

Zestaw narzędzi ożywienia gospodarczego obszaru rewitalizacji „Starówka” w Koninie - pilotaż



System zachęt inwestycyjnych dla obszaru rewitalizacji “Starówka”

Konin 2018 r.

Zamawiający:



Miasto Konin

Plac Wolności 1

tel. 63 24-01 -138

fax. 63 24-01-135

www.konin.pl

e-mail zamowienia@konin.um.gov.pl

Wykonawca:



Lider Projekt Sp. z o.o.

Al. K. Marcinkowskiego 1/3

61-745 Poznań

tel.: 61 828 08 11

www.liderprojekt.pl

e-mail: liderprojekt@liderprojekt.pl

Spis treści

1. Wstęp - Przyczyny podjęcia interwencji w postaci zachęt inwestycyjnych dla ożywienia gospodarczego „Starówki”.....	4
2. Wyniki wywiadów pogłębionych	14
2.1. Przedstawiciele podmiotów ekonomii społecznej.....	15
2.2. Przedstawiciele przedsiębiorstw, w tym firm, które zainwestowały w Koninie w ostatnich 5 latach.....	15
2.3. Przedstawiciele samorządu terytorialnego Konina.....	19
2.4. Przedstawiciel Powiatowego Urzędu Pracy w Koninie	21
2.5. Właściciele prywatnych nieruchomości zlokalizowanych na obszarze Starówki.....	21
2.6. Przedstawiciele instytucji otoczenia biznesu.....	24
3. Oczekiwane zachęty inwestycyjne dla obszaru rewitalizacji „Starówka”	25
4. Katalog dostępnych zachęt inwestycyjnych dla obszaru rewitalizacji „Starówka” dedykowanych dla przedsiębiorców oraz właścicieli prywatnych nieruchomości nie będących przedsiębiorcami.....	27
4.1. Stan aktualny – zachęty inwestycyjne dostępne na terenie Konina	27
4.2. Przykłady efektywnego i skutecznego stosowania zachęt inwestycyjnych w Polsce, w tym uwzględniających obszary zdegradowane/rewitalizacyjne, wraz z analizą prawną możliwości ich stosowania	33
4.3. Przykłady innych form wsparcia przedsiębiorczości	44
5. Zestaw możliwych do wprowadzenia na obszarze rewitalizacji „Starówka” zachęt inwestycyjnych	48
5.1. Pilotażowy program zwolnień z podatku od nieruchomości budynków lub ich części, w których wykonano remont elewacji, zlokalizowanych na obszarze konińskiej Starówki .	48
5.2. Pozostałe programy tworzące ofertę inwestycyjną na obszarze konińskiej Starówki..	59
5.3. Sugerowane działania uzupełniające zwiększające jakość oferty inwestycyjnej konińskiej Starówki.....	59
6. Spis tabel, wykresów i schematów	62

1. Wstęp - Przyczyny podjęcia interwencji w postaci zachęt inwestycyjnych dla ożywienia gospodarczego „Starówki”

System zachęt inwestycyjnych oraz Folder promocyjny: Oferta inwestycyjna dla obszaru rewitalizacji „Starówka”, wraz z 13 kartami nieruchomości komunalnych, stanowi II etap opracowywanego zestawu dokumentów pn. „Zestaw narzędzi ożywienia gospodarczego obszaru rewitalizacji „Starówka” w Koninie – pilotaż” opracowanego w ramach projektu „Rewitalizacja konińskiej Starówki – opracowanie lokalnego programu rewitalizacji wraz z modelowym pilotażem” w ramach konkursu Modelowa Rewitalizacja Miast. Oprócz oferty inwestycyjnej i systemu zachęt inwestycyjnych pozostałymi opracowaniami powstałymi w ramach pilotażu są:

ETAP I - Potencjał lokalowy Miasta Konina w kontekście aktywizacji społeczno-gospodarczej obszaru rewitalizacji „Starówka”, obejmujący następujące elementy:

- *Analiza komunalnego zasobu lokali użytkowych położonych na obszarze rewitalizacji „Starówka” stanowiących własność Miasta Konina i możliwości wykorzystania go do rozwoju inwestycji i przedsiębiorczości na tym terenie,*
- *Analiza prawna możliwości organizacji przetargów lub konkursów na najem lokali użytkowych na obszarze rewitalizacji „Starówka” na działalność gospodarczą wskazaną przez Zamawiającego,*
- *Analiza prawno-finansowa możliwości stosowania przez Miasto Konin preferencyjnych stawek czynszu najmu lokali użytkowych z obszaru rewitalizacji „Starówka”,*
- *Analiza potrzeb stworzenia i określenie zakresu działalności centrum aktywizacji społeczno-gospodarczej na obszarze rewitalizacji w oparciu o potencjał budynku przy ul. Wojska Polskiego 2b w Koninie, wraz z koncepcją rozmieszczenia pożądaných funkcji w budynku,*

ETAP III – Raport: Jak powstał „Zestaw narzędzi ożywienia gospodarczego obszaru rewitalizacji „Starówka” w Koninie – pilotaż”?”

Niniejsze opracowanie obejmuje analizę prawną i finansową dostępnych, oczekiwanych i możliwych do wprowadzenia zachęt inwestycyjnych dla obszaru rewitalizacji „Starówka” w oparciu o aktualnie obowiązujące w Polsce przepisy prawa i doświadczenia innych gmin w Polsce wybrane pod kątem specyfiki Miasta Konina, z uwzględnieniem możliwości budżetowych Miasta Konina oraz wniosków wynikających z przeprowadzonych przez Wykonawcę pogłębionych wywiadów bezpośrednich.

Analizując stan zachęt inwestycyjnych aktualnie dostępnych na terenie Konina, jak i przykładów takich rozwiązań stosowanych przez inne polskie samorządy, starano się uwzględnić zarówno kontekst prawny, w szczególności przepisy:

1. aktów regulujących regionalną pomoc inwestycyjną,
2. aktów regulujących udzielanie pomocy *de minimis*,
3. aktów regulujących udzielanie pomocy w ramach włączeń grupowych,
4. *Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych* (Dz.U. z 2017 r. poz. 1785 z późn. zm.),

jak również specyfikę potrzeb charakterystycznych dla średnich i dużych ośrodków miejskich, ze szczególnym uwzględnieniem odnowy i rozwoju obszarów rewitalizacji i dzielnic śródmiejskich, które tracą swoje pierwotne funkcje.

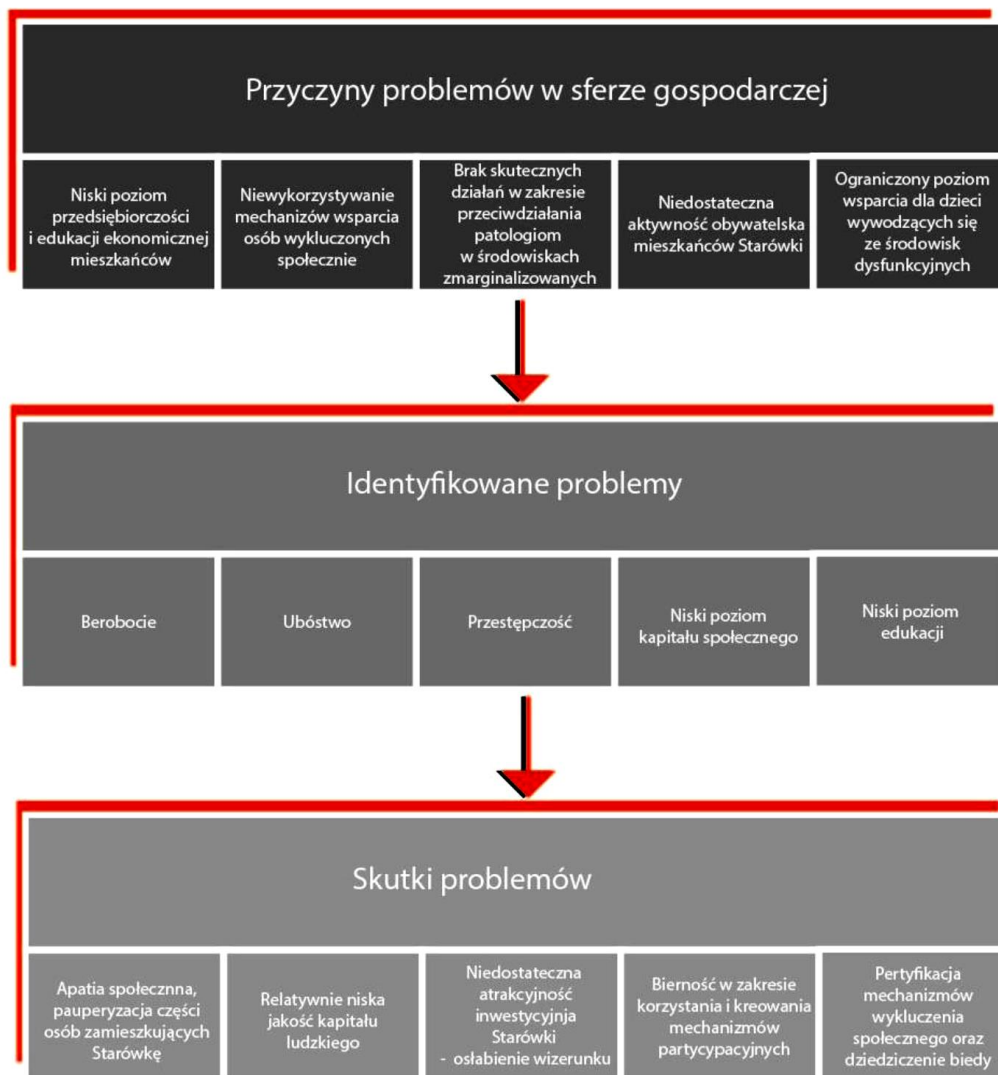
Zarówno wnioski zawarte w *Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Konina na lata 2016-2023* przyjętym na podstawie uchwały nr 586 Rady Miasta Konina z dnia 29 listopada 2017 r., jak i przeprowadzone analizy oraz konsultacje społeczne wykazały, iż obszar rewitalizacji, odpowiadający zasięgiem obszarowi konińskiej „Starówki” charakteryzuje się niewysokim poziomem aktywności inwestycyjnej, mimo korzystnej renty położenia.

Od kilkunastu lat Konin boryka się z restrukturyzacją gospodarczą, która negatywnie wpływa na rynek pracy i poziom ekonomiczny ludności. Wieloletnia dominacja przemysłu górniczo-energetycznego w gospodarce lokalnej przełożyła się na mentalność mieszkańców – tradycję pracy w dużych zakładach tej branży, wpływając na niską przedsiębiorczość mieszkańców, a tym samym niski poziom inicjatyw inwestycyjnych. Upatrywaną przez samorząd szansą na rozwój są nowe specjalizacje (m.in. OZE, rekreacja weekendowa, branże kreatywne) i podejmowane próby pobudzania przedsiębiorczości i rozwoju rynku pracy, co z kolei w dłuższej perspektywie ma poprawić poziom życia mieszkańców.

Okres rozwoju gospodarczego Konina powiązany był z dynamicznym rozwojem kopalni węgla brunatnego i elektrowni. Na prawym brzegu Warty powstały wówczas duże osiedla o zabudowie wielorodzinnej, wraz z infrastrukturą społeczną, kulturalną i edukacyjną obsługującą nowych mieszkańców miasta, migrujących zawodowo do Konina z różnych części Wielkopolski i kraju. Podział ten doprowadził do pewnego zachwiania proporcji pomiędzy „starą” a „nową” częścią miasta, przesuując ośrodki centrotwórcze poza Starówkę. Granicą dzielącą przestrzennie Konin stała się rzeka Warta, co do dzisiaj niekorzystnie wpływa na zachowanie spójności funkcjonalnej pomiędzy północną a południową częścią miasta, ograniczając możliwości jego zrównoważonego rozwoju. Proces ten szczególnie dotyka obszar tworzący „starą” część miasta.

Diagnozy i badania wykonane na potrzeby opracowania *Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Konina na lata 2016-2023* pokazują, że na Starówce występuje największa koncentracja niekorzystnych zjawisk społecznych, gospodarczych i przestrzennych, co potwierdzają poziomy zdiagnozowanych wskaźników dot. bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, patologii społecznej, edukacji oraz stanu technicznego budynków wielorodzinnych (por. *Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Konina na lata 2016-2023* str. 33-67).

Schemat 1. Schemat logiczny czynników kształtujących stan kryzysowy „Starówki” w sferze gospodarczej.



Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2016-2023, Urząd Miejski w Koninie, Załącznik nr 1 do Uchwały nr 586 Rady Miasta Konina z dnia 29 listopada 2017 roku, str. 173

W ujęciu czysto ilościowym wartość wskaźnika przedsiębiorczości dla obszaru rewitalizacji jest wysoka na tle miasta, co wynika z pełnienia przez Starówkę funkcji administracyjnego i historycznego centrum miasta. Jednocześnie w porównaniu ze śródmieściami innych miast tej wielkości, wskaźnik przedsiębiorczości jest stosunkowo niski, co wynika z niskiego poziomu przedsiębiorczości dla całego miasta (Konin – 1 104 podmiotów/ 10 000 mieszkańców, Wielkopolska – 1 210/ 10 000 mieszkańców, w 2017 r. wg. Bank Danych Lokalnych, GUS). Przytoczone w dokumencie LPR opinie interesariuszy wskazują, że rynek nie reaguje istotnym zainteresowaniem na podaż lokali użytkowych, a sama oferta handlowa i usługowa oceniana jest jako przeciętna, co wskazuje na ograniczoną atrakcyjność obszaru dla prowadzenia działalności gospodarczej. Jednocześnie wskazano, że to właśnie ożywienie gospodarcze obszaru rewitalizacji w opinii interesariuszy powinno stanowić nadrzędny cel polityki rewitalizacji.

Z uwagi na powyższe uwarunkowania jako jeden z trzech celów strategicznych *Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Konina na lata 2016-2023* przyjęto cel strategiczny 2. *Stworzenie warunków do rozwoju gospodarczego obszaru rewitalizacji* oraz przypisano mu następujące rodzaje działań:

- 2.1 *Ożywienie przestrzeni publicznej poprzez wsparcie funkcji kulturalnych i rozrywkowych oraz rozwijanie przemysłów czasu wolnego,*
- 2.2 *Zbudowanie zintegrowanego systemu wsparcia dla przedsiębiorców,*
- 2.3 *Rozwój funkcji turystycznych.*

Wskazując, iż pobudzenie obszaru kryzysowego wymaga różnorodnego wsparcia i wykorzystania instrumentów wspierających sektor firm w obrębie Starówki.

Łączna powierzchnia obszaru rewitalizacji obejmującego Starówkę i część prawego brzegu Warty obejmuje powierzchnię 2,91 km², co stanowi 3,55 % terenu Konina. Obszar rewitalizacji zamieszkuje 4 261 osób, tj. 5,57 % mieszkańców miasta. Wysoki poziom degradacji społeczno-gospodarczej Starówki przyczynia się do obniżania atrakcyjności tej części miasta, pomimo jej niewątpliwego potencjału. Potencjałem rozwojowym Starówki są mieszkańcy i działający tu przedsiębiorcy, organizacje pozarządowe (NGO oraz Centrum Organizacji Pozarządowych), jednostki oświatowe (7), spółdzielnie socjalne (4) i instytucje otoczenia biznesu (Cech Rzemiosł Różnych, Zakład Doskonalenia Zawodowego, FS Naczelna Organizacja Techniczna), spółdzielnie mieszkaniowe (2) i MTBS. Starówka posiada zabytkowy układ urbanistyczny, obejmujący zabytkowe obiekty architektoniczne oraz cenne pod względem przyrodniczym i rekreacyjnym nabrzeże Warty z częścią wyspy Pocijewo.

Problemy o charakterze społecznym i gospodarczym są potęgowane przez niekorzystne zjawiska obserwowane w sferze przestrzenno-funkcjonalnej oraz w sferze technicznej.

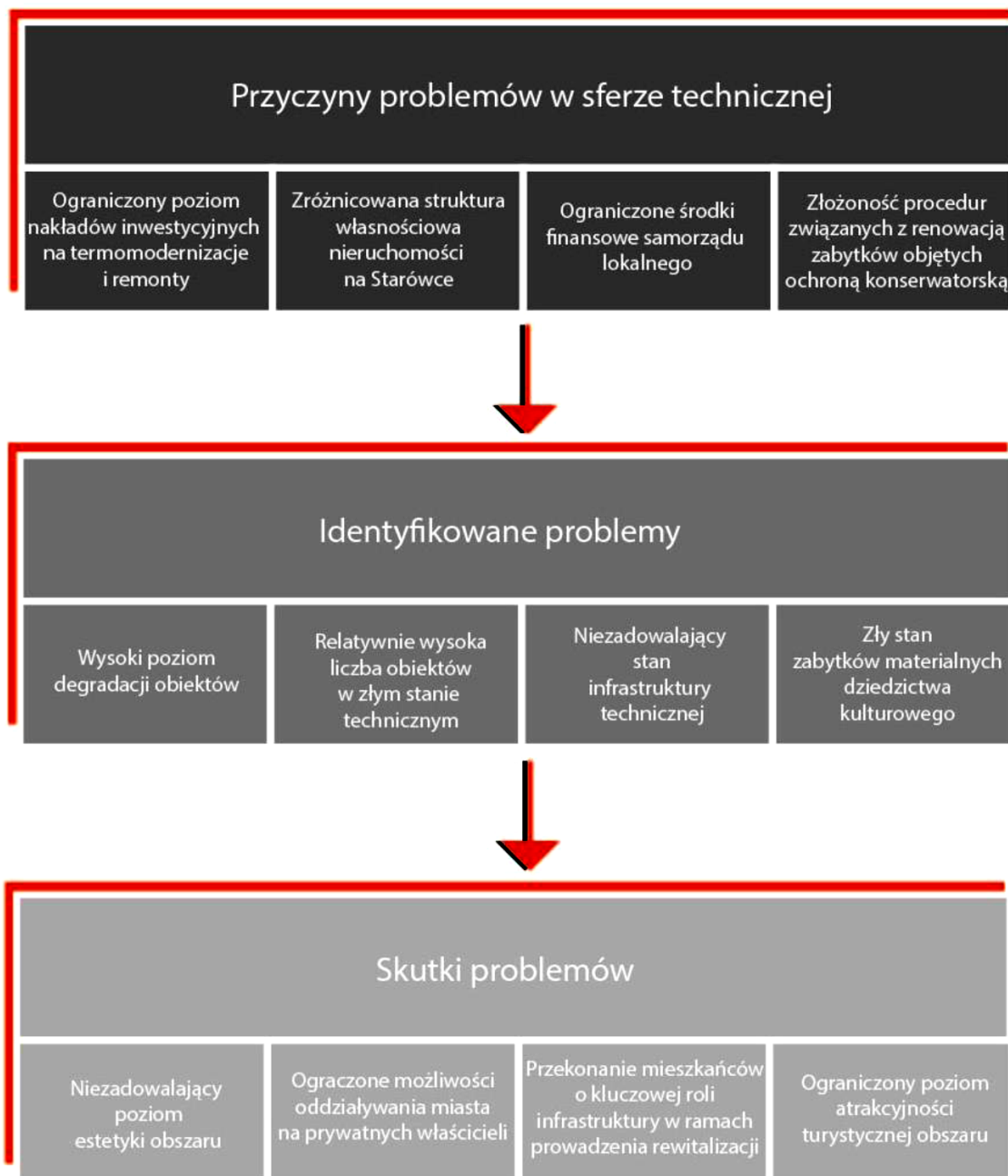
W wykonanym na potrzeby opracowania *Lokalnego Programu Rewitalizacji* badaniu delimitacyjnym obszarów zdegradowanych największa skala problemów w sferze technicznej została odnotowana w obrębie Starówka, która osiągnęła najwyższy poziom degradacji we wszystkich wskaźnikach dot. tej kategorii, tj.:

- a) najwyższy udział budynków wielorodzinnych wybudowanych przed 1970 rokiem;
- b) najwyższy udział budynków wielorodzinnych wymagających termomodernizacji w liczbie budynków mieszkalnych wielorodzinnych ogółem;
- c) najwyższy udział budynków zagrożonych wyburzeniem;
- d) najwyższy udział pustostanów w obrębie;
- e) najwyższy poziom degradacji technicznej obrębu (obejmujący m.in. poziom estetyki przestrzeni publicznej oraz konieczność interwencji remontowych i modernizacyjnych).

znacznie przekraczając poziom notowane na pozostałych 18 obszarach (jednostkach statystycznych) miasta. W dalszej części diagnoza wskazuje, że na obszarze rewitalizacji „Starówka” większość budynków jest zaniedbana i wymaga modernizacji, remontów, a potrzeby związane z doinwestowaniem obiektów są blisko dwukrotnie wyższe niż na terenie całego miasta.

