych kluczowych dla powodzenia procesu rewitalizacji, których realizacja wymaga dodatkowego wsparcia w postaci użycia „spec narzędzi”,
 - ✓ przeanalizować harmonogram ich realizacji pod kątem długości okresu obowiązywania Specjalnej Strefy Rewitalizacji,
 - ✓ w sytuacji podziału obszaru rewitalizacji na podobszary przeanalizować lokalizację przedsięwzięć wymagających wsparcia w celu wskazania kolejności podejmowania uchwał wg szczególnych potrzeb podobszarów.

Wynik tej analizy powinien przesądzić o podjęciu przez gminę czynności proceduralnych związanych z opracowaniem projektu uchwały o wprowadzeniu SSR na obszarze rewitalizacji. Nie zaleca się uchwalania SSR bez przeprowadzenia takiej analizy. Należy mieć pewność, czy planowane działania wymagają użycia „spec narzędzi” i czy mają decydujące znaczenie dla sukcesu procesu rewitalizacji.

Jeśli w GPR zadeklarowano wprowadzenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji, a efekt późniejszej analizy przedsięwzięć wskazuje, iż nie istnieje konieczność użycia jakichkolwiek narzędzi SSR dla potrzeb ich realizacji, gmina ma prawo odstąpić od procedowania SSR, pomimo zapisów w gminnym programie rewitalizacji.

Kolejny etap to opracowanie treści uchwały o ustanowieniu SSR, podczas którego następuje rozstrzygnięcie, czy Strefa będzie obowiązywać na całym obszarze rewitalizacji, czy w wybranych podobszarach. Nie ma możliwości, aby obszar SSR był mniejszy niż podobszar lub obejmował wycinek obszaru rewitalizacji niepodzielonego na podobszary. Możliwe jest natomiast przyjęcie uchwały ustanawiającej SSR na kilku podobszarach rewitalizacji na ten sam okres czasu, a także przyjęcie kilku uchwał dla poszczególnych podobszarów sekwencyjnie. Najpóźniej na tym etapie powinien powstać harmonogram przyjmowania uchwał.

Uchwała w sprawie ustanowienia SSR nie obejmuje szczegółowych rozstrzygnięć dotyczących poszczególnych narzędzi. Niemniej w treści uchwały obligatoryjnie należy wprowadzić ustalenia dotyczące zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy

(zgodnie z art. 30 ustawy) **oraz szczegółowych zasad udzielania dotacji dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości położonych na obszarze Strefy** (art. 35 ust. 2 ustawy), aby umożliwić korzystanie z tych rozwiązań.

Zakaz wydawania decyzji WZ obejmuje wszystkie albo wskazane w uchwale o ustanowieniu Strefy zmiany sposobu zagospodarowania terenu wymagające tej decyzji. Zakaz ten wprowadza się w sytuacji niezadowalającego stopnia pokrycia obszaru SSR miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w wyniku czego istnieje obawa zaistnienia na terenie SSR niekorzystnych zmian w sposobie jego zagospodarowania – niezgodnych z GPR albo utrudniających jego realizację. Art. 30 ustawy przyznaje gminom swobodę we wskazaniu zakresu przedmiotowego zakazu, pozwalając na określenie, które ze zmian sposobów zagospodarowania terenu objęte są tym zakazem. W praktyce wyróżnia się trzy podstawowe rodzaje zmiany zagospodarowania terenu:

- wykonywanie robót budowlanych,
- zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego,
- zmiany sposobu zagospodarowania terenu nie związane z robotami budowlanymi (np. urządzenie parkingów, zabudowa powierzchni biologicznie czynnej itd.).

W uchwale można wpisać przykładowo zakaz uzyskiwania decyzji WZ na wnoszenie na terenie SSR nowych obiektów budowlanych, obiektów o określonej funkcji (np. handlowej) albo na dokonywanie określonych zmian sposobu zagospodarowania terenu (np. zakaz zabudowy powierzchni biologicznie czynnej). Instrument jakim jest zakaz wydawania decyzji WZ na obszarze SSR został szczegółowo opisany w rozdziale 3.2 niniejszego opracowania.

Dotacje dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości położonych na obszarze SSR służą dofinansowaniu działań służących realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych wskazanych w GPR. W treści uchwały o ustanowieniu SSR należy określić szczegółowe zasady przyznawania dotacji:

- tryb postępowania z wnioskami o udzielenie dotacji,
- sposób jej rozliczania i warunki zwrotu,
- rodzaj dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia wniosku i rozliczenia dotacji,
- postanowienia jakie powinna zawierać umowa o udzielenie dotacji,
- sposób gromadzenia informacji o udzielonych dotacjach.

Instrument jakim są dotacje dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości położonych na obszarze SSR został szczegółowo opisany w rozdziale 3.3 niniejszego opracowania.

Pozostałe narzędzia obowiązują z mocy prawa i nie wymagają dodatkowych zapisów w uchwale o ustanowieniu SSR. Chociaż nie ma takiego obowiązku, w części dotychczas podjętych przez gminy uchwał, pojawiła się wprost informacja o ustanowieniu prawa pierwokupu. Zapisami art. 39 ustawa o rewitalizacji wprowadziła nowelizację ustawy o gospodarce nieruchomościami zmieniając brzmienie art. 109. Po zmianie, art. 109 ust. 1

pkt 4b u.g.n. jednoznacznie wskazuje, że w stosunku do nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji obowiązuje prawo pierwokupu. Zapisy w uchwałach stwierdzające obowiązywanie prawa pierwokupu są więc zbędne. Gminy podejmując uchwały w sprawie SSR wskazywały ustanowienie prawa pierwokupu, uzasadniając je względami praktycznymi – przejrzystością w obrocie na rynku nieruchomości i czytelnością w odbiorze dla notariuszy i innych uczestników rynku obrotu nieruchomościami. Nie rekomenduje się jednak takiego podejścia, co sugerować może wybiórcze stosowanie narzędzi przypisanych SSR.

Przyjęcie uchwały w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji poprzedzają działania związane z zapewnieniem partycypacji społecznej, których zasady określone zostały w art. 5-7 ustawy. Celem konsultacji społecznych projektu uchwały w sprawie ustanowienia SSR jest zapoznanie wszystkich interesariuszy, w tym uczestników rynku obrotu nieruchomościami, z zasadami wynikającymi ze stosowania poszczególnych narzędzi w Strefie. Dopiero zaopiniowany projekt uchwały jest kierowany wraz z wnioskiem wójta do rady gminy.

Istotną częścią projektu uchwały o ustanowieniu SSR jest jej uzasadnienie, które może pełnić kluczową rolę informacyjną dotyczącą narzędzi przypisanych SSR. Niektóre narzędzia obowiązują na obszarze SSR z mocy ustawy i nie ma potrzeby przywoływać informacji o nich w treści samej uchwały. W uzasadnieniu należy wytłumaczyć tę zależność, wskazując jakie narzędzia są możliwe do zastosowania na obszarze SSR, a które nie są wprost wpisane w uchwałę. W uzasadnieniu jest również miejsce na przedstawienie merytorycznych argumentów stojących za koniecznością wprowadzenia SSR na obszarze rewitalizacji. Dobrze skonstruowane uzasadnienie powinno wskazywać przede wszystkim na:

- priorytetowy charakter procesu rewitalizacji,
- konieczność koncentracji działań na obszarze rewitalizacji, w tym wskazanie obszaru, dla którego ustanawiana ma być SSR,
- konieczność użycia specjalnych narzędzi ustawowych wraz z wyjaśnieniem, dlaczego akurat takie narzędzia będą używane,
- wskazanie ściśle ograniczonego czasu trwania SSR.

Nietrudno zauważyć zatem, że w uzasadnieniu znajdują się kluczowe informacje, z których należy korzystać, budując koalicję społeczną wokół idei SSR. Do koalicji tej powinni być zaproszeni nie tylko interesariusze z obszaru rewitalizacji, ale również z pozostałej części gminy, biorąc chociażby pod uwagę konieczność wypracowania jak najszerzej społecznej akceptacji rozwiązań SSR, skutkującej docelowo przyjęciem przez członków rady gminy uchwały o ustanowieniu Strefy. Dobrze napisane uzasadnienie może być potem wielokrotnie wykorzystywane podczas **procesu informowania mieszkańców gminy o działaniach podejmowanych w ramach SSR**. Nie powinno być ono dokumentem wewnętrznym – istotnym jest, aby zostało przedstawione do wiadomości publicznej wraz z projektem

uchwały, w tym podczas konsultacji społecznych, tak aby faktycznie informować interesariuszy rewitalizacji o narzędziach wynikających z ustanowienia SSR.

W treści uchwały o ustanowieniu SSR nie ma obowiązku wpisywania przypisanych jej narzędzi, za wyjątkiem zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz zasad udzielania dotacji dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości położonych na obszarze Strefy. Niemniej, warto zadbać o uzasadnienie do uchwały, wskazujące jakie narzędzia są możliwe do zastosowania na obszarze SSR i z których gmina planuje skorzystać.

KROK 3: Przygotowania do wprowadzenia narzędzi SSR

Podjęcie uchwały o ustanowieniu SSR powinno być poprzedzone procesem partycypacji społecznej, prowadzonej w trybie przewidzianym w art. 5-7 ustawy o rewitalizacji. Oznacza to, iż przed przyjęciem przedmiotowej uchwały należy zapewnić udział interesariuszy w działaniach edukacyjnych i informacyjnych związanych z ustaleniami projektu uchwały oraz zapewnić możliwość wypowiedzenia się przez interesariuszy w procesie konsultacji społecznych projektu uchwały w sprawie SSR. W czasie konsultacji często pojawia się pytanie, czy po podjęciu uchwały możliwe będzie stosowanie wszystkich dostępnych narzędzi wpisanych w ustawie o rewitalizacji, czy tylko tych, które wpisane będą literalnie w uchwale. Ustanowienie Specjalnej Strefy Rewitalizacji umożliwia skorzystanie z narzędzi wymienionych w ustawie, służących usprawnieniu procesu rewitalizacji, niektóre obowiązują na obszarze SSR z mocy samej ustawy, inne będą mogły być stosowane, jeśli zostały przewidziane w uchwale rady miasta (dotyczącej ustanowienia SSR lub w innej uchwale) – co przedstawiono na schemacie, natomiast poszczególne narzędzia omówione zostały w kolejnych rozdziałach.

Schemat 3. Zestawienie narzędzi SSR wg form ich procedowania

Narzędzia wymagane do identyfikacji w uchwale o ustanowieniu Strefy	Narzędzia obowiązujące z mocy prawa, które nie wymagają dodatkowych czynności	Narzędzia obowiązujące z mocy prawa, wprowadzenie których wymaga zmian w innych dokumentach lub uchwałach
<ul style="list-style-type: none">zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy,szczegółowe zasady udzielania dotacji dla właścicieli nieruchomości położonych w Strefie w związku z realizacją przedsięwzięć rewitalizacyjnych	<ul style="list-style-type: none">prawo pierwokupu nieruchomości położonych na terenie Strefy,ułatwienia prowadzenia remontów wspólnot mieszkaniowych w przypadku współwłasności gminy,brak obowiązku wpłaty odszkodowań do depozytu sądowego w procedurze wywłaszczeń nieruchomości położonych na terenie Strefy,możliwość zaspokojenia roszczeń majątkowych dotyczących własności nieruchomości położonych na obszarze Strefy objętych przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi służącymi realizacji celu publicznego przez świadczenie pieniężne lub nieruchomość zamienną,preferencje w zamówieniach publicznych dla ofert spółdzielni socjalnych i organizacji pozarządowych, uwzględniających aktywizację zawodową mieszkańców obszaru SSR,ułatwienia w ustalaniu stron i wyjaśnianiu stosunków własnościowych na obszarze rewitalizacji	<ul style="list-style-type: none">społeczne budownictwo czynszowe jako cel publiczny,bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości położonych na terenie Strefy w przypadku przeznaczenia ich na cele zgodne z GPR,możliwość podwyższenia opłaty adiacenckiej do 75% wzrostu wartości nieruchomości na terenie SSR,ustalenie zasad przeprowadzek i eksmisji na czas wykonywania robót budowlanych najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na obszarze Strefy

Źródło: opracowanie własne.

Obecny etap to **przygotowanie do stosowania poszczególnych narzędzi**. Jest to najdłuższy etap, dlatego warto rozpocząć go już w czasie opracowania uchwały. W praktyce jednak większość działań będzie realizowana w czasie obowiązywania Strefy, m.in.:

- opracowanie regulaminu przeprowadzek na czas wykonywania robót budowlanych w zasobie mieszkaniowym gminy,

- aktualizacja uchwały w sprawie zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży nieruchomości,
- zmiana w zapisach uchwały w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej,
- opracowanie nowych lub zmiana obowiązujących planów miejscowych w związku z wprowadzeniem nowych celów publicznych.

Informacja o planowanych do wykorzystania narzędziach wraz z ich szczegółowym opisem i ramowym harmonogramem wprowadzenia powinna być upubliczniona interesariuszom rewitalizacji na możliwie wczesnym etapie. Istotnym jest, aby nie ograniczać informacji tylko do mieszkańców obszaru objętego SSR, choć oczywiście to do tych osób powinna być kierowana w pierwszej kolejności. Warto wykorzystywać sposoby informowania wypracowane podczas opracowywania GPR i konsultacji społecznych projektu dokumentu. Niezwykle ważne jest przedstawienie szczegółowej informacji o tym, czym jest SSR, na czym polegają wprowadzane na jej obszarze zmiany i narzędzia ze wskazaniem, co to oznacza dla mieszkańców obszaru rewitalizacji. Szczególną uwagę należy zwrócić na dystrybucję informacji w punktach często odwiedzanych przez mieszkańców (sklepy, szkoły na terenie obszaru, popularne miejsca publiczne, punkt informacji o rewitalizacji), bądź to poprzez wywieszanie plakatów czy rozdawanie gazetek lub ulotek, bądź też poprzez specjalne spotkania dla mieszkańców obszaru lub mobilne punkty informacyjne. Nie wolno również zapomnieć o tym, że raz odbyte konsultacje społeczne (w momencie przedstawiania projektu uchwały o ustanowieniu SSR) nie wyczerpują pełnego spektrum form partycypacji i należy zostawiać przestrzeń na współpodejmowanie decyzji – przede wszystkim w zakresie harmonogramu, terminów oraz kolejności podejmowanych działań.

Konieczne jest również przygotowanie organizacyjne gminy do **prowadzenia monitorowania wykorzystania poszczególnych narzędzi w Strefie**. W praktyce informacje te są rozproszone wśród różnych komórek merytorycznych urzędu gminy, np.:

- wydział właściwy ds. nieruchomości – w zakresie zagadnień z zakresu obrotu nieruchomościami, w tym obsługi prawa pierwokupu i wywłaszczeń przez gminę,
- wydział właściwy ds. planowania przestrzennego – w zakresie zagadnień z zakresu zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy, opłaty adiacenckiej,
- wydział właściwy ds. architektury lub miejski konserwator zabytków – w zakresie zagadnień związanych z obsługą dotacji na roboty budowlane w obiektach, w tym objętych GEZ.

Należy zabezpieczyć konieczność wdrożenia systemu zbierającego cyklicznie informacje o podjętych działaniach i czynnościach w zakresie narzędzi Strefy przez wszystkie komórki merytoryczne urzędu gminy realizujące zapisy uchwały w sprawie ustanowienia SSR. Warto rozważyć opracowanie systemu monitorowania narzędzi SSR, np. powołanie aktem kierownictwa wewnętrznego (zarządzeniem wójta), w postaci zespołu pracowników poszczególnych komórek merytorycznych, kompetencyjnie związanych z obszarem narzędzi

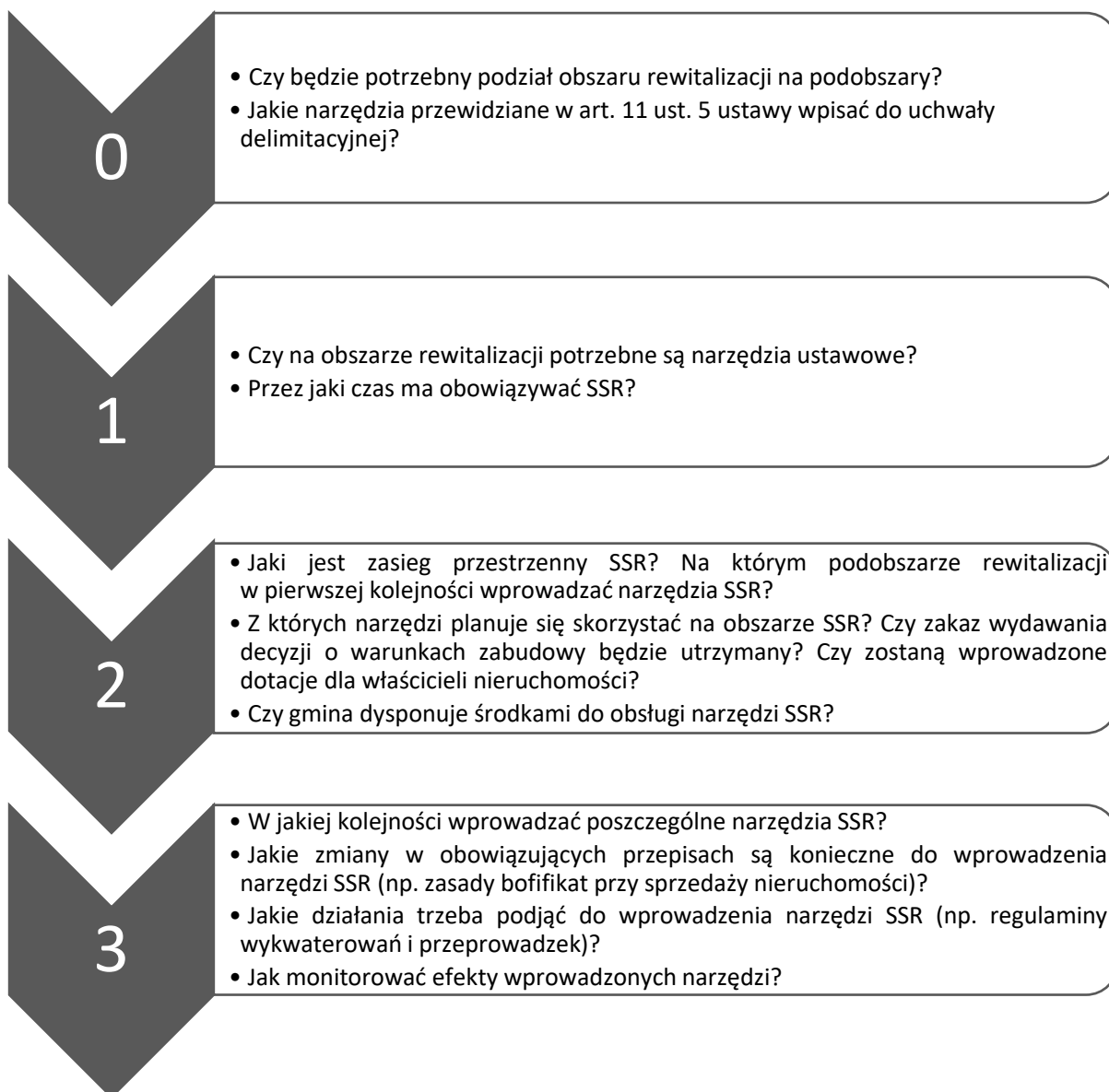
SSR, zobowiązanych do cyklicznych spotkań i raportowania przed kierownictwem urzędu o sposobie realizacji uchwały w sprawie ustanowienia SSR. Wiedza ta jest niezbędna, aby zabezpieczyć właściwe środki finansowe w budżecie gminy na możliwość stosowania w praktyce poszczególnych narzędzi SSR i ocenę ich skuteczności w działaniach rewitalizacyjnych.

Przygotowując do wprowadzenia narzędzia SSR należy zaplanować harmonogram wprowadzania poszczególnych narzędzi, pamiętając o upublicznianiu informacji o ich stosowaniu.

Warto zbudować system monitorowania wykorzystania narzędzi SSR oraz ich efektów umożliwiających ocenę skuteczności poszczególnych narzędzi w działaniach rewitalizacyjnych.

Podsumowując, na poniższym schemacie przedstawiono pytania, prowadzące do kluczowych rozstrzygnięć kształtujących Specjalną Strefę Rewitalizacji na każdym z etapów.

Schemat 4. Główne rozstrzygnięcia na poszczególnych etapach



Źródło: opracowanie własne.