Wpływ na ten stan ma wiele czynników. Poniżej przedstawiono schemat logiczny problemów Starówki zdiagnozowanych w sferze technicznej.

Schemat 2. Schemat logiczny czynników kształtujących stan kryzysowy „Starówki” w sferze technicznej.



Źródło: *Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2016-2023*, Urząd Miejski w Koninie, Załącznik nr 1 do Uchwały nr 586 Rady Miasta Konina z dnia 29 listopada 2017 roku, str. 187

Zwarta historyczna zabudowa centrum sprawia, że brak jest wolnych, nieużytkowanych nieruchomości pod nowe inwestycje. Dane dotyczące kwestii zmiany stanu nieruchomości na obszarze Starówki, w oparciu o wydane pozwolenia na budowę, pokazuje, iż ruch budowlany na obszarze rewitalizacji jest relatywnie niewielki. W okresie lat 2015-2018 co roku średnio: powstawało 5 nowych obiektów a 5 obiektów remontowano, przebudowywano lub rozbudowywano. W przeciągu tych 4 lat 3 budynki podlegały rozbiórce. Ponadto zgodnie z danymi zawartymi w *Rejestrze zgłoszeń robót niewymagających pozwolenia na budowę, o których mowa w art. 29 ust.1, pkt. 1a,2b i 19a ustawy Prawo budowlane* publikowanym przez Urząd Miejski

w Koninie¹ na obszarze rewitalizacji wydano w badanym okresie (2015-2018) zaledwie 1 decyzję na podstawie zgłoszenia, która dotyczyła budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

W latach 2015-2018 na terenie obszaru rewitalizacji „Starówka” Prezydent Miasta Konina wydał 21 pozwoleń na budowę nowych budynków. Na przedmiotowym terenie powstało 5 budynków o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i 7 budynków stanowiących zabudowę mieszkalną wielorodzinną, 5 budynków o funkcji usługowej i 4 budynki o funkcjach przemysłowych.

Tabela 1. Dane dotyczące liczby wydanych pozwoleń na budowę w latach 2015-2018 dla obrębu ewidencyjnego Starówka (306201_1.0018) w wybranych kategoriach budynków z podziałem na cel inwestycji

Kategoria budynku	Budowa	Remont/ rozbudowa/ nadbudowa	Rozbiórka
Kategoria I – budynki mieszkalne jednorodzinne	5	10	1
Kategoria XIII - pozostałe budynki mieszkalne	7	4	2
Kategoria XIV - budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego	1	1	0
Kategoria XVI - budynki biurowe i konferencyjne	1	1	0
Kategoria XVII - budynki handlu, gastronomii i usług,	3	7	0
Kategoria XVIII - budynki przemysłowe	4	0	0
SUMA	21	23	3

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego - <http://wyszukiwarka.gunb.gov.pl>

Strefa historycznego śródmieścia posiada ściśle uregulowane wytyczne co do możliwości jej zabudowy jak i funkcji znajdujących się na jej terenie obiektów. Cały obszar rewitalizacji pokryty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego jasno wskazuje na funkcje mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową jako wiodące dla tego terenu. Rezerwy terenowe pod nowe inwestycje przemysłowe położone są poza granicami obszaru rewitalizacji, głównie w północnej i południowej części miasta.

Problemem w zakresie poziomu infrastruktury technicznej jest znaczny udział budynków wielorodzinnych powstałych przed 1945 r. wynosi on 50,7%. Wiek zabudowy wpływa na zużycie substancji budowlanej a tym samym na wysokie potrzeby remontowe, dodatkowo często obwarowane wymogami konserwatora zabytków. Pośrednio potwierdzeniem tej tezy jest wysoki udział budynków wymagających termomodernizacji w liczbie budynków mieszkalnych wielorodzinnych (w przypadku „Starówki” głównie kamienic) ogółem wynoszący 68,5%.

Wiekowość zabudowy centrum znajduje również swoje odzwierciedlenie w wysokiej koncentracji na tym terenie zabytków wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub gminnej ewidencji zabytków. Na obszarze rewitalizacji znajdują się 243 obiekty zabytkowe, co stanowi 63% ogółu zabytków nieruchomych zlokalizowanych w Koninie.

¹ https://bip.konin.eu/index.php?d=rejestr_zgloszen

Tabela 2. Liczba zabytków położonych w obszarze rewitalizacji "Starówka"

Ulica	Liczba zabytków		
	Gminna Ewidencja	Rejestr WKZ	Łącznie
3 Maja	37	7	44
Adama Mickiewicza	17	1	18
Adolfa Dygasińskiego	0	0	0
Andrzeja Benesza	0	0	0
Bankowa	0	0	0
Bolesława Prusa	0	0	0
Ducha Świętego	0	0	0
Grunwaldzka	0	0	0
Gwoździarska	1	0	1
Jana Kilińskiego	5	0	5
Jarosława Dąbrowskiego	11	6	17
Juliusza Słowackiego	3	0	3
Kaliska	8	0	8
Kościelna	4	3	7
Kramowa	3	0	3
Krótka	0	0	0
Krzywa	0	0	0
Marii Dąbrowskiej	0	0	0
Mikołaja Kopernika	2	0	2
Nadbrzeżna	0	5	5
Niecała	0	0	0
Obrońców Westerplatte	0	1	1
PCK	6	0	6
Plac Wolności	4	8	12
Plac Zamkowy	8	1	9
Pociejewo	0	0	0
Podgórna	0	2	2
Przechodnia	0	0	0
Reformacka	6	3	9
Rondo im. Podoficerów Małoletnich	0	0	0
Skwer Stanisława Jasiukowicza	0	0	0
Stanisława Staszica	2	1	3
Stefana Żeromskiego	0	0	0
Szarych Szeregów	1	0	1
Śliska	0	0	0
Tadeusza Kościuszki	17	0	17
Targowa	1	0	1
Toruński	0	0	0
Trasa Warszawska	0	1	1
Wał Tarejwy	0	0	0

Ulica	Liczba zabytków		
	Gminna Ewidencja	Rejestr WKZ	Łącznie
Wiejska	1	0	1
Wiosny Ludów	7	5	12
Władysława Reymonta	0	0	0
Wodna	4	0	4
Wojska Polskiego	12	2	14
Wzgórze	0	0	0
Zamkowa	0	0	0
Zofii Urbanowskiej	10	0	10
Żwirki i Wigury	1	0	1
Kurów 1	0	0	0
Kolska 1-83 (nieparzyste) i 2-56 (parzyste)	25	0	25
Nadrzeczna 9-21, 56	0	0	0
Romana Dmowskiego – obszar niezamieszkały	0	0	0
Solna 9-69 (nieparzyste)	0	0	0
Świętojańska 1b i 2-20H (parzyste)	1	0	1
Łącznie	197	46	243

Źródło: opracowanie własne na podstawie ewidencji zabytków nieruchomości:

<http://www.konin.pl/index.php/wojewodzka-ewidencja-zabytkow-nieruchomych-w-koninie.html>

Z uwagi na fakt, iż obszar rewitalizacji w znacznej części odpowiada zasięgowi historycznego układu urbanistycznego miasta cechuje się zwartą zabudową, w tym w znacznej części zabudową zabytkową objętą ochroną konserwatorską.

- Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej- obejmuje obszar miasta lokacyjnego z układem przestrzennym z przełomu XIII i XIV w., utrwalony w XIX wieku, wpisany do rejestru zabytków. Jest to obszar ograniczony ulicami: od zachodu –ul. Kilińskiego; od południa – ul. Staszica, Krzywa, Szarych Szeregów, (do ul. Wodnej), ul. Kościelna (na wsch. od ul. Wodnej); od wschodu–ul. Grunwaldzka i Wodna (na płd. Od ul. Kościuszki); od północy –rzeka Warta. Wszelkie prace planowane na obszarze strefy „A” wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu. Dotyczy to przede wszystkim: budowy nowych obiektów, przebudowy i remontów, budowy ulic, placów i chodników wraz z wyposażeniem, budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, wycinki i nasadzeń, montażu i demontażu reklam, kolorystyki elewacji zewnętrznych, podziałów i scaleń nieruchomości zmian sposobu użytkowania.
- Strefa „B” ochrony konserwatorskiej–obejmuje miasto rozplanowane do 1939 r., przylegające do strefy „A”. Są to tereny położone w sąsiedztwie miasta lokacyjnego. Granice strefy wyznaczają: od zachodu – ul. Kościuszki (z wyłączeniem terenów dawnych błoni miejskich) i ul. Solna; od południa –południowe granice działek przy ul. Kaliskiej, Reformackiej i Wzgórze; od wschodu – ul. Świętojańska, ul. Wał Tarejwy, ul. Kolska, ul. Benesza, ul. Grunwaldzka, Trasa Warszawska; od północy – północna granica ul. Wojska Polskiego. Pozwolenia WUOZ w Poznaniu wymagają prace planowane na obszarach lub w obiektach wpisanych do rejestru zabytków. Pozostałe inwestycje planowane w obszarze strefy „B” wymagają uzyskania pozytywnej opinii konserwatorskiej. Dotyczy to w szczególności takich działań jak: rozbiórka obiektu, przebudowa i remont

obiektu, budowa ulic, placów i chodników wraz z ich wyposażeniem, budowa i modernizacja infrastruktury technicznej, wycinki i nasadzenia, podziały nieruchomości.

- strefa „E” ochrony ekspozycji – obejmuje tereny przylegające do stref „A” i „B” i stanowią osie widokowe na część staromiejską Konina z Trasy Warszawskiej oraz z ulic Europejskiej, Szpitalnej i Świętojańskiej. Inwestycje planowane na obszarze strefy „E” wymagają uzyskania pozytywnej opinii konserwatorskiej.

W przestrzeni konińskiej Starówki zaobserwować można zróżnicowany stan architektoniczny obiektów, w tym przede wszystkim kamienic, których znaczna część w widoczny sposób ulega dekapitalizacji. Zdecydowanie rzadziej dostrzec można obiekty odrestaurowane, które z powodzeniem pełnią funkcje mieszkalne, usługowe czy publiczne. Za główne przyczyny tego stanu rzeczy można przyjąć: brak uregulowania kwestii własnościowych nieruchomości, a także brak odpowiednich środków finansowych na renowację budynków. Problem rentowności kamienic pogłębiają takie czynniki jak: malejące zainteresowanie ze strony podmiotów prywatnych lokalizacją działalności w tych obiektach, a także fakt, iż znaczna część kamienic, najczęściej prywatnych, była w przeszłości (przed 1989 r.) zasiedlana na zasadzie szczególnego trybu najmu (w drodze decyzji administracyjnej o przydziale lokalu) – co dzisiaj przekłada się na niskie wpływy z opłat czynszowych i trudności w ich egzekwowaniu.

Według stanu na koniec 2018 r. na terenie obszaru rewitalizacji położonych jest 39 budynków komunalnych.² Miasto systematycznie stara się realizować inwestycje poprawiające jakość substancji budowlanej obiektów znajdujących się w jej zasobie. Potrzeby te są jednak znaczne, co przy ograniczonych możliwościach budżetowych miasta sprawia, iż proces wymaga rozłożenia w czasie. Zarówno przeprowadzona inwentaryzacja terenowa, jak i spotkania konsultacyjne oraz wywiady z mieszkańcami i przedstawicielami biznesu pokazują, iż realna zmiana wymaga, aby równolegle do działań służących poprawie stanu mienia komunalnego wypracowane zostały instrumenty wsparcia dla podmiotów prywatnych, zwiększające ich skłonność do podejmowania inicjatywy inwestycyjnej. Widoczna jest wyraźna potrzeba odnowy i adaptacji pod nowe funkcje budynków już istniejących w przestrzeni publicznej, o czym świadczy wysoka liczba pustostanów należących głównie do osób fizycznych i podmiotów prywatnych. Brak aktywności remontowej ze strony właścicieli prywatnych przekłada się na niską jakość estetyki architektonicznej centrum Konina, a tym samym na niską atrakcyjność osiedleńczą i gospodarczą tego obszaru miasta. Potencjał „Starówki” jako dzielnicy reprezentacyjnej i centrotwórczej nie jest w pełni wykorzystywany.

Dodatkowym ograniczeniem, wpływającym jednak znacząco na koszt prac remontowych, jest fakt, iż znaczna część budynków objęta jest ochroną konserwatorską i wykonanie prac renowacyjnych wymaga uzyskania stosownych pozwoleń, a ich zakres nie może naruszać substancji zabytku. Ponadto respondenci wywiadów pogłębionych, szczególnie właściciele nieruchomości położonych na terenie obszaru rewitalizacji, wskazywali na problem relatywnie wysokich stawek podatku od nieruchomości od budynków lub ich części, które są przeznaczone pod prowadzenie działalności gospodarczej (zbliżone do stawek w dużych miastach wojewódzkich).

² *INFORMACJA O STANIE MIENIA KOMUNALNEGO MIASTA KONINA wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 r.* https://bip.konin.eu/index.php?d=mienie_kom [dostęp na dzień 27.04.2019 r.]

Analiza porównawcza uchwał w sprawie stawek podatkowych na 2019 r. największych miast województwa wielkopolskiego, a także Łodzi i Warszawy potwierdza te spostrzeżenia respondentów. Z analizy stawek podatkowych wynika, że o ile Konin posiada najniższą stawkę podatku od nieruchomości od budynków mieszkalnych (0,62 zł/m²) spośród analizowanych miast, to wysokość podatku od nieruchomości od budynków lub ich części przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej jest najwyższa spośród miast średniej wielkości o charakterze subregionalnym położonych w woj. wielkopolskim (np. różnica pomiędzy stawką w Koninie a Gnieźnie wynosi aż 4,08 zł/ m²) i niewiele odbiega od górnej stawki, którą stosują duże miasta wojewódzkie, jak Poznań, Łódź czy Warszawa. Wysoki poziom stawek podatku wpływa na atrakcyjność gospodarczą obszaru rewitalizacji i samego Konina w odniesieniu do miast o zbliżonym potencjale rozwojowym.

Tabela 3. Obowiązujące w 2019 r. stawki podatku od nieruchomości budynków lub ich części w Koninie i wybranych miastach Polski

Podatek od nieruchomości od budynków lub ich części (2019 r.):	Konin	Gniezno	Kalisz	Leszno	Piła	Poznań	Warszawa	Łódź	Górna stawka kwotowa ustalona przez Ministra Finansów
- <i>mieszkalnych</i>	<u>0,62</u>	0,65	0,63	0,66	0,64	0,79	0,79	0,79	0,79
- <i>związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej</i>	22,18	<u>18,1</u>	21,15	20,5	18,75	23,47	23,47	23,47	23,47

Opracowanie własne na podstawie: Uchwała Nr 807 Rady Miasta Konina z dnia 31 października 2018 roku w sprawie stawek podatku od nieruchomości; Uchwała Nr LXXIV/1403/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 16 października 2018 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2019 rok; Uchwała Nr LXXIV/2104/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 27 września 2018 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2019 rok (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 9420); Uchwała Nr I/27/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 listopada 2018 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Łódz. poz. 6579); Uchwała nr II/19/2018 Rady Miasta Gniezna z dnia 29 listopada 2018 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości; Uchwała Nr LIV/700/18 Rady Miasta Piły z dnia 26 czerwca 2018 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości; UCHWAŁA Nr XLII/565/2017 Rady Miejskiej Leszna z dnia 30 listopada 2017 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości; Uchwała Nr XXX/384/2016 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 24 listopada 2016r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2016 r. poz. 7375), Obwieszczenie Ministra Finansów z dnia 25 lipca 2018 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2019;

Brak aktywności remontowej ze strony właścicieli prywatnych przekłada się na niską jakość estetyki architektonicznej centrum Konina, a tym samym na niską atrakcyjność osiedleńczą i gospodarczą tego obszaru miasta, znajdującą się zdecydowanie poniżej swojego potencjału – centrum jako dzielnicy reprezentacyjnej.

Przygotowana w niniejszym opracowaniu propozycja zestawu narzędzi – zachęt inwestycyjnych, a także działań uzupełniających ma pomóc w stworzeniu dobrych warunków do inwestowania oraz rozwoju działalności gospodarczej, przyczyniając się do realnej odnowy konińskiej Starówki, tworząc impuls dla jej dalszego rozwoju w wymiarze gospodarczym, społecznym i przestrzennym.

2. Wyniki wywiadów pogłębionych

Na potrzeby opracowania analizy dot. dostępnych, oczekiwanych i możliwych do wprowadzenia zachęt inwestycyjnych dla obszaru rewitalizacji „Starówka” w listopadzie 2018 r. przeprowadzonych zostało 16 pogłębionych wywiadów bezpośrednich. Wywiady prowadzone były telefonicznie według scenariusza, dotyczyły trzech głównych kwestii: ogólnej oceny sytuacji społeczno-gospodarczej obszaru rewitalizacji „Starówki”, zauważanych przez respondentów barier, problemów rozwoju działalności gospodarczej na Starówce i prowadzenia działalności wynajmu lokali użytkowych oraz możliwych zachęt inwestycyjnych dla właścicieli nieruchomości.

Scenariusz wywiadu pogłębionego bezpośredniego na potrzeby opracowania analizy dot. dostępnych, oczekiwanych i możliwych do wprowadzenia zachęt inwestycyjnych dla obszaru rewitalizacji „Starówka”

Przedstawienie przez przeprowadzającego wywiad tematyki badania i jego kontekstu. Uzyskanie zgody na nagrywanie rozmowy.

I. Pozyskanie informacji o respondencie.

- a. Jaki podmiot reprezentuje?
- b. Czy ma i jaki związek zawodowy ze Starówką?

II. Pytania wprowadzające – ocena sytuacji społeczno-gospodarczej obszaru rewitalizacji „Starówki”.

- a. Jak ocenia Pani/Pan sytuację społeczno-gospodarczą konińskiej Starówki. Czy obszar ten rozwija się poprawnie, tj. dynamicznie i we właściwym kierunku, czy też dostrzega Pani/Pan problemy? Jeśli tak, jakie?
- b. Jeśli dostrzega Pani/Pan problemy, to co może być ich przyczyną?

III. Bariery, problemy rozwoju działalności gospodarczej na Starówce i prowadzenia działalności wynajmu lokali użytkowych.

- a. Czy dostrzega Pani/Pan bariery rozwijania (lokalizowania) działalności gospodarczej na Starówce? Jeśli tak, jakie to bariery?
- b. (Pytanie do właścicieli nieruchomości na wynajem) Jaka jest sytuacja na Starówce rynku nieruchomości? Czy łatwo jest wynająć lokal? Jaka jest rotacja? Czy wynajmujący zwracają uwagę na istotne problemy prowadzenia działalności gospodarczej na Starówce (poza tymi związanymi z samym lokalem)?

IV. Zachęty inwestycyjne dla właścicieli nieruchomości.

- a. Czy potrafi Pani/Pan wskazać, co mogłoby pomóc przedsiębiorcom w rozwijaniu działalności gospodarczej na Starówce?
- b. Czy potrafi Pani/Pan wskazać, co mogłoby pomóc właścicielom nieruchomości w prowadzeniu działalności związanej z wynajmem?

Respondenci reprezentowali 6 grup: podmioty ekonomii społecznej (1 wywiad), przedsiębiorstwa, w tym firmy, które zainwestowały w Koninie w ostatnich 5 latach (4 wywiady), samorząd terytorialny Konina (4 wywiady), Powiatowy Urząd Pracy w Koninie (1 wywiad), właściciele prywatnych nieruchomości zlokalizowanych na obszarze Starówki (5 wywiadów), instytucje otoczenia biznesu (1 wywiad).

W kolejnych podrozdziałach przedstawiono wnioski z przeprowadzonych wywiadów pogłębianych w podziale na ww. grupy.

2.1. Przedstawiciele podmiotów ekonomii społecznej

Przeprowadzono rozmowę telefoniczną z sekretarzem Stowarzyszenia Dla Dobra Dziecka mającego siedzibę na Placu Zamkowym w Koninie. Działalność statutowa Stowarzyszenia dotyczy propagowania świadomego rodzicielstwa. Stowarzyszenie działa aktywnie zarówno w środowisku lokalnym jak i w innych częściach Polski, organizuje warsztaty, zajęcia dla dzieci i rodziców, udziela porad prawnych. Przedstawiciele Stowarzyszenia aktywnie uczestniczyli w większości odbywających się spotkań konsultacyjnych, często dzieląc się doświadczeniem w kwestii trudności w najmie lokali z perspektywy organizacji non-profit, jak również wskazując na problemy organizacyjne napotymane podczas realizacji działań dla lokalnej społeczności zamieszkującej obszar konińskiej Starówki. W związku z powyższym poproszono przedstawicielkę stowarzyszenia o wyrażenie i doprecyzowanie swoich opinii w wywiadzie pogłębianym.

Przy ocenie sytuacji społeczno-gospodarczej obszaru rewitalizacji „Starówka” respondentka wskazała na niewystarczający poziom skomunikowania Starówki z resztą miasta. Brakuje przystanków komunikacji miejskiej w północnej i południowej części obszaru rewitalizacji. Po godzinie 22 kończą się kursy, co utrudnia dostępność Starówki wieczorami osobom bez samochodu. Ponadto jest mało miejsc parkingowych, brakuje ma stojaków na rowery.

Poza salą w budynku Centrum Organizacji Pozarządowych brakuje większej sali wykładowo-warsztatowej, w której stowarzyszenia i organizacje pozarządowe mogłyby realizować różnego rodzaju zajęcia. Obecnie COP udostępnia sale na nieodpłatne zajęcia społeczne, nie można natomiast organizować zajęć odpłatnych. Stowarzyszeniu przydałby się lokal wynajmowany na jeden dzień tygodniowo na organizację odpłatnych zajęć dla rodzin z dziećmi. Aktualnie dostępna oferta wynajmu biur na godziny na Starówce jest dla Stowarzyszenia niedostępna cenowo.

Wśród barier rozwoju działalności na Starówce przedstawicielka Stowarzyszenia wymieniła problemy lokalowe. Stowarzyszenie próbowało uzyskać od Miasta lokal, na preferencyjnych warunkach, ale te warunki okazały się gorsze niż na rynku prywatnym, a dodatkowo proponowane lokale wymagały gruntownego remontu, na który Stowarzyszenia nie stać. Organizacje pozarządowe mają pomysły i środki na działania społeczne dla mieszkańców, ale brakuje na Starówce lokali pod wynajem o odpowiednim standardzie i niewygórowanych cenach.

2.2. Przedstawiciele przedsiębiorstw, w tym firm, które zainwestowały w Koninie w ostatnich 5 latach

Przeprowadzono rozmowy telefoniczne z przedstawicielami 3 firm prowadzących działalność gospodarczą na obszarze rewitalizacji „Starówka”. Przedsiębiorstwa te mają swoje siedziby przy Placu Wolności i Placu Zamkowym, tj. w centralnej części Starówki. Prowadzą działalność handlowo-usługową.

W ocenie sytuacji społeczno-gospodarczej obszaru rewitalizacji „Starówka” oraz poziomu i kierunków tego rozwoju przedstawiciele przedsiębiorstw mieli podzielone zdania. Część stwierdziła, że „ożywienie Starówki już powoli następuje i warto ten rozwój dalej wspierać np. poprzez działania Miasta. Zauważalny wpływ na poprawę sytuacji ma Bulwar Nadwarciański oraz nowe budynki mieszkalne wielorodzinne MTBS przy ul. Szarych Szeregów w Koninie (była baza PKS), w których parterach znajdować się będą lokale handlowo-usługowe.” Pojawiły się także oceny negatywne, twierdzące, że na co dzień na Starówce „nic się nie dzieje i nie ma ludzi”. Pomimo tego, zdaniem przedsiębiorców Starówka ma potencjał, „ale potrzebne są zabiegi marketingowe, które by pozwoliły uatrakcyjnić ten obszar”. Brakuje osoby „gospodarza”, który zadbałby o rozwój Starówki.

W opinii respondentów badania „na Starówce ostatnio jest dużo zmian, właściciele kamienic zaczęli je remontować, jest coraz więcej podmiotów gospodarczych. Oczywiście nadal obecne są nieciekawe budynki, które niszczeją od wielu lat, ponieważ ich właściciele nie mają środków finansowych na remonty. Ale niektóre kamienice są coraz ładniejsze, na pewno pomoc finansowa ze strony Miasta zachęciłaby właścicieli do prowadzenia remontów, np. poprzez zwolnienie z podatku lub rozłożenia na raty kwoty podatku. Wyremontowane, estetyczne budynki będą zachęcać potencjalnych lokatorów do najmu”.

Zła sytuacja społeczno-gospodarcza obszaru rewitalizacji „Starówka” wynika m.in. z powodu braku „gospodarza”. Starówka posiada potencjał, ale potrzebne są zabiegi marketingowe, które pozwoliłyby uatrakcyjnić ten obszar.

Wśród przyczyn zaistniałej sytuacji społeczno-gospodarczej respondenci wymienili:

- zamknięcie ruchu samochodowego: „Po zamknięciu ruchu na Placu Wolności nastąpił powolny proces utraty znaczenia Starówki, utrudniony dojazd przyczynił się do spadku klientów, obroty funkcjonujących na Starówce firm spadały, w efekcie zaczęły być likwidowane sklepy, a w ich miejsce powstały urzędy.”
- intensywny rozwój sklepów sieciowych, centrów handlowych, które w pewnym stopniu stanowią zagrożenie gospodarcze dla rozwoju przedsiębiorczości na Starówce i utraty części klientów. Jednak zdaniem przedsiębiorców „jeśli ludzie mieliby wybór, to jest Starówkę, gdzie byłyby odnowione, ładne kamienice, gdzie byłyby kawiarnie, restauracje, ładne oświetlone uliczki to większość mieszkańców pewnie wybrałaby Starówkę, żeby pospacerować, pojeździć rowerami, posiedzieć w restauracjach itp. zamiast spędzać czas w centrum handlowym”.
- wyjazd młodych ludzi z Konina: „większość młodych ludzi wyjeżdża. Może dlatego, że nie ma co robić na Starówce. Starówki czy rynki z innych miast wieczorami i w weekendy tętnią życiem, a tu nie ma absolutnie nic takiego, że ktokolwiek miałby po cokół-wiek przyjść na Starówkę po godzinie 16.”

Przy pytaniu o bariery, problemy rozwoju działalności gospodarczej na Starówce i prowadzenia działalności wynajmu lokali użytkowych przedsiębiorcy wskazywali, że wpływ na atrakcyjność przestrzeni publicznej mają lokale gastronomiczne, a w sezonie letnim ogródki gastronomiczne, restauracyjne które tworzą śródmiejski klimat i przyciągają mieszkańców. Na Starówce brakuje takich lokali, co więcej w ostatnim czasie zostały zamknięte 3 lokale. Istotną kwestią jest zachęcenie restauratorów do zainwestowania w lokale na Starówce. „Miasto powinno zaprosić restauratorów na Starówkę poprzez upusty finansowe”. Zachęcić ich do urządzania ogródków przykawiarnianych / przyrestauracyjnych, pomóc w procedurze uzyskania

wymaganych zgód i pozwoleń np. opinii organu konserwatorskiego – jeśli ogródek miałby być położony na terenie bądź przy budynku objętym ochroną konserwatora, czy opinii Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych w zakresie możliwości podawania napojów procentowych. W ten sposób Starówka zyska na atrakcyjności i ludzie chętniej będą ją odwiedzać.

Do problemów przedsiębiorcy zaliczyli także nieskuteczny, nieefektywny przepływ informacji o organizowanych przez Miasto wydarzeniach. Nawet prowadząc firmy na Starówce respondenci badania stwierdzili, że nie docierają do nich informacje o wielu wydarzeniach organizowanych na Starówce. „W mieście potrzebny jest marketingowiec, lub specjalista ze sfery public relations, który zajmie się promocją wydarzeń na Starówki, w szczególności informowaniu o nich mieszkańców nowej części Konina”. Zdaniem przedsiębiorców „biorąc pod uwagę wysokie koszty organizacji imprez, dziwi fakt braku przeznaczenia relatywnie niewielkich kwot na promocję. Obecnie popularne są różne środki przekazu, media społecznościowe itd. i na pewno dotarcie z informacją do wszystkich mieszkańców jest możliwe, jeśli będzie się tym zajmować właściwa osoba”.

Innym wskazywanym problemem jest przebywanie na Starówce osób wykluczonych, zmarginalizowanych będących pod wpływem alkoholu, głównie z pobliskiej ul. Nadrzeczej, gdzie skupione są budynki socjalne i komunalne.

W opinii przedsiębiorców biorących udział w wywiadzie telefonicznym właściciele nieruchomości uzyskujący zyski z wynajmu powinni płacić podatki. Jednak w przypadku osób, które nie osiągają żadnych dochodów z nieruchomości np. ze względu na jej zły stan techniczny pobieranie przez Miasto kilku lub nawet kilkunastu tysięcy złotych rocznie podatku jest działaniem niesprawiedliwym i nie przynoszącym korzyści, ponieważ ze względu na brak środków finansowych degradacja tych budynków będzie się pogłębiać, co ma negatywny wpływ na ogólny wizerunek Starówki „i w tym momencie przychodzą przedsiębiorcy, którym na atrakcyjności nie zależy typu sklepy z odzieżą używaną”. Tego typu działalność nie powinna być prowadzona na Starówce, która powinna być obszarem reprezentacyjnym, gdzie powinny znajdować się estetyczne aleje bankowe, lub pracownie architektów, restauracje itp. Zwolnienie z podatku właścicieli budynków w złym stanie i nie przynoszących dochodów, pod warunkiem ich wyremontowania w określonym czasie mogłoby mieć korzystny wpływ zarówno na poprawę estetyki Starówki i jej atrakcyjności, jak i generowanie większego ruchu, co skutkowało będzie ożywieniem tego obszaru. Można także rozważyć dotacje na remonty dla przedsiębiorców, udzielane np. w transzach na wykonanie dachu, elewacji itd. Zarówno udzielane ulgi w podatku od nieruchomości, jak i dotacje muszą być nadzorowane, kontrolowane i rozliczane. W przypadku niewywiązania się z umowy przedsiębiorca powinien zwrócić chociaż pewną ustaloną część otrzymanej kwoty. Z drugiej strony również właściciele w dobrej kondycji finansowej powinni mieć możliwość uzyskania ulgi w podatku od nieruchomości, jeśli poprzez remonty i wykonane prace będą przyczyniać się do poprawy atrakcyjności gospodarczej i rozwoju przedsiębiorczości. Selektywne wsparcie, dyskryminacja lepiej usytuowanych właścicieli nieruchomości może wywoływać niezadowolenie i niechęć.

Część przedsiębiorców wyraziła wątpliwości czy zwolnienia z podatku od nieruchomości będą stanowić istotną zachętę inwestycyjną. Wysokość podatku nieruchomości jest uzależniona od metrażu i kwota zwolnienia od podatku może być niewystarczająca do zachęcenia przedsiębiorcy do podejmowania działań np. remontowych. „Taki instrument mógłby zadziałać

w sytuacji kiedy właściciele remontuje swoją nieruchomość i przy okazji dostaje zwolnienie. Natomiast poważne wątpliwości budzi fakt, czy zwolnienie z podatku będzie w stanie popchnąć kogoś do remontu".

Jeden z przedsiębiorców zwrócił uwagę na dużą liczbę urzędów w okolicy Placu Wolności i Placu Zamkowego oraz ich usytuowanie. „Urzędy powinny zajmować wyższe kondygnacje, a nie partery, które powinny pełnić funkcje handlowe, usługowe itp.” Powoduje to nieefektywne wykorzystanie posiadanych zasobów nieruchomości. „Zarządzaniem Starówką powinien zająć się Menadżer od Starówki, który zna się na prowadzeniu nieruchomości, na biznesie. Powinna to być niezależna osoba, która będzie się tym zajmowała. Która wskaże czy opłaca się zwalnianie z podatku od nieruchomości i wspieranie przedsiębiorców”.

Pojawił się także pomysł utworzenia przy urzędach „punktów kontaktu / punktów informacyjnych”, w których przedsiębiorcy mogliby uzyskać kompleksową informację i pomoc, bez konieczności załatwiania pojedynczych spraw w placówkach rozsianych po całym mieście.

Ponadto przeprowadzono rozmowę telefoniczną z jednym z członków Cechu Rzemiosł Różnych w Koninie. Cech Rzemiosł Różnych w Koninie jest organizacją samorządu gospodarczego rzemiosła, posiada osobowość prawną, działa na podstawie przepisów Ustawy z dnia 22 marca 1989r. o rzemiośle znowelizowanej ustawą z dnia 6.09.2001 r. oraz na podstawie Statutu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Członków Cechu Rzemiosł Różnych w Koninie w dniu 1 lipca 1999r, który określa podstawowe zadania Cechu wobec swoich członków, wobec organów administracji, sądów i innych instytucji. Cech zrzesza na zasadzie dobrowolności rzemieślników regionu konińskiego reprezentujących ponad 30 zawodów rzemieślniczych³.

W opinii przedstawiciela Cechu sytuacja społeczno-gospodarcza Starówki jest dość trudna do określenia. Z jednej strony widać, że realizowane są już różne działania, których nie można negocjować, ponieważ „sporo jest już jednak zrobione”. Z drugiej strony w centrum Konina jest mało punktów handlowych, usługowych, brakuje restauracji i innych lokali gastronomicznych. Powoduje to, że „wieczorami Starówka jest wyludniona, nie ma tu ludzi”. Są to główne przyczyny trudnej sytuacji społeczno-gospodarczej Starówki, która nie jest miejscem chętnie odwiedzanym, ponieważ nie ma tu możliwości robienia zakupów, korzystania z usług itd.

Wśród potencjalnych narzędzi, którymi można by było ożywić Starówkę i poprawić działalność gospodarczą oraz zwiększyć ruch konsumencki przedstawiciel Cechu wymienił możliwości udzielania ulg w podatkach i opłatach lokalnych. „Czynsze przy wynajmie lokali są dość duże i mniejszym firmom jest trudno je płacić.” Są to poważne bariery finansowe w szczególności dla małych firm. „Zwolnienia z podatku od nieruchomości przynajmniej w okresie rozruchu firmy na pewno stanowiłyby zachętę”. A na dalszym etapie rozwoju, gdy firma osiągnie już pewną stabilność finansową ulgi nie byłyby konieczne.

Obecnie jest duża rotacja najemców lokali użytkowych. Wiele lokali jest w złym stanie i nie ma chętnych na ich wynajem. Zwolnienie z podatku od nieruchomości pod jakimś warunkiem np. remontem nieruchomości może przyciągnąć potencjalnych chętnych na prowadzenie działalności gospodarczej na Starówce. Takiego typu działania korzystnie wpłyną na poprawę sytuacji społeczno-gospodarczej obszaru rewitalizacji.

³ <http://www.cechkonin.pl/organizacja-cechu/zasieg-i-dzialania.html>

2.3. Przedstawiciele samorządu terytorialnego Konina

Przeprowadzono rozmowy telefoniczne z 3 radnymi z okręgu wyborczego 1 oraz z Zastępcą Prezydenta ds. gospodarczych.

W ocenie sytuacji społeczno-gospodarczej obszaru rewitalizacji „Starówka” radni wskazali na jego stagnację. „Głównym problemem jest to, że Starówka wymiera. Młodzi ludzie uciekają z Konina. Brakuje inwestycji, nowych przedsiębiorstw”. Większość mieszkańców stanowią osoby starsze, jednak „Starówka jest obecnie mało przyjazna dla seniorów, zwłaszcza o słabszym zdrowiu, kondycji”. Brakuje ławek umożliwiających starszym osobom odpoczynek np. w drodze do parku miejskiego im. Fryderyka Chopina, czy na Alejach 3 Maja.

Zauważalnym problemem na Starówce są sklepy nocne, czynne po godzinie 22, ze względu na sprzedaż alkoholu. Osoby pod wpływem alkoholu zakłócają spokój, przejmują publiczne przestrzenie, często wprowadzają poczucie zagrożenia. Jeden z radnych wskazał na nieudane próby tworzenia modeli mieszkaniowych nakierowanych na integrowanie i włączanie grup społecznych zagrożonych wykluczeniem: „Wprowadzano różne grupy społeczne, w tym z rodzin patologicznych w klatki schodowe, żeby się integrowały w tym lepszym społeczeństwie. Niestety dzieje się to troszkę inaczej.”

Zdaniem radnych istotnym problemem jest trudny start życiowy i zawodowy dla osób młodych. „Koszty najmu mieszkań, jak i rozpoczęcia działalności powinny preferencyjnie uwzględniać potrzeby i możliwości finansowe osób młodych ułatwiając im start. Ograniczone perspektywy rozwoju zawodowego, brak dostępnych mieszkań zniechęca osoby młode do wiązania swojej przyszłości z Koninem, przez co osoby, które wyjechały do większych ośrodków akademickich rzadko wracają i miasto zamiera”.

Opisane powyżej opinie radnych podziela również przedstawiciel samorządu terytorialnego Konina – Zastępca Prezydenta ds. gospodarczych. Zdaniem Zastępcy Prezydenta Starówka ma bardzo duży potencjał, ale „nie ma tutaj życia”. Lokalizacja Urzędu Miasta na Starówce generuje ruch w ciągu dnia (w szczególności w godzinach pracy Urzędu), ale wieczorami ta część miasta pustoszeje. Ważną inwestycją Miasta jest zagospodarowanie bulwaru, który z pewnością będzie przyciągał mieszkańców na Starówkę. Kolejna ważna inwestycja to budowa 120 mieszkań przez MTBS. Obecnie na Starówce pozostały osoby starsze, a młodzi ludzie mieszkają głównie na Zatorzu. Budowa nowych i dostępnych cenowo mieszkań w zasobach Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie przyczyni się do napływu młodych ludzi na Starówkę i zmiany struktury wiekowej mieszkańców. Coraz większą popularnością cieszy się koniński rower miejski, który stanowi uzupełnienie transportu publicznego. Do dyspozycji rowerzystów Konina jest 11 stacji, w tym 3 na Starówce.

Do barier, problemów rozwoju działalności gospodarczej na Starówce i prowadzenia działalności wynajmu lokali użytkowych radni zaliczyli przede wszystkim wyludnianie się Starówki, „markety przejęły praktycznie cały handel, jest coraz więcej pustostanów.” Brakuje chętnych na zagospodarowanie, wynajem powierzchni lokali użytkowych. „Jeżeli powstają jakieś przedsięwzięcia to na krótki okres.” Przyczyną takiego stanu rzeczy może być brak więzi z miastem wśród napływowych mieszkańców Konina. „Brakuje pewnej kultury w życiu publicznym, spędzania czasu na placach, w kawiarniach. Dlatego to wszystko tu u nas umiera i nie może się utrzymać.”

W celu ożywienia Starówki konieczna jest poprawa bezpieczeństwa np. poprzez dodatkowy posterunek lub kontrole policji w okolicach Placu Zamkowego i Placu Wolności. Niezbędne są także działania przyciągające ludzi z innych części Konina. „Wszelkie programy ożywienia społeczno-gospodarczego powinny być ukierunkowane na stworzenie atrakcyjnej oferty dla osób młodych, które zastopują odpływ mieszkańców do większych ośrodków, ale i przyciągną wykwalifikowane osoby, chcące działać na terenie miasta. Trzeba im stworzyć odpowiednie warunki: zarówno poprzez wsparcie w podejmowaniu działalności gospodarczej, tworzenie miejsc pracy, zapewniając ciekawą ofertę kulturalną i mieszkaniową przede wszystkim. Oczywiście remonty, zabezpieczenie potrzeb innych grup: osób starszych, emerytów czy też tworzenie udogodnień dla osób niepełnosprawnych też są ważne, ale ożywienie Starówki i całego Konina będzie możliwe tylko i wyłącznie, gdy przyciągniemy młodych”.

Ponadto Zastępca Prezydenta ds. gospodarczych zauważył, że pewną barierę stanowi zażytkowy charakter wielu budynków na Starówce. Właściciele kamienic często nie dysponują odpowiednimi środkami na ich remonty zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków. Wiele budynków jest nadal ogrzewanych piecami węglowymi, co powoduje smog. Na budynku Centrum Organizacji Pozarządowych przy placu Wolności zamontowano czujnik smogu oraz tablicę, na której wyświetlane jest aktualnie stężenie szkodliwych pyłów. Zastępca Prezydenta ds. gospodarczych wspominał także o konińskim programie wymiany pieców, jako elemencie walki ze smogiem.