3. Analiza zasadności zastosowania szczególnych rozwiązań prawnych w SSR

3.1 Prawo pierwokupu

Prawo pierwokupu jest narzędziem pozwalającym gminie porządkować sytuację własnościową na obszarze rewitalizacji, komplementarnym i uzupełniającym do wywłaszczeń. Prawo to przysługuje wyłącznie gminie i zasadniczo dotyczy każdej nieruchomości na obszarze SSR. Obowiązuje na mocy przepisu ustawowego i nie musi być ujawniane w zapisach uchwały w sprawie ustanowienia SSR.

Art. 109 ust. 1 pkt 4b) ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Istotą tego narzędzia jest nabycie przez gminę prawa pierwszeństwa do zakupu nieruchomości wystawionej na sprzedaż w celu tworzenia lub wzmocnienia już istniejącego gminnego zasobu nieruchomości.

Przykładowe sposoby wykorzystania prawa pierwokupu przez gminę:

- wykup mieszkania lub mieszkań we wspólnocie mieszkaniowej, w której gmina jest większościowym udziałowcem w celu uporządkowania portfela własności poprzez zwiększenie udziału gminy we wspólnocie do 100%,
- wykup nieruchomości przylegającej do nieruchomości gminnej w celu ich scalenia i wykorzystania na cele rozwojowe gminy, np. w zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych (art. 24 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami),
- potrzeba dynamicznego zwiększenia zasobu mieszkań komunalnych na obszarze rewitalizacji w sytuacji stwierdzonego w diagnozie szczegółowej w GPR jego niedoboru lub złego stanu technicznego.

Prawo pierwokupu dotyczy wszystkich nieruchomości położonych na obszarze SSR, za wyjątkiem wyłączeń, o których mowa w art. 109 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Poza tymi wyjątkami nie ma jednak możliwości „rezygnacji” z tego prawa lub jego ograniczenia do wybranych rodzajów nieruchomości w drodze uchwały podjętej przez radę gminy. Zgodnie obowiązującymi przepisami prawo pierwokupu nie przysługuje, jeżeli:

- sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego następuje na rzecz osób bliskich dla sprzedawcy;

- sprzedaż nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego następuje między osobami prawnymi tego samego kościoła lub związku wyznaniowego;
- prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione jako odszkodowanie lub rekompensata za utratę własności nieruchomości;
- prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione w wyniku zamiany własności nieruchomości;
- w przypadkach, o których mowa w art. 109 ust. 1 pkt 3 i 4 u.g.n., prawo pierwokupu nie zostało ujawnione w księdze wieczystej;
- sprzedaż nieruchomości następuje na cele budowy dróg krajowych;
- prawo pierwokupu przysługuje partnerowi prywatnemu lub ostatniemu partnerowi prywatnemu w przypadkach, o których mowa w ustawie z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym;
- sprzedaż nieruchomości następuje na cele realizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego;
- sprzedaż nieruchomości następuje na cele realizacji inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych oraz stacji radarów meteorologicznych.

Wprowadzenie prawa pierwokupu może wpłynąć płynność pracy urzędu gminy. Każda umowa sprzedaży nieruchomości położonych na obszarze SSR musi zostać przekazana do urzędu przez notariusza z pytaniem, czy gmina zamierza korzystać z prawa pierwokupu względem zbywanej nieruchomości. Liczba takich zapytań może sięgać w większych miastach nawet kilkuset tygodniowo. Dodatkowo nabywcy ponoszą podwójne koszty sporządzenia aktów notarialnych (umowy warunkowej i sprzedaży nieruchomości).

Prawo pierwokupu, obok zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy, może zostać wprowadzone na okres maksymalnie dwóch lat już w momencie wejścia w życie uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Jeśli uchwała w sprawie ustanowienia SSR jest podjęta przez gminę przed zakończeniem 2-letniego okresu obowiązywania tego prawa wynikającego z uchwały delimitacyjnej, zachowana zostaje ciągłość funkcjonowania tego narzędzia. W celu oceny skuteczności narzędzi dedykowanych SSR, warto przeanalizować skutki jego 2-letniego funkcjonowania, aby oszacować skalę zjawiska w całym okresie funkcjonowania Strefy.

Przyjęty przez ustawodawcę okres maksymalnie dwóch lat nie pozwala na pojawienie się efektów długoterminowych tych decyzji, ale pozwala zaobserwować pewne trendy. O ile to możliwe, zaleca się, aby wprowadzone na podstawie uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji narzędzia obowiązywały przez minimum dwanaście

miesiący, aby można było zebrać dane na temat ich wykorzystania niezależne od sezonowych fluktuacji rynku nieruchomości i lokalnych procesów inwestycyjnych.

Badając skuteczność zapisu o prawie pierwokupu warto zgromadzić następujące dane:

- wykaz nieruchomości, wobec których gmina posiada uzasadnioną potrzebę skorzystania z prawa pierwokupu, z podziałem na nieruchomości mieszkalne, lokale użytkowe, budynki o charakterze gospodarczym i usługowym, nieruchomości niezabudowane,
- liczba przeprowadzonych transakcji na rynku nieruchomości na obszarze rewitalizacji w badanym okresie (od wejścia w życie uchwały delimitacyjnej),
- liczba transakcji na obszarze rewitalizacji, w których gmina skorzystała z prawa pierwokupu.

Każdy z tych wskaźników ma swoje zalety i ograniczenia informacyjne. Liczba nieruchomości potencjalnie podlegających pierwokupowi pozwala określić górny limit wydatków gminy w wypadku, gdy w obrocie pojawią się wszystkie nieruchomości położone na obszarze rewitalizacji / obszarze SSR, których nabyciem gmina jest zainteresowana oraz określić listę priorytetów, np. wszystkie lokale mieszkalne pozwalające na zgromadzenie 100% udziałów w budynkach obecnych wspólnot mieszkaniowych.

Liczba przeprowadzonych transakcji dotyczących sprzedaży nieruchomości na obszarze rewitalizacji pozwala w części określić płynność rynku nieruchomości oraz zestawiać obciążenie administracyjną obsługą realizacji wymogów wynikających z tego narzędzia z liczbą transakcji, którymi gmina faktycznie jest zainteresowana. W przypadku kilku konkretnych nieruchomości wysiłek jest nieproporcjonalny do nakładów. Obraz jest tym pełniejszy, jeśli zestawia się liczbę transakcji w obszarze rewitalizacji z liczbą tych transakcji, w których gmina skorzystała z prawa pierwokupu. Tak dokonana analiza pozwoli ustalić model zachowania gminy na rynku nieruchomości (aktywna lub pasywna obecność) z chwilą poprawy sytuacji na obszarze rewitalizacji.

Prawo pierwokupu na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji obowiązuje z mocy prawa, co oznacza, że gmina w stosunku do każdej umowy sprzedaży nieruchomości położonej na obszarze rewitalizacji ma możliwość podjęcia decyzji o skorzystaniu z tego prawa. W sytuacji zrealizowania nakreślonych celów na obszarze rewitalizacji z użyciem prawa pierwokupu lub z chwilą pojawienia się ograniczeń finansowych w budżecie, gmina nie musi korzystać z tego uprawnienia, pomimo jego obowiązywania. Nie oznacza to jednak zmiany w procedurze obrotu nieruchomościami, która musi być kontynuowana w sposób umożliwiający skorzystanie przez gminę z prawa pierwokupu, pomimo faktycznego braku zainteresowania gminy nabywaniem nowych nieruchomości do zasobu.

Prawo pierwokupu obowiązuje na obszarze SSR na mocy przepisu ustawowego i nie musi być ujawniane w zapisach uchwały w sprawie ustanowienia SSR.

3.2 Zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy

Decyzja o warunkach zabudowy jest decyzją administracyjną umożliwiającą przeprowadzenie inwestycji na terenach, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Niestety, w bardzo wielu polskich gminach procent pokrycia planami miejscowymi jest wciąż niski, co powoduje, że decyzja o warunkach zabudowy z narzędzia administracyjnego do stosowania w sytuacjach wyjątkowych stała się powszednie stosowanym instrumentem kształtowania przestrzeni. Nagminne ustalanie sposobu zagospodarowania terenu z wykorzystaniem trybu administracyjnego w miejsce procedury planistycznej skutkuje obniżeniem jakości rozwoju przestrzennego, gdyż nader często tworzy się przestrzeń zabudowaną chaotycznie, o przypadkowo zlokalizowanych funkcjach, bardzo trudną do zarządzania. Jeśli dodatkowo jest to przestrzeń, w której występują zjawiska kryzysowe, procesy naprawcze mogą być utrudnione.

Art. 30 ustawy o rewitalizacji:

W uchwale, o której mowa w art. 25, rada gminy może ustanowić na obszarze Strefy zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich albo określonych w tej uchwale zmian sposobu zagospodarowania terenu wymagających tej decyzji, w tym zmian sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, jeżeli stopień pokrycia obszaru Strefy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wskazuje, że nieustanowienie zakazu może doprowadzić do zmian w zagospodarowaniu Strefy niezgodnych z gminnym programem rewitalizacji albo utrudniających jego realizację.

Zakaz ten obejmuje nie tylko możliwość wydawania nowych decyzji o warunkach zabudowy, ale również wstrzymuje te postępowania, które już są w toku. Zakaz nie podważa już wydanych decyzji o warunkach zabudowy, które mogą stać się podstawą do wydania pozwolenia na budowę, nie powoduje więc zagrożenia powstania roszczeń odszkodowawczych.

Ustawodawca przewidział możliwość wprowadzenia zakazu wydawania nowych decyzji o warunkach zabudowy już na etapie przyjęcia uchwały delimitacyjnej. W tym przypadku nie następuje płynna kontynuacja tej regulacji pomiędzy uchwałą delimitacyjną a uchwałą w sprawie ustanowienia SSR. Aby zakaz miał zastosowanie w Strefie, należy podjąć decyzję o kontynuowaniu tego rozwiązania, a następnie sformułować w treści uchwały w sprawie ustanowienia SSR zakres zakazu, wskazując enumeratywnie zmiany sposobu zagospodarowania terenu objęte zakazem wraz ze szczegółowymi ograniczeniami, tj. nakazami, zakazami, dopuszczeniami i ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania

terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003, nr 164, poz. 1588) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003, nr 164, poz. 1589).

Zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy nie musi oznaczać całkowitego zablokowania wydawania takich decyzji – zakaz można ograniczyć do wybranych sposobów zmiany zagospodarowania terenu, np. wskazując, że dotyczy on wyłącznie nowej zabudowy lub zmian sposobów użytkowania obiektów budowlanych.

Do wprowadzenia zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy, muszą zostać spełnione następujące przesłanki:

- brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całości lub części obszaru rewitalizacji,
- występowanie na obszarze rewitalizacji zagrożenia doprowadzenia przez nowe inwestycje do niekorzystnych zmian w zagospodarowaniu terenu, które są sprzeczne z gminnym programem rewitalizacji albo mogą utrudnić jego realizację.

Obydwie te przesłanki muszą być spełnione łącznie. Pierwsza z nich ma charakter techniczny – z mocy prawa niemożliwe jest wydawanie decyzji o warunkach zabudowy na terenie, gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Druga z nich ma charakter częściowo uznaniowy i antycypujący – uchwałodawca musi na podstawie diagnozy dołączonej do uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji stwierdzić, że dany rodzaj zagospodarowania nieruchomości będzie w sposób realny szkodzić procesowi rewitalizacji i należy jak najszybciej temu zapobiec. Narzędzie to ma charakter inwazyjny i jest w stanie przerwać już biegnące postępowania, więc jego wprowadzenie poprzedzone musi być dogłębną analizą.

Ocenę zasadności wprowadzenia zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy można zbadać poprzez wskaźniki:

- procent pokrycia obszaru SSR miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- prognozowany procent pokrycia obszaru SSR poprzez przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- średni czas potrzebny do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy,
- średnią liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy: 1) dla nieruchomości położonych na terenie obszaru SSR oraz 2) dla wszystkich nieruchomości z terenu gminy, w ostatnich trzech latach poprzedzających rok kalendarzowy, w którym wprowadzono zakaz wydawania takich decyzji. Odniesienie liczby wydanych decyzji WZ z obszaru rewitalizacji do łącznej liczby decyzji WZ w gminie pozwoli określić presję inwestycyjną na tym terenie. Uruchomienie interwencji rewitalizacyjnej,

wspartej dodatkowo narzędziami SSR, może zwiększyć wśród inwestorów zainteresowanie obszarem rewitalizacji i obszarem SSR,

- średnią liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie gminy w ostatnich trzech latach,
- liczbę i rodzaj niepożądanych funkcji, których powstania nie można zablokować z powodu braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procent pokrycia obszaru SSR miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego pozwala określić, jak duża jego część zagrożona jest negatywnymi skutkami wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Co do zasady im większy procent pokrycia planami, tym mniejsza potrzeba wprowadzenia zakazu, ale nie można tej zasady stosować w sposób absolutny, w oderwaniu od specyfiki obszaru. Okazać się może, że planami nie jest objęta najcenniejsza i/lub najbardziej narażona na szkody część obszaru.

Ważnym czynnikiem są też intencje gminy dotyczące kwestii planistycznych, wyrażone w przystąpieniach do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W powiązaniu ze średnim czasem potrzebnym na uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określić można jak długo tereny nieobjęte jeszcze planem narażone byłyby na ryzyko powstania niepożądanego zabudowy.

Średnia liczba wydawanych dla nieruchomości położonych na obszarze SSR decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do liczby wydanych decyzji WZ na terenie całej gminy pozwala z kolei określić presję inwestycyjną, która występuje na obszarze i na jej podstawie wnioskować, jak będzie się ona kształtowała w latach następnych. Na podstawie tego wskaźnika można również oszacować potencjalne straty wynikające z braku możliwości dokonywania określonych prac budowlanych i związanych z tym inwestycji.

Liczba i rodzaj niepożądanych funkcji, których powstania nie można zablokować z powodu braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwala określić, jak duże jest zagrożenie dla obszaru SSR i jakiego rodzaju niepożądane funkcje mogą zakłócić bądź wręcz zablokować proces rewitalizacji. Wskaźnik ten w połączeniu z presją inwestycyjną pozwala określić prawdopodobieństwo powstania niepożądanego inwestycji i zdecydować, czy utrzymanie zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy zrekompensuje ewentualne straty wynikłe z jego utrzymania.

Jeżeli w uchwale delimitacyjnej wprowadzono zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, można wstępnie zweryfikować, czy rzeczywiście przyniósł on oczekiwany skutek. Aby to zrobić, należy określić, czy jego wprowadzenie rzeczywiście przyniosło ograniczenie określonych przy jego wprowadzaniu negatywnych zjawisk na obszarze rewitalizowanym i czy ewentualny spadek ich występowania nie jest efektem innych, zewnętrznych czynników. O ile w przypadku prawa pierwokupu istnieje możliwość prostej oceny efektywności wykorzystania tego narzędzia, o tyle w przypadku zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy jest to utrudnione. Jedną z miar możliwych do zastosowania

w przypadku oceny skutków funkcjonowania narzędzia jest analiza in situ, polegająca na sprawdzeniu, czy na terenie objętym zakazem nie pojawiły się niekorzystne zmiany w zagospodarowaniu obszaru rewitalizacji, potęgujące negatywne zjawiska, w oparciu o które obszar ten został wyznaczony. Analizę tę należy przeprowadzić po minimalnie 12-miesięcznym okresie funkcjonowania zakazu, co wynika z jednej strony z długości procesu inwestycyjnego oraz z drugiej strony z intencji ustawodawcy, aby zbadać efektywność narzędzia przed decyzją o wydłużeniu jego stosowania na kolejny okres w ramach SSR. Inną formą badania efektywności zakazu wydawania decyzji WZ jest analiza liczby wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy lub wniosków o pozwolenie na budowę w oparciu o te decyzje, dla nieruchomości zlokalizowanych na terenie obszaru rewitalizacji, dla których z uwagi na zakaz odmówiono wszczęcia danego postępowania. Liczba postępowań zakończonych odmową wydania właściwej decyzji z powodu obowiązującego zakazu wydawania decyzji WZ określi skalę niepożądanych funkcji, zablokowanych na obszarze SSR.

Może się jednak okazać, że pomimo wprowadzenia zakazu ze wskazanymi ograniczeniami na obszarze rewitalizacji nadal pojawiają się inwestycje, które naruszają ład przestrzenny. Dotyczy to w szczególności sytuacji realizacji procesów inwestycyjnych w oparciu o decyzje WZ pozyskane przez inwestorów przed wejściem w życie uchwały w sprawie ustanowienia SSR. Jeśli skala takich działań inwestycyjnych jest duża, wejście w życie zakazu nie przyniesie oczekiwanego efektu. W takich sytuacjach szczególnie pomocy jest monitoring zmian w zagospodarowaniu terenu, który w razie potrzeby umożliwi podjęcie działań zmierzających do:

- podjęcia decyzji o niewprowadzaniu zakazu na terenie SSR,
- korekty zapisu dot. zakresu obowiązywania zakazu.

Zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy obowiązuje na obszarze SSR tylko wtedy, gdy zostało to przewidziane w uchwale rady gminy w sprawie ustanowienia SSR. Zakaz może dotyczyć wszystkich albo określonych w tej uchwale zmian sposobu zagospodarowania terenu wymagających uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Może być ustanowiony wyłącznie wówczas, gdy jego brak mógłby doprowadzić do zmian w zagospodarowaniu obszaru SSR niezgodnych z gminnym programem rewitalizacji albo utrudniających jego realizację.

3.3 Dotacje dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości

Ustawa o rewitalizacji rozszerzyła katalog nieruchomości, których właściciele i użytkownicy wieczystości uprawnieni są do otrzymania dotacji na przeprowadzenie robót budowlanych, konserwatorskich i restauratorskich. Do tej pory prawo takie przysługiwało tylko właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, umożliwiając otrzymanie dotacji. W ramach nowelizacji ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami katalog został uzupełniony o obiekty ujęte w gminnej ewidencji

zabytków. Z kolei art. 35 ust. 1 ustawy o rewitalizacji rozszerza ten katalog na wszystkie nieruchomości znajdujące się na obszarze rewitalizacji, pod warunkiem, że planowane działania służą realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych ujętych w gminnym programie rewitalizacji.

Art. 35 ust. 1 ustawy o rewitalizacji

W przypadku nieruchomości położonych na obszarze Strefy gmina może udzielić ich właścicielom lub użytkownikom wieczystym dotacji w wysokości nieprzekraczającej 50% nakładów koniecznych na wykonanie:

- 1) robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie,
- 2) prac konserwatorskich i prac restauratorskich (...)

w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków - jeżeli wnioskowane działania służą realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5.

Zapis ten oznacza w praktyce, iż przedmiotem dotacji są remonty lub przebudowa oraz prace konserwatorskie i restauratorskie w nieruchomościach, w których zaplanowano realizację projektów rewitalizacyjnych ujętych w gminnym programie rewitalizacji (pod warunkiem, że nie są to nieruchomości wpisane do rejestru zabytków). Ustawodawca ustanowił limit dotacji jako nieprzekraczający 50% nakładów koniecznych na wykonanie robót budowlanych, prac konserwatorskich i restauratorskich.

Zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy o rewitalizacji szczegółowe zasady udzielania dotacji, w tym tryb postępowania z wnioskami o udzielenie dotacji oraz sposób jej rozliczania i warunki zwrotu, rodzaje dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia wniosku i rozliczenia dotacji, a także postanowienia, jakie powinna zawierać umowa o udzielenie dotacji i sposób gromadzenia informacji o udzielonych dotacjach określa się w uchwale w sprawie ustanowienia Strefy.

Aby określić, czy narzędzie jest konieczne na obszarze SSR, należy wziąć pod uwagę następujące kwestie:

- wykaz oraz lokalizację projektów podstawowych gminnego programu rewitalizacji o charakterze inwestycyjnym, zgłoszonych przez właścicieli nieruchomości innych niż gmina,
- charakterystykę oraz lokalizację pozostałych dopuszczalnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, których inicjatorem nie jest gmina,
- liczbę nieruchomości na obszarze SSR, nieobjętych wpisem do rejestru zabytków, w obrębie których prowadzone będą roboty budowlane oraz prace konserwatorskie i restauratorskie,
- kondycję finansową właścicieli i użytkowników wieczystych wyżej wymienionych nieruchomości,
- możliwości finansowe gminy.

Ustawa wskazuje, iż dotacji udziela się właścicielom nieruchomości położonych na obszarze Strefy, jeśli wnioskowane działania służą realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych. W tym kontekście niezmiernie ważne jest przedstawienie właściwych opisów przedsięwzięć w GPR, zarówno podstawowych, jak i pozostałych (uzupełniających), na podstawie których można wykazać związek pomiędzy konkretnym przedsięwzięciem rewitalizacyjnym a nieruchomością, wobec której wnioskuje się o udzielenie dotacji. Dotyczy to w szczególności przedsięwzięć pozostałych (uzupełniających), które mogą być identyfikowane w GPR w formie ogólnych kierunków działań bądź grupy projektów, bez wskazania konkretnej lokalizacji. Nieprecyzyjne zapisy mogą ograniczyć możliwość wykazania związku pomiędzy działaniami na nieruchomości planowanej do objęcia dotacją, a przedsięwzięciem rewitalizacyjnym.