Zdaniem radnych aktualna wysokość podatku od nieruchomości może być dotkliwa dla wielu przedsiębiorców. Warto rozważyć możliwość okresowego zwolnienia dla osób rozpoczynających działalność gospodarczą. „Skoro przepisy zwalniają niektórych przedsiębiorców z opłacania składek na ubezpieczenie społeczne to dodatkowa ulga w podatku od nieruchomości mogłaby stanowić zastrzyk motywujący tych ludzi, którzy chcą otworzyć działalność”. W opinii radnych ważna jest także estetyka Starówki. „Ewentualne zniżki, zachęty inwestycyjne powinny być powiązane z odnową i remontami kamienic, gdyż obecne pustostany i kamienice będące w złym stanie technicznym, wpływają bardzo negatywnie na wizerunek Starówki, co także zniechęca do mieszkania i odwiedzania jej, czy podejmowania działalności”. Z tego względu, czyli poprawy wyglądu Starówki, ewentualne zwolnienia, czy ulgi w podatku od nieruchomości powinny dotyczyć wszystkich niezależnie od statusu czy osiągniętych dochodów. Celem wprowadzonych zwolnień/ulg powinno być uatrakcyjnienie Starówki, a nie pomoc właścicielom nieruchomości o niskich dochodach.

Zastępca Prezydenta ds. gospodarczych również potwierdził konieczność wprowadzenia zwolnienia z podatku od nieruchomości, w tym dla właścicieli którzy remontują elewacje, ponieważ wpływa to znacząco na poprawę estetyki przestrzeni. Zwolnienie z podatku mogłoby być na poziomie 80% do 90%, jednak nie więcej niż 20-30 tys. zł. Koszty remontów jednak są duże i być może tylko część właścicieli byłaby zainteresowana. Remontowane budynki mogłyby być także oświetlone, iluminacje elewacji eksponują detale architektoniczne i tworzą nastrój miejsca. Zdaniem Zastępcy Prezydenta ds. gospodarczych warto zachęcić mieszkańców do włączenia się w rewitalizację. choćby poprzez konkurs dotyczący estetyzacji okien i balkonów.

Zdaniem przedstawiciela samorządu terytorialnego na rozwój gospodarczy Starówki wpłyną planowane przez Miasto inwestycje na Wyspie Pocijewe. Przewidywane kierunki zagospodarowania wiążą się z wykorzystaniem źródeł geotermalnych, m.in. budową ciepłowni

geotermalnej oraz kompleksu rekreacyjno-leczniczego. Modernizacji wymaga także Plac Wolności, gdzie potrzebne są dodatkowe elementy małej architektury. Dom Zemełki powinien być zaadaptowany na nowe funkcje.

2.4. Przedstawiciel Powiatowego Urzędu Pracy w Koninie

Przedstawiciel Powiatowego Urzędu Pracy w Koninie oceniając sytuację społeczno-gospodarczą obszaru rewitalizacji „Starówka” zauważył, że „podstawowym problemem jest wynajmowanie powierzchni biurowej. Zarówno same lokale, jak i całe budynki są bardzo zdewastowane, zniszczone, wymagają dużych nakładów finansowych na doprowadzenie ich do użyteczności. Na pewno zachętą dla przedsiębiorców, w szczególności młodych będą preferencyjne warunki wynajmu lokali do 2 lat lub na dłuższy okres.” Takiego typu zachęty mogą być prowadzone w komunalnych lokalach użytkowych stanowiących własność Miasta Konina, gdzie przedsiębiorcy mogliby uzyskać ulgę w czynszu. Natomiast w przypadku właścicieli prywatnych nieruchomości „Miasto pobiera podatki z tytułu użytkowania nieruchomości i może je obniżyć na ustalony okres i pod pewnymi warunkami np. przeprowadzeniem remontu czy uruchomieniem w lokalu działalności gospodarczej wspierającej rozwój Starówki”.

Do głównych problemów obszaru rewitalizacji „Starówka” przedstawiciel Powiatowego Urzędu Pracy w Koninie zaliczył słabe skomunikowanie Starówki z resztą miasta. przy czym zauważył, że ze względu na zabytkowy charakter i przepustowość ulic pełne skomunikowanie może nie być możliwe. W związku z tym konieczne jest uświadamianie mieszkańców w tym temacie oraz wskazanie najdogodniejszych możliwości dojazdu.

W zakresie wsparcia rozwoju działalności gospodarczej na Starówce przedstawiciel Powiatowego Urzędu Pracy w Koninie zaproponował utworzenie punktu informacyjnego dla przedsiębiorców, który byłby dostępny zarówno dla nowych, jak i obecnych przedsiębiorców. „W punkcie tym przedsiębiorcy mogliby dowiedzieć się o tym jakie środki mogą pozyskać, w jaki sposób założyć działalność gospodarczą, generalnie uzyskać kompleksowe doradztwo gospodarcze. Taki punkt mógłby powstać w budynku dawnego sądu rejonowego przy ul. Wojska Polskiego 2b.”

2.5. Właściciele prywatnych nieruchomości zlokalizowanych na obszarze Starówki

Przeprowadzono wywiady telefoniczne z 5 właścicielami prywatnych nieruchomości zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji „Starówka”, z zarządcą nieruchomości oraz z przedstawicielem Spółdzielni Mieszkaniowej, posiadającej lokal użytkowy przy Placu Wolności.

Oceniając sytuację społeczno-gospodarczą obszaru rewitalizacji „Starówka” badani wskazywali następujące problemy:

- niewystarczającą liczbę miejsc parkingowych – obecnie miejsca parkingowe zajmują pracownicy lokalnych urzędów, sklepów, firm i brakuje wolnych miejsc postojowych dla klientów, „w tym momencie jeśli klient chce podjechać i nie ma gdzie zaparkować to przejeżdża przez ulicę i się nie zatrzymuje. W takiej sytuacji, gdy klienci nie zatrzymują się, punkty handlowe i usługowe nie mają obrotów, nie mają z czego płacić podatków”.

Strefa płatnego parkowania powinna obejmować większy obszar Starówki, ponieważ wprowadza rotację. „Nie powinno być tak, że pracownicy zajmują parkingi przez cały dzień.” Parking buforowy przy ul. Grunwaldzkiej jest za daleko dla klientów na tzw. szybkie zakupy.

- niska atrakcyjność Starówki powoduje, że wygląda ona na wymarłą. „Obecnie na konińskiej Starówce – Placu Wolności jest tylko jedna restauracja, sklep z odzieżą używaną, inne 2-3 sklepy i poza tym nic.” Starówka posiada niewykorzystany potencjał, „potrzebne są działania, które uatrakcyjnią przestrzeń, np. remonty reprezentacyjnych budynków przy głównych ulicach.”
- złe zagospodarowanie Placu Wolności – rynki w innych miastach posiadają więcej elementów małej architektury, skwery, fontanny itp. „A na Placu Wolności jest tylko kilka ławek, nie ma nawet cienia latem.” Podobnie sytuacja wygląda na Bulwarze Nadwarciańskim, który stanowi teren otwarty nieocieniony, nie zostały posadzone drzewa. Jest to problem szczególnie dla osób starszych i wrażliwych, dla których niebezpieczne jest przebywanie w pełnym słońcu.
- zbyt szybki ruch na niektórych ulicach (np. Urbanowskiej, Wiosny Ludów), na wszystkich dookoła Placu powinien być uspokojony ruch.
- brak podłączenia wielu budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej np. przy Wiosny Ludów i 3 Maja.

Zdaniem badanych duży wpływ na obecny stan Starówki miało zamknięcie ruchu samochodowego. „Przez kilkanaście lat Plac Wolności był zamknięty, żadne prośby, pisma mieszkańców i właściciele nieruchomości nie pomagały. Starówka umarła przez zamknięcie ruchu.” Obecnie po wznowieniu ruchu sytuacja powoli ulega poprawie, ale remontowane są jedynie nieliczne prywatne kamienice, a państwowe nieruchomości ulegają dewastacji. W opinii badanych „sytuacja społeczno-gospodarcza Starówki ulega poprawie, ale czy tempo tego rozwoju jest wystarczające to trudno powiedzieć, zawsze mogłoby być lepiej”. Smutnym przykładem jest kamienica po pensji Stefanii Esse - jeden z cenniejszych konińskich zabytków, który niestety, od wielu lat niszczeje. Budynek jest w rękach prywatnych, ale ze względu na brak środków finansowych i ograniczenia wynikające z jego zabytkowego charakteru właściciel nie dokonuje remontów.

Innym czynnikiem kształtującym sytuację społeczno-gospodarczą Starówki jest jej położenie. W innych miastach jak np. Września, czy Kalisz starówki są centralnie położone, a w Koninie tak nie jest. Ponadto istotny jest podział miasta na dwie części, które się odrębnie rozwijały, a na Starówce przez wiele lat nic się nie działo. Mieszkańcy innych rejonów Konina odwiedzają Starówkę jedynie przy okazji załatwiania spraw urzędowych, nie spędzają tu czasu. Na Starówce „mamy ratusz, parę starych kamieniczek mniej lub bardziej starych, w mniej lub bardziej zdewastowanym stanie, natomiast generalnie rzecz biorąc nie mamy centrum, Staro Rynku porządnego, dużego z prawdziwego zdarzenia i wszystkiego innego co z tym się wiąże”. Niewątpliwie wpływ na poprawę sytuacji będzie mieć zagospodarowanie terenu po byłej bazie PKS w Starym Koninie, gdzie Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Koninie realizuje budowę wielorodzinnych budynków mieszkalnych z lokalami usługowo-handlowymi w parterze. Należy rozważyć możliwości zabudowy pozostałych wolnych terenów np. między trasą Warszawską a Wałem Tarejwy, gdzie również powinny powstać mieszkania

i lokale użytkowe. Skupienie na Starówce usług i handlu będzie generować ruch i przyciągać ludzi.

W przypadku sytuacji na rynku nieruchomości badani wskazali na brak osób chętnych na wynajem lokali. „Niskie zainteresowanie do najmu lokali użytkowych wynika m.in. z małej dostępności komunikacyjnej. Np. była osoba zainteresowana otwarciem lokalu gastronomicznego, ale przez brak parkingu dla klientów ta osoba zrezygnowała”. Ponadto duży wpływ ma niska atrakcyjność Starówki, która powoduje, że lokale są wynajmowane przez podmioty, którym nie zależy na atrakcyjności otoczenia jak np. sklepy z odzieżą używaną.

„Rotacja najemców jest dość duża, wiele lokali stoi pustych przez dość długi okres, te same lokale wciąż stoją puste. Nawet jeśli zostają wynajęte, to na krótki okres czasu i potem znowu są puste.” Zarządca nieruchomości posiadający doświadczenia na rynku nieruchomości w innych miastach, stwierdził że przyczyną takiego stanu rzeczy jest wysokość podatków: „podatek od nieruchomości w Koninie jest na takim samym poziomie jak w Poznaniu, czy w Warszawie, natomiast dochód osiągany z wynajmu w Koninie w porównaniu z Poznaniem, czy Warszawą jest diametralnie inny”. Z tego powodu ponoszone przez właścicieli „koszty na nakłady nie są rekompensowane przez dochody z najmu i nie wystarczają na utrzymanie lokalu w dobrym standardzie. Utrzymanie dobrego standardu powoduje, że cena rośnie i trudno znaleźć klienta.” Potencjalni najemcy poszukują przede wszystkim lokali w dobrym standardzie, w ciekawej lokalizacji i atrakcyjnej cenie.

W opinii właścicielki 3 nieruchomości na Starówce nie ma dużego zainteresowania na najem lokali na tym terenie. „Młode osoby najczęściej biorą dotacje na rozpoczęcie działalności gospodarczej, kupują sprzęt i prowadzą działalność w wymaganym okresie, żeby nie spłacać tej dotacji, a potem zamykają działalność.”

Zdaniem badanych, aby poprawić sytuację na Starówce Miasto powinno obniżyć podatki lokalne. Wygląd budynków, stan ich elewacji istotnie wpływają na wizerunek miejsca, ale remonty są bardzo dużym wydatkiem dla właścicieli. Z tego względu jakieś dofinansowanie dla właścicieli kamienic i budynków na Starówce byłoby potrzebne. „Różnica jest taka, że np. w Poznaniu niektóre działania jest łatwiej przeprowadzić, bo jak wynika z moich obserwacji rynku ceny najmu metra kwadratowego w Poznaniu są nawet trzykrotnie wyższe niż w Koninie, co powoduje lepszy zwrot z inwestycji.” Oznacza to, że jeśli od kwoty uzyskanej z najmu odejmujemy podatek od nieruchomości i koszty stałe prowadzenia działalności itd. to przeprowadzenie remontów jest opłacalne.

Projektując formy pomocy należy wykazać dużą ostrożność w zakresie wprowadzanych ograniczeń, braku równego dostępu do ulg w podatku od nieruchomości oraz innych planowanych form wsparcia.

2.6. Przedstawiciele instytucji otoczenia biznesu

Przeprowadzono rozmowę telefoniczną z przedstawicielką Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. w Koninie.

W opinii przedstawicielki instytucji otoczenia biznesu „na Starówce jest coraz lepiej, jest widoczne pewne ożywienie. Po wielu latach różnych zabiegów widać, że coś się zaczyna dziać na Starówce, zaczyna ona przyciągać mieszkańców do tego żeby tam bywać”. Duże znaczenie dla ożywienia Starówki miało otwarcie Bulwaru Nadwarciańskiego na działalność gospodarczą, powstało kilka lokali gastronomicznych, które przyciągają mieszkańców. „Nadal jest to poziom zdecydowanie niewystarczający, zainteresowanie lokalami do wynajęcia (klubowymi, gastronomicznymi, kawiarnianymi) pewnie będzie rosło. Już to powoli widać, że ludzie chcieliby tam przebywać, ale nadal zbyt mało jest różnorodności w ofercie żeby mówić, że jest dobrze. Jest coraz lepiej, ale jeszcze dobrze nie jest.” Brak dostatecznie szerokiej oferty pubów, restauracji i kawiarni powoduje, że Starówka nie jest atrakcyjna w porównaniu z innymi częściami miasta, gdzie jest większa możliwość wyboru lokalu i alternatywnych form spędzania czasu wolnego. „Aktualnie funkcjonowanie kilku różnorodnych lokali na Starówce pokazuje, że barierą nie jest lokalizacja, tylko brak ciekawej oferty. Dzisiaj kiedy możemy swobodnie dojechać różnymi środkami komunikacji z jednego miejsca Konina na drugi nie jest barierą lokalizacja, tylko atrakcyjność oferty”. Ważna jest także jakość i standard prowadzonych usług. Klienci wracają i polecają innym osobom miejsca sprawdzone.

Poza działaniami infrastrukturalnymi takimi jak poprawa estetyki Starówki, usprawnieniem komunikacji publicznej, czy modernizacją Bulwaru Nadwarciańskiego w obszarze rewitalizacji „Starówka” potrzebne są działania miękkie, społeczne. „Sam jarmark św. Bartłomieja, który odbywa się raz w roku i jakieś sporadyczne inicjatywy są niewystarczające do tego, żeby mówić, że na Starówce dzieje się coś więcej, brakuje częstszych, ciekawych wydarzeń kulturalnych, przyciągających różne grupy wiekowe”. Bardzo istotne jest przy tym skuteczne docieranie z informacją do mieszkańców na temat organizowanych wydarzeń. „Obecnie jest problem z docieraniem z informacjami, te informacje nie docierają w dostatecznym czasie albo dostatecznie szybko żeby faktycznie w porę zachęcić wszystkich”.

Do ożywienia Starówki potrzebne są kompleksowe działania, obejmujące z jednej strony organizację ciekawych wydarzeń, koncertów, imprez kulturalnych itp., a z drugiej strony zapewnianie ich uczestnikom dobrych miejsc, w których można zostać albo do późnej nocy albo co najmniej do późnego wieczora, a potem wrócić komunikacją miejską. Historyczne centra miast, starówki miast takich jak np. Kazimierz Dolny, Poznań, Łódź, czy Toruń tętnią życiem, ponieważ znajdują się tam restauracje, kawiarnie, puby, które tworzą klimat i przyciągają ludzi. W opinii badanej w podobny sposób powinna rozwijać się konińska Starówka.

3. Oczekiwane zachęty inwestycyjne dla obszaru rewitalizacji „Starówka”

Przeprowadzone badania pozwoliły na sformułowanie następujących wniosków:

- sytuacja społeczno-gospodarcza Starówki nie jest dobra, ale powoli ulega poprawie, jednak zmiany następują zbyt wolno i wymagają intensyfikacji. Większość respondentów zauważa nieznaczną poprawę, ale tempo rozwoju jest niewystarczające. Mieszkańcy innych rejonów Konina odwiedzają Starówkę jedynie przy okazji załatwiania spraw urzędowych, nie spędzają tu czasu, ponieważ nie ma różnorodnej oferty. Popołudniami i wieczorami, po zamknięciu urzędów Starówka pustoszeje. W opinii badanych pozytywny wpływ na poprawę sytuacji społeczno-gospodarczej Starówki ma zagospodarowanie Bulwaru Nadwarciańskiego i umożliwienie prowadzenia tam działalności gospodarczej, a także zagospodarowanie terenu po byłej bazie PKS, gdzie powstają lokale mieszkalne i usługowo-handlowe. Pomimo tych działań Starówka pozostaje mniej atrakcyjna w porównaniu z innymi częściami miasta, ponieważ nie posiada różnorodnej oferty gastronomicznej i spędzania czasu wolnego, co przekłada się na niską atrakcyjność inwestycyjną, tworząc „błędne koło”;
- zdaniem respondentów badania duży wpływ na obecną sytuację społeczno-gospodarczą Starówki miało zamknięcie ruchu samochodowego, „utrudniony dojazd przyczynił się do spadku liczby klientów, obroty funkcjonujących na Starówce firm spadały, w efekcie zaczęły być likwidowane sklepy, a w ich miejsce powstały urzędy”.
- respondenci zwracali również uwagę na nieefektywne wykorzystanie posiadanych zasobów nieruchomości, ponieważ najatrakcyjniejsze pod działalność gospodarczą partery są zajęte. Część badanych jako rozwiązanie wskazała tzw. „Menedżera od Starówki”, „gospodarza”, to jest osoby, która posiada wiedzę i kompetencje do zarządzania Starówką, zarówno w zakresie gospodarowania nieruchomościami, jak i skutecznej informacji i promocji wydarzeń organizowanych na tym obszarze wśród mieszkańców innych rejonów Konina;
- rotacja najemców jest dość duża, co wynika z różnych przyczyn, m.in.: niskiej dostępności komunikacyjnej, zarówno niedostatecznej liczby kursów komunikacji publicznej, jak i niewystarczającej liczby miejsc parkingowych dla klientów, które są zajmowane przez pracowników (należy rozszerzyć strefę płatnego parkowania, która wymusza rotację), złego stanu lokali (brak podłączenia wielu budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej) i nieatrakcyjnego otoczenia, co powoduje, że obecnie na Starówce działają przedsiębiorcy, którym na atrakcyjności nie zależy typu sklepy z odzieżą używaną, alkoholem, a także przebywają osoby pod wpływem alkoholu, co wpływa na niższe poczucie bezpieczeństwa;
- odnowienie lokali i budynków (w tym podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej) wymaga dużych nakładów finansowych. Istotne znaczenie ma tu wysokość podatków od nieruchomości (od 1 m² powierzchni użytkowej budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej), który w Koninie jest na takim samym poziomie jak w dużych miastach wojewódzkich np. Poznań, Warszawa, natomiast dochód osiągany z wynajmu w Koninie w porównaniu z Poznaniem, czy Warszawą jest dużo niższy. Powoduje to wolniejszy zwrot z prowadzonych inwestycji.

Do oczekiwanych i możliwych do wprowadzenia zachęt inwestycyjnych oraz innych form wsparcia rozwoju przedsiębiorczości dla obszaru rewitalizacji „Starówka” zdaniem respondentów badania należą:

- wsparcie finansowe dla właścicieli nieruchomości na przeprowadzenie remontów w postaci okresowego zwolnienia (ulg lub rozłożenia na raty) z podatku od nieruchomości przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej. Zwolnienia, czy ulgi w podatku od nieruchomości nie powinny być selektywne, ale powinny dotyczyć wszystkich podmiotów niezależnie od statusu czy osiąganych dochodów, zakładając że celem wprowadzonych zwolnień/ulg powinno być uatrakcyjnienie Starówki, a nie pomoc właścicielom nieruchomości o niskich dochodach;
- preferencyjne warunki wynajmu komunalnych lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Konina, które są bardzo zdewastowane, zniszczone, wymagają dużych nakładów finansowych na doprowadzenie ich do użyteczności;
- zachęty finansowe i proceduralne dla restauratorów np. w postaci zwolnienia z opłat za prowadzenie sezonowych ogródków gastronomicznych, pomocy w uzyskaniu niezbędnych opinii i pozwoleń;
- utworzenie na Starówce „punktów kontaktu / punktów informacyjnych”, w których przedsiębiorcy (zarówno nowi jak i już funkcjonujący) mogliby uzyskać kompleksową informację i pomoc.

4. Katalog dostępnych zachęt inwestycyjnych dla obszaru rewitalizacji „Starówka” dedykowanych dla przedsiębiorców oraz właścicieli prywatnych nieruchomości nie będących przedsiębiorcami

4.1. Stan aktualny – zachęty inwestycyjne dostępne na terenie Konina

Obecnie na terenie miasta Konina inwestorzy prywatni posiadają kilka możliwości uzyskania wsparcia ze strony samorządu na realizowane inwestycje. Aktualnie dostępne instrumenty wsparcia dotyczą jednak tylko „nowych inwestycji”, za które zgodnie z przepisami o regionalnej pomocy inwestycyjnej przyjmuje się:⁴

- założenie nowego przedsiębiorstwa;
- zwiększenie zdolności produkcyjnej istniejącego zakładu;
- dywersyfikację produkcji poprzez wprowadzenie produktów uprzednio nieprodukowanych w zakładzie;
- zasadniczą zmianę dotyczącą procesu produkcyjnego istniejącego zakładu.

Dostępne zachęty inwestycyjne przyjmują formę okresowych zwolnień podatkowych. Poniżej przedstawiono ich charakterystykę.

Ulgi w podatku od nieruchomości udzielane na nowe inwestycje

Szczególnie istotnym narzędziem wsparcia ukierunkowanym na przyciąganie nowych inwestycji są **okresowe ulgi w podatku od nieruchomości** udzielane na podstawie: *Uchwały Nr 78 Rady Miasta Konina z dnia 25 marca 2015 roku w sprawie udzielania przez Miasto Konin regionalnej pomocy inwestycyjnej na wspieranie nowych inwestycji lub tworzenie nowych miejsc pracy związanych z nową inwestycją oraz Uchwały Nr 77 Rady Miasta Konina z dnia 25 marca 2015 roku w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości w ramach pomocy de minimis dla przedsiębiorców tworzących nowe miejsca pracy na terenie Miasta Konina.*

Narzędzie to skierowane jest do inwestorów zainteresowanych realizacją nowej inwestycji na nieruchomościach położonych w granicach miasta Konina, umożliwia uzyskanie okresowego zwolnienia z podatku od nieruchomości nawet na okres 10 lat.

Poniżej przedstawiono charakterystykę zwolnień podatkowych dokonywanych w obu trybach.

⁴ zgodnie z definicją inwestycji początkowej zawartej w art. 2 ust. 49 Rozporządzenia Komisji UE nr 651/2014 z dnia 17.06.2014 r. uznające niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu (GBER) (*Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej* L 187/1 z 26.6.2014 r.)

Tabela 4. Charakterystyka istniejących zwolnień podatkowych w Koninie.

	Zwolnienie w ramach regionalnej pomocy inwestycyjnej	Zwolnienie w ramach pomocy de minimis																																				
	Uchwała Nr 78 Rady Miasta Konina z dnia 25 marca 2015 roku w sprawie udzielania przez Miasto Konin regionalnej pomocy inwestycyjnej na wspieranie nowych inwestycji lub tworzenie nowych miejsc pracy związanych z nową inwestycją	Uchwała Nr 77 Rady Miasta Konina z dnia 25 marca 2015 roku w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości w ramach pomocy de minimis dla przedsiębiorców tworzących nowe miejsca pracy na terenie Miasta Konina																																				
Jaki typ nieruchomości zwolniony* jest z opodatkowania?	Grunty pod budynki i budowle lub ich części, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części, które powstały w wyniku nowej inwestycji o charakterze przemysłowym, usługowym lub handlowym (z zastrzeżeniem, że powierzchnia handlowa nie przekracza 200 m ²).	Budynki i budowle, które powstały w wyniku nowej inwestycji o charakterze przemysłowym lub usługowym powodujące utworzenie nowych miejsc pracy.																																				
Jako rozumiana jest nowa inwestycja?	Jako inwestycja początkowa lub inwestycja początkowa na rzecz nowej działalności gospodarczej , które rozumiane są jako inwestycja w rzeczowe aktywa trwałe lub wartości niematerialne i prawne związane z założeniem nowego zakładu, zwiększeniem zdolności produkcyjnej istniejącego zakładu, dywersyfikacją produkcji zakładu poprzez wprowadzenie produktów uprzednio nieprodukowanych w zakładzie lub zasadniczą zmianą dotyczącą procesu produkcyjnego istniejącego zakładu (lub dywersyfikacją działalności zakładu, pod warunkiem że nowa działalność, która ma być prowadzona, nie jest taka sama jak działalność poprzednio prowadzona w danym zakładzie ani podobna do takiej działalności – inwestycja początkowa na rzecz nowej działalności), bądź jako nabycie aktywów należących do zakładu, który został zamknięty lub zostałby zamknięty, gdyby zakup nie nastąpił, przy czym aktywa nabywane są przez inwestora niezwiązanego ze sprzedawcą i wyklucza się samo nabycie akcji lub udziałów przedsiębiorstwa.	Budowa nowych budynków i budowli w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.).																																				
Jakie są warunki i okres zwolnienia?	Okres trwania zwolnienia zależy od ogólnej wartości inwestycji : <table border="1" data-bbox="438 1422 949 1668"> <thead> <tr> <th>Wartość inwestycji:</th> <th>Okres zwolnienia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20 - 50 tys. EURO</td> <td>1 rok</td> </tr> <tr> <td>50 - 100 tys. EURO</td> <td>3 lata</td> </tr> <tr> <td>100 - 250 tys. EURO</td> <td>5 lata</td> </tr> <tr> <td>250 - 500 tys. EURO</td> <td>8 lata</td> </tr> <tr> <td>> 500 tys. EURO</td> <td>10 lat</td> </tr> </tbody> </table> lub od liczby powstałych miejsc pracy w wyniku nowej inwestycji : <table border="1" data-bbox="438 1769 949 2004"> <thead> <tr> <th>Liczba utworzonych miejsc pracy</th> <th>Okres zwolnienia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>> 2</td> <td>1 rok</td> </tr> <tr> <td>> 5</td> <td>2 lata</td> </tr> <tr> <td>> 10</td> <td>3 lata</td> </tr> <tr> <td>> 15</td> <td>4 lata</td> </tr> <tr> <td>> 50</td> <td>5 lat</td> </tr> <tr> <td>> 100</td> <td>10 lat</td> </tr> </tbody> </table>	Wartość inwestycji:	Okres zwolnienia	20 - 50 tys. EURO	1 rok	50 - 100 tys. EURO	3 lata	100 - 250 tys. EURO	5 lata	250 - 500 tys. EURO	8 lata	> 500 tys. EURO	10 lat	Liczba utworzonych miejsc pracy	Okres zwolnienia	> 2	1 rok	> 5	2 lata	> 10	3 lata	> 15	4 lata	> 50	5 lat	> 100	10 lat	Okres trwania zwolnienia zależy od liczby powstałych miejsc pracy w wyniku nowej inwestycji : <table border="1" data-bbox="965 1422 1428 1646"> <thead> <tr> <th>Liczba utworzonych miejsc pracy</th> <th>Okres zwolnienia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>> 2</td> <td>1 rok</td> </tr> <tr> <td>> 5</td> <td>2 lata</td> </tr> <tr> <td>> 10</td> <td>3 lata</td> </tr> <tr> <td>> 15</td> <td>4 lata</td> </tr> </tbody> </table>	Liczba utworzonych miejsc pracy	Okres zwolnienia	> 2	1 rok	> 5	2 lata	> 10	3 lata	> 15	4 lata
Wartość inwestycji:	Okres zwolnienia																																					
20 - 50 tys. EURO	1 rok																																					
50 - 100 tys. EURO	3 lata																																					
100 - 250 tys. EURO	5 lata																																					
250 - 500 tys. EURO	8 lata																																					
> 500 tys. EURO	10 lat																																					
Liczba utworzonych miejsc pracy	Okres zwolnienia																																					
> 2	1 rok																																					
> 5	2 lata																																					
> 10	3 lata																																					
> 15	4 lata																																					
> 50	5 lat																																					
> 100	10 lat																																					
Liczba utworzonych miejsc pracy	Okres zwolnienia																																					
> 2	1 rok																																					
> 5	2 lata																																					
> 10	3 lata																																					
> 15	4 lata																																					

	Zwolnienie w ramach regionalnej pomocy inwestycyjnej	Zwolnienie w ramach pomocy <i>de minimis</i>
	Uchwała Nr 78 Rady Miasta Konina z dnia 25 marca 2015 roku w sprawie udzielania przez Miasto Konin regionalnej pomocy inwestycyjnej na wspieranie nowych inwestycji lub tworzenie nowych miejsc pracy związanych z nową inwestycją	Uchwała Nr 77 Rady Miasta Konina z dnia 25 marca 2015 roku w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości w ramach pomocy <i>de minimis</i> dla przedsiębiorców tworzących nowe miejsca pracy na terenie Miasta Konina
Co skutkuje utratą zwolnienia?	<p>Podatnik traci prawo do zwolnienia w przypadku gdy:</p> <ol style="list-style-type: none"> nowa inwestycja nie zostanie utrzymana od dnia jej zakończenia przez okres 5 lat w przypadku dużego przedsiębiorcy lub 3 lat w przypadku mikro-, małego i średniego przedsiębiorcy, nie utrzyma zwiększonego zatrudnienia przez 5 lat w przypadku dużego przedsiębiorcy lub 3 lat w przypadku mikro-, małego i średniego przedsiębiorcy, od dnia jego zwiększenia, nabędzie, w trakcie korzystania ze zwolnienia, zaległości z tytułu podatków od nieruchomości, rolnego, leśnego i od środków transportowych wobec budżetu Miasta Konina, podał nieprawdę lub zataił informacje co do okoliczności uprawniających do uzyskania zwolnienia. <p>W przypadku utraty prawa do zwolnienia przedsiębiorca zobowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości wraz z odsetkami za cały okres czasu, w którym korzystał ze zwolnienia.</p>	<p>Podatnik traci prawo do zwolnienia w przypadku gdy:</p> <ol style="list-style-type: none"> nie utrzyma zwiększonego zatrudnienia przez okres czasu wskazany przez przedsiębiorcę zbędzie nieruchomość będącą przedmiotem zwolnienia w okresie korzystania z pomocy, nabędzie, w trakcie korzystania ze zwolnienia, zaległości z tytułu podatków od nieruchomości, rolnego, leśnego i od środków transportowych wobec budżetu Miasta Konina, podał nieprawdę lub zataił informacje co do okoliczności uprawniających do uzyskania zwolnienia. <p>W przypadku utraty prawa do zwolnienia przedsiębiorca zobowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości wraz z odsetkami za cały okres czasu, w którym korzystał ze zwolnienia.</p>
Wysokość dopuszczalnego progu intensywności pomocy	18,75 mln euro brutto	200 tys. euro brutto w okresie 3 lat kalendarzowych (100 tys. euro w przypadku firm transportowych)

*Zwolnienie nie dotyczy nieruchomości, które stanowiły podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości przed wejściem w życie uchwały, za wyjątkiem nieruchomości, które zostały nabyte w ramach przekształcenia majątku skarbu państwa lub gminy, lub zostały nabyte w ramach procesu upadłościowego

Pomoc powstająca przy zastosowaniu zwolnienia z podatku od nieruchomości odpowiada wartości zwolnienia podatkowego. Zwolnienie jest „automatyczne”, tzn. przysługuje z mocy samego prawa, po spełnieniu przez przedsiębiorcę przesłanek ustalonych w uchwałach Rady Miasta.

Przedsiębiorca, który zamierza skorzystać z regionalnej pomocy inwestycyjnej lub pomocy *de minimis* zobowiązany jest zawsze do dokonania pisemnego zgłoszenia o zamiarze skorzystania z pomocy przed rozpoczęciem realizacji inwestycji, wraz z wszystkimi stosownymi oświadczeniami i dokumentami określonymi w danej uchwale. Wszelkie nakłady inwestycyjne poniesione przed dokonaniem zwolnienia nie mogą być uznane za koszty kwalifikowane.

Podmioty, które uzyskają pomoc na mocy jednej z powyższych uchwał zobowiązane są do współpracy z organami podatkowymi w zakresie sprawozdawczości dot. bieżącej działalności (w tym spełniania wymogów dot. przyznanej ulgi) i monitorowania łącznych poziomów uzyskanej pomocy regionalnej i pomocy *de minimis*. Przekroczenie tych poziomów skutkuje bowiem niemożnością dalszego korzystania z przedstawionych ulg.

Narzędzia dotyczące ulg z podatku od nieruchomości cieszą się zainteresowaniem ze strony lokalnych przedsiębiorców. W latach 2015-2018 ze zwolnienia skorzystało łącznie 16 przedsiębiorstw: od 25 III 2015 r. do XII 2016 r. 9 podmiotów, w 2017 r. 3 podmioty, w 2018 r. 4 podmioty. Zaznaczyć należy, że zainteresowanie wsparciem było wyższe, jednak część wniosków została odrzucona z uwagi na niespełnienie warunków formalnych i/lub prawnych przystąpienia do programu.⁵ Analiza lokalizacji powyższych inwestycji wykazała, iż żadna z nich nie była zrealizowana w granicach obszaru rewitalizacji, co wskazuje na konieczność zaprogramowania innych rozwiązań stymulujących wzrost gospodarczy, dostosowanych do specyfiki i potrzeb „Starówki”.

Ulgi w podatku dochodowym od osób fizycznych i prawnych w ramach rządowego programu Polska Strefa Inwestycyjna

Od 30 czerwca 2018 r. na terenie Konina dostępne są wysoce atrakcyjne **ulgi inwestycyjne w postaci zwolnień z podatku PIT i CIT** udzielane w ramach krajowego programu **Polska Strefa Inwestycyjna** przyjętego przez Radę Ministrów *Ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji* (Dz.U. 2018 poz. 1162).

Ulgą może zostać objęty wyłącznie dochód uzyskany z działalności gospodarczej prowadzonej w ramach inwestycji objętej decyzją o wsparciu. Jeśli zatem przedsiębiorca prowadzi jednocześnie działalność niepodlegającą wsparciu, działalność objęta wsparciem powinna być wydzielona organizacyjnie, a wielkość zwolnienia będzie określana na podstawie danych (przychody i koszty) wydzielonej działalności.

Zgodnie z nowymi regulacjami na pomoc publiczną, w postaci zwolnienia podatkowego w ramach decyzji o wsparciu mogą liczyć:

- wszystkie przedsiębiorstwa z sektora tradycyjnego przemysłu, z wyjątkiem przedsiębiorstw produkujących m.in.: materiały wybuchowe, alkohol, wyroby tytoniowe, stal, czy też firm prowadzących działalność w sektorze wytwarzania i dystrybucji energii; handlu hurtowego i detalicznego, obiektów i robót budowlanych, w zakresie usług związanych z zakwaterowaniem i usług gastronomicznych oraz prowadzenia ośrodków gier. Z uzyskania wsparcia, na mocy przepisów unijnych wykluczone są również firmy z sektora hutnictwa, żelaza i stali, sektora węglowego czy sektora transportowego.
- wybrane przedsiębiorstwa z sektora nowoczesnych usług (BSS) świadczące usługi: informatyczne, badawczo-rozwojowe w dziedzinie nauk przyrodniczych

⁵ Dane na podstawie: *Sprawozdanie z realizacji Programu Wspierania Przedsiębiorczości na lata 2014-2016 okres sprawozdawczy: 25.06.2014 r. – 31.12.2016 r.*; *Sprawozdanie z realizacji Programu Wspierania Przedsiębiorczości na lata 2017-2019 okres sprawozdawczy: 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r.*; informacje o realizacji Programu Wspierania Przedsiębiorczości na lata 2017-2019 r. na podstawie: KARTA MONITORINGOWA za okres od 01 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r., materiały Urzędu Miejskiego w Koninie.

i technicznych, rachunkowości i kontroli ksiąg, z zakresu księgowości (z wyłączeniem deklaracji podatkowych), badań i analiz technicznych, centrów telefonicznych, architektonicznych oraz inżynierskich.

Wysokość pomocy publicznej w formie zwolnienia z podatku dochodowego CIT lub PIT i okres udzielanej pomocy został powiązany z mapą pomocy regionalnej na lata 2014-2020. W przypadku Wielkopolski intensywność wsparcia wynosi 25% kosztów kwalifikowalnych, a maksymalny okres zwolnienia wynosi 10 lat. Należy zaznaczyć, że wysokość wsparcia jest wyższa dla podmiotów średnich i małych/mikro przedsiębiorstw wynosząc odpowiednio 35% i 45% punktów procentowych.

Kosztami kwalifikowalnymi nowej inwestycji, zgodnie z regulacjami dot. pomocy publicznej są:

- koszt nabycia gruntu, koszt nabycia, rozbudowy lub modernizacji środków trwałych (np. maszyn), koszty nabycia wartości niematerialnych i prawnych (programy komputerowe, licencje, certyfikaty itp.), lub
- 2 - letnie koszty pracy nowozatrudnionych pracowników.

Decyzja na wniosek przedsiębiorcy i określa okres jej obowiązywania, przedmiot działalności gospodarczej, jak również warunki, które przedsiębiorca zobowiązany jest spełnić. Decyzję wydawana jest w imieniu ministra właściwego ds. rozwoju, przez zarządzających Specjalnymi Strefami Ekonomicznymi na obszarach wskazanych w rozporządzeniu do Ustawy – w przypadku Konina jest to Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna⁶.

Decyzję o wsparciu wydaje się z tytułu realizacji nowej inwestycji, spełniającej określone kryteria ilościowe i jakościowe:

- Kryteria ilościowe, czyli minimalna wysokość kosztów kwalifikowanych, są uzależnione od stopy bezrobocia w powiecie, w którym inwestycja będzie realizowana (im wyższa stopa bezrobocia, tym niższy pułap wymaganej wysokości kosztów) oraz od wielkości przedsiębiorstwa. Preferencje zostały przyznane również przedsiębiorcom prowadzącym działalność badawczo-rozwojową oraz w sektorze nowoczesnych usług biznesowych.

Zgodnie z założeniami programu Konin należy do miast średniej wielkości tracących funkcje społeczno-gospodarcze, co oznacza, iż posiada on niskie progi kryteriów ilościowych przystąpienia do programu, które wynoszą:

- 10 mln PLN – dla dużych przedsiębiorstw;
- 2 mln PLN – dla średnich (zatrudnienie < 250 oraz roczny obrót <= 50 mln EUR lub całkowity bilans roczny <= 43 mln EUR)⁷;
- 0,5 mln PLN – dla małych przedsiębiorstw (zatrudnienie <50 oraz roczny obrót <= 10 mln EUR lub całkowity bilans roczny <=10 mln EUR); lub dla podmiotów realizujących projekty B+R lub dla podmiotów oferujących nowoczesne usługi biznesowe

⁶ Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie ustalenia obszarów i przypisania ich zarządzającym (Dz.U. 2018 poz. 1698)

⁷ Kryteria wielkości przedsiębiorstw ustalone zgodnie z definicją zawartą w rozporządzeniu Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i art. 108 Traktatu

- 0,2 mln PLN dla mikro (zatrudnienie < 10 oraz roczny obrót <= 2 mln EUR lub całkowity bilans roczny <=2 mln EUR);
- Za spełnienie kryteriów jakościowych przez przedsiębiorcę realizującego nową inwestycję w danym sektorze uznaje się uzyskanie określonej liczby punktów w zależności od regionu. W przypadku Wielkopolski jest to minimum 6 punktów (na 10 możliwych do uzyskania w dwóch kryteriach). W ramach kryteriów jakościowych punktowane są:
 - Zgodność z aktualną polityką rozwojową kraju, w których Polska może uzyskać przewagę konkurencyjną – działalność w jednej z preferowanych branż;
 - Poziom sprzedaży zagranicznej;
 - Działalność B+R;
 - Wielkość przedsiębiorstwa;
 - Przynależność do Krajowego Klastra Kluczowego (dla podmiotów produkcyjnych)/ Utworzenie centrum nowoczesnych usług dla biznesu o zasięgu wykraczającym poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (dla podmiotów usługowych);
 - Niski negatywny wpływ na środowisko;
 - Lokalizacja inwestycji (lokalizacja w Koninie jako mieście średnim tracącym funkcje społeczno-gospodarcze zapewnia maksymalną punktację w tym kryterium);
 - Wspieranie pracowników w zdobywaniu wykształcenia i kwalifikacji zawodowych oraz współpraca ze szkołami branżowymi;
 - Podejmowanie działań w zakresie opieki nad pracownikiem;
 - Tworzenie wysokiej jakości miejsc pracy.