Wynikająca z wykazu projektów w GPR liczba nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, nieobjętych wpisem do rejestru zabytków, na których zidentyfikowano przedsięwzięcia wymagające pilnych robót budowlanych oraz prac konserwatorskich i restauratorskich, pozwala określić łączne zapotrzebowanie na wprowadzenie przez gminę takiego narzędzia w całym okresie funkcjonowania Strefy.

Określenie puli środków przeznaczonych na dotację musi też odbyć się w sposób zrównoważony. Przeznaczenie zbyt małej puli środków prowadzić może do nieotrzymania efektu synergii i niewytworzenia wartości dodanej, a z kolei kwota w pełni odpowiadająca na potrzeby może być zbyt dużym obciążeniem dla budżetu gminy, narażając nie tylko stabilność samego procesu rewitalizacji, ale też gminy. Można rozważyć stopniowe zwiększanie budżetu środków przeznaczonych na dotacje w kolejnych latach obowiązywania SSR.

Kondycja finansowa właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości na obszarze rewitalizacji pozwala określić, jak duże są potrzeby interwencji ze strony gminy, a więc jakiej wysokości powinny być dofinansowania. Ustawodawca określił górną granicę, która nie może przekroczyć 50% poniesionych nakładów, pozostawiając gminom dowolność w kształtowaniu procentowej kwoty dofinansowania do tego poziomu. Należy pamiętać jedynie o tym, aby nie określić kwoty dofinansowania na zbyt niskim poziomie, gdyż można w ten sposób nie zachęcić wystarczająco właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości do inwestowania w działania remontowe i prace konserwatorsko-restauracyjne.

Dotacje na remonty i roboty konserwatorskie mogą być udzielane na obszarze SSR, jeśli zostało to przewidziane w uchwale o ustanowieniu SSR. Dotowane roboty budowlane, prace konserwatorskie i restauratorskie muszą służyć realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych określonych w gminnym programie rewitalizacji. Aby umożliwić korzystanie z dotacji, warto jednoznacznie określić w GPR przedsięwzięcia rewitalizacyjne (nie tylko podstawowe, ale także w ramach charakterystyki pozostałych przedsięwzięć rewitalizacyjnych).

3.4 Bonifikata przy sprzedaży nieruchomości

Mając na uwadze dbałość o finanse publiczne, co do zasady gmina nie powinna sprzedawać nieruchomości poniżej ceny odpowiadającej jej wartości rynkowej, ustalonej każdorazowo przez rzeczoznawcę. Na podstawie uchwały rady gminy możliwe jest jednak zbycie nieruchomości poniżej tej ceny, tj. z bonifikatą, jeśli cel tej sprzedaży jest szczególnie. Ustawodawca rozszerzył tę możliwość na przedsięwzięcia rewitalizacyjne wynikające z gminnego programu rewitalizacji. Warunkiem jest jednak, aby przedsięwzięcia te znajdowały się na liście przedsięwzięć podstawowych, a nie uzupełniających.

Art. 68 ust. 1 pkt 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 1020 i 1250).

Aby określić, czy narzędzie jest potrzebne na obszarze rewitalizacji, należy rozważyć następujące kwestie:

- ograniczenia finansowe projektodawców uniemożliwiające realizację podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych określonych w GPR,
- liczbę nieruchomości należących do gminy na obszarze rewitalizacji, które mogą być sprzedane z bonifikatą bez szkody dla pozostałych działań rewitalizacyjnych,
- potencjalne niematerialne korzyści możliwe do uzyskania po sprzedaży nieruchomości w specjalnym trybie,
- wpływ potencjalnych korzyści na proces rewitalizacji.

Ustalając liczbę nieruchomości należących do gminy, które mogą być sprzedane w omawianym trybie bez szkody dla pozostałych działań rewitalizacyjnych, pamiętać należy, aby sprzedając nieruchomość z bonifikatą nie spowodować pogłębienia problemów już istniejących na obszarze rewitalizacji, w tym przede wszystkim odpływu mieszkańców obszaru do innych części miasta, w wyniku przesiedlenia ze sprzedawanej nieruchomości, czy też zaniku drobnej przedsiębiorczości w obszarze rewitalizacji (dot. przedsiębiorców tracących w wyniku sprzedaży zajmowane dotychczas lokale usługowe). Podejmując decyzję o sprzedaży nieruchomości należy zabezpieczyć interes lokalnej społeczności, korzystającej dotychczas z tej nieruchomości, w ten sposób, aby ograniczyć ryzyko jej wyprowadzki z obszaru rewitalizacji. Należy pamiętać, iż działania z zakresu aktywizacji społeczno-zawodowej wynikające z GPR realizowane są na obszarze rewitalizacji. Przekwaterowanie mieszkańców poza ten obszar powoduje wyłączenie ich z planowanej interwencji aktywizacyjnej i oznacza w praktyce przeniesienie nierozwiązanych problemów rewitalizacyjnych w inną część miasta.

Potencjalne, możliwe do uzyskania korzyści wynikające ze sprzedaży nieruchomości z bonifikatą co do zasady powinny przeważać nad ewentualnymi stratami. Ponadto gmina podejmując decyzję o sprzedaży nieruchomości musi mieć na względzie, aby zaplanowane tam działania rzeczywiście były działaniami rewitalizacyjnymi podejmowanymi na rzecz i wraz z lokalną społecznością, a nie tak naprawdę działaniami gentryfikacyjnymi, mającymi na celu zmianę dotychczasowej „problemowej” społeczności na artystów, organizacje pozarządowe czy młodych przedsiębiorców, a więc podmioty wymagające systemowego wsparcia, ale w stopniu daleko mniejszym niż mieszkańcy obszaru rewitalizacji.

Powyższe wynika również z zasady komplementarności przestrzennej zawartej w *Wytycznych w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020*, gdzie wprost stwierdzono, że celem zapewnienia komplementarności przestrzennej interwencji jest także to, by prowadzone działania nie skutkowały przenoszeniem problemów na inne obszary lub nie prowadziły do niepożądanych efektów społecznych takich jak segregacja społeczna i wykluczenie.

Bonifikata przy sprzedaży nieruchomości jest przyznawana w celu realizacji podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych określonych w gminnym programie rewitalizacji. Bonifikata nie wymaga identyfikacji w uchwale w sprawie SSR, ale może być udzielona jedynie, jeśli zostało to przewidziane w uchwale rady gminy dotyczącej przyznawania bonifikaty.

W ustawie o rewitalizacji, bonifikata nie została wprost powiązana z obszarem Specjalnej Strefy Rewitalizacji, co oznacza, że rada gminy może wprowadzić ten instrument również w obszarze rewitalizacji leżącym poza granicami SSR. W związku z powyższym, zasady udzielania bonifikat przy sprzedaży nieruchomości powinny być ustalone w odrębnej, dedykowanej temu celowi uchwale. Należy w niej określić w szczególności warunki udzielenia bonifikat i wysokość stawek procentowych (art. 68 ust. 1b u.g.n.).

3.5 Społeczne budownictwo czynszowe

Społeczne budownictwo czynszowe jest celem publicznym na obszarze SSR. Cel publiczny umożliwia dokonanie wywłaszczenia, tj. pozbawienia prawa własności (lub innego prawa rzeczowego) do nieruchomości w drodze decyzji administracyjnej. Pojęcia „cel publiczny” nie należy mylić z „zadaniem publicznym”, w tym zadaniem własnym lub zleconym gminy.

Art. 27 ustawy o rewitalizacji:

1. Budowa lub przebudowa budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego wykonywana na obszarze Strefy oraz przewidziana w gminnym programie rewitalizacji w ramach przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a, stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. (...)

3. Lokalizację inwestycji wymienionych w ust. 1 określa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wskazując dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, że realizacja zabudowy zgodnej z tym planem następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Aby można było mówić o społecznym budownictwie czynszowym w rozumieniu ustawy o rewitalizacji, należy spełnić szereg przesłanek:

- inwestycja musi polegać na budowie lub przebudowie nieruchomości konkretnie wskazanej w gminnym programie rewitalizacji,
- inwestycja musi być wynikiem przedsięwzięcia znajdującego się w GPR na liście podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych,
- inwestycja musi znajdować się na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji,
- inwestycja musi być zaplanowana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- inwestycja musi służyć rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego,
- 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).

Natomiast aby zastosować to narzędzie, należy określić:

- czy na terenie gminy i na obszarze SSR występuje niedobór mieszkań komunalnych lub społecznych mieszkań przeznaczonych na wynajem,

- liczbę osób oczekujących na lokal komunalny zarówno w gminie, jak i na obszarze Strefy,
- czy na obszarze SSR znajdują się nieruchomości, które można zabudować lub przebudować na cel publiczny,
- czy użycie narzędzia nie spowoduje powstania w przyszłości problemów społecznych spowodowanych zasiedleniem danego obszaru jednym typem społecznym (założenia pożądanego miksu społecznego, uwzględniającego interesy jak największej liczby mieszkańców obszaru rewitalizacji i grup defaworyzowanych),
- czy obszar SSR może przyjąć zwiększoną liczbę nowych mieszkańców.

Najprostszym wskaźnikiem jest niedobór lokali komunalnych na terenie gminy. Większość gmin w Polsce boryka się z problemem mieszkańców oczekujących na lokal komunalny, a nie mogących sobie go zapewnić samodzielnie na wolnym rynku. W większych miastach wskaźniki te wynoszą nawet kilka tysięcy oczekujących osób.

Wytypowanie i przygotowanie wystarczającej liczby nieruchomości do zagospodarowania jest niezwykle istotne. Wybierając nieruchomości należy zwrócić szczególną uwagę na następujące czynniki:

- obecność usług publicznych (szkoły, przedszkola, żłobki, przychodnie lekarskie),
- dostępność transportu zbiorowego,
- obecność terenów zieleni,
- obecność usług i drobnego handlu, w tym świeżej żywności,
- dostosowanie nieruchomości i jej otoczenia do potrzeb osób z ograniczoną sprawnością, w tym ruchową.

Należy unikać sytuowania społecznego budownictwa czynszowego na peryferiach obszaru rewitalizacji, w miejscach trudno dostępnych, które mogą spotęgować zjawisko wykluczenia wśród osób nim zagrożonych.

Konstruując ofertę dla przyszłych mieszkańców, należy pamiętać, aby przyszli lokatorzy pochodzili z różnych grup społecznych i jeśli pochodzą spoza obszaru rewitalizacji, nie tworzyli trudnych do integracji „wysp”. Dlatego też, planując społeczne budownictwo czynszowe, należy ustalić minimalny wskaźnik zasiedlenia nowych i przebudowanych w tym celu nieruchomości przez osoby pochodzące z obszaru rewitalizacji. Ponadto określony procent mieszkań powinien posiadać status mieszkań socjalnych i chronionych tak, aby unikać wykluczania osób np. ze względów majątkowych, a tym samym tworzenia „gett” socjalnych w innych rejonach gminy. Dobranie właściwego miksu społecznego powinno nastąpić osobno dla każdego podobszaru rewitalizacji, jeśli takie są wyodrębnione.

Biorąc pod uwagę powyższe, można określić chłonność obszaru lub podobszaru rewitalizacji w odniesieniu do nowych mieszkańców i określić maksymalną liczbę rodzin, jakie mogą zamieszkać w nowopowstałych i przebudowanych budynkach.

Spółeczne budownictwo czynszowe obowiązuje na terenie SSR z mocy prawa, nie wymaga zatem identyfikacji w uchwale w sprawie ustanowienia SSR. 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).

3.6 Przekwaterowania i eksmisja lokatorów w obszarze rewitalizacji

W związku z tym, że Specjalna Strefa Rewitalizacji 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.

Art. 28 ustawy o rewitalizacji:

Na obszarze Strefy lokator jest obowiązany opróżnić, na czas wykonywania robót budowlanych, lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli jest to niezbędne do realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a, polegających na remoncie, przebudowie albo budowie obiektu budowlanego.

Art. 34 ust. 1 ustawy o rewitalizacji

W przypadku gdy na obszarze Strefy gminny program rewitalizacji przewiduje w ramach przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a, wykonywanie w odniesieniu do budynku robót budowlanych:

- 1) przepis art. 199 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459) stosuje się, przy czym sąd, orzekając, bierze pod uwagę również potrzebę realizacji gminnego programu rewitalizacji;
- 2) z wnioskiem, o którym mowa w art. 24 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), może wystąpić również wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w przypadku, gdy gmina posiada co najmniej połowę udziałów w nieruchomości; sąd, orzekając, bierze pod uwagę również potrzebę realizacji gminnego programu rewitalizacji.

W projektach rewitalizacyjnych dotyczących remontów budynków mieszkalnych należy przewidzieć sytuację, gdy nie wszyscy lokatorzy będą skłonni do przeprowadzki. Aby przekwaterować lokatora na czas remontu, należy zapewnić mu lokal zamienny, spełniający standardy zapisane w ustawie o ochronie lokatorów. Ponadto lokator musi być

zawiadomiony odpowiednio wcześniej (min. 60 dni), a inwestycja musi wynikać z realizacji przedsięwzięcia rewitalizacyjnego znajdującego się na liście przedsięwzięć podstawowych. Co do zasady lokator uprawniony jest do powrotu do tego samego lokalu po jego remoncie na podstawie tej samej umowy, chyba że w wyniku robót budowlanych lokal ten uległ daleko idącemu przekształceniu lub likwidacji, albo zmieniono jego przeznaczenie w taki sposób, że dalsze zamieszkiwanie w nim nie jest możliwe. Lokator może również odmówić powrotu do poprzednio zajmowanego lokalu, chcąc np. uniknąć podwójnej przeprowadzki – wtedy wójt zobowiązany jest do podpisania z lokatorem nowej umowy najmu.

W przypadku, gdy lokator nie opuści w terminie lokalu mieszkalnego, wójt występuje do wojewody z wnioskiem o wydanie (w trybie postępowania administracyjnego) nakazu opróżnienia lokalu. Wojewoda wydaje tę decyzję w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku, nadając jej, na wniosek władz gminy, rygor natychmiastowej wykonalności w przypadku udowodnienia, że rygor takiego wymaga interes gospodarczy gminy. Od decyzji takiej przysługuje lokatorowi odwołanie do ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Aby móc rozpocząć przenoszenie lokatorów do lokali zamiennych należy ustalić:

- liczbę lokali mieszkalnych które muszą zostać wyłączone z użytkowania na czas remontu lub przebudowy,
- liczbę lokali zamiennych odpowiadających standardem lokalom zajmowanym dotychczas przez lokatorów już istniejących i możliwych do adaptacji w najbliższym czasie, w tym czy możliwe jest przeznaczenie na lokale zamienne części wyremontowanych lokali mieszkalnych,
- potrzeby osób posiadających prawo do lokalu socjalnego i osób zajmujących lokale komunalne w sposób bezumowny, w tym liczbę osób, które chciałyby przeprowadzić się grupowo i możliwości w tym zakresie,
- koszty przeprowadzek lokatorów do innych mieszkań komunalnych, jakie musi ponieść gmina wraz z zabezpieczeniem środków na ten cel w budżecie gminy.

Określając liczbę lokali zamiennych już istniejących i możliwych do adaptacji w najbliższym czasie odpowiadających standardem lokalom zajmowanym dotychczas przez lokatorów, należy również określić, ile z nich będzie się znajdowało na obszarze Strefy, a ile poza nim i czy istnieje możliwość przesiedlania lokatorów w większych grupach, aby nie zniszczyć istniejących więzi społecznych. Przy większych programach remontowych możliwe też jest wykorzystywanie części wyremontowanych lokali mieszkalnych na mieszkania zamienne dla lokatorów innych remontowanych nieruchomości.

Ponadto pamiętać należy, że lokatorzy posiadający umowę najmu to jedynie część mieszkańców budynków komunalnych. Poza nimi wyróżnić należy również:

- osoby z przyznanym prawem do lokalu socjalnego (osobom tym nie przysługuje lokal zamienny, a więc i prawo do powrotu do poprzednio zajmowanego lokalu),

- osoby zajmujące lokal bezumownie, których przesiedlenie może wymagać postępowania sądowego, co z kolei ma wpływ na czas potrzebny na opróżnianie budynków.

Kwestii tych nie da się rozwiązać za pomocą narzędzi oferowanych w ramach Specjalnej Strefy Rewitalizacji, ale nie można pominąć ich istnienia, bo wpływają one wprost na terminowość wykonania inwestycji. Ponadto pamiętać należy, że także te osoby są mieszkańcami obszaru rewitalizacji i mają one prawo skorzystać z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, o czym mówi art. 3 ust. 2 ustawy – *zadania, o których mowa w ust. 1, gmina realizuje w sposób zapobiegający wykluczeniu mieszkańców obszaru rewitalizacji z możliwości korzystania z pozytywnych efektów procesu rewitalizacji, w szczególności w zakresie warunków korzystania z gminnego zasobu mieszkaniowego.*

Zmodyfikowane zasady dotyczące czasowego przeniesienia lokatora gminnego zasobu komunalnego oraz ułatwienia prowadzenia remontów w przypadku współwłasności gminy obowiązują na obszarze SSR z mocy ustawy i nie wymagają identyfikacji w uchwale w sprawie ustanowienia SSR. Zasady dotyczą wyłącznie przedsięwzięć podstawowych określonych w gminnym programie rewitalizacji.

3.7. Wywłaszczenia nieruchomości o nieustalonym stanie prawnym

Specjalna Strefa Rewitalizacji ustanawiana jest m.in. w celu umożliwienia gminie uporządkowania sytuacji własnościowej na terenie obszaru rewitalizacji. Nieruchomości o nieustalonym stanie prawnym, tj. takie, których właściciel jest nieznan lub nieustalony z racji przedłużającego się postępowania spadkowego, z powodu braku bieżących działań konserwacyjnych dekapitalizują się, a nawet popadają w ruinę, wpływając negatywnie na bliższe otoczenie. Pomimo tego, że ustawa o gospodarce nieruchomościami pozwala na wywłaszczenie takich nieruchomości na cel publiczny, nie jest to praktyka często stosowana, gdyż zgodnie z art. 118a ustawy odszkodowanie za taką nieruchomość składa się do depozytu na okres dziesięciu lat. Niewiele gmin jest w stanie sobie pozwolić na tak długie „zamrożenie” środków, w związku z czym ustawodawca na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji zwolnił gminę z tego obowiązku. W tym wypadku gmina zobowiązana jest do wypłaty odszkodowania w terminie trzech miesięcy dopiero wtedy, gdy ujawni się osoba uprawniona do otrzymania odszkodowania.

Art. 31 ustawy o rewitalizacji

1. W odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 118a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, położonych na obszarze Strefy, gmina w przypadku wywłaszczenia nieruchomości nie składa do depozytu sądowego odszkodowania ustalonego zgodnie z przepisami tej ustawy.
2. W przypadku 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.

Art. 33 ustawy o rewitalizacji

1. Zaspokojenie roszczeń majątkowych dotyczących własności nieruchomości położonych na obszarze Strefy objętych przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi służącymi realizacji celu publicznego, następuje poprzez świadczenie pieniężne.
2. Wysokość świadczenia ustala się według stanu nieruchomości z dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 8.
3. W przypadku roszczeń, o których mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może zaproponować właścicielowi nieruchomości nieruchomość zamienną.

Brak obowiązku wpłaty odszkodowań do depozytu sądowego oraz zaspokojenie roszczeń w formie świadczenia pieniężnego obowiązują z mocy ustawy, nie ma obowiązku identyfikacji uprawnień w zapisach uchwały w sprawie ustanowienia SSR.

3.8. 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. Dlatego w przypadkach wymienionych w ustawie przewiduje się możliwość pobrania przez gminę wyższej opłaty adiacenckiej. Zmiana wprowadzana ustawą polega na możliwości 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.

Art. 146 ustawy o gospodarce nieruchomościami

(...)

2. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały.

2a. W odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, wysokość opłaty, o której mowa w ust. 2, wynosi nie więcej niż 75% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

Aby ocenić, czy wprowadzenie podwyższonej opłaty adiacenckiej powinno mieć miejsce, należy rozważyć następujące kwestie:

- lokalizacja inwestycji na terenie SSR,
- w jaki sposób podniesienie opłaty adiacenckiej wpłynie na atrakcyjność obszaru objętego SSR oraz obszaru rewitalizacji względem innych części gminy.