Szczegółowe sposoby weryfikacji kryteriów, katalog preferowanych branż, katalog miast średnich tracących swoje funkcje społeczno-gospodarcze oraz wzór wniosku o przyznanie zwolnienia określa *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie pomocy publicznej udzielanej niektórym przedsiębiorcom na realizację nowych inwestycji (Dz.U. 2018 poz. 1713)*.

Zastosowanie powyższego katalogu narzędzi w zakresie wspierania inwestycji podmiotów gospodarczych na obszarze rewitalizacji jest wysoce ograniczone z uwagi na brak dostępnych terenów pod działalność przemysłową oraz ich charakter i przeznaczenie w dokumentach planistycznych. Większość obszaru stanowią tereny zabudowane, w przeważającej części pełniące funkcje mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe, a także tereny zieleni czy też tereny nadrzeczne i zalewowe. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Konina wskazuje, iż rezerwy terenowe pod funkcje przemysłowe i nowe inwestycje położone są poza granicami obszaru rewitalizacji, głównie w północnej i południowej części miasta. W strefie centralnej preferowana jest funkcja mieszkaniowa, uzupełniana funkcją usługową. Z uwagi na fakt, iż obszar rewitalizacji w znacznej części odpowiada zasięgowi historycznego układu urbanistycznego miasta cechuje się zwartą zabudową, w tym w znacznej części zabudową zabytkową objętą ochroną konserwatorską. Z tego względu nowe inwestycje korzystające z ustawowych ulg realizowane są w większości poza strefą centralną, natomiast podstawową potrzebą obszaru rewitalizacji Konina jest uruchomienie procesów remontowych w obrębie istniejącej zdekapitalizowanej zabudowy.

4.2. Przykłady efektywnego i skutecznego stosowania zachęt inwestycyjnych w Polsce, w tym uwzględniających obszary zdegradowane/rewitalizacyjne, wraz z analizą prawną możliwości ich stosowania

Ulgi podatkowe

Jedną z podstawowych zachęt inwestycyjnych dostępnych dla przedsiębiorców jest zwolnienie z podatków i opłat lokalnych. *Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych* przyznaje radom gmin uprawnienia w zakresie kształtowania stawek podatkowych i ustanawiania przedmiotowych zwolnień od przewidzianych w niej podatków i opłat.

Gminy, w zakresie własnego władztwa podatkowego mogą decydować o stosowaniu ulg, umorzeń i zwolnień w zakresie stawek podatkowych oraz zwolnień przedmiotowych w zakresie podatków rolnego, leśnego oraz od nieruchomości i środków transportu. Dzięki temu mogą stosować zachęty inwestycyjne do realizowania pożądaných, pod względem społecznym i gospodarczym, przedsięwzięć.

Zwolnienia w podatkach i opłatach lokalnych mogą być wprowadzane z uwzględnieniem warunków określonych w:

- a) Ustawie z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 362);
- b) Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 stycznia 2015 r. w sprawie warunków udzielania zwolnień z podatku od nieruchomości oraz podatku od środków transportowych, stanowiących regionalną pomoc inwestycyjną, pomoc na kulturę i zachowanie dziedzictwa kulturowego, pomoc na infrastrukturę sportową i wielofunkcyjną infrastrukturę rekreacyjną, pomoc na infrastrukturę lokalną, pomoc na rzecz regionalnych portów lotniczych oraz pomoc na rzecz portów (Dz. U. poz. 174 z późn. zm.);
- c) Rozporządzeniu Komisji (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, str. 1);
- d) innych aktach regulujących udzielanie pomocy de minimis,
- e) aktach regulujących udzielanie pomocy w ramach wyłączeń grupowych.

Najczęstszą formą stosowanych w samorządach zachęt inwestycyjnych dla przedsiębiorców jest zwolnienie z podatku od nieruchomości, który naliczany jest od posiadanych:

- a) gruntów,
- b) budynków lub ich części,
- c) budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Wysokość stawek podatku od nieruchomości określa w drodze uchwały rada gminy, z tym że stawki roczne nie mogą przekroczyć limitów określonych w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych.

Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, które są właścicielami lub posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych, użytkownikami wieczystymi gruntów lub posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub

ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem, Agencją Nieruchomości Rolnych lub z innego tytułu prawnego, jak również jest bez tytułu prawnego.

Rada gminy w drodze uchwały może ustanowić zwolnienie od podatku od nieruchomości dla przedsiębiorców, jako jedną z form pomocy publicznej.

Najczęściej pomoc ta przyjmuje formę pomocy *de minimis*. Jest to uzasadnione tym, iż uchwały rady gminy w sprawie zwolnień w ramach pomocy *de minimis* mogą dotyczyć w zasadzie wszystkich podatków i opłat lokalnych i mogą być podejmowane niezależnie od uchwał przewidujących innego rodzaju pomoc (regionalną, w ramach wyłączeń grupowych). W takiej sytuacji jednakże należy rozgraniczyć zasady stosowania zwolnień z uwagi na możliwość ich dublowania się. Ponadto pomoc w postaci zwolnień podatkowych wprowadzona w formie uchwały rady gminy z zachowaniem rozwiązań opartych na wspólnotowych przepisach o pomocy *de minimis*, jest zwolniona z obowiązku notyfikacji, przy czym projekt uchwały musi być przekazany do wiadomości Prezesowi UOKiK.

Obowiązek zgłoszenia projektu uchwały przewidującej udzielanie pomocy *de minimis* wynika z art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 1808, ze zm.). W przepisie tym wprost wskazuje się, że projekt programu pomocowego przewidujący udzielanie pomocy *de minimis* podlega zgłoszeniu Prezesowi Urzędu, który w terminie 14 dni może przedstawić zastrzeżenia dotyczące przejrzystości zasad udzielania pomocy. Zgodnie natomiast z postanowieniami art. 20b ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 716 ze zm.), w przypadkach, o których mowa w art. 5 ust. 2–4, art. 7 ust. 3, art. 10 ust. 2, art. 12 ust. 4 oraz art. 19 pkt 1 i 3 tej ustawy, jeżeli uchwała rady gminy przewiduje udzielanie pomocy publicznej, uchwała ta powinna być podjęta z uwzględnieniem przepisów dotyczących pomocy publicznej.

Rozporządzenie to ustala pułap pomocy *de minimis* w wysokości 200 tys. euro oraz 100 tys. euro w sektorze transportu drogowego, dla jednego podmiotu gospodarczego, przez trzy kolejne lata budżetowe. Pomoc tę oblicza się w ten sposób, że dodaje się pomoc uzyskaną w roku bieżącym i dwóch latach poprzedzających, a suma pomocy nie może przekroczyć 200 tys. euro (100 tys. euro w sektorze transportu drogowego). Ustawa o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej wprowadza obowiązek wystawiania przez gminę zaświadczeń stwierdzających, że udzielona pomoc publiczna jest pomocą *de minimis*.

Obok ulg realizowanych w ramach pomocy regionalnej lub pomocy *de minimis* na „nowe inwestycje” (tak jak ma to miejsce obecnie w Koninie – por. *Podrozdział 4.1 Stan istniejący*) częstą praktyką jest stosowanie zwolnień w związku z wykonanymi inwestycjami prywatnymi, które przyczyniają się do osiągnięcia celów rozwojowych gminy, np. w zakresie poprawy ładu i estetyki przestrzeni publicznych (np. remonty elewacji) lub osiągnięciu efektu środowiskowego (np. poprzez wymianę nieefektywnych źródeł ciepła na efektywne energetycznie i środowiskowo piece lub przyłącza do miejskiego systemu ogrzewania). W poniższych fiszkach wskazano na przykłady tego typu rozwiązań.

Przykład. „Zwolnienia z podatku od nieruchomości budynków lub ich części w których wykonano remont elewacji.” – Miasto Gniezno

W dniu 31 sierpnia 2017 r. Rada Miasta Gniezna przyjęła *Uchwałę NR XLII/435/2017 w sprawie zwolnień z podatku od nieruchomości budynków lub ich części w których wykonano remont elewacji*, która określa szczegółowe warunki zwolnienia z podatku od nieruchomości budynków lub ich części na terenie Miasta Gniezna, w których wykonano remont. Zwolnione od podatku od nieruchomości mogą uzyskać budynki lub ich części położone na terenie strefy śródmiejskiej, w tym szczególnie ulic tworzących historyczny układ urbanistyczny Miasta Gniezna.

Zwolnienie od podatku dotyczy tylko dokonanych remontów elewacji co najmniej frontowej części budynku zakończonych jej malowaniem lub tynkowaniem, a w przypadku elewacji nietynkowanej lub niemalowanej, zakończony oczyszczeniem i doprowadzeniem jej wyglądu do stanu pierwotnego; zwolnienie z podatku od nieruchomości przysługuje od dnia pierwszego stycznia roku następującego po roku, w którym zakończono remont elewacji budynku, na okres do 5 lat.

Zgodnie z uchwałą zwolnienie przysługuje do wysokości 50% kosztów kwalifikowanych remontu.

Treść uchwały zyskała pozytywną opinię Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, a określone w niej wsparcie w postaci zwolnienia z podatku od nieruchomości stanowi *pomoc de minimis*.

(Źródła: *UCHWAŁA NR XLII/435/2017 RADY MIASTA GNIEZNA z dnia 31 sierpnia 2017 r. w sprawie zwolnień z podatku od nieruchomości budynków lub ich części w których wykonano remont elewacji.*)

Przykład. „Zwolnienia od podatku od nieruchomości budynków mieszkalnych, w których zastosowano niskoemisyjne źródła ogrzewania” – Miasto Nowy Sącz

Miasto Nowy Sącz zmagając się z problemem tzw. „Niskiej Emisji”, a także chcąc wypełnić zobowiązania narzucone w *Uchwale antysmogowej dla Małopolski* przyjęło *Uchwałę Nr XXXVIII/373/2017 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 21 marca 2017 roku w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości budynków mieszkalnych, w których zastosowano niskoemisyjne źródła ogrzewania oraz określenia warunków korzystania ze zwolnienia*.

Na mocy ww. uchwały właściciele domów mieszkalnych i tych częściowo zajętych na potrzeby działalności gospodarczej po wymianie pieca/kotła na ekologiczny są zwolnieni przez okres 5 lat z płacenia podatku od nieruchomości.

Uchwała ma zastosowanie do jednorodzinnych budynków mieszkalnych, w stosunku, do których obowiązek podatkowy z podatku od nieruchomości zaistniał przed dniem 30 czerwca 2017 roku.

Warunkiem koniecznym do skorzystania ze zwolnienia od podatku od nieruchomości jest wymiana po 1 stycznia 2017 roku kotła opalanego paliwem stałym na jedno z poniższych niskoemisyjnych źródeł ogrzewania:

- kocioł na paliwo gazowe,
- kocioł na paliwo olejowe,
- zastosowanie energii elektrycznej na potrzeby ogrzewania budynku mieszkalnego,
- pompa ciepła,
- kocioł na paliwo stałe, spełniający wymogi dotyczące ekoprojektu zgodnie z §4 pkt 1 lit. a) i b) *uchwały Nr XXXII/452/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 23 stycznia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa małopolskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw* (tzw. UCHWAŁA ANTY-SMOGOWA – Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z 2017 r. poz. 787),
- podłączenie budynku mieszkalnego do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Uchwała ma również zastosowanie do budynków w części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Dopuszcza się wydzielenie w jednorodziennym budynku mieszkalnym lokalu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W tych przypadkach zwolnienie od podatku uzyskiwane przez podatników prowadzących działalność gospodarczą stanowi pomoc *de minimis*.

Zwolnienie od podatku od nieruchomości na podstawie uchwały przysługuje w stosunku do danego budynku mieszkalnego wyłącznie jeden raz. Jednocześnie podatnik jest zobowiązany do użytkowania niskoemisyjnego źródła ogrzewania budynku mieszkalnego, jako podstawowego źródła ogrzewania, minimum przez cały okres zwolnienia od podatku od nieruchomości przysługującego mu na podstawie uchwały.

(Źródła: Uchwała Nr XXXVIII/373/2017 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 21 marca 2017 roku w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości budynków mieszkalnych, w których zastosowano niskoemisyjne źródła ogrzewania oraz określenia warunków korzystania ze zwolnienia.)

W przypadku Konina warto rozważyć wdrożenie instrumentu umożliwiającego udzielanie zwolnień z podatku od nieruchomości podmiotom prywatnym, realizującym inwestycje w poprawę substancji budowlanej budynków położonych na terenie obszaru rewitalizacji.

Za przyjęciem takiej uchwały przemawia fakt, iż właściciele budynków, w tym kamienic nie posiadających wpisu do rejestru zabytków, nie posiadają możliwości uzyskania wsparcia finansowego na wykonanie remontów (np. w ramach dotacji konserwatorskich lub miejskich na remont zabytków w oparciu o zapisy *Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 2187 ze zm.) lub *Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 16 sierpnia 2017 roku w sprawie dotacji celowej na prace konserwatorskie lub restauratorskie przy zabytku wpisanym na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków* (Dz. U. z 2017r., poz. 1674).), co ma negatywny wpływ na proces kształtowania i poprawy jakości przestrzeni publicznych oraz estetyki miasta, a tym samym jego atrakcyjności osiedleńczej i gospodarczej.

Dotacje i konkursy

Innym narzędziem wspierania działalności inwestycyjnej podmiotów prywatnych i osób fizycznych stosowanym przez samorządy są dotacje celowe udzielane na podstawie składanych wniosków w sposób ciągły, a także granty przyznawane w ramach organizowanych naborów konkursowych.

Finanse samorządowe obejmują zarówno procesy związane z gromadzeniem środków publicznych, jak i ich rozdysponowywanie, w tym wydatkowanie w formie dotacji z budżetów jednostek samorządu terytorialnego (JST). Szczególny charakter dotacji wynika z faktu, że łącznie muszą być spełnione następujące trzy warunki:

- 1) podstawą udzielenia dotacji musi być wyraźnie sformułowany przepis prawa (w randze ustawy) lub umów międzynarodowych,
- 2) udzielona dotacja służy realizacji zadań publicznych, czyli może być udzielona na finansowanie lub dofinansowanie zadań publicznych,
- 3) dotacje podlegają szczególnym zasadom rozliczania, które określone są przepisem prawa, na podstawie którego są udzielane.

Zasady dotyczące udzielania dotacji zapisane są w *ustawie z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych* (Dz.U. 2009 nr 157 poz. 1240) w rozdziale dotyczącym przeznaczenia wydatków budżetu państwa. Ustawa o finansach publicznych rozróżnia trzy rodzaje dotacji:

- 1) podmiotową,
- 2) przedmiotową,
- 3) celową.

Podział na te trzy podstawowe rodzaje dotacji ma znaczenie nie tylko prawne, lecz przede wszystkim praktyczne, gdyż rodzaj dotacji określa zarazem jej cel.

Dotacje dla podmiotów prywatnych służące osiągnięciu zakładanego celu publicznego zaliczamy do kategorii dotacji celowych.

Bardzo często z budżetów gmin udzielane są dotacje celowe na podstawie *ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*. Zasady takiej dotacji określa rada gminy w drodze uchwały. Dotacja na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane może obejmować nakłady konieczne na zadania określone w art. 77 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, są to takie prace jak:

- 1) sporządzenie ekspertyz technicznych i konserwatorskich;
- 2) przeprowadzenie badań konserwatorskich lub architektonicznych;
- 3) wykonanie dokumentacji konserwatorskiej;
- 4) opracowanie programu prac konserwatorskich i restauratorskich;
- 5) wykonanie projektu budowlanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;
- 6) sporządzenie projektu odtworzenia kompozycji wnętrza;
- 7) zabezpieczenie, zachowanie i utwalenie substancji zabytku;
- 8) stabilizację konstrukcyjną części składowych zabytku lub ich odtworzenie w zakresie niezbędnym dla zachowania tego zabytku;
- 9) odnowienie lub uzupełnienie tynków i okładzin architektonicznych albo ich całkowite odtworzenie, z uwzględnieniem charakterystycznej dla tego zabytku kolorystyki;
- 10) odtworzenie zniszczonej przynależności zabytku, jeżeli odtworzenie to nie przekracza 50 % oryginalnej substancji tej przynależności;
- 11) odnowienie lub całkowite odtworzenie okien, w tym ościeżnic i okiennic, zewnętrznych odrzwi i drzwi, więźby dachowej, pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych;
- 12) modernizację instalacji elektrycznej w zabytkach drewnianych lub w zabytkach, które posiadają oryginalne, wykonane z drewna części składowe i przynależności;
- 13) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej;
- 14) uzupełnianie narysów ziemnych dzieł architektury obronnej oraz zabytków archeologicznych nieruchomości o własnych formach krajobrazowych;
- 15) działania zmierzające do wyeksponowania istniejących, oryginalnych elementów zabytkowego układu parku lub ogrodu;
- 16) zakup materiałów konserwatorskich i budowlanych, niezbędnych do wykonania prac i robót przy zabytku wpisanym do rejestru, o których mowa w pkt 7-15;
- 17) zakup i montaż instalacji przeciwwłamaniowej oraz przeciwpożarowej i odgromowej.

Dofinansowanie może być udzielone w wysokości do 50% nakładów koniecznych zwykle dopuszcza się wnioskowanie o wyższy procentowy udział dofinansowania – nawet do 100% (zabytek posiada wyjątkową wartość historyczną, artystyczną lub naukową/ wymaga przeprowadzenia złożonych pod względem technologicznym prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych/ z uwagi na stan zachowania wymaga niezwłocznego podjęcia prac) – w takich przypadkach wymagane jest stosowne uzasadnienie we wniosku.

Rozwiązania w tym zakresie reguluje *Uchwała Nr 645 - w sprawie określenia zasad i trybu udzielania i rozliczania dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytkach wpisanych do rejestru, usytuowanych w granicach administracyjnych M. Konina i nie stanowiących własności miasta*⁸. Dotacje przyznawane są na podstawie wniosków składanych do dnia 15 października roku poprzedzającego przyznanie dotacji.

Wydatki z budżetu miasta w pozycji „Dotacje celowe z budżetu na finansowanie lub dofinansowanie prac remontowych i konserwatorskich obiektów zabytkowych przekazane jednostkom niezaliczanym do sektora finansów publicznych” w latach 2014-2019 zostały zaprezentowane w poniższej tabeli.

Tabela 5. Środki przeznaczone na ochronę zabytków stanowiących własność prywatną, w nawiasach procentowy udział oraz kwota dotacji udzielonych obiektom położonym na Starówce.

ROK	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Wydatki budżetu miasta w pozycji „Dotacje celowe z budżetu na finansowanie lub dofinansowanie prac remontowych i konserwatorskich obiektów zabytkowych przekazane jednostkom niezaliczanym do sektora finansów publicznych”	80 000,00 zł (62,5%, tj. 50 000 zł dotacja na zabytki na Starówce)	69 000,00 zł (72,5%, Tj. 50 000 zł dotacja na zabytki na Starówce)	70 000,00 zł (43%, tj. 30 000 zł dotacja na zabytki na Starówce)	123 000,00 zł (100%, tj. 123 000 zł dotacja na zabytki na Starówce)	Brak środków w budżecie miasta	Brak środków w budżecie miasta

Źródło: Opracowanie własne na podstawie uchwał budżetowych Miasta Konina.

Wydatki budżetu miasta na ochronę zabytków w latach 2014-2017 wykazywały wahania, można zauważyć, iż znaczna część środków trafiała na potrzeby remontowe obiektów położonych w strefie śródmiejskiej. W budżecie na lata 2018 i 2019 Miasto nie przewidywało jednak dofinansowywania wydatków z tego tytułu, co znacznie ogranicza skłonność prywatnych właścicieli do uruchomienia procesów remontowych obiektów objętych wpisem do rejestru zabytków.

Powodem tego stanu rzeczy może być z jednej strony brak dostatecznych środków na wkład własny, z drugiej zaś pewna ograniczoność budynków kwalifikujących się do wsparcia. Z treści uchwały wynika bowiem, iż nie przewiduje ona dofinansowania prac dotyczących obiektów posiadających wpis do gminnej ewidencji zabytków, co znacznie ogranicza zasięg interwencji, nie wyczerpując możliwości jakie daje znowelizowana ustawa z 23 lipca 2003 r. o

⁸ https://bip.konin.eu/index.php?d=uchwala_IVkad_szczegoly&kadencja=4&id=645 [dostęp na dzień: 02.04.2019 r.]

ochronie zabytków i opiece nad zabytkami⁹. Zgodnie z danymi przedstawionymi w diagnozie na obszarze rewitalizacji znajdują się 243 zabytki nieruchome, z czego 46 (19%) posiada wpis do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a pozostałe 197 (81%) obiektów widnieje w gminnej ewidencji.

Biorąc pod uwagę potrzeby remontowe obserwowane na terenie obszaru rewitalizacji, ale i całego Konina, niską skłonność właścicieli do podejmowania inwestycji w poprawę stanu technicznego obiektów zabytkowych, należy zaktualizować treść przedmiotowej uchwały dopuszczając do objęcia wsparciem także obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, jak również zabezpieczyć w budżecie środki na jej realizację. Tylko wtedy będzie istniała możliwość pobudzenia szerokiego procesu remontowego w obrębie Starówki.

Finansowanie prac konserwatorskich i remontowych w obiektach zabytkowych (wpisanych do rejestru) jest możliwe również z dotacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego., dotacji Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, jednak biorąc pod uwagę wysoką konkurencję w ubieganiu się o pulę środków w danym roku możliwość otrzymania dofinansowania jest wysoce ograniczona.

Inną, najczęściej spotykaną podstawą prawną udzielania dotacji celowych dla podmiotów prywatnych i osób fizycznych są cele wynikające z *Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska*. W ten sposób gminy udzielają mieszkańcom i podmiotom prywatnym dotacji na wymianę źródeł ciepła, budowę przydomowych oczyszczalni czy innych instalacji przyczyniających się do poprawy efektywności energetycznej i środowiskowej.

Przy opracowywaniu instrumentów wsparcia na inwestycje środowiskowe należy brać pod uwagę programy dostępne w ramach programów rządowych i programów Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, np. aktualnie obowiązującego programu „Czyste Powietrze” obejmującego instrumenty finansowe przeznaczone na dofinansowanie wymiany źródeł ciepła i termomodernizacji w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, aby nie dublować instrumentów wsparcia w ramach tego samego celu.

Miasto Konin już w 2016 r. postanowiło aktywnie włączyć się w walkę z zanieczyszczeniem powietrza atmosferycznego powstającym na skutek tzw. niskiej emisji i utworzyć narzędzia wsparcia dla inwestycji podmiotów prywatnych. W *uchwale nr 366 Rady Miasta Konina z dnia 12 września 2016 r. w sprawie zasad udzielania dotacji celowej na dofinansowanie kosztów inwestycji z zakresu ochrony środowiska i gospodarki wodnej związanych ze zmianą systemu ogrzewania c.o. i c.w.u. przy wykorzystaniu nowoczesnych rozwiązań i odnawialnych źródeł energii*¹⁰ określono warunki oraz wysokość dotacji celowych na wymianę systemów grzewczych.

Zgodnie z zapisami uchwały dotacji udziela się na realizację inwestycji polegającej na zmianie istniejącego systemu ogrzewania zasilanego tradycyjnymi piecami lub kotłami c.o. starej generacji na paliwo stałe, na ogrzewanie:

- gazowe,
- olejowe, przystosowane wyłącznie do spalania oleju opałowego lekkiego,
- elektryczne,

⁹ Trwają prace Urzędu Miejskiego w Koninie nad przygotowaniem treści nowej uchwały, uwzględniającej zmiany ustawodawcze.

¹⁰ https://bip.konin.eu/bipredaktor/uchwaly_VII/uchwala_nr_366_1473769520.pdf [dostęp na dzień: 02.04.2019 r.]

- z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- z wykorzystaniem pompy ciepła.

Warunkiem niezbędnym dla uzyskania dotacji jest likwidacja wszystkich dotychczasowych służących ogrzewaniu pieców lub kotłów c.o. starej generacji, opalanych paliwem stałym oraz brak innego źródła ogrzewania, za wyjątkiem: pieców kaflowych, w tym przypadku należy trwale usunąć połączenie pieca z przewodem kominowym, kominka dekoracyjnego opalanego drewnem, niestanowiącego głównego źródła zaopatrzenia w ciepło użytkowe (kominiek bez płaszcza wodnego i bez systemu dystrybucji gorącego powietrza).

Wysokość dotacji wynosi maksymalnie 70% kosztów związanych z zakupem i montażem nowego źródła ogrzewania, nie więcej jednak niż 5 000,00 zł.

O dofinansowanie mogą ubiegać się zarówno os. fizyczne będące właścicielami nieruchomości jak i osoby prawne. Warunkiem uzyskania dotacji celowej jest złożenie kompletnego wniosku wg wzoru stanowiącego załącznik do przedmiotowej uchwały.

Z powyższej analizy wynika, iż mieszkańcy miasta oraz podmioty działające na jego terenie mają wystarczające wsparcie w zakresie inwestycji ukierunkowanych na poprawę jakości i efektywności źródeł energii cieplnej zarówno w postaci instrumentów oferowanych na poziomie rządowym jak i lokalnym, co ogranicza zasadność wdrażania nowych rozwiązań w tym zakresie.

Ograniczone możliwości administracyjno-prawne, a przede wszystkim finansowe samorządów skutkują poszukiwaniem rozwiązań alternatywnych o mniejszych skutkach budżetowych, a przy tym zachęcające podmioty prywatne do podejmowania działań inwestycyjnych lub promujące jakies ciekawe inicjatywy, rozwiązania w przestrzeni publicznej wpisujące się w zadania własne gminy (wg. katalogu zawartego w art. 7 ust. 1 *ustawy o samorządzie gminnym*).

Najczęściej rozwiązania te przyjmują formę organizowanych cyklicznie (np. raz w roku) konkursów realizowanych na mocy zarządzenia wójta (burmistrza/ prezydenta) w oparciu o zapisy *ustawy o samorządzie gminnym*.

Przykład. „WSPÓLNE PODWÓRKO” – Miasto Gdańsk; GZNK

Gdański Zakład Nieruchomości Komunalnych pod patronatem Prezydenta Miasta Gdańska wdrożył od 2014 roku program „Wspólne podwórko”, którego zadaniem jest dofinansowanie działań obywatelskich ukierunkowanych na dbałość o środowisko mieszkaniowe.

Celem programu konkursowego „Wspólne podwórko 2018” jest wspieranie działań obywatelskich na rzecz poprawy jakości środowiska zamieszkania, a także animowanie budowania kapitału społecznego poprzez projektowanie, realizowanie i przejmowanie odpowiedzialności za przestrzeń sąsiedzka.

Program kierowany jest do wspólnot mieszkaniowych oraz współwłaścicieli nieruchomości, którzy dzierżawią lub współdzierżawią podwórko i chcą je zagospodarować.

Maksymalna wysokość wsparcia realizacyjnego może wynieść 75.000 zł wartości brutto projektowanego zagospodarowania zaplecza podwórzowego. Projekt zagospodarowania można podzielić na

etapy realizacyjne. W ramach realizacji projektu wykonane mogą być prawie wszystkie elementy zagospodarowania terenu - wyłączeniu podlegają: złożone, wielofunkcyjne lub elektryczne urządzenia zabawowe, posągi, wodotryski, zbiorniki wodne i elementy kultu religijnego.

Warunkiem otrzymania dofinansowania jest posiadanie tytułu prawnego do terenu (dzierżawa), opracowanie projektu zagospodarowania, kosztorysu wraz z przedmiarem prac, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót oraz otrzymanie wszystkich niezbędnych pozwoleń wynikających z przepisów budowlanych. Wnioski dzierżawców wraz z załączoną dokumentacją podlegają ocenie Komisji, która w ciągu miesiąca od dnia zamknięcia terminu składania wniosków ogłasza listę podwórek wybranych do realizacji. Następnie Zespół ds. Podwórek przygotowuje i ogłasza zamówienie publiczne, wyłania wykonawcę robót, który pod nadzorem przedstawicieli: Gdańskich Nieruchomości i wnioskodawców wykonuje zaprojektowaną rewaloryzację.

(Źródło: <https://www.nieruchomoscigda.pl/podworka/projekty/wspolne-podworko>)

Przykład. „NAJŁADNIEJSZA ELEWACJA ROKU” – Miasto Gdańsk; GZNK

Konkurs „Najładniejsza Elewacja Roku” jest adresowany do wspólnot mieszkaniowych, których budynki zostały wybudowane przed rokiem 1990 oraz w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia roku poprzedzającego rok ogłoszenia konkursu przeprowadziły remont lub modernizację elewacji (przynajmniej frontowej).

Celem Konkursu jest:

1. aktywizacja Członków Wspólnot Mieszkaniowych w podejmowaniu działań poprawiających estetyczny wygląd budynków oraz kształtowanie postawy współodpowiedzialności mieszkańców za wizerunek Miasta Gdańskiego;
2. promowanie dobrych praktyk wspólnot mieszkaniowych, których członkowie, realizując remont elewacji, uzyskali najlepszy rezultat.

Kwota nagrody jest określona w zarządzeniu Prezydenta Miasta Gdańska o ogłoszeniu konkursu na dany rok (w ostatniej edycji w 2018 r. pula nagród wynosiła 50 tys. zł).

Do konkursu mogą być zgłaszane tylko te budynki, których elewacje zostały wykonane wyłącznie ze środków własnych Wspólnot Mieszkaniowych, w tym kredytów oraz te usytuowane zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Gdańska pieczę nad organizacją i przebiegiem konkursu pełni Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego.

Do udziału w konkursie wymagane jest terminowe złożenie na wskazany w ogłoszeniu adres formularza zgłoszeniowego wraz z załącznikami (m.in. dokumentacją fotograficzną, kopia odpisu z księgi wieczystej, oświadczenia).

Oceny zgłoszonych do Konkursu budynków dokonuje Komisja Konkursowa, której przewodniczy Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska do spraw polityki komunalnej. Komisja dokonuje oceny Zgłoszeń konkursowych w 3 etapach (I – ocena prawidłowości złożenia wniosku, II – ocena zakresu inwestycji selekcja najlepszych projektów; III – wizyta, ocena stanu faktycznego i wybór laureata/ laureatów konkursu). Podstawowym kryterium oceny jest wygląd budynku, przy czym bierze się pod uwagę następujące aspekty:

- 1) oryginalność projektu;
- 2) atrakcyjność formy i kolorystyki;
- 3) estetykę wykonania;
- 4) wpisywanie się w otoczenie i kontekst przestrzenny.

Począwszy od 2009 roku w konkursie wystartowało 328 wspólnot mieszkaniowych. Uhonorowano dotąd 22 z nich. Laureaci poprzednich edycji otrzymane środki przeznaczali m.in. na modernizację wentylacji, remonty klatek schodowych, uporządkowanie i utwardzenie terenu wokół budynku albo spłatę zobowiązań zaciągniętych na wcześniejsze remonty.

(Źródła: <https://www.gdansk.pl/wiadomosci/rusza-9-edycja-konkursu-na-najladniejsza-elewacje-roku,a,100528>; dokumentacja konkursowa oraz treść zarządzenia Prezydenta Miasta Gdańska dostępna na stronie: <https://bip.gdansk.pl/urzed-miejski/konkurs-pt-najladniejsza-elewacja-roku,a,81922>)

Dotacje w ramach Specjalnych Stref Rewitalizacji

Gminy, które posiadają Gminny Program Rewitalizacji opracowany w oparciu o zapisy *Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji*, mają szerszy katalog narzędzi oddziaływania i prowadzenia interwencji publicznej na obszarach rewitalizacji, w tym w szczególności w przypadku wyznaczenia odrębną uchwałą rady gminy tzw. Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Uznanie rewitalizacji za jedno z zadań własnych samorządu umożliwiło wprowadzenie przepisów pozwalających gminie na dotowanie czynności poprawiających stan nieruchomości w formie dotacji, na pokrycie kosztów wykonywanych robót budowlanych lub prac konserwatorskich i restauratorskich nieruchomości.

W przypadku nieruchomości położonych na obszarze Strefy, gmina może więc udzielić ich właścicielom lub użytkownikom wieczystym dotacji w celu przeprowadzenia robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie, a także przeprowadzenia prac konserwatorskich i prac restauratorskich – w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków. Szczegółowy zakres prac jaki może obejmować dotacja, mimo, że dotacja dotyczy obiektów nie stanowiących zabytków, jest analogiczny do zakresu określonego w art. 77 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ujmując także sporządzanie ekspertyz i projektów budowlanych.

Wysokość udzielonej dotacji przez gminę nie może przekroczyć 50% nakładów inwestycyjnych.

Regulacje w zakresie szczegółowych zasad udzielania dotacji, w tym procedur naboru wniosków, dokumentacji, warunków rozliczania, zwrotów, wzoru umów, itd. przyjmowane są przez radę gminy w uchwale w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Uchwała w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Strefy stanowi akt prawa miejscowego, zawarte w niej regulacje są zatem powszechnie wiążące. Należy mieć na uwadze, iż ustawowy maksymalny okres obowiązywania SSR, a tym samym szczególnych regulacji dotyczących strefy, czyli m.in. dotacji remontowych wynosi 10 lat od dnia wejścia w życie uchwały ustanawiającej SSR i nie ma możliwości jego przedłużenia.

Obligatoryjnym warunkiem otrzymania dotacji, obok położenia w granicach SSR, jest również wpisanie projektu remontu nieruchomości na listę „głównych” przedsięwzięć rewitalizacyjnych ujętych w Gminnym Programie Rewitalizacji. Tworząc zapisy i konsultując z mieszkańcami treść GPR warto przeprowadzić szeroką kampanię informacyjną wskazując, że gmina ma zamiar wyznaczyć Specjalną Strefę Rewitalizacji, co umożliwi w przyszłości wykorzystanie narzędzia interwencji w postaci dotacji bezpośrednich, a tym samym zachęcić potencjalnych wnioskodawców do wnoszenia swoich zamierzeń inwestycyjnych jako projektów rewitalizacyjnych.

Poszerzenie katalogu możliwości udzielania dotacji remontowych z budżetu gminy również o nieruchomości znajdujące się w Specjalnej Strefie Rewitalizacji, które nie są zabytkami, daje większą pewność, iż prowadzona interwencja w zakresie rewitalizacji da pożądany efekt jakościowy i estetyczny, przyczyniając się do wygenerowania impulsów rozwojowych służących odnowie obszarów kryzysowych.

Rozwiązania dotacyjne dedykowane remontom kamienic położonych na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji są możliwe do uruchomienia tylko w sytuacji prowadzenia procesu

rewitalizacji w trybie określonym ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. W przypadku Konina, z chwilą wygaśnięcia Lokalnego Programu Rewitalizacji, które nastąpi ustawowo z dniem 01.01.2024 r. rekomenduje się kontynuowanie procesu rewitalizacji w ścieżce ustawowej, z założeniem ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji w celu aktywnego korzystania z jej narzędzi.

Przykład. „Specjalna Strefa Rewitalizacji” – Miasto Łódź;

Łódź to pierwsze miasto w Polsce, w którym właściciele prywatnych kamienic, które nie są zabytkami, mogą starać się o dotację na remont. Na mocy przyjętej *Uchwały Nr XLII/1095/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji miasta Łodzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji* możliwe jest uzyskanie dotacji na prace remontowe prowadzone w nieruchomościach położonych w granicach wyznaczonej ww. uchwałą Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Zgodnie z założeniem Urzędu Miasta Łodzi w pierwszej kolejności będą dotowane te prace, które poprawiają wygląd budynków (przede wszystkim elewacje frontowe, detale architektoniczne), ale także m.in. wymiana źródeł ciepła. Co roku organizowany jest konkurs na wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie oraz prac konserwatorskich i prac restauratorskich w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków, położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

W przypadku nieruchomości zabytkowych (posiadających wpis do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków) kwota dofinansowania wynosi do 50 proc., a dla pozostałych budynków do 30 proc.

Program cieszy się zauważalnym zainteresowaniem ze strony inwestorów. W I edycji w 2017 r. o dotację do remontu budynków wpłynęły 137 wnioski, a środki w łącznej wysokości 2 mln zł zostały przyznane na remont 19 kamienic. W II edycji w 2018 r. o dotację do remontu budynków, których wykonanie przewidziano w 2019 roku, wpłynęły 63 wnioski o dofinansowanie remontów na łączną kwotę 11 817 217,68 zł.

(Źródła: Uchwała Nr XLII/1095/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji miasta Łodzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Uchwała XLV/1082/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 kwietnia 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji miasta Łodzi Specjalnej Strefy Rewitalizacji. <http://rewitalizacja.uml.lodz.pl/rewitalizacja/z-czego-moge-skorzystac/dofinansowania/remont-budynku/>)

4.3. Przykłady innych form wsparcia przedsiębiorczości

W krajach Europy zachodniej i północno-zachodniej od lat popularny jest tzw. *urban management*, czyli sposób zarządzania przestrzenią miast poprzez animacje, integrację, zarządzanie miejscowe, tworzenie sieci współpracy i powiązań społeczno-publicznych w układach społeczno-przestrzennych. Ten sposób zarządzania przyjmuje się także w polskich miastach. Tworzone są odrębne instytucje lub stanowiska zajmujące się nadzorowaniem działań w obrębie centrów miast, łącznie z inwestycjami i działaniami kulturalnymi. Funkcję „menedżera Śródmieścia” w swoich strukturach organizacyjnych wprowadziły m.in. następujące miasta:

➤ Lublin

Stanowisko pracy – menadżer Śródmieścia zostało powołane Zarządzeniem nr 93/2/2017 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 28 lutego 2017r. Zgodnie z regulaminem organizacyjnym menadżer Śródmieścia realizuje w szczególności następujące zadania:

- nadzorowanie działań związanych ze stanem technicznym, wizerunkiem i estetyką obszaru Starego Miasta i Śródmieścia;
- stymulowanie wzrostu konkurencyjności biznesu i pobudzenie gospodarcze obszaru Starego Miasta i Śródmieścia;
- identyfikowanie problemów rewitalizacyjnych;
- prowadzenie zadań związanych z organizacją przestrzeni w obszarze Starego Miasta i Śródmieścia;
- koordynacja działań i współpracy z jednostkami organizacyjnymi urzędu w ramach zarządzania obszarem Starego Miasta i Śródmieścia;
- integracja i aktywizacja mieszkańców obszaru Starego Miasta i Śródmieścia;
- prowadzenie działalności informacyjnej i promocyjnej obszaru Starego Miasta i Śródmieścia w mediach;
- współpraca z europejskimi organizacjami i instytucjami zajmującymi się problematyką Town Centre Management, udział w zjazdach, spotkaniach i konferencjach związanych tematycznie z obszarem staromiejskim.