Opłata adiacencka w swoim założeniu służyć miała rekompensacie dla gminy, która ponosi koszt inwestycji ponoszonych w związku z urbanizacją nowych terenów, takich jak zapewnienie usług publicznych, sieci transportu zbiorowego czy mediów. Określić należy zatem, czy na obszarze SSR znajdują się obszary pozbawione tego typu infrastruktury (np. sieci ciepłowniczej, kanalizacji etc.) i czy ewentualne podniesienie tej opłaty spowoduje znaczący wzrost zwrotu poniesionych przez gminę kosztów. Ponadto należy mieć na względzie, że podniesienie opłaty adiacenckiej może wpłynąć negatywnie na potencjalnych inwestorów, którzy mogą wybrać do zainwestowania inne części gminy zamiast obszaru Strefy.

Stawka opłaty adiacenckiej w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze SSR może być zwiększona do 75%.

Zwiększenie opłaty adiacenckiej nie wymaga identyfikacji w uchwale w sprawie stanowienia SSR, ale wymaga aktualizacji uchwały rady gminy ustalającej stawki dla całego obszaru gminy.

3.9 Aktywizacja zawodowa mieszkańców dzięki preferencjom w zamówieniach publicznych

Na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji możliwe jest udzielanie zamówień publicznych w specjalnym trybie, którego celem jest aktywizacja mieszkańców Strefy.

Art. 4d ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo zamówień publicznych

Ustawy nie stosuje się do zamówień o wartości mniejszej niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8, których przedmiotem są usługi lub roboty budowlane realizujące przedsięwzięcia rewitalizacyjne zawarte w gminnym programie rewitalizacji oraz wykonywane na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa odpowiednio w rozdziałach 4 i 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023), jeżeli zamówienia te udzielane są:

- a) przez gminę lub gminne jednostki organizacyjne organizacjom pozarządowym lub spółdzielniom socjalnym, a przedmiot zamówienia należy do działalności statutowej wykonawcy lub
- b) w celu aktywizacji osób mających miejsce zamieszkania na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Preferencje w zamówieniach publicznych to jedno z najważniejszych narzędzi społecznych ustawy, służących aktywizacji zawodowej. Preferencyjne przepisy stosuje się dla zamówień publicznych realizujących przedsięwzięcia zawarte w gminnym programie rewitalizacji, jeżeli wykonywane są na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz służą aktywizacji osób mających miejsce zamieszkania na obszarze Strefy. Szczególny tryb dotyczy również zamówień udzielanych przez urząd gminy lub gminne jednostki organizacyjne organizacjom pozarządowym lub spółdzielniom socjalnym. Dotyczy to jednak wyłącznie organizacji, których zasadnicza część działalności wykonywana jest na obszarze rewitalizacji oraz w przypadku których przedmiot zamówienia należy do działalności statutowej.

Aby określić, czy i w jakim zakresie możemy zastosować to narzędzie, należy:

- ustalić liczbę osób wymagających aktywizacji zawodowej, w tym osób długotrwale bezrobotnych,
- ustalić liczbę osób rzeczywiście przebywających na terenie obszaru rewitalizacji i chętnych do podjęcia pracy w tym trybie,
- stworzyć bazę potencjalnych kompetencji już posiadanych przez ww. osoby,
- w przypadku koniecznym do aktywizacji lokalnego rzemiosła, ustalić jego aktywne branże oraz liczbę aktywnych na rynku rzemieślników, w celu określenia odbiorców konkretnych zamówień w tym sektorze,
- ustalić zainteresowanie potencjalnych wykonawców zamówień publicznych.

Ustalenie faktycznej liczby osób wymagających aktywizacji zawodowej nie jest zadaniem łatwym. Część osób zarejestrowanych jako bezrobotne faktycznie pracuje dorywczo lub na stałe w czarnej strefie, część wyjechała do innych regionów lub zagranicę. Dokonanie takiej analizy wymagać będzie ścisłej współpracy pracowników powiatowego urzędu pracy i gminnego ośrodka pomocy społecznej, w tym przede wszystkim pracowników socjalnych mających bezpośredni kontakt z osobami wykluczonymi. Po dokonaniu wstępnej selekcji potencjalnych chętnych należy stworzyć ogólnodostępną dla potencjalnych wykonawców zamówień publicznych bazę kompetencji posiadanych przez te osoby – bardzo często są to

absolwenci szkół zawodowych o profilu budowlanym i podobnych, których względnie łatwo jest przyuczyć do wykonywania powierzonej pracy.

Uproszczony tryb udzielania przez gminę zamówień mających m.in. na celu aktywizację zawodową mieszkańców obszaru SSR dotyczy sytuacji, gdy z jednej strony istnieje potencjał osób bezrobotnych, mieszkańców tego obszaru, posiadających odpowiednie do charakteru zlecenia kwalifikacje, natomiast z drugiej strony pracodawcy wyrażą wolę ich zatrudnienia do realizacji danego zlecenia. Uproszczenie dotyczy etapu zlecania zamówienia publicznego, czyli konsumowane jest głównie przez zamawiającego. Po stronie wykonawcy występuje dodatkowy warunek udziału w postępowaniu, dotyczący zatrudnienia bezrobotnych mieszkańców obszaru Strefy do realizacji danego zamówienia. Ten dodatkowy warunek generuje zwiększenie obowiązków po stronie wykonawcy przy realizacji zamówienia i dotyczy m.in. przeprowadzenia procedury zatrudnienia bezrobotnych, organizacji szkoleń wstępnych z zakresu BHP, wyposażenia ich stanowisk pracy. Proces ten może mieć odzwierciedlenie w harmonogramie zamówienia, wydłużając go o czas realizacji dodatkowych czynności.

Preferencje w zamówieniach publicznych obowiązujące na obszarze SSR mają za zadanie włączenie zawodowe nieaktywnych mieszkańców. Preferencyjne przepisy stosuje się dla zamówień publicznych dotyczących usług lub robót budowlanych realizujących przedsięwzięcia zawarte w gminnym programie rewitalizacji oraz wykonywane na obszarze SSR. Szczególny tryb dotyczy również zamówień udzielanych przez gminę organizacjom pozarządowym lub spółdzielniom socjalnym. Preferencje obowiązują na obszarze SSR z mocy ustawy. Skorzystanie z narzędzia nie wymaga jego identyfikacji w uchwale w sprawie SSR oraz nie jest obarczone dodatkowym obowiązkiem ujawnienia w innych dokumentach bądź uchwałach rady gminy.

4. Studium przypadku – analiza na potrzeby uchwały o ustanowieniu SSR w Bytomiu

4.1. Zapisy dot. SSR w Gminnym Programie Rewitalizacji. Bytom 2020+

Gminny Program Rewitalizacji. Bytom 2020+ należy do grupy niewielu GPR w Polsce, w których umieszczono więcej informacji na temat planowanej SSR niż tylko zasięg i czas obowiązywania. Dokument zawiera deklarację ustanowienia SSR na całym obszarze rewitalizacji Bytomia. Kończy się stwierdzeniem, że SSR zacznie obowiązywać od początku 2018 r. przez okres nie dłuższy niż 10 lat. Jednocześnie stwierdzono, że Gmina Bytom *opracuje analizę optymalnego wykorzystania narzędzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji w poszczególnych podobszarach rewitalizacji, które umożliwią podjęcie uchwały w sprawie utworzenia przez Miasto Bytom SSR*¹. Założono, że na podstawie wyników analizy zostanie określona najlepsza możliwa kompozycja narzędzi do zastosowania w poszczególnych obszarach i że przedmiotem analizy będą wszystkie dostępne narzędzia przewidziane w ustawie o rewitalizacji dla SSR.

Niniejsze opracowanie powstało jako wnioski i podsumowanie analizy przeprowadzonej w Bytomiu na potrzeby określenia docelowego kształtu uchwały o ustanowieniu SSR.

4.2. Przesłanki wynikające z uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

W procesie delimitacji wyznaczono obszar rewitalizacji złożony z 15 podobszarów, w tym na podstawie art. 10 ust. 3 ustawy o rewitalizacji, tj. obszarów przemysłowych. Charakterystyczne jest, że znaczną część obszaru rewitalizacji tworzy zwarty przestrzennie teren Śródmieścia Bytomia. Ze względu na zróżnicowanie obszaru, pod kątem występujących tam problemów społecznych i degradacji zabudowy mieszkaniowej, zdecydowano o podziale tego terenu już na etapie podziału miasta na jednostki do analizy delimitacyjnej. Ze względu na zróżnicowanie stanu podobszarów uzasadnione jest ustanowienie odrębnych SSR dla poszczególnych podobszarów.

W *Uchwale nr XXIII/300/16 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Bytomia* nie przewidziano zastosowania żadnego z dopuszczalnych narzędzi (pierwokup lub zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy). Zakaz wydawania decyzji nie ma w tym przypadku zastosowania ze względu na stopień pokrycia planami miejscowymi, natomiast na skorzystanie z prawa pierwokupu Gmina Bytom nie zdecydowała się wcześniej z uwagi na obciążenie administracyjne i brak środków w budżecie na przeprowadzenie ewentualnych transakcji.

¹ *Gminny Program Rewitalizacji. Bytom 2020+*, s. 180.

4.3. Narzędzia ustawowe SSR

4.3.1. Dotacje dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości

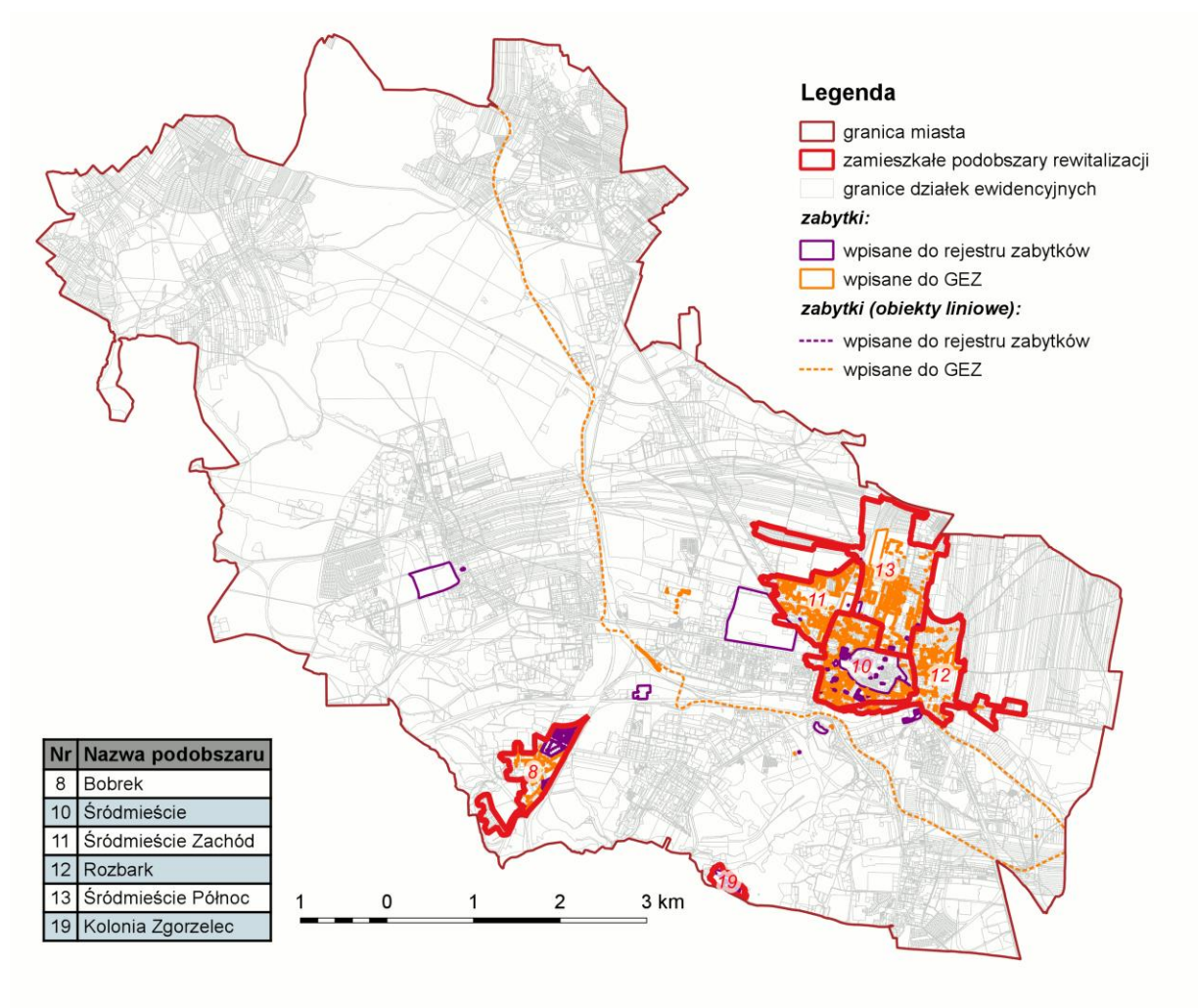
Podstawowym celem ustanowienia SSR jest zapewnienie sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy, a więc zarówno podstawowych, jak i pozostałych przedsięwzięć rewitalizacyjnych. O ile w przypadku większości przedsięwzięć podstawowych zakładane jest współfinansowanie ze środków zarezerwowanych w ramach OSI dla Bytomia, o tyle w przypadku szeroko zakrojonych pozostałych przedsięwzięć, zwłaszcza działań remontowych (pkt 6. *Przedsięwzięcia z zakresu poprawy warunków życia mieszkańców w ich otoczeniu oraz poprawy jakości przestrzeni publicznej*²) wsparcie dotacyjne mogłoby okazać się potrzebne.

Ocena realnego zapotrzebowania została przeprowadzona dwutorowo. Sprawdzono, ile na obszarze rewitalizacji jest obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków, które z mocy ustawy wyłączone są z dofinansowania w ramach środków przeznaczonych na dotację w SSR. Analizę w drugim kroku ograniczono do obszaru, w którym znajdują się obiekty, których nie uwzględniono w wiążących projektów podstawowych, z uwagi na ich finansowanie w ramach OSI.

Narzędziem wspomagającym analizę zapotrzebowania na dotacje jest mapa, na której zaznaczono rozkład zabytków rejestrowych oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Ponieważ mimo możliwości dofinansowania obiektów ujętych w GEZ w ramach dotacji celowej udzielanej w trybie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami przez Miejskiego Konserwatora Zabytków, nie było środków na ten cel w budżecie miasta, założono, że dodatkowy cel rewitalizacyjny może być przesłanką do wsparcia działań remontowych w tych obiektach ze środków budżetu Bytomia na obszarze objętym SSR.

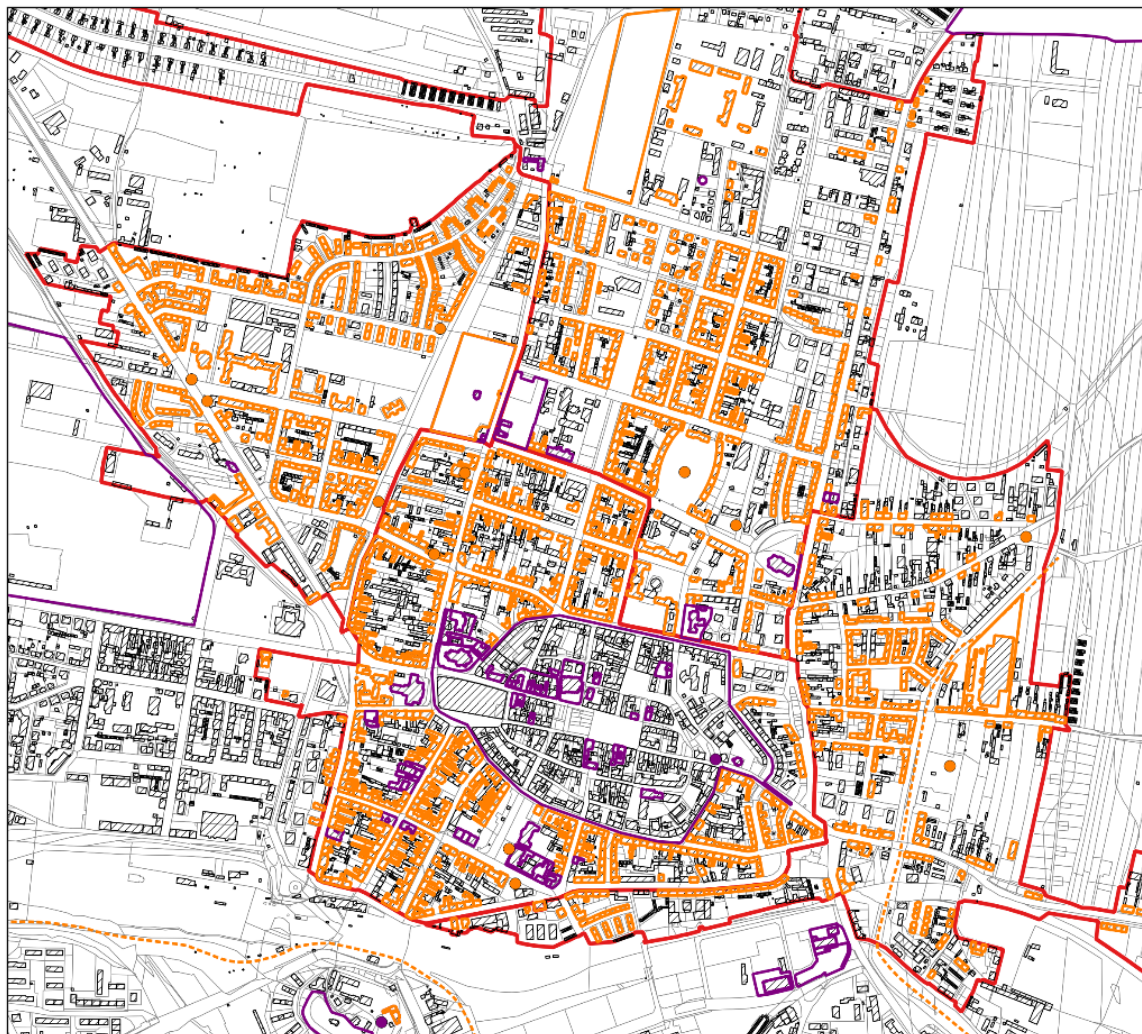
² *Gminny Program Rewitalizacji. Bytom 2020+, s. 178.*

Rysunek 1. Mapa obszaru analizy – obiekty zabytkowe położone w granicach obszaru rewitalizacji Bytomia

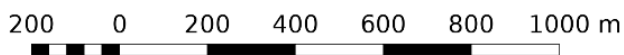


Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 2. Mapa obszaru analizy – obiekty zabytkowe nie uwzględnione w wiązках projektów podstawowych, z uwagi na finansowanie w ramach OSI, położone w podobszarach rewitalizacji nr 10, 11, 12, 13 (Śródmieście)



- | | |
|---|--|
| zamieszkałe podobszary rewitalizacji | zabytki (obiekty liniowe): |
| granice działek ewidencyjnych | wpisane do rejestru zabytków |
| zabytki: | wpisane do GEZ |
| wpisane do rejestru zabytków | zabytki (obiekty punktowe): |
| wpisane do GEZ | ● wpisane do rejestru zabytków |
| | ● wpisane do GEZ |



Źródło: opracowanie własne.

Na powyższym rysunku przedstawiono wynik tej analizy – znakomita większość zabudowy mieszkaniowej analizowanego terenu, to obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, zaniedbane w wyniku wieloletniej stagnacji, co potwierdza ocena stanu technicznego nieruchomości.

Zapotrzebowanie na remonty wynikające z technicznego zużycia skonfrontowano z gotowością do remontu oraz możliwościami finansowymi wspólnot mieszkaniowych i właścicieli kamienic. Przeprowadzono ankietę wśród wszystkich zarządców wspólnot mieszkaniowych oraz właścicieli kamienic. Informację o ankiecie rozestano kilkakrotnie z adresów Urzędu Miasta oraz zachęcano do jej wypełnienia telefonicznie.

Rysunek 3. Ankieta skierowana do wspólnot mieszkaniowych i właścicieli kamienic w związku z planowanymi dotacjami

UWAGA: To jest podgląd badania, przedstawione odpowiedzi nie zostaną zapisane. Jeśli chcesz wypełnić ankietę, [kliknij tutaj](#).

Badanie ankietowe prowadzone wśród właścicieli i zarządców kamienic znajdujących się na obszarze rewitalizacji w Bytomiu

Szanowni Państwo,

w imieniu Urzędu Miejskiego w Bytomiu zwracamy się do Państwa z prośbą o poświęcenie kilku minut na wypełnienie niniejszej ankiety.

Ankieta, na którą składa się 9 krótkich pytań, jest elementem opracowywanej w Urzędzie Miejskim w Bytomiu analizy dotyczącej utworzenia Specjalnej Strefy Rewitalizacji w Bytomiu. Jej wypełnienie zajmie Państwu maksymalnie 5 minut.

Odpowiedzi prosimy przesyłać przez niniejszy formularz do 8 grudnia 2017 r.

Z góry dziękujemy za poświęcony czas.

Czy posiadany/zarządzany przez Państwa budynek znajduje się w gminnej ewidencji zabytków?

tak

nie

nie wiem

Proszę podać datę roczną ostatniego remontu przeprowadzonego w Państwa budynku

Pozostało 20 znaków

Co zostało już wyremontowane?

dach

instalacja co

instalacja wodno-kanalizacyjna

instalacja gazowa

instalacja elektryczna

stolarka okienna, drzwiowa

remont objął prace ogólnoremontowe, np. malowanie klatek schodowych

remont objął prace zdruńskie

inne elementy - jakie?

Pozostało 100 znaków

Czy obecnie w Państwa budynku trwa remont?

tak

nie

Czy wspólnota podjęła uchwałę w sprawie remontu?

tak

nie

Inna odpowiedź - jaka?

Napisz odpowiedź

Pozostało 100 znaków

Czy macie Państwo plany remontowe dotyczące budynku?

na rok 2017

na rok 2018

na rok 2019

na rok 2020

Inna odpowiedź

Napisz odpowiedź

Pozostało 100 znaków

Co wstrzymuje działania remontowe w Państwa budynku?

brak środków

brak zgody części członków wspólnoty

Inna przyczyna - jaka?

Napisz odpowiedź

Pozostało 100 znaków

Gdyby były dostępne środki z dotacji (do 50% kosztów) przyznawanych przez organ gminy na wykonanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub remontu lub przebudowy w Państwa budynku, czy ubiegaliby się Państwo o te środki, pod warunkiem konieczności realizacji celów zawartych w Gminnym Programie Rewitalizacji. Bytom 2020+?

tak

nie

Dlaczego nie byłoby Państwo zainteresowani dotacją?

Napisz odpowiedź

Pozostało 100 znaków

Jakiej wysokości dotacja zachęciłaby według Państwa wspólnotę do podjęcia decyzji o remoncie?

10% nakładów

20% nakładów

30% nakładów

40% nakładów

50% nakładów

WYŚLIJ ANKIETĘ ➔

Wyniki badania pokazują niewielkie zainteresowanie wśród wspólnot i zarządców – jedynie 8 ankiet uzupełniono, co stanowi zaledwie 14,3% wysłanych ankiet. Ich wartość analityczna jest więc znikoma. Gwoli ścisłości warto tylko zaznaczyć, że prawie wszyscy respondenci reprezentowali zasób w GEZ, w którym dokonywane były już wcześniej prace remontowe w ograniczonym zakresie. W ich nieruchomościach remonty nie odbywały się w trakcie prowadzenia ankiety, ale zostały podjęte uchwały intencyjne w sprawie remontu na 2018 r. Rozpoczęcie remontu wstrzymuje brak środków lub uzgodnienia konserwatorskie. Respondenci byliby zainteresowani dotacją jedynie w pełnej możliwej wysokości (50%), mniejszy poziom dofinansowania byłby dla nich zbyt małą zachętą.

Tak niska liczba odpowiedzi przy szeroko zakrojonej akcji informacyjnej i dużej liczbie wejść na stronę, przez którą prowadzona była ankieta, sugeruje, że większość odwiedzających stronę rezygnowała z odpowiedzi. Można to tłumaczyć niewielkim zainteresowaniem dotacjami, niską gotowością do podjęcia remontu albo niepewnością co do uruchomienia dotacji i wysokości dofinansowania.

Analiza nie obejmowała pytań o nakłady konieczne na niezbędne remonty. Założono, iż wysokość tych środków zostanie oszacowana przez gminę Bytom na podstawie posiadanej wiedzy przez zarządcę nieruchomości gminnych, wynikającą z doświadczeń przy realizacji podobnych prac. Brak pytania o wycenę kosztów remontowych miał za zadanie ograniczyć czas poświęcony przez respondentów na wypełnienie ankiety i wpłynąć na wyższy procent zwrotnych odpowiedzi.

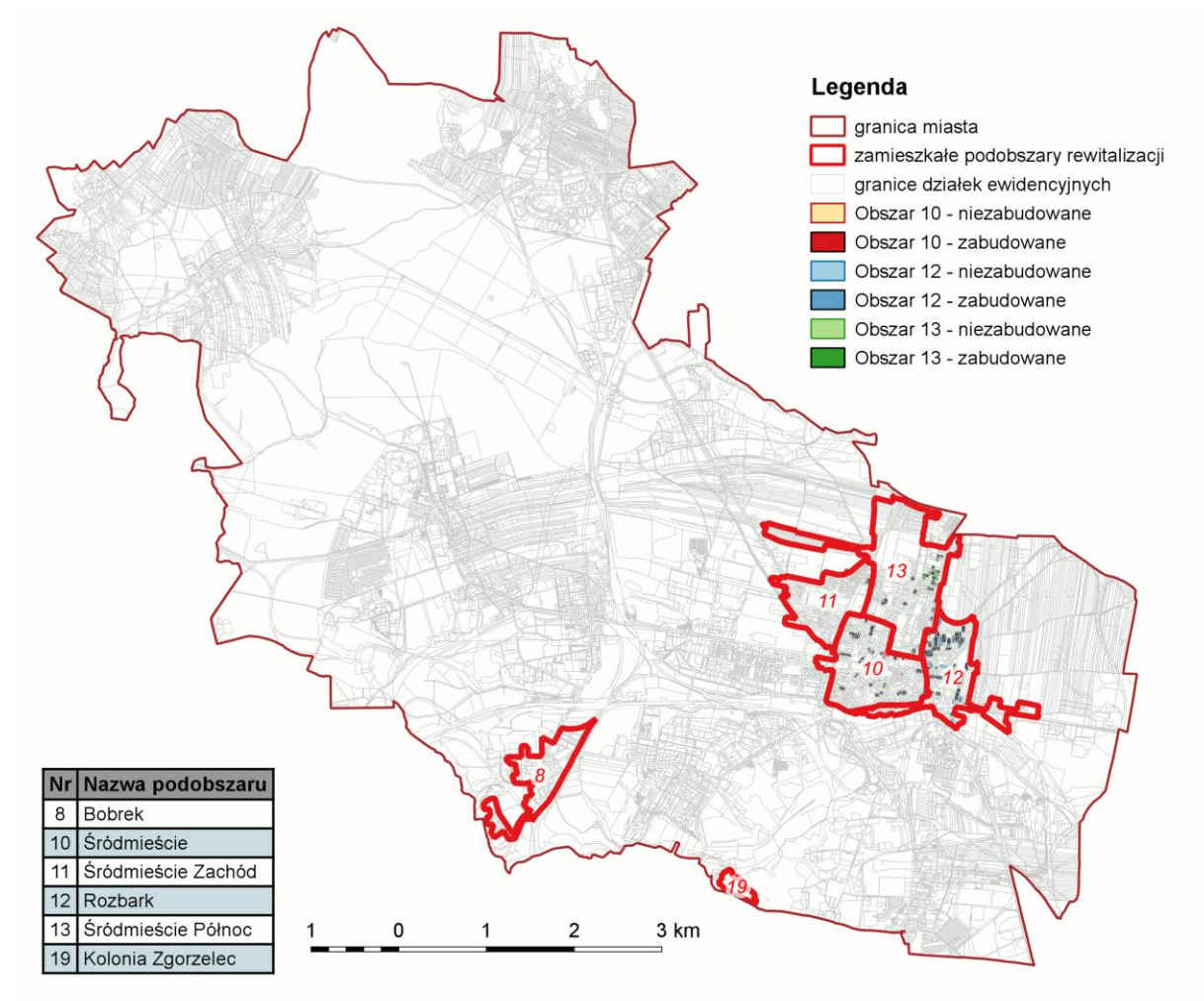
4.3.2. Prawo pierwokupu i szacunek potrzeb w zakresie społecznego budownictwa czynszowego

Kolejne narzędzia, analizowane łącznie ze względu na sugestie Wydziału Obrotu Nieruchomościami, to prawo pierwokupu oraz potencjalne wywłaszczenia na potrzeby realizacji celu publicznego w zakresie społecznego budownictwa czynszowego. Wydział w toku prowadzonych rozmów wskazał nieruchomości, których pierwokupem Gmina jest zainteresowana, głównie ze względu na uregulowanie udziału we wspólnotach mieszkaniowych i planowany powrót do 100% udziałów. Dodatkowo wykaz nieruchomości planowanych do objęcia prawem pierwokupu lub wywłaszczeniami objął nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym i pustostany, które z uwagi na poziom degradacji stanowią istotną przeszkodę w prowadzeniu działań rewitalizacyjnych zmierzających do pełnego ożywienia śródmieścia Bytomia. Duża reprezentacja pustostanów oraz budynków wyłączonych z użytkowania z powodu złego stanu technicznego na obszarze rewitalizacji Bytomia, który jest jednocześnie najbardziej atrakcyjną częścią miasta pod kątem nagromadzenia obiektów dziedzictwa kulturowego, stanowiła główną przesłankę do podjęcia decyzji o utworzeniu Specjalnej Strefy Rewitalizacji na tym terenie.

Wydział Obrotu Nieruchomościami przygotował zestawienia nieruchomości, wobec których gmina zamierza wykorzystać uprawnienie do pierwokupu lub wywłaszczenia w podziale na

poszczególne podobszary rewitalizacji, oraz z uwzględnieniem podziału na nieruchomości zabudowane i niezabudowane. Zebrane dane zostały przeniesione na mapę w celu ilustracji skali zjawiska.

Rysunek 4. Mapa obszaru rewitalizacji Bytomia – obiekty, wobec których planowany jest pierwokup



Źródło: opracowanie własne.

Obiekty, wobec których gmina Bytom planuje zastosowanie prawa pierwokupu, położone są na podobszarach rewitalizacji nr 10, 12, 13, będących jednocześnie najbardziej atrakcyjnymi pod względem potencjału dziedzictwa kulturowego częściami miasta. Na poniższej mapie przedstawiono szczegółowy rozkład nieruchomości typowanych do zastosowania prawa pierwokupu.

Rysunek 5. Mapa podobszarów rewitalizacji nr 10,12,13 – obiekty wobec których planowany jest pierwokup



Źródło: opracowanie własne.

Ze względu na długotrwały proces planistyczny, Gmina nie planuje obecnie procedować zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w zakresie wprowadzenia do ich zapisów celu publicznego związanego ze społecznym budownictwem czynszowym. Możliwość skorzystania z prawa pierwokupu przez gminę będzie zależna od pojawienia się wskazanych nieruchomości w obrocie rynkowym oraz od możliwości budżetowych Bytomia.

Należy pamiętać, aby na etapie opracowywania projektu budżetu gminy na kolejny rok zabezpieczać corocznie dodatkowe środki finansowe umożliwiające skorzystanie przez

miasto z prawa pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

4.3.3. Bonifikata przy sprzedaży nieruchomości

Stosownie do art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Rada Miejska w Bytomiu podjęła *Uchwałę nr XXIX/396/14 w dniu 24 marca 2014 r. w sprawie zmiany uchwały nr XVI/235/11 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 28 września 2011 r. w sprawie ustalenia zasad gospodarowania zasobem nieruchomości gminy Bytom*, określając warunki udzielania i wysokość bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych. Zgodnie z jej postanowieniami, najemcom, którzy złożą wniosek o wykup wynajmowanego lokalu mieszkalnego udziela się bonifikaty w wysokości

- 85% jego wartości po upływie 2 lat od dnia zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony takiego lokalu z osobą ubiegającą się o wykup lub
- 80% jego wartości po upływie 1 roku od dnia zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony takiego lokalu z osobą ubiegającą się o wykup.

Zmiana uchwały obowiązująca od 24 marca 2014 r. zniósła obowiązujące wcześniej dodatkowe uwarunkowania dotyczące udzielenia bonifikaty, tj. wykorzystanie nieruchomości na cele mieszkaniowe lub realizację urządzeń infrastruktury technicznej. Aktualnie warunkiem udzielenia bonifikaty jest jednorazowa wpłata przez najemcę, przed zawarciem umowy sprzedaży, całej ceny sprzedaży lokalu pomniejszonej o kwotę bonifikaty oraz kosztów przygotowania lokalu do zbycia.

W okresie 01.01.2011 – 31.03.2014 najemcy lokali mieszkalnych złożyli łącznie 1206 wniosków o nabycie lokalu mieszkalnego, w tym w 132 przypadkach gmina Bytom odmówiła sprzedaży z bonifikatą. Przyczyny odmowy sprzedaży lokali mieszkalnych z bonifikatą były następujące: posiadanie przez najemcę tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w krótszym okresie niż wskazany w uchwale oraz sprawy techniczne, w tym brak dokumentacji technicznej, brak uregulowanego stanu prawnego i brak „samodzielności prawnej” lokalu.

Ze względu na kondycję finansową Gminy nie można obecnie wprowadzić istotnych zmian w uchwale dotyczącej bonifikat. Rekomenduje się powrót do analizy dotyczącej wykorzystania narzędzia na etapie tworzenia Bytomskiego Modelu Mieszkalnictwa Dostępnego.

4.3.4. Zasadność podwyższenia opłaty adiacenckiej w SSR

Uchwałą Nr XXXIII/538/04 z dnia 15 grudnia 2004 roku w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej na terenie Gminy Bytom Rada Miejska w Bytomiu wprowadziła na terenie miasta dwie stawki procentowe opłaty adiacenckiej:

- w wysokości 20% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

- w wysokości 10% różnicy wartości nieruchomości, jaką nieruchomość miała przed geodezyjnym podziałem, a wartością jaką nieruchomość ma po przeprowadzeniu tego podziału.

Uzasadnieniem dla wprowadzenia w Bytomiu stawki 20% w przypadku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej oraz 10% w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w wyniku przeprowadzenia geodezyjnego podziału nieruchomości była troska władz miasta o niegenerowanie dodatkowego obciążenia daninami publicznymi właścicieli nieruchomości.

W toku prac analitycznych dotyczących ustalenia katalogu narzędzi ustawowych do zastosowania na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji badano możliwość zwiększenia stawki opłaty adiacenckiej, zgodnie z dyspozycją art. 146 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który umożliwia zwiększenie stawki opłaty adiacenckiej w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze SSR do poziomu 75%. Kluczowe dla decyzji o zastosowaniu podwyższonej stawki opłaty adiacenckiej było, z punktu widzenia Urzędu Miejskiego, określenie wpływu jej wysokości na częstotliwość obrotu nieruchomościami oraz na skłonność inwestorów do inwestowania na obszarze rewitalizacji. Stwierdzono, że w trakcie realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych w Bytomiu nie wystąpią przesłanki uzasadniające potrzebę naliczenia opłaty adiacenckiej ze względu na inwestycje infrastrukturalne. Wzrost stawki opłaty na obszarze rewitalizacji może być jednak negatywnie odebrany przez właścicieli nieruchomości i uczestników obrotu nieruchomości.

Z punktu widzenia powodzenia procesu rewitalizacji Bytomia, strategicznym założeniem – w sytuacji dużych potrzeb remontowych obszaru rewitalizacji oraz ograniczonych zasobów środków publicznych – była konieczność włączenia zewnętrznych interesariuszy do realizacji interwencji rewitalizacyjnej. Zapisy GPR Bytomia wprost wskazują kierunki działań do wdrożenia przez zewnętrzne podmioty. Strategią procesu rewitalizacji Bytomia jest bowiem stworzenie przyjaznego klimatu inwestycyjnego dla wielu inwestorów, z których zaangażowania ma skorzystać obszar rewitalizacji. Z tego względu priorytetem dla władarzy miasta jest utrzymywanie istniejącej skłonności inwestorów do inwestowania w obszarze rewitalizacji bądź jej zwiększanie. Tym sposobem wykluczono możliwość podwyższenia stawki opłaty adiacenckiej, uznając za bardziej istotne stymulowanie pozytywnej atmosfery inwestycyjnej niż jej ograniczanie zwiększonymi daninami publicznymi.

4.3.5. Analiza zasadności pozostałych narzędzi SSR

W wyniku przeprowadzonego badania zasadności włączenia do SSR kolejnych narzędzi ustawowych wykluczono z tego katalogu zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Z punktu widzenia powodzenia procesu rewitalizacji Bytomia, strategicznym założeniem jest konieczność włączenia zewnętrznych interesariuszy do realizacji interwencji rewitalizacyjnej. Zapisy GPR Bytomia wprost wskazują kierunki działań do wdrożenia przez zewnętrzne podmioty. Ewentualny zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy mógłby istotnie

wpłynąć na obniżenie skłonności inwestorów do inwestowania na obszarze rewitalizacji. Z tego powodu zasadne było odstąpienie od przedmiotowego zakazu.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowych gminy Bytom oraz zapisy GPR nie wskazują na możliwość realizacji szerokiej interwencji w obrębie zasobu mieszkaniowego na terenie planowanym do objęcia SSR, który skutkowałby dużą skalą przekwaterowań i eksmisji, wymagających opracowania systemowych rozwiązań, np. w postaci regulaminów.

Przekwaterowania i eksmisje lokatorów w obszarze rewitalizacji będą odbywać się w zależności od potrzeb, z wykorzystaniem uprawnień przysługujących gminie Bytom w SSR. Zakłada się, że w uzasadnionych przypadkach, kiedy będzie to niezbędne do realizacji podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, polegających na remoncie, przebudowie albo budowie obiektu budowlanego, prezydent będzie zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o rewitalizacji wskazywał lokatorowi na piśmie termin opróżnienia lokalu i przeniesienia do lokalu zamiennego w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Terminy przeprowadzek nie będą krótsze niż 60 dni od daty doręczenia pism wskazujących lokale zamienne. Lokator, w ramach istniejącego stosunku prawnego, będzie mógł powrócić do zajmowanego lokalu, chyba że nie będzie to możliwe ze względu na przebudowę, zmianę sposobu użytkowania lokalu lub brak zgody lokatora.

Art. 28 ust. 3 ustawy o rewitalizacji wskazuje ogólne zasady zawierania nowych umów najmu z lokatorami, którzy nie będą mieli możliwości powrotu z przyczyn technicznych lub nie wyrażą zgody na powrót. Nie wypracowano szczegółowych zasad w tym zakresie, ale rozważano taką możliwość i, jeśli gmina będzie stosować art. 28 ustawy o rewitalizacji, takie zasady zostaną opracowane. Będą one w szczególności dotyczyć warunków w zakresie położenia, powierzchni, wyposażenia i stanu technicznego, o które należy zadbać w lokalu zamiennym lub docelowym, a także zasady zawierania nowych umów najmu zgodnie z art. 28 ust. 5 ustawy. Lokatorzy zostaną poinformowani o swoich prawach oraz o tym, że koszty przeprowadzek pokrywa gmina i zostanie określony tryb rozliczenia lub zapewnienia usług w zakresie przeprowadzek. Zasady powinny również wyjaśniać tryb postępowania określony w art. 29 ustawy, tj. w sytuacji, gdy lokator nie opróżnił lokalu we wskazanym terminie. W szczególności lokator powinien być poinformowany o tym, że prezydent występuje wtedy do wojewody z wnioskiem o wydanie decyzji nakazującej opróżnienie lokalu oraz że decyzja wojewody nakazująca opróżnienie lokalu zostanie wydana w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku i, jeśli będzie to uzasadnione interesem gospodarczym gminy, będzie wykonywana niezwłocznie, tj. w terminie 30 dni od dnia doręczenia lokatorowi zawiadomienia o wszczęciu postępowania egzekucyjnego. Eksmisja w trybie wskazanym w art. 29 ustawy będzie odbywać się do lokalu wskazanego w piśmie skierowanym do lokatora na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy. W zasadach przeprowadzek zostanie wyjaśniony zarówno tryb egzekucji, jak i tryb odwoławczy, opisany w art. 29 ust. 3 ustawy, tj. możliwość odwołania się w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji wojewody do ministra

właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

5. Projekt uchwały – uzgodnienia wewnętrzne i konsultacje społeczne

5.1. Projekt uchwały przekazany do uzgodnień wewnętrznych

Projekt uchwały

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU
z dnia

w sprawie ustanowienia w podobszarach rewitalizacji nr 8, nr 10 i nr 12 Miasta Bytomia Specjalnej Strefy Rewitalizacji

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 25, art. 26 i art. 35 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, 1529, 1566) oraz art. 109 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, poz. 2260, z 2017 r. poz.624, 820, 1509, 1529, 1566, 1595) Rada Miejska w Bytomiu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. W związku z podjętą uchwałą Nr XXXVIII/487/17 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji, ustanawia się na podobszarze rewitalizacji nr 8 (Bobrek), podobszarze rewitalizacji nr 10 (Śródmieście) oraz podobszarze rewitalizacji nr 12 (Rozbark), wyznaczonymi uchwałą nr XXIII/300/16 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Bytom, Specjalną Strefę Rewitalizacji, zwaną dalej „Strefą”.

2. W celu zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, ustanawia się Strefę na okres 10 lat.

§ 2. Określa się szczegółowe zasady udzielania dotacji na roboty budowlane polegające na remoncie lub przebudowie oraz na prace konserwatorskie i prace restauratorskie w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków województwa śląskiego, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustanawia się na rzecz Miasta Bytomia prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze Strefy³.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 5. W zakresie, w jakim niniejsza uchwała przewiduje udzielenie pomocy de minimis, jej przepisy

³ Wolą Urzędu Miasta Bytomia było wprowadzenie zapisu do uchwały, który powtarza na poziomie prawa miejscowego normę ustawową. Od strony poprawności zapisów uchwały doprowadzono do inflacji prawnej czyli negatywnego zjawiska w procesie legislacji polegającego na tworzeniu nadmiernej ilości prawa, zbytnej szczegółowości przepisów niewspółmiernej w stosunku do rzeczywistych potrzeb. Zapisy w przedstawionej formie nie są rekomendowane.

obowiązują do dnia 30 czerwca 2021 r.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załącznik do Uchwały Nr...

**SZCZEGÓŁOWE ZASADY UDZIELANIA DOTACJI NA ROBOTY BUDOWLANE
POLEGAJĄCE NA REMONCIE LUB PRZEBUDOWIE ORAZ NA PRACE KONSERWATORSKIE I PRACE
RESTAURATORSKIE W ODNIESIENIU DO NIERUCHOMOŚCI NIEWPISANYCH DO REJESTRU
ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO**

Rozdział 1

Zasady ogólne

§ 1. 1. W przypadku nieruchomości położonych na obszarze Strefy dotacja może zostać udzielona na wykonanie:

- 1) robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie, zwanych dalej robotami;
- 2) prac konserwatorskich i prac restauratorskich w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, z późn. zm.) w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków województwa śląskiego, zwanych dalej pracami – jeżeli wnioskowane działania służą realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

2. Dotacja może być udzielona właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości, o których mowa w ust. 1, zwanych w dalszej części uchwały wnioskodawcami.

3. Do dotacji na roboty lub prace stosuje się odpowiednio przepisy art. 77 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Warunkiem ubiegania się o dotację i udzielenia dotacji z budżetu miasta Bytomia jest udokumentowanie posiadania finansowych środków własnych na wykonanie części robót lub prac objętych wnioskiem.

5. Dotacja może być udzielona w wysokości:

- 1) nieprzekraczającej % nakładów koniecznych na wykonanie robót lub prac objętych wnioskiem, dla nieruchomości wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) nieprzekraczającej % nakładów koniecznych na wykonanie robót lub prac objętych wnioskiem dla pozostałych nieruchomości.

6. Wniosek o udzielenie dotacji, o której mowa w ust. 1, wnioskodawca może złożyć w przypadku robót lub prac, które zostaną przeprowadzone w roku następującym po roku złożenia tego wniosku z zastrzeżeniem § 2 ust. 5 i 6.

7. W przypadkach, w których dotacje będą udzielane na rzecz podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, będą one stanowić pomoc de minimis, której udzielanie będzie następować zgodnie z przepisami rozporządzenia Komisji Europejskiej (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 352 z 24.12.2013 r., str. 1).

Rozdział 2

Tryb postępowania z wnioskami o udzielenie dotacji

§ 2. 1. Prezydent Miasta ogłasza nabór wniosków na wykonanie robót budowlanych lub prac konserwatorskich i prac restauratorskich w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze Strefy.

2. W celu rozpatrzenia wniosków Prezydent Miasta powołuje Komisję składającą się z pracowników właściwych merytorycznie komórek organizacyjnych oraz radnych Rady Miejskiej Bytomia reprezentujących wszystkie kluby radnych. W skład Komisji będą wchodzić także przedstawiciele mieszkańców i zarządców oraz właścicieli nieruchomości.

3. Ogłoszenie o naborze wniosków ukazuje się przynajmniej z trzydziestodniowym wyprzedzeniem i jest publikowane w lokalnej prasie, na stronie internetowej i tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Bytomia.

4. Dla realizacji robót budowlanych lub prac konserwatorskich i restauratorskich termin składania wniosków upływa 30 września roku poprzedzającego przeprowadzenie robót lub prac.

5. W przypadku zwiększenia w danym roku w budżecie miasta Bytomia kwoty przeznaczonej na dotacje, dotacja może zostać udzielona wnioskodawcom, którzy złożyli wnioski niepodlegające odrzuceniu w terminie, o którym mowa odpowiednio w ust. 4 pkt 1 albo 2, a którym dotacja nie została udzielona.

6. W przypadku niewykorzystania w danym roku pełnej kwoty przeznaczonej w budżecie miasta Bytomia na dotacje lub jej zwiększenia, z zastrzeżeniem ust. 5, Prezydent Miasta może ogłosić drugi nabór wniosków.

7. Do wniosku o udzielenie dotacji zawierającego w szczególności: imię, nazwisko i adres zamieszkania wnioskodawcy lub nazwę i siedzibę jednostki organizacyjnej będącej wnioskodawcą wraz z wyciągiem z właściwego rejestru, wskazanie adresu do korespondencji wnioskodawcy oraz adresu poczty elektronicznej, jeżeli taki posiada, wnioskodawca załącza następujące dokumenty:

- 1) w przypadku robót budowlanych lub prac konserwatorskich i restauratorskich wymagających pozwolenia na budowę:
 - a) oświadczenie wnioskodawcy określające zakres robót lub prac, które wnioskodawca planuje wykonać;
 - b) oświadczenie wnioskodawcy określające wysokość dotacji, o którą ubiega się wnioskodawca;
 - c) oświadczenie wnioskodawcy określające wysokość finansowych środków własnych przeznaczonych na wykonanie robót lub prac;
 - d) pozwolenie na budowę wraz z pozytywną opinią Miejskiego Konserwatora Zabytków na

- prorowadzenie robót lub prac, na które ma być przeznaczona udzielona dotacja, w przypadku zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków lub położonego na obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków;
- e) zgodę wszystkich współwłaścicieli lub współużytkowników wieczystych nieruchomości na ubieganie się o dotację w kwocie określonej we wniosku i przeprowadzenie robót lub prac albo uchwałę, o której mowa w art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892);
 - f) kosztorys inwestorski robót lub prac określonych we wniosku; w przypadku prac konserwatorskich i restauratorskich wnioskodawca winien dodatkowo przedstawić zakres prac z wyszczególnieniem technologii i materiałów proponowanych do zastosowania;
 - g) zaświadczenia albo oświadczenia i informacje, o których mowa w art. 37 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1808, 1830 i 1948) w przypadku, gdy o udzielenie dotacji ubiega się podmiot będący przedsiębiorcą.
- 2) w przypadku robót budowlanych lub prac konserwatorskich i restauratorskich nie wymagających pozwolenia na budowę:
- a) dokumenty niezbędne do identyfikacji nieruchomości, z uwzględnieniem miejsca jej położenia oraz w przypadku zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków kartę adresową;
 - b) oświadczenie wnioskodawcy określające zakres robót lub prac, które wnioskodawca planuje wykonać;
 - c) dokumenty wskazujące tytuł prawny do nieruchomości;
 - d) oświadczenie wnioskodawcy określające wysokość dotacji, o którą ubiega się wnioskodawca;
 - e) oświadczenie wnioskodawcy określające wysokość finansowych środków własnych przeznaczonych na wykonanie robót lub prac;
 - f) wytyczne konserwatorskie oraz pozytywną opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie robót lub prac, na które ma być przeznaczona udzielona dotacja, w przypadku zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków lub położonego na obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków;
 - g) zgodę wszystkich współwłaścicieli lub współużytkowników wieczystych nieruchomości na ubieganie się o dotację w kwocie określonej we wniosku i przeprowadzenie robót lub prac albo uchwałę, o której mowa w art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892);
 - h) kosztorys inwestorski robót lub prac określonych we wniosku; w przypadku prac konserwatorskich i restauratorskich wnioskodawca winien dodatkowo przedstawić zakres prac z wyszczególnieniem technologii i materiałów proponowanych do zastosowania;
 - i) zaświadczenia albo oświadczenia i informacje, o których mowa w art. 37 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1808, 1830 i 1948) w przypadku, gdy o udzielenie dotacji ubiega się podmiot będący przedsiębiorcą.

8. Jeżeli wniosek o udzielenie dotacji nie spełnia wymogów, o których mowa w ust. 7, Komisja wzywa w formie pisemnej wnioskodawcę do jego uzupełnienia wyznaczając w tym celu stosowny termin. Wnioski niekompletne, po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego do usunięcia braków, podlegają odrzuceniu.

9. Po dokonaniu sprawdzenia pod względem formalnym złożonych wniosków o udzielenie dotacji, Komisja dokonuje, na podstawie dokumentów określonych w ust. 7, wstępnej kwalifikacji wydatków, które mają zostać poniesione przez wnioskodawcę na roboty lub prace określone w kosztorysie inwestorskim oraz sporządza opinię dotyczącą zasadności poniesienia tych wydatków.

10. W przypadku propozycji udzielenia dotacji w wysokości mniejszej niż wskazana we wniosku, Komisja w formie pisemnej zwróci się do wnioskodawcy o dokonanie aktualizacji zakresu planowanych robót lub prac oraz wielkości finansowych środków własnych. W takim przypadku wnioskodawca obowiązany jest przedłożyć zaktualizowany kosztorys inwestorski robót lub prac w terminie 14 dni pod rygorem odmowy udzielenia dotacji.

11. W celu ułatwienia wnioskodawcom uzyskania dotacji, wnioski o których mowa w ust. 1 będzie można przygotować także w wersji elektronicznej, poprzez dedykowany formularz na stronie www.
.....

12. Rozstrzygnięcie naboru następuje po uchwaleniu budżetu miasta przez Radę Miejską Bytomia.

Rozdział 3

Zasady i sposób rozliczania dotacji oraz warunki zwrotu

§ 3. 1. Po rozpatrzeniu wniosków przez Komisję i zatwierdzeniu wyników naboru o udzielenie dotacji przez Prezydenta Miasta, wyniki ogłasza się niezwłocznie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Bytomia i na stronie internetowej O podjętych rozstrzygnięciach wnioskodawcy powiadamiani są telefonicznie i pisemnie.

2. Udzielenie dotacji następuje na podstawie umowy, która powinna zawierać:

- 1) szczegółowy zakres robót lub prac z podziałem na prace finansowane z wkładu własnego wnioskodawcy i prace finansowane z dotacji;
- 2) termin wykonania robót lub prac;
- 3) kwotę dotacji i wkładu własnego wnioskodawcy oraz tryb płatności;
- 4) sposób i termin rozliczenia dotacji, tryb kontroli oraz zasady zwrotu niewykorzystanej kwoty dotacji lub dotacji wykorzystanej niezgodnie z umową;
- 5) zobowiązanie wnioskodawcy do uzyskania uzgodnień i pozwoleń wymaganych odrębnymi przepisami;
- 6) tryb rozwiązania umowy;
- 7) formularz sprawozdania finansowego;
- 8) ustanowione zabezpieczenie w formie weksla in blanco wraz z deklaracją wekslową lub w innej formie na kwotę nie niższą niż udzielona dotacja;
- 9) postanowienia dotyczące wypłaty dotacji wnioskodawcy po udokumentowaniu poniesienia wkładu własnego; w przypadku, gdy wnioskodawca nie udokumentuje poniesienia wkładu własnego w wysokości określonej w umowie, wypłata dotacji nastąpi w kwocie proporcjonalnej do wysokości poniesionego wkładu własnego;

- 10) termin realizacji umowy nie dłuższy niż do dnia 15 grudnia roku budżetowego;
- 11) postanowienia dotyczące braku możliwości wykorzystania udzielonej dotacji na inne cele niż określone w umowie, w tym w szczególności na pokrycie zrealizowanych wcześniej przedsięwzięć oraz refundację kosztów;
- 12) postanowienia dotyczące trybu kontroli i prawidłowości wykorzystania dotacji;
- 13) postanowienia dotyczące obowiązku udzielania ustnie lub na piśmie informacji dotyczących wykonywanych robót lub prac oraz wykorzystania dotacji oraz obowiązku udostępnienia na żądanie kontrolującego dokumentów i innych nośników informacji niezbędnych do oceny sposobu wykorzystania dotacji oraz udzielenia wyjaśnień w terminie określonym przez kontrolującego.

3. Podstawą rozliczenia dotacji jest komisyjny odbiór wykonanych robót lub prac inspektora nadzoru, kierownika robót lub prac, właściciela lub użytkownika wieczystego, przedstawiciela Urzędu Miasta Bytomia i przedstawiciela służb konserwatorskich w przypadku zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków lub położonego na obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków.

4. Rozliczenie finansowe i merytoryczne dotacji stanowi zestawienie wszystkich poniesionych wydatków, z wyodrębnieniem wydatków poniesionych z udzielonej dotacji, kosztorys powykonawczy z podziałem na roboty lub prace wykonywane z wkładu własnego wnioskodawcy i dotacji, dokumentacja powykonawcza – opisowa i fotograficzna. Do zestawienia finansowego wnioskodawca jest zobowiązany dołączyć uwierzytelnione przez przedstawiciela Urzędu Miasta Bytomia następujących dokumentów:

- 1) umów z wykonawcami robót lub prac;
- 2) rachunków lub faktur VAT wraz z dowodami uiszczenia wynikających z nich należności;
- 3) protokołów częściowych i końcowego odbioru wykonanych robót lub prac.

§ 4. 1. Przyznane dotacje celowe niewykorzystane w danym roku podlegają zwrotowi w części, w jakiej roboty lub prace nie zostały wykonane.

2. Dotacje wykorzystane niezgodnie z przeznaczeniem lub pobrane w nadmiernej wysokości podlegają zwrotowi.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio art. 251 i 252 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, 1948, 1984 i 2260 oraz 2017 r. poz. 60).

§ 5. 1. Prezydent Miasta Bytomia prowadzi rejestr udzielonych dotacji na roboty budowlane oraz prace konserwatorskie i restauratorskie w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków województwa śląskiego, położonych w obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji miasta Bytomia.

2. Rejestr zawiera:

- 1) imię, nazwisko osoby albo nazwę, siedzibę i adres podmiotu, któremu przekazano dotację,
- 2) wskazanie adresu obiektu oraz zakresu prac, na które udzielono dotacji,
- 3) datę zawarcia umowy,
- 4) wysokość przekazanej dotacji.

3. W terminie do dnia 31 stycznia roku następnego, Prezydent Miasta Bytomia podaje do publicznej

5.2. Proces uzgodnień wewnętrznych w pytaniach i odpowiedziach

Przebieg procesu uzgodnień wewnętrznych miał istotny wpływ na ostateczny kształt projektu uchwały w sprawie ustanowienia SSR. Poniżej przedstawiono zestawienie głównych zagadnień, wokół których toczyła się dyskusja autorów projektu uchwały z interesariuszami wewnętrznymi, reprezentującymi jednostki organizacyjne gminy Bytom. Celem tego dialogu była realizacja procesu edukacyjnego związanego z zapoznaniem wszystkich tych jednostek z katalogiem uprawnień przysługujących gminie w związku z ustanowieniem na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Na potrzeby tego etapu sporządzono zestawienie najczęściej powtarzających się pytań dotyczących stosowania narzędzi SSR i odpowiedzi na nie. Zestawienie to wyposażono dodatkowo w słownik podstawowych pojęć, a następnie przekazano w formie odrębnego komentarza do projektu uchwały w sprawie SSR wszystkim jednostkom wewnętrznym tut. Urzędu.

Poniżej zaprezentowano wyciąg z przedmiotowego zestawienia, w formie omówienia najważniejszych zagadnień dot. Specjalnej Strefy Rewitalizacji – za pomocą pytań i odpowiedzi.

1. **Czy gmina Bytom musi w ogóle przyjmować uchwałę w sprawie SSR?**

Przesłanki dla opracowania uchwały w sprawie uchwalenia SSR oraz harmonogram jej procedowania wynikają z zapisów *Gminnego Programu Rewitalizacji. Bytom 2020+* oraz harmonogramu realizacji działań w ramach projektu pilotażowego w zakresie rewitalizacji w Bytomiu, finansowanego ze środków PO PT 2014-2020.

2. **Brak załącznika mapowego przy projekcie uchwały w sprawie SSR**

Granice obszaru zdegradowanego i rewitalizacji, na którym może obowiązywać SSR ustalane są w uchwale w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, która została przywołana w zapisach uchwały w sprawie ustanowienia SSR. Jeśli w uchwale o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wyznaczono podobszary rewitalizacji, możliwa jest sytuacja, że uchwała w sprawie SSR będzie dotyczyła wybranych podobszarów. Należy wtedy wyraźnie w tej uchwale wskazać te podobszary, identyfikując je analogicznie jak w uchwale o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Dla czytelności w czasie konsultacji społecznych należy posługiwać się mapą obszaru rewitalizacji z uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Bytomiu, wskazując granice obszaru objętego SSR. Należy także wyraźnie informować interesariuszy, że w razie zmiany zasięgu obszaru rewitalizacji lub wybranego podobszaru objętego SSR, uchwała o SSR powinna zostać uchylona w odniesieniu odpowiednio dla wszystkich podobszarów lub wybranych, o zmienionych granicach. Nie należy bowiem dopuszczać do sytuacji, kiedy będą obowiązywać równocześnie w obrocie prawnym dwa akty prawa

miejscowego odnoszące się do obszaru o tej samej nazwie, lecz innym zasięgu. W przypadku dołączenia do uchwały o SSR załącznika mapowego przedstawiającego podobszary objęte SSR, w przypadku zmiany zasięgu podobszarów w wyniku aktualizacji uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w obrocie prawnym do uchylenia uchwały SSR w stosownym zakresie funkcjonowałyby dwa rozbieżne akty prawne – z innymi załącznikami mapowymi, co jest niedopuszczalne.

Czytelność zasięgu obszaru objętego SSR po podjęciu uchwały można uzyskać za pomocą narzędzi informatycznych – ogólnodostępnych map obszaru objętego SSR, który byłby dostępny dla każdego interesariusza na portalu gminy Bytom. Dzięki temu w prosty sposób możliwe byłoby sprawdzenie, czy planowane działanie będzie realizowane na nieruchomości położonej w obszarze objętym SSR.

3. Przedmiotem dotacji w SSR mogą być przedsięwzięcia zapisane w GPR – katalog zamknięty

Z art. 35 ust. 1 ustawy o rewitalizacji wynika, że udzielenie dotacji jest możliwe jedynie wtedy, gdy wnioskowane działania służą realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5.:

- a) na liście planowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, wraz z ich opisami zawierającymi w odniesieniu do każdego przedsięwzięcia: nazwę i wskazanie podmiotów je realizujących, zakres realizowanych zadań, lokalizację, szacowaną wartość, prognozowane rezultaty wraz ze sposobem ich oceny w odniesieniu do celów rewitalizacji, o ile dane te są możliwe do wskazania,
- b) w charakterystyce pozostałych dopuszczalnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, realizujących kierunki działań służących eliminacji lub ograniczeniu negatywnych zjawisk.

Przedmiotem dotacji mogą być zatem projekty podstawowe i pozostałe przedsięwzięcia rewitalizacyjne, wymienione w rozdziale 3.3. Przedsięwzięcia rewitalizacyjne *Gminnego Programu Rewitalizacji. Bytom 2020+*.

Katalog pozostałych dopuszczalnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych jest na tyle szeroki w GPR Bytomia, że nie ma zagrożenia wykluczenia projektów ważnych dla rewitalizacji miasta.

4. Czy po podjęciu uchwały możliwe będzie stosowanie wszystkich dostępnych narzędzi wpisanych w ustawie o rewitalizacji, czy tylko tych, które wpisane będą literalnie w uchwale?

Ustanowienie Specjalnej Strefy Rewitalizacji umożliwia skorzystanie z narzędzi wymienionych w ustawie, służących usprawnieniu procesu rewitalizacji. Niektóre z tych narzędzi obowiązują na obszarze SSR z mocy samej ustawy, inne będą mogły być stosowane, jeśli zostały przewidziane w uchwale rady miasta (dotyczącej ustanowienia SSR lub w innej uchwale).

5. **„W Łodzi nie ustanowiono prawa pierwokupu na rzecz miasta, podczas wizyty studialnej w październiku 2017 r. przedstawiciele Wałbrzycha również wyrazili opinie o odstąpieniu od ww. zapisu”**

Obowiązywanie prawa pierwokupu na obszarze SSR nie zależy od wpisu w uchwale o ustanowieniu SSR, lecz wynika z mocy obowiązującej ustawy. Zgodnie z art. 109 ust.1 pkt 4b) ustawy o gospodarce nieruchomościami gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy o rewitalizacji. Jest to odmienna konstrukcja prawna, niż w przypadku uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, gdzie faktycznie (do czego odwoływały się osoby z Wałbrzycha) można zdecydować o zastosowaniu prawa pierwokupu i możliwość jego zastosowania na obszarze rewitalizacji jest uzależniona od zapisu w uchwale (art. 109 ust. 1 pkt 4a) ustawy o gospodarce nieruchomościami).

6. **Czy musi być wpisane w uchwale prawo pierwokupu dla każdej nieruchomości w Strefie? Będzie to generowało dodatkowe koszty oraz zwiększenie ilości pracy, dokumentów i zaangażowania pracowników UM**

Prawo pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji przysługuje gminie z mocy ustawy, niezależnie od tego, czy zostało ono wpisane do uchwały w sprawie ustanowienia SSR, czy też nie. Ponieważ w ustawie nie wprowadzono wyłączeń, prawo pierwokupu dotyczy przedmiotowo każdej nieruchomości na obszarze SSR. W odniesieniu do nieruchomości położonych w SSR znajdują natomiast zastosowanie wyłączenia, o których mowa w art. 109 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Poza tymi wyjątkami nie ma jednak możliwości „rezygnacji” z tego prawa lub jego ograniczenia do wybranych rodzajów nieruchomości w drodze uchwały podjętej przez radę gminy. Uchwała dotycząca SSR nie musi zawierać zapisu o prawie pierwokupu, ponieważ to prawo obowiązuje na obszarze SSR z mocy ustawy. Jednak w praktyce informacja o prawie pierwokupu bywa zamieszczana w uchwałach o ustanowieniu SSR (np. Łódź, Płock).

7. **Dlaczego uchwała nie obejmuje obszaru całego miasta, tylko trzy podobszary?**

Zgodnie z przepisami, Specjalna Strefa Rewitalizacji może obejmować swoim zasięgiem cały obszar rewitalizacji albo wybrane podobszary rewitalizacji – art. 25 ust. 4 ustawy o rewitalizacji dopuszcza podjęcie odrębnych uchwał dla podobszarów rewitalizacji. Strefę ustanawia się w celu zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Jeśli miasto zamierza korzystać jedynie z niektórych narzędzi, ustalanie SSR we wszystkich podobszarach rewitalizacji może być zbędne i mocno obciążające budżet gminy. Przesłanką dla wyboru trzech podobszarów rewitalizacji do objęcia SSR w Bytomiu była możliwość efektywnego wykorzystania narzędzi ustawowych, zgłaszanych przez komórki merytoryczne tut. UM, w postaci: prawa pierwokupu, ułatwień przy przekwaterowaniach na czas niezbędnych remontów. Ograniczone zasoby

budżetu miasta wykluczyły możliwość wprowadzenia SSR na wszystkich podobszarach rewitalizacji Bytomia. Na etapie analizy możliwości zastosowania poszczególnych narzędzi wskazano 3 podobszary, w których efekty wykorzystania narzędzi SSR przyniosą najlepsze rezultaty z punktu widzenia celów procesu rewitalizacji Bytomia wynikających z GPR. Z biegiem czasu nie ma przeszkód, aby SSR ustanowić również na kolejnych podobszarach rewitalizacji. Planując to, należy wziąć pod uwagę maksymalny czas, na jaki może zostać ustanowiona SSR – 10 lat (bez możliwości przedłużenia).

8. Obiekty wpisane do rejestru nie mogą być przedmiotem wniosku

Projektem uchwały w sprawie SSR objęto nieruchomości niewpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego, tj. nieruchomości nie będące zabytkami oraz nieruchomości objęte wpisem do GEZ, nie będące obiektami rejestrowymi. W GEZ znajdują się obiekty objęte ochroną rejestrową i ewidencyjną, lecz *Szczegółowe zasady udzielania dotacji na roboty budowlane polegające na remoncie oraz na prace konserwatorskie* (...) wprost ograniczają zakres stosowania dotacji do zbioru nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków woj. śląskiego (czyli objętych GEZ, a niewpisanych do rejestru oraz nie budynków niezabytkowych).

9. Zakres przedmiotowy dotacji określony w §1 ust. 1 pkt 1 uchwały wskazuje, iż w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków województwa śląskiego, jeżeli wnioskowane działania służą realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, mogą zostać przeprowadzone roboty budowlane polegające na remoncie lub przebudowie i/lub prace konserwatorskie i prace restauratorskie w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

10. Katalog podmiotów uprawnionych do wystąpienia o dotację obejmuje właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości. Oznacza to, iż podmioty, które nie posiadają uprawnień właścicielskich, ani nie są użytkownikami wieczystymi, nie mogą być biorcami dotacji. Właściciele nieruchomości lokalowych w nieruchomościach, w których gmina Bytom posiada udziały – już tak, pod warunkiem, iż te przedsięwzięcia remontowe wynikają z *Gminnego Programu Rewitalizacji. Bytom 2020+*.

11. Wysokość udzielanej dotacji – podstawa prawna: art. 35 ust. 1 ustawy o rewitalizacji – w przypadku nieruchomości położonych na obszarze Strefy gmina może udzielić ich właścicielom lub użytkownikom wieczystym dotacji w wysokości nieprzekraczającej 50% nakładów koniecznych na wykonanie:

- 1) robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie,
- 2) prac konserwatorskich i prac restauratorskich w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, z późn. zm.) w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków – jeżeli wnioskowane działania służą

realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5.

Zgodnie z powołanym przepisem gmina może różnicować wysokość dotacji w zależności od przyjętych priorytetów, np. poprzez:

- ustalenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości dotacji dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wobec np. 30% dofinansowania dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości niezabytkowych,
- ustalenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości dotacji dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których realizowane będą przedsięwzięcia podstawowe wobec np. maksymalnie 30% dofinansowania dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których realizowane będą pozostałe przedsięwzięcia.

Rozważano wybór pierwszego z tych wariantów, nie różnicując znaczenia przedsięwzięć, ale dążąc do wyeksponowania znaczenia nieruchomości zabytkowych w GEZ w obszarze objętym SSR.

Wnioski ze spotkania Zespołu ds. rewitalizacji:

Dotacje w obu przypadkach ustalić na poziomie 10% z uwagi na trudną sytuację finansową miasta. Na początku dyskusji były też propozycje dofinansowania na poziomie 30% (zespół wyraźnie ustalił, że 50% dotacji to zdecydowanie za dużo, każdy się zgłosi, gdy będzie duże dofinansowanie, z kolei mniejsza kwota dotacji np. 10% może spowodować małe lub żadne zainteresowanie). Na spotkaniu nie wypracowano konkretnych wartości dotacji, zostawiając to na kolejne spotkanie.

Komentarz: Obiekty wpisane do rejestru zabytków zazwyczaj stanowią mniejszość nieruchomości znajdujących się w obszarach zdegradowanych. Tymczasem w celu osiągnięcia możliwie najlepszych efektów działań rewitalizacyjnych konieczne jest objęcie robotami i pracami możliwie szerokiego katalogu nieruchomości. Dlatego intencją ustawodawcy było umożliwienie dotowania robót i prac w obiektach niewpisanych do rejestru zabytków.

W ustawie o rewitalizacji wprowadzono możliwość udzielania dotacji dla nieruchomości położonych na obszarze SSR, w wysokości nieprzekraczającej 50% nakładów koniecznych na wykonanie robót budowlanych, prac konserwatorskich lub restauratorskich. Miasto jest uprawnione do ustalania innych procentowych wartości, o ile nie przekroczą one progu 50% nakładów koniecznych.

Jeżeli intencją Rady Miasta jest wprowadzenie narzędzia realnie wspierającego remonty na obszarze SSR, wysokość dotacji powinna być atrakcyjna dla właścicieli nieruchomości i użytkowników wieczystych. Jednocześnie istnieje możliwość zróżnicowania wysokości

dotacji np. w zależności od tego, czy obiekt jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków, czy też nie. Takie rozwiązania wprowadzono m.in. w Łodzi⁴.

Wielkość środków finansowych będących w dyspozycji Konserwatora Zabytków na cele związane ze wsparciem obiektów zabytkowych nie będących własnością gminy Bytom jest istotnym ograniczeniem w stosowaniu uchwały. Jednak z poczynionych ustaleń wynika również, iż dotychczas nie było zgłaszane nadmierne zapotrzebowanie na tego typu wsparcie przez prywatnych właścicieli nieruchomości zabytkowych (poza przypadkami dużych przedsięwzięć komercyjnych typu adaptacja obiektów przemysłowych na nowe funkcje). W ramach prowadzonych prac analitycznych zostało przeprowadzone badanie wśród zarządców i administratorów nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji Bytomia, mające na celu określenie stopnia przygotowania właścicieli nieruchomości prywatnych do realizacji prac inwestycyjnych przy zabytkach oraz ewentualnego zapotrzebowania na dotacje na wykonanie robót konserwatorskich przy zabytkach. Zwrot z ankiet był jednak znikomy i wskazał niskie zainteresowanie interesariuszy zewnętrznym prowadzeniem prac remontowych z udziałem dotacji gminy Bytom.

12. **Zasady wyboru przedsięwzięć do objęcia dotacją** – zasady oceny wniosków, wyboru przedsięwzięć, pracy Komisji oceniającej określone zostaną w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Bytomia, w którym zostanie ustalony docelowy skład Komisji. Zapis uchwały w brzmieniu "W celu rozpatrzenia wniosków Prezydent Miasta powołuje Komisję (...)" wskazuje na jej cele związane z oceną wniosków. W jakim trybie Komisja będzie pracować, jak będzie przebiegać ocena – o tym zadecyduje szczegółowo regulamin jej działania, będący załącznikiem do Zarządzenia w sprawie powołania Komisji.

Wniosek ze spotkania Zespołu ds. rewitalizacji:

Należy ustalić czytelne kryteria wyboru, punktowania projektów np. więcej punktów za lokalizację w sąsiedztwie zrewitalizowanego budynku lub w śródmieściu, remont elewacji (estetyzację budynku), funkcjonowanie lokalu użytkowego w budynku, rozważyć czy różnicować poziom dofinansowania czy ustalić go na sztywno (była propozycja, żeby przyznawać więcej punktów, jeżeli właściciel chce otrzymać mniejsze dofinansowanie, jednak na koniec dyskusji ustalono, że bezpieczniej będzie ustalić odgórnie wysokość dotacji i nie zmieniać jej).

13. **Należy skrócić termin realizacji umowy określony w §3 ust. 2 pkt 10 projektu uchwały w sprawie ustanowienia SSR w Bytomiu "termin realizacji umowy nie dłuższy niż do dnia 15 grudnia roku budżetowego"**

⁴ Uchwała Rady Miejskiej w Łodzi nr XLV/1182/17 z dnia 5 kwietnia 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustanowienia na obszarze miasta Łodzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Uwaga nie może być uwzględniona. Nie można prywatnym inwestorom skrócić czasu na realizację inwestycji, gdyż nie będą w stanie ich zakończyć w krótkim terminie, odnosząc czas trwania inwestycji do długości procesu obsługi i wyboru wniosków do objęcia dotacją. Dla rozwiązania tego zagadnienia proponuje się zastosowanie rozliczeń w formie wydatków niewygasających.

5.3. Projekt uchwały przekazany do konsultacji społecznych

Przed skierowaniem projektu uchwały w sprawie ustanowienia SSR do konsultacji społecznych w wyniku wewnętrznych uzgodnień zapadła decyzja o rezygnacji z przewidywanych pierwotnie dotacji dla użytkowników wieczystych i właścicieli nieruchomości. Niskie zainteresowanie podmiotów prywatnych uruchamianiem procesów inwestycyjnych na obszarze rewitalizacji Bytomia (mierzone poziomem zwrotu ankiet w sprawie gotowości inwestycyjnej wspólnot mieszkaniowych i zarządców nieruchomości w wysokości ok. 14%) oraz niski potencjał finansowy budżetu miasta do generowania nowych zadań, wpłynęły ostatecznie na podjęcie decyzji o rezygnacji z uprawnienia do określenia zasad udzielania dotacji właścicielom nieruchomości nie zabytkowych, a położonych na terenie strefy i przewidzianych do objęcia procesem rewitalizacji.

Poza tym nie wprowadzono do projektu uchwały istotnych zmian, a jedynie korektę redakcyjną. Dla zwiększenia czytelności uchwały w tytule dodano zwyczajowe nazwy podobszarów rewitalizacji przy numerach.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU
z dnia

**w sprawie ustanowienia na terenie Bytomia Specjalnej Strefy Rewitalizacji
w podobszarach rewitalizacji nr 8 - Bobrek, nr 10 - Śródmieście i nr 12 - Rozbark**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875), art. 25, art. 26 i art. 35 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1023 z późn. zm.) oraz art. 109 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.) Rada Miejska w Bytomiu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. W związku z podjętą uchwałą Nr XXXVIII/487/17 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia „Gminnego Programu Rewitalizacji. Bytom 2020+”, na podobszarach rewitalizacji: nr 8 - Bobrek, nr 10 - Śródmieście i nr 12 - Rozbark, wyznaczonymi Uchwałą nr XXIII/300/16 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Bytom, ustanawia się Specjalną Strefę Rewitalizacji, zwaną dalej „Strefą”.

2. W celu zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, ustanawia się Strefę na okres 10 lat.

§ 2. Nie przewiduje się udzielania dotacji na roboty budowlane polegające na remoncie lub przebudowie oraz na prace konserwatorskie i prace restauratorskie w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków województwa śląskiego, wynikających z wykazu, o którym mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

§ 3. Zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 4b) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami gminie Bytom przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji⁵.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

⁵ Wolą Urzędu Miasta Bytomia było wprowadzenie zapisu do uchwały, który powtarza na poziomie prawa miejscowego normę ustawową. Od strony poprawności zapisów uchwały doprowadzono do inflacji prawnej czyli negatywnego zjawiska w procesie legislacji polegającego na tworzeniu nadmiernej ilości prawa, zbytnej szczegółowości przepisów niewspółmiernej w stosunku do rzeczywistych potrzeb. Zapisy w przedstawionej formie nie są rekomendowane.

Konsultacje trwały od 11 grudnia 2017 r. do 26 stycznia 2018 r., o ich szczegółowym przebiegu można znaleźć informacje na [stronie internetowej miasta](#).

Ze względu na istotne znaczenie uchwały dla mieszkańców obszaru rewitalizacji zdecydowano się na dłuższy termin niż ustawowe minimum (30 dni).

5.4. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych w trakcie konsultacji społecznych

Zgłoszone uwagi nie wymagały zwiększonego zaangażowania dodatkowych ekspertów. Proces doradczy przeprowadzony na etapie opracowania i konsultacji wewnętrznych projektu uchwały w sprawie ustanowienia SSR, był przygotowaniem Urzędu Gminy do korzystania z instrumentarium SSR bez konieczności dodatkowego wsparcia eksperckiego.

Poniżej zamieszczono podsumowanie konsultacji społecznych *projektu Uchwały Rady Miejskiej w Bytomiu w sprawie ustanowienia na terenie Bytomia Specjalnej Strefy Rewitalizacji w podobszarach rewitalizacji nr 8 - Bobrek, nr 10 - Śródmieście i nr 12 – Rozbark*.

Lp.	Część dokumentu, do którego odnosi się uwaga	Treść uwagi/propozycja zmiany	Uzasadnienie uwagi/propozycji zmiany	Odniesienie do zgłoszonej uwagi
1.	§ 1.1	Włączenie do Specjalnej Strefy Rewitalizacji podobszaru nr 13 – Śródmieście Północ	Logicznym jest, żeby Specjalna Strefa Rewitalizacji objęła całe Śródmieście. Podobszar Śródmieście Północ obecnie wygląda najgorzej, w związku z tym wyeliminowanie na tym terenie zdegradowanych jednostek urbanistycznych nie pociągnie wielkich kosztów. Natomiast rozgraniczenie na 10 lat terenów ścisłego Śródmieścia w aspekcie działań rewitalizacyjnych spowoduje powstanie widocznych różnic na niekorzyść części Śródmieścia – w tym wypadku Śródmieścia Północ. Niemniej ważna jest też kwestia uregulowania	Uwaga uwzględniona. Do Specjalnej Strefy Rewitalizacji włączono podobszar nr 13 – Śródmieście Północ.

Lp.	Część dokumentu, do którego odnosi się uwaga	Treść uwagi/propozycja zmiany	Uzasadnienie uwagi/propozycji zmiany	Odniesienie do zgłoszonej uwagi
			spraw własnościowych nieruchomości, które daje ustanowienie Specjalnej Strefy Rewitalizacji	
2.	Preambuła	Zamiast ... art. 25, art. 26 i art. 35 ustawy z dnia 9 października wpisać:Rozdz. 5 ustawy z dnia 9 października	Prezydent otrzymuje wszystkie narzędzia przewidziane w przepisach potrzebnych do realizacji GPR	Uwagi nie uwzględniono. Obowiązki narzędzi na obszarze SSR nie zależą od wpisu w uchwale o ustanowieniu SSR. Nie ma potrzeby powoływania w podstawie prawnej całego rozdz. 5 ustawy.
3.	§ 2	Po słowach : ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wstawić uzupełnienie:(tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz.2147 z późn. zm.)	W ustawie z 21.08.1997 brak jest pkt 4b	Uwagi nie uwzględniono. W projekcie uchwały znajduje się już zapis (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.)
4.	Uchwała Rady Miejskiej Miasta Bytomia Projekt	Wniosek o uproszczonej ścieżce wywłaszczeniowej utrzymywanych przez gminę Bytom pustostanów mieszkań budynków, których od co najmniej 3 lat właściciel jest niedostępny lub nieznan.	Mieszkania powinny być zagospodarowane przez gminę i służyć jej mieszkańcom. Być zapleczem dla budynków rewitalizowanych – ich mieszkańców.	Uwagi nie uwzględniono. W przypadku wywłaszczeń prawo to obowiązuje z mocy ustawy. Zasady wywłaszczeń uregulowane są w ustawie o rewitalizacji oraz w ustawie o gospodarce nieruchomościami i nie ma potrzeby ich powielania w uchwale.

Lp.	Część dokumentu, do którego odnosi się uwaga	Treść uwagi/propozycja zmiany	Uzasadnienie uwagi/propozycji zmiany	Odniesienie do zgłoszonej uwagi
5.	Projekt uchwały	Wprowadzenie paragrafu w projekcie uchwały dot. określenia szczegółowych zasad udzielania dotacji na roboty budowlane w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków województwa śląskiego lub w przypadku braku możliwości finansowych budżetu miasta wprowadzić zapis, że „miasto Bytom nie przewiduje udzielania dotacji na roboty budowlane w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków województwa śląskiego.	Wprowadzenie SSR daje możliwość udzielania miastu dotacji do 50% wartości inwestycji. Zapisy uchwały są niejednoznaczne i mogą powodować wprowadzenie w błąd mieszkańców. W związku z powyższym wprowadzenie zapisu czy Miasto przewiduje lub nie przewiduje wprowadzenie dotacji spowoduje przejrzystość treści uchwały.	Uwzględniono drugą część uwagi. W uchwale zamieszczono zapis o nie udzielaniu dotacji na roboty budowlane oraz na prace konserwatorskie i restauratorskie.
6.		Zgodnie z ustawą o rewitalizacji (art. 35, ust. 2) w przypadku ustanowienia specjalnej strefy rewitalizacji należy określić również szczegółowe zasady udzielania dotacji w trybie z art. 77 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W Bytomiu dotacje należałoby przeznaczyć na remonty, przebudowy, prace konserwatorskie oraz sporządzenie ekspertyz i projektów zarówno w odniesieniu do budynków/nieruchomości wpisanych, jak i niewpisanych do rejestru zabytków. W przedmiotowej ustawie RM należałoby również przewidzieć udzielanie zamówień publicznych w specjalnym trybie w celu aktywizacji mieszkańców specjalnej strefy rewitalizacji.		Uwagi nie uwzględniono. W uchwale zamieszczono zapis o nie udzielaniu dotacji na roboty budowlane oraz na prace konserwatorskie i restauratorskie. Uwagi nie uwzględniono. Prawo udzielania zamówień w specjalnym trybie obowiązuje z mocy ustawy. Nie ma potrzeby powielania tych zapisów w uchwale.

Lp.	Część dokumentu, do którego odnosi się uwaga	Treść uwagi/propozycja zmiany	Uzasadnienie uwagi/propozycji zmiany	Odniesienie do zgłoszonej uwagi
		<p>Wnioski takie zawiera również wydany w 2016 r. przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa praktyczny komentarz do ustawy o rewitalizacji http://mib.gov.pl/files/0/1796888/Ustawaorewitalizacijpraktycznokomentarz.pdf.</p> <p>Także w Łodzi zostały utworzone specjalne strefy rewitalizacji, zaś odnośna uchwała łódzkiej RM przewiduje dotacje oraz szczegółowo reguluje zasady przyznawania dotacji.</p>		
7.		<ul style="list-style-type: none"> - uchwała powinna zawierać jednoznaczny zapis o możliwości wywłaszczenia nieruchomości - zasady wywłaszczenia powinny dotyczyć w szczególności nieruchomości bez znanego właściciela i nieruchomości na których nie opłacono podatku od nieruchomości w przeciągu ostatnich 3 lat, - ustawa powinna określać zasady wywłaszczenia nieruchomości - wprowadzenie dotacji na remonty budynków mieszkaniowych lub mieszkalno – usługowych (zawierających ponad 50% powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych) wspólnot mieszkaniowych budynków znajdujących się w rejestrze zabytków lub gminnej ewidencji zabytków 		<p>W przypadku wywłaszczeń procedura uruchamiana jest na wniosek gminy i nie ma potrzeby ujawniać w uchwale tego uprawnienia w sytuacji, gdy prawo to obowiązuje z mocy ustawy. Zasady wywłaszczeń uregulowane są w ustawie o rewitalizacji oraz w ustawie o gospodarce nieruchomościami i nie ma potrzeby ich powielania w uchwale.</p> <p>Uwagi nie uwzględniono. W uchwale zamieszczono zapis o nie udzielaniu dotacji na roboty budowlane oraz na prace konserwatorskie i restauratorskie.</p> <p>Uwagi nie uwzględniono. W uchwale zamieszczono zapis o nie udzielaniu dotacji</p>

Lp.	Część dokumentu, do którego odnosi się uwaga	Treść uwagi/propozycja zmiany	Uzasadnienie uwagi/propozycji zmiany	Odniesienie do zgłoszonej uwagi
		<p>- określenie maksymalnych wysokości możliwej dotacji dla remontów budynków</p> <ul style="list-style-type: none"> - do 50% na remont elewacji - do 30% na remont podwórek - do 10% na remont klatki schodowej <p>- zakaz realizacji dotacji dla budynków należących do jednego właściciela oraz dla budynków o przeważającej funkcji innej niż mieszkaniowa</p> <p>- zasada pierwokupu nie powinna dotyczyć nieruchomości będących pojedynczymi lokalami mieszkalnymi w budynkach, w których gmina nie posiada żadnej własności</p>		<p>na roboty budowlane oraz na prace konserwatorskie i restauratorskie.</p> <p>Uwagi nie uwzględniono. W uchwale zamieszczono zapis o nie udzielaniu dotacji na roboty budowlane oraz na prace konserwatorskie i restauratorskie.</p> <p>Uwagi nie uwzględniono. W ustawie o rewitalizacji nie wprowadzono żadnych wyłączeń dlatego prawo pierwokupu dotyczy każdej nieruchomości na obszarze SSR. Nie ma możliwości „rezygnacji” z tego prawa lub jego ograniczenia do wybranych rodzajów nieruchomości w drodze uchwały podjętej przez radę gminy.</p>

Pełen raport z przebiegu konsultacji społecznych dostępny jest [na stronie Urzędu Miasta Bytomia](#). Ogółem złożono 6 formularzy konsultacyjnych. Na pytania i sugestie interesariuszy odpowiedzi udzielali pracownicy gminy Bytom. Zgłoszone uwagi nie wpłynęły na zmianę zapisów projektu uchwały w sprawie SSR.

5.5 Uchwalenie uchwały w sprawie ustanowienia SSR

Rada Miejska w Bytomiu w dniu 26 lutego 2018 r. uchwaliła *Uchwałę nr LX/797/18 w sprawie ustanowienia na terenie Bytomia Specjalnej Strefy Rewitalizacji w podobszarach rewitalizacji nr 8 - Bobrek, nr 10 - Śródmieście, nr 12 - Rozbark i nr 13 - Śródmieście Północ*. Uchwała została opublikowana 5 marca 2018 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, pod pozycją 1372 i weszła w życie w dniu 20 marca 2018 r. Tekst przyjętej uchwały wskazano poniżej.

UCHWAŁA NR LX/797/18
RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU
z dnia 26 lutego 2018 r.

w sprawie ustanowienia na terenie Bytomia Specjalnej Strefy Rewitalizacji w podobszarach rewitalizacji nr 8 - Bobrek, nr 10 - Śródmieście, nr 12 – Rozbark i nr 13 – Śródmieście Północ

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.), art. 25 i art. 26 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r., poz. 1023 z późn. zm.) oraz art. 109 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. W związku z podjętą uchwałą Nr XXXVIII/487/17 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia „Gminnego Programu Rewitalizacji. Bytom 2020+”, na podobszarach rewitalizacji: nr 8 - Bobrek, nr 10 - Śródmieście i nr 12 - Rozbark, wyznaczonymi Uchwałą nr XXIII/300/16 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 29 marca 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Bytom, ustanawia się Specjalną Strefę Rewitalizacji, zwaną dalej „Strefą”.

2. W celu zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, ustanawia się Strefę na okres 10 lat.

§ 2. Zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami gminie Bytom przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji⁶.

§ 3. Nie przewiduje się udzielania dotacji na roboty budowlane polegające na remoncie lub przebudowie oraz na prace konserwatorskie i prace restauratorskie w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków województwa śląskiego, wynikających z wykazu, o którym mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

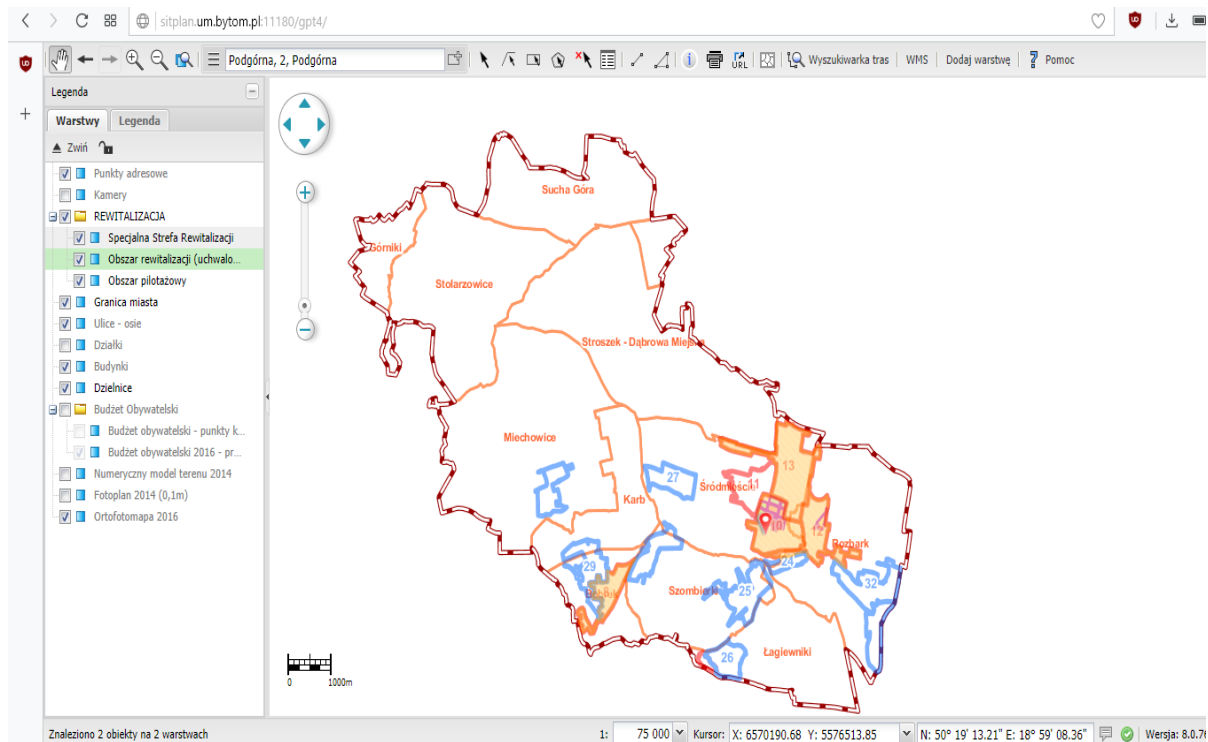
Przewodniczący Rady Miejskiej

Mariusz Janas

⁶ Wolą Urzędu Miasta Bytomia było wprowadzenie zapisu do uchwały, który powtarza na poziomie prawa miejscowego normę ustawową. Od strony poprawności zapisów uchwały doprowadzono do inflacji prawnej czyli negatywnego zjawiska w procesie legislacji polegającego na tworzeniu nadmiernej ilości prawa, zbytnej szczegółowości przepisów niewspółmiernej w stosunku do rzeczywistych potrzeb. Zapisy w przedstawionej formie nie są rekomendowane.

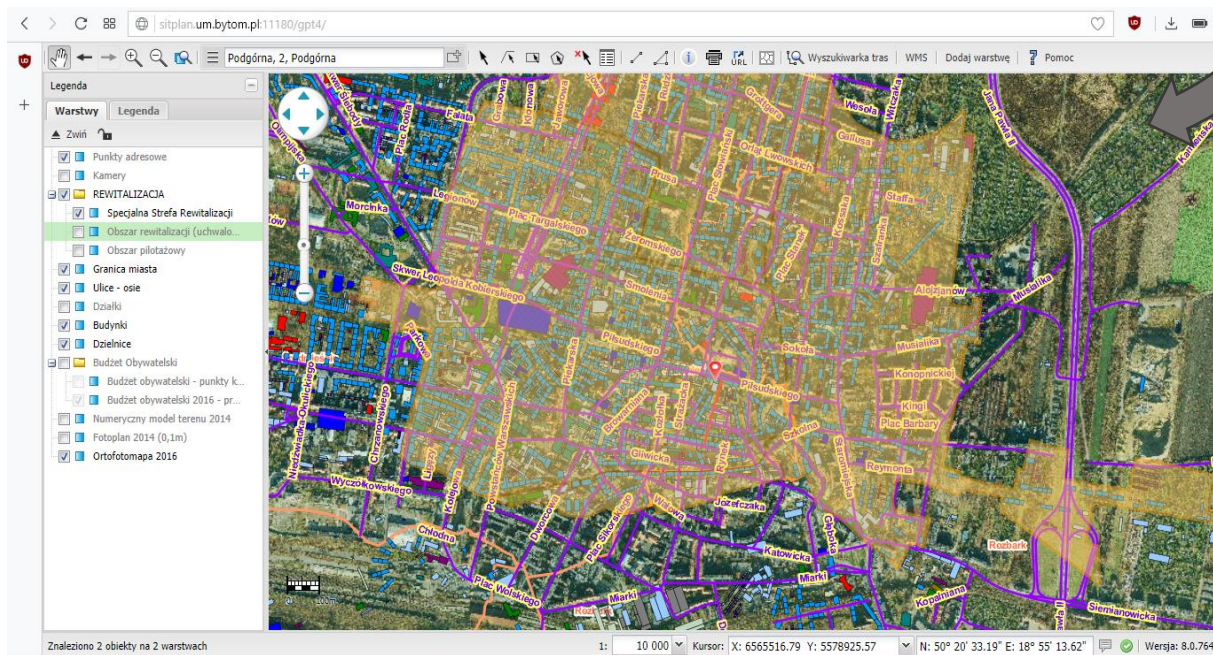
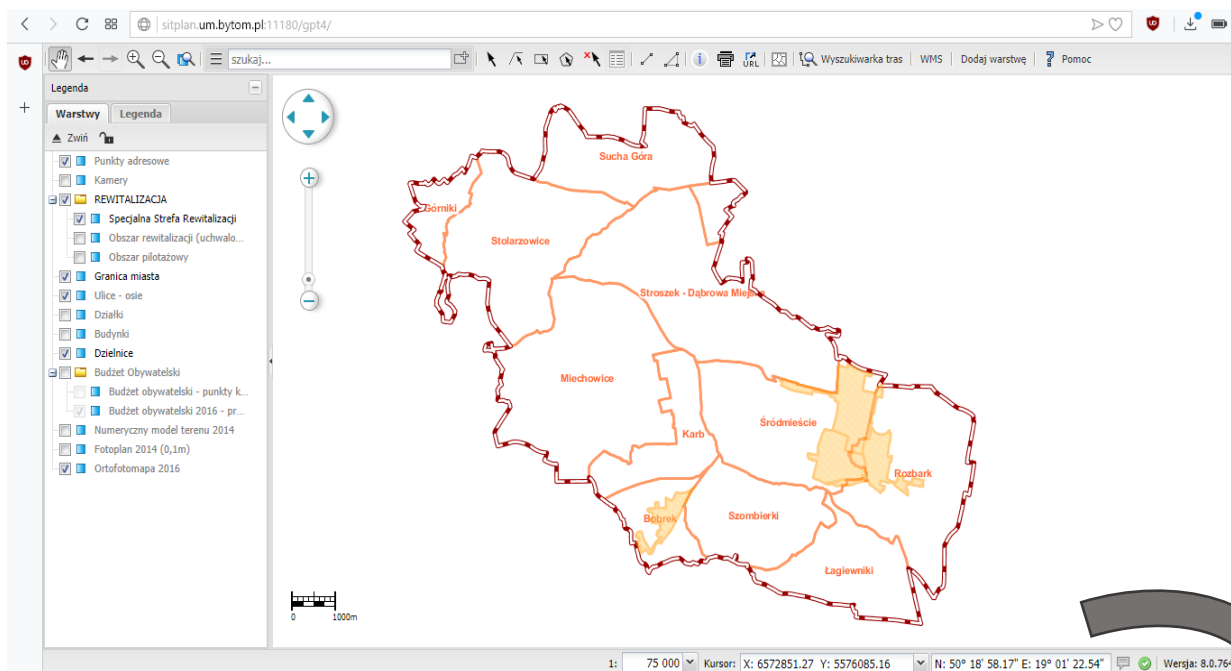
Gmina Bytom udostępniła zainteresowanym interesariuszom mapę z obszarem Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Mapa ma pomóc w identyfikacji położenia poszczególnych nieruchomości na terenie Strefy, obszaru rewitalizacji czy obszaru objętego pilotażem.

Rysunek 6. Mapa obszaru rewitalizacji, obszaru pilotażowego i obszaru Specjalnej Strefy Rewitalizacji w Bytomiu



Źródło: Internetowy Serwis Bytomskiej Informacji Przestrzennej
<http://sitplan.um.bytom.pl:11180/gpt4/?permalink=3066501>

Rysunek 7. Mapa obszaru Specjalnej Strefy Rewitalizacji w Bytomiu



Źródło: Internetowy Serwis Bytomskiej Informacji Przestrzennej
<http://sitplan.um.bytom.pl:11180/gpt4/?permalink=3066501>

6. Wnioski i rekomendacje wynikające z przeprowadzonego procesu doradczego

Do tej pory niewiele gmin zdecydowało się na wprowadzenie SSR, co przekłada się na brak dobrych praktyk w tym zakresie. Zdecydowanie zbyt mało czasu upłynęło od wprowadzenia nowych rozwiązań ustawowych, aby gminy miały szansę nie tylko wprowadzić specjalne narzędzia, ale również poddać je ocenie. Dlatego też wiele samorządów decyduje się zaczekać kilka lat i nie wprowadzać SSR już teraz.

Kluczowa dla podjęcia przez gminę decyzji o ustanowieniu SSR jest pełna świadomość decydentów i interesariuszy procesu rewitalizacji co do możliwości zastosowania specjalnych uprawnień i narzędzi przysługujących gminie na terenie Strefy. Wiedza ta jest istotna już na wczesnym etapie programowania rewitalizacji, tj. na poziomie wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Sposób wyznaczenia tego obszaru – w formie jednolitego terenu bądź podzielonego na podobszary – determinuje możliwość etapowania i różnicowania ustaleń na poziomie odrębnych uchwał ustanawiających SSR (w przypadku podobszarów). W gminnym programie rewitalizacji następuje potwierdzenie ostatecznej decyzji wójta dotyczącej ustanowienia SSR i okresu jej obowiązywania.

Proces doradczy związany z przygotowaniem gminy do podjęcia uchwały w sprawie SSR powinien przebiegać dwutorowo w formie:

- realizowanego procesu edukacyjnego związanego z zaznajomieniem decydentów i interesariuszy ze specyfiką rozwiązań ustawowych dedykowanych SSR (wskazanie korzyści, obowiązków i obciążenia dla gminy z tytułu wprowadzanych narzędzi),
- moderowania wewnętrznej dyskusji wśród interesariuszy wewnętrznych, związanej z wypracowywaniem rozwiązań do umieszczenia w projekcie uchwały – w kontekście zgodności z normami prawnymi.

Biorąc pod uwagę doświadczenia związane z przygotowaniem gminy Bytom do przyjęcia uchwały w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji należy podkreślić, iż zadaniem doradców było moderowanie merytoryczne wewnętrznej dyskusji jednostek organizacyjnych gminy, będącej w zasadzie procesem analitycznym dedykowanym omówieniu możliwości zastosowania poszczególnych narzędzi ustawowych w strefie – w kontekście potencjalnych mocnych i słabych stron. Wspólnym mianownikiem dla rozważań był priorytet maksymalnego wzmocnienia procesu rewitalizacji w kształcie wynikającym z zapisów GPR, przy założeniu zwiększenia zaangażowania prywatnych podmiotów w proces odnowy obszaru rewitalizacji. Znajomość nadrzędnych celów rewitalizacji oraz uwarunkowań obszaru rewitalizacji w połączeniu z wiedzą wynikającą z zasad stosowania norm prawnych określają zakres czynności analitycznych związanych z wypracowaniem projektu uchwały w sprawie SSR. Decyzje dotyczące stosowania konkretnych rozwiązań są także pochodną środków, które konkretna gmina może przeznaczyć na skorzystanie z narzędzi SSR, a analizy jedynie częściowo mogą ten proces

stymulować. Ich zlecenie w praktyce może raczej opóźnić ustanowienie Strefy niż dać konkretne odpowiedzi. Skutki i ograniczenia wynikające z ustanowienia SSR pełniej potrafią przewidzieć pracownicy samorządu, a jedynie potrzebne jest doradztwo co do technicznych możliwości poszczególnych narzędzi.

Proces doradczy wymaga wykorzystania wiedzy eksperckiej do realizacji procesu edukacyjnego w doniesieniu do interesariuszy wewnętrznych rewitalizacji oraz do moderowania dyskusji komórek organizacyjnych w toku wypracowywania poszczególnych ustaleń do zastosowania w SSR. Doradcą może być zarówno wyspecjalizowana w rewitalizacji jednostka urzędu gminy, jak i podmiot zewnętrzny, który ma pomóc wójtowi w podjęciu decyzji, czy ustanowić Specjalną Strefę Rewitalizacji, a jeśli decyzja będzie pozytywna, na jakim obszarze i na jaki czas będzie to optymalne. Zaletą tej metody jest podejmowanie decyzji o narzędziach SSR przez władarzy gminy, a nie przez ekspertów zewnętrznych, którzy przez zadawanie pytań i wyjaśnianie wątpliwości dotyczących dostępnego instrumentarium SSR wspierają władarzy, a po zakończeniu doradztwa zgromadzona wiedza pozostaje w urzędzie gminy.

Spis schematów

Schemat 1. Kolejne kroki analizy poprzedzającej wniosek o uchwałę o ustanowieniu SSR	7
Schemat 2. Analiza przedsięwzięć rewitalizacyjnych	11
Schemat 3. Zestawienie narzędzi SSR wg form ich procedowania	16
Schemat 4. Główne rozstrzygnięcia na poszczególnych etapach.....	19

Spis rysunków

Rysunek 1. Mapa obszaru analizy – obiekty zabytkowe położone w granicach obszaru rewitalizacji Bytomia	42
Rysunek 2. Mapa obszaru analizy – obiekty zabytkowe nie uwzględnione w wiążkach projektów podstawowych, z uwagi na finansowanie w ramach OSI, położone w podobszarach rewitalizacji nr 10, 11, 12, 13 (Śródmieście).....	42
Rysunek 3. Ankieta skierowana do wspólnot mieszkaniowych i właścicieli kamienic w związku z planowanymi dotacjami.....	44
Rysunek 4. Mapa obszaru rewitalizacji Bytomia – obiekty, wobec których planowany jest pierwokup	47
Rysunek 5. Mapa podobszarów rewitalizacji nr 10,12,13 – obiekty wobec których planowany jest pierwokup	48
Rysunek 6. Mapa obszaru rewitalizacji, obszaru pilotażowego i obszaru Specjalnej Strefy Rewitalizacji w Bytomiu	73
Rysunek 7. Mapa obszaru Specjalnej Strefy Rewitalizacji w Bytomiu.....	74