➤ **Gdańsk**

W Gdańsku wyodrębniono Samodzielne stanowisko ds. Śródmieścia - Pełnomocnika Prezydenta Miasta Gdańska ds. Śródmieścia¹¹. Realizowane zadania Menadżera Śródmieścia Gdańska to¹²:

- koordynowanie i monitorowanie przedsięwzięć w zakresie zarządzania terenem Śródmieścia i podnoszenia jakości przestrzeni miejskiej, w szczególności poprzez pracę z podmiotami miejskimi oraz grupami interesariuszy z terenu Śródmieścia;
- koordynacja działań i wspieranie współpracy różnych jednostek Miasta Gdańska, w zakresie zarządzania terenem Śródmieścia, a ściślej terenem Głównego Miasta, Starego Miasta i fragmentem miasta położonym za Motławą, przede wszystkim w zakresie dbałości o ład i porządek;
- koordynowanie działań mających na celu ochronę terenu Śródmieścia, w tym przeciwdziałanie niekorzystnym zjawiskom, takim jak: nielegalny handel, nieporządek, nielegalne reklamy oraz ustalanie wraz z wydziałami zasad działalności handlowej i artystycznej na tym terenie;
- aktywizacja i prowadzenie komunikacji społecznej z mieszkańcami oraz podmiotami gospodarczymi na terenie Śródmieścia, w tym organizacja dyżurów dla mieszkańców, organizacja spotkań i konsultacji, udział w spotkaniach i inicjatywach społecznych;
- inspirowanie i koordynowanie działań dotyczących wyznaczania standardów bezpieczeństwa i porządku na obszarze Śródmieścia;
- proponowanie zmian w celu dostosowanie układu komunikacyjnego do specyfiki tej części miasta;
- identyfikowanie problemów rewitalizacyjnych i rewaloryzacyjnych oraz koordynowanie i wspieranie tych procesów;

¹¹ Zarządzenie Nr 458/17 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 21 marca 2017 r. w sprawie ustanowienia Pełnomocnika Prezydenta Miasta Gdańska ds. Śródmieścia dostępne na stronie internetowej <https://bip.gdansk.pl/prawo-lokalne?posiedzenie=&numer=458&rok=2017&tytul=&Typ=A&data=&Start=0>

¹² Na podstawie informacji zawartych na stronie internetowej <https://www.gdansk.pl/urząd-miejski/samodzielne-stanowisko-ds-srodmiescia,a,69688> (dostęp 6 grudnia 2018 r.)

- dbałość o estetykę i substancję zabytkową Śródmieścia;
- koordynowanie działań dotyczących organizacji imprez i innych wydarzeń w przestrzeni miejskiej Śródmieścia;
- negocjowanie zmian formy użytkowania przestrzeni wspólnych, wyznaczanie kierunków i form animacji przestrzeni miejskiej Śródmieścia.

➤ **Bydgoszcz**

Innym miastem, które powołało stanowisko Menedżera Starego Miasta i Śródmieścia jest Bydgoszcz¹³. Menedżer jest zobligowany do następujących czynności:

- analizowanie podejmowanych działań związanych ze stanem technicznym, wizerunkiem oraz estetyką obszaru Starego Miasta i Śródmieścia, rekomendowaniem ewentualnych zmian w wyżej wymienionym zakresie (współpraca z Plastykiem Miasta oraz Radą ds. Estetyki);
- stymulowanie wzrostu konkurencyjności biznesu i pobudzenie gospodarczego obszaru Starego Miasta i Śródmieścia;
- identyfikowanie problemów rewitalizacyjnych;
- prowadzenie zadań związanych z organizacją przestrzeni w obszarze centrum, koordynacji działań i współpracy z jednostkami organizacyjnymi oraz wydziałami urzędu w ramach zarządzania obszarem Starego Miasta i Śródmieścia;
- integracja i aktywizacja mieszkańców obszaru Starego Miasta i Śródmieścia;
- prowadzenie działalności informacyjnej i promocyjnej obszaru Starego Miasta i Śródmieścia w mediach (publikacje UM, profil FB);
- współpraca z europejskimi organizacjami i instytucjami zajmującymi się problematyką Town Centre Management, udział w zjazdach, spotkaniach i konferencjach związanych tematycznie z obszarem staromiejskim;
- wykonywanie innych zadań poza wymienionymi wyżej zadaniami, które zostaną uzgodnione przez obie strony w trakcie trwania umowy.

Ponadto ustalone zostały miejsca i terminy dyżurów menedżera. Podczas dyżurów mieszkańcy mogą zgłaszać swoje uwagi, pomysły związane z centrum Bydgoszczy.

We wszystkich podanych przykładach zadania menedżerów centrów miast są podobne i obejmują: rozpoznawanie problemów, poprawę estetyki i zagospodarowania przestrzeni, stymulowanie ożywienia gospodarczego, aktywizację mieszkańców, wzmocnienie działań promocyjnych i informacyjnych, współpracę horyzontalną z urzędem. Rekomenduje się wprowadzenie w Koninie funkcji koordynatora lub menedżera obszaru rewitalizacji „Starówka” o podobnym zakresie obowiązków. Osoba ta powinna prowadzić całościowe działania wobec rewitalizowanej Starówki. Ze względu na charakter procesu rewitalizacji zakłada się, że będą to zadania wieloletnie, długotrwałe, dotyczące przede wszystkim pobudzania inwestycji i remontów oraz animacji aktywności gospodarczej i życia społecznego.

W celu ożywienia gospodarczego i wspierania rozwoju przedsiębiorczości w obszarze rewitalizacji „Starówka” potrzebny jest podmiot, który będzie udzielać przedsiębiorcom infor-

¹³ Na podstawie informacji zawartych na stronie internetowej <https://www.bydgoszcz.pl/aktualnosci/tresc/salon-miasta-z-menedzerem/> (dostęp 6 grudnia 2018 r.)

macji oraz doradzać w zakresie oferty lokali użytkowych, możliwości ich przebudowy lub aranżacji. Może być to zadanie Menedżera Starówki lub „punktów kontaktu / punktów informacyjnych” np. wyodrębnionych z Wydziału Obsługi Inwestora Urzędu Miejskiego w Koninie. Istotne jest skoncentrowanie oferty doradczej na obszarze rewitalizacji „Starówka”, wypracowanie specjalnej i kompleksowej oferty adresowanej do przedsiębiorców już działających lub planujących działać na terenie Starówki. Punkt informacyjno-konsultacyjny dla przedsiębiorców i osób planujących rozpocząć działalność gospodarczą mógłby powstać w planowanym Centrum Aktywności Społeczno-Gospodarczej w budynku przy ul. Wojska Polskiego 2b.

Taki specjalny punkt doradczy dla przedsiębiorców funkcjonuje np. w Olsztynie¹⁴, jest elementem programu propagowania przedsiębiorczości Urzędu Miasta Olsztyna oraz Krajowej Izby Doradców Podatkowych Oddział Warmińsko-Mazurski. Eksperci pełnią dyżury raz w tygodniu. Zarówno rozpoczynający prowadzenie działalności, jak i już prowadzący działalność gospodarczą mogą skorzystać z porad, informacji i doradztwa podatkowego w zakresie obowiązków podatkowych w podatku dochodowym od osób fizycznych i prawnych, podatku od towarów i usług, podatku od nieruchomości i innych, w szczególności wyboru formy opodatkowania i prowadzenia działalności, wystawiania faktur, płatności podatków oraz procedur przy zakładaniu biznesu.

Ciekawym przykładem są punkty informacji dla przedsiębiorcy działające w Krakowie: Punkt Obsługi Przedsiębiorcy (umożliwia załatwienie w jednym miejscu większości spraw związanych z uruchomieniem i prowadzeniem działalności gospodarczej), Centrum Małej i Mikro Przedsiębiorczości (powstał w celu integrowania mikro i małych przedsiębiorców, przekazywania im informacji niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej oraz ułatwienia promocji małych firm w internecie - w ramach działań Punktu prowadzony jest serwis społecznościowo-biznesowy), Nowohuckie Centrum Informacji (udziela informacji na temat możliwości rozpoczęcia działalności gospodarczej, wraz ze wskazaniem instytucji, do których należy się udać w celu załatwienia formalności, a także o możliwości i zasadach pozyskiwania funduszy z Unii Europejskiej i innych źródeł). Interesujący jest w szczególności ostatni z wymienionych punktów doradczych – Nowohuckie Centrum Informacji, ponieważ zajmuje się promocją społeczną i gospodarczą Nowej Huty, tj. jednej z 18 dzielnic Krakowa. W związku z tym rekomenduje się utworzenie analogicznego punktu informacyjno-doradczego ukierunkowanego na ożywienie gospodarcze obszaru rewitalizacji „Starówka”.

Punkt może być utworzony w drodze współpracy Miasta: z Agencją Rozwoju Regionalnego S.A. – w ten sposób powstał Punkt informacyjno-konsultacyjny „Ustecki Generator Przedsiębiorczości”¹⁵, oddziałem Krajowej Izby Doradców Podatkowych – przykład Olsztyna¹⁶ lub lokalnym stowarzyszeniem/ fundacją – przykład Nowohuckiego Centrum Informacji¹⁷.

¹⁴ Na podstawie informacji zawartych na stronie <https://www.olsztyn.eu/gospodarka/punkt-konsultacyjny-dla-przedsiębiorców.html> (dostęp 7 grudnia 2018 r.)

¹⁵ Na podstawie informacji zawartych na stronie internetowej <http://cis.ustka.pl/index.php/o-cis/ustecki-generator-przedsiębiorczości> (dostęp 7 grudnia 2018 r.)

¹⁶ Na podstawie informacji zawartych na stronie internetowej http://www.warmińsko-mazurski.kidp.pl/strona.php/110_dyżury_w_um.html (dostęp 7 grudnia 2018 r.)

¹⁷ Na podstawie informacji zawartych na stronie internetowej https://business.krakow.pl/start/200118,artykul,punkty_informacji_dla_przedsiębiorców.html (dostęp 7 grudnia 2018 r.)

5. Zestaw możliwych do wprowadzenia na obszarze rewitalizacji „Starówka” zachęt inwestycyjnych

Zarówno przeprowadzone wywiady pogłębione, konsultacje społeczne, jak i diagnoza stanu obszaru wykonane w ramach prac nad Etapem I oraz Etapem II pilotażowego programu „Zestawu narzędzi ożywienia gospodarczego obszaru rewitalizacji „Starówka” w Koninie” wskazują na potrzebę ukierunkowania interwencji realizowanej w ramach polityki rewitalizacyjnej Miasta Konina na kilka sfer wsparcia rozwoju gospodarczego:

- narzędzia aktywizacji gospodarczej oparte o zasoby komunalne miasta (program preferencyjnego najmu lokali użytkowych, nieruchomości możliwe do adaptacji pod funkcje publiczne i kulturalne – np. centrum aktywności społeczno-gospodarczej w budynku po sądzie rejonowym przy ul. Wojska Polskiego, itp.);
- zachęty inwestycyjne dla podmiotów prywatnych oraz właścicieli nieruchomości położonych na obszarze Starówki – w formie ulg i dotacji;
- działania „miękkie” ukierunkowane na promocję, marketing miejsca, organizację wydarzeń i koordynację działań różnych interesariuszy działających na obszarze rewitalizacji;

Jako, że analiza zasobu komunalnego w kontekście ożywienia gospodarczego obszaru rewitalizacji stanowi przedmiot odrębnego dokumentu w ramach opracowania „Zestaw narzędzi ożywienia gospodarczego obszaru rewitalizacji „Starówka” w Koninie – pilotaż” w ramach tej części przedstawione zostały zachęty inwestycyjne dla podmiotów prywatnych oraz właścicieli nieruchomości położonych na obszarze Starówki wraz z sugerowanymi działaniami uzupełniającymi.

5.1. Pilotażowy program zwolnień z podatku od nieruchomości budynków lub ich części, w których wykonano remont elewacji, zlokalizowanych na obszarze konińskiej Starówki

Opracowując pilotażowy program zachęt inwestycyjnych starano się wziąć pod uwagę wszystkie zmienne, które wpłyną na skuteczność i efektywność jego oddziaływania na obszar rewitalizacji, zachowując obowiązujące normy prawne, w tym dozwolone przepisami formy pomocy publicznej, jednocześnie nie naruszając stabilności finansowej budżetu miasta.

Wykonana analiza dostępnych form pomocy inwestycyjnej pokazała, że o ile inwestorzy lub właściciele nieruchomości mogą liczyć na różnorodne wsparcie ze strony samorządu w przypadku realizacji nowych inwestycji przemysłowych lub w przypadku wymiany źródeł ciepła na bardziej efektywne energetycznie i środowiskowo, to w przypadku remontów poprawiających stan techniczny elewacji budynków, a tym samym ich właściwości termoizolacyjne i estetyczne, możliwości uzyskania dodatkowych środków są wysoce ograniczone.

Potrzeby w tym zakresie potwierdza także diagnoza wykonana w ramach *Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Konina na lata 2016-2023*, która w oparciu o dane ilościowe i jakościowe wykazała, że na obszarze rewitalizacji „Starówka” większość budynków jest zaniedbana i wymaga modernizacji, remontów, a potrzeby związane z doinwestowaniem obiektów są blisko dwukrotnie wyższe niż na terenie całego miasta. W chwili obecnej w złej kondycji

znajduje się wiele fasad obiektów, szczególnie tych położonych w obrębie ścisłego centrum. Brak aktywności remontowej ze strony właścicieli prywatnych przekłada się na niską jakość estetyki architektonicznej centrum Konina, a tym samym na niską atrakcyjność osiedleńczą i gospodarczą tego obszaru miasta, znajdującą się zdecydowanie poniżej swojego potencjału – centrum jako dzielnicy reprezentacyjnej.

Działając w warunkach ograniczonych zasobów finansowych, jak i analizując rozwiązania prawne leżące w gestii samorządu lokalnego, w zakresie prowadzenia interwencji publicznej na ograniczonym obszarze miasta, jakim jest obszar rewitalizacji, za najważniejsze, a przy tym najbardziej efektywne narzędzie należy uznać formę zwolnienia z podatku od nieruchomości przy spełnieniu określonych, wynikających z potrzeb miasta warunków. Analiza obecnych rozwiązań prawnych dostępnych w gestii samorządu lokalnego wykazała pewną wyższość formuły zwolnienia z opodatkowania nad formułą bezpośrednich dotacji celowych:

- Pierwszym argumentem za wprowadzeniem rozwiązania w formule ulgi podatkowej jest umocowanie prawno-formalne. Przyznanie dotacji celowych na prywatne remonty budynków, nie będących obiektami zabytkowymi wymaga posiadania Gminnego Programu Rewitalizacji, wraz z wyznaczoną w drodze odrębnej uchwały Specjalną Strefą Rewitalizacji (na mocy ustawy o rewitalizacji), co wiązałoby się z koniecznością przeprowadzenia ponownej procedury opracowania/ aktualizacji programu rewitalizacji wg. określonej ustawowo ścieżki formalno-prawnej. Przy zastosowaniu narzędzia stymulowania inwestycji prywatnych w postaci zwolnienia z podatku od nieruchomości wystarczającą formą jest przyjęcie przez radę gminy (miasta) stosownej uchwały, opartej bezpośrednio o przepisy *Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych* (art. 7 ust. 3, art. 20b, art. 20d ust. 2 pkt 2), a także *Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (art. 18 ust. 2 pkt 8).
- Drugim ważnym argumentem jest możliwość rozłożenia skutków finansowych dla budżetu miasta w czasie – poprzez proporcjonalne zmniejszenie wpływów budżetowych w poszczególnych latach obowiązywania programu na podstawie przyznanego zwolnienia. W sytuacji, w której prawnie byłoby to możliwe i ostatecznie zastosowano by zachęty w postaci dotacji, wystąpiłaby konieczność jednostkowego wydatkowania relatywnie wysokich kwot z budżetu miasta, co stanowiłoby zdecydowanie wyższe obciążenie roczne dla budżetu miasta. W świetle własnych wysokich potrzeb remontowych (zasobu komunalnego), znacznie przekraczających możliwości finansowe miasta (por. opracowanie: *Potencjał lokalowy Miasta Konina w kontekście aktywizacji społeczno-gospodarczej obszaru rewitalizacji „Starówka”. Analiza komunalnego zasobu lokali użytkowych położonych na obszarze rewitalizacji „Starówka” stanowiących własność Miasta Konina i możliwości wykorzystania go do rozwoju inwestycji i przedsiębiorczości na tym terenie*) rozwiązanie obejmujące bezpośrednie dotowanie inwestycji podmiotów prywatnych stałoby w pewnej sprzeczności z racjonalnym zarządzaniem budżetem miasta i dbałością o mienie komunalne.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z praktyką obserwowaną w innych samorządach w Polsce rekomenduje się wprowadzenie uchwały w sprawie zwolnień z podatku od nieruchomości budynków lub ich części, w których wykonano remont elewacji.

Założenia programu

Postanowienia uchwały określają szczegółowe warunki zwolnienia z podatku od nieruchomości budynków lub ich części, na których wykonano remont elewacji¹⁸ (w tym także połączenia dachu, jako części inwestycji), położonych na obszarze odpowiadającym obszarowi rewitalizacji Miasta Konina, zgodnym z aktualnym programem rewitalizacji (tj. określonym w załączniku nr 1. do uchwały nr 586 Rady Miasta Konina z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie przyjęcia *Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Konina na lata 2016-2023 wraz z Prognozą Oddziaływania na Środowisko*). Lista ulic i działek ewidencyjnych objętych programem zwolnień podatkowych będzie zatem aktualizowana w przypadku zmiany granic obszaru rewitalizacji w ramach przyszłych, ewentualnych aktualizacji LPR lub przyjęcia przez Radę Miasta nowego programu rewitalizacji.

Celem uchwały jest poprawa stanu estetycznego i jakościowego elewacji budynków położonych na obszarze rewitalizacji, których właścicielami są podmioty prywatne i osoby fizyczne, a także wspólnoty mieszkaniowe, a tym samym poprawa estetyki przestrzeni publicznej oraz zmniejszenie utraty ciepła w budynkach, a przez to uzyskanie efektu środowiskowego. W związku z powyższym do uzyskania zwolnienia uprawnieni będą prywatni właściciele budynków położonych na obszarze rewitalizacji, w tym: podmioty gospodarcze, osoby fizyczne oraz wspólnoty mieszkaniowe.

Zwolnienia z podatku od nieruchomości udzielane na podstawie przedmiotowej uchwały dla podatników będących przedsiębiorcami stanowić będzie pomoc de minimis, a ich udzielenie następować zgodnie z warunkami określonymi w *Rozporządzeniu Komisji (UE) Nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 roku, 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.)¹⁹ oraz z uwzględnieniem przepisów *ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej* (T.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 362).

W celu popularyzacji programu, a tym samym zachęcenia jak największej liczby osób do podjęcia inwestycji, proponuje się wprowadzenie regresywnego poziomu maksymalnego dostępnego poziomu łącznej ulgi w podatku od nieruchomości wg. następującego schematu:

- przy rozpoczęciu inwestycji w pierwszych 5 latach obowiązywania programu (tj. planowo do XII.2024 r.) maksymalny poziom ulgi wynosić będzie 80% nakładów inwestycyjnych, jednak nie więcej niż 30 tys. złotych (udokumentowanych nakładów inwestycyjnych na modernizację elewacji);
- przy rozpoczęciu inwestycji w 6 i każdym kolejnym roku obowiązywania programu (tj. planowo od 2025 do 2030 roku) maksymalny poziom ulgi wynosić będzie 80% nakładów inwestycyjnych, jednak nie więcej niż 20 tys. złotych.

¹⁸ Przez pojęcie „elewacji” należy rozumieć: frontowe ściany budynku wraz z występującymi na nich elementami i detalami architektonicznymi, do których zalicza się oprócz płaskich połączeń ścian, między innymi: okna, drzwi, bramy, loggie, balkony, wnęki ściennie, ryzality, lizeny, pilastry, słupy, półkolumny, kolumny, gzymsy, fryzy, attyki, rzeźby, płaskorzeźby, malowidła oraz połączenia dachu budynku.

¹⁹ Wymienione Rozporządzenie Komisji (UE) obowiązuje do końca 2020 r., zakłada się jednak, iż w nowej perspektywie pomoc de minimis będzie kontynuowana, choć warunki udzielenia wsparcia w tej formie nie jest obecnie znane. W związku z powyższym należy założyć, iż treść proponowanej uchwały Rady Miasta Konina zostanie w przyszłości (tj. po 2020 r.) zaktualizowana i dostosowana do wymogów nowego rozporządzenia UE właściwego dla pomocy de minimis.

Rozwiązanie to zachęci do podejmowania większych inwestycji w początkowej fazie obowiązywania programu, gdyż sumaryczna ulga do uzyskania przez beneficjenta będzie wówczas kwotowo wyższa. Wyższe korzyści przełożą się na wzrost motywacji potencjalnych inwestorów do przyspieszenia prac nad dokumentacją i podjęcia inwestycji, a tym samym zwiększy popularność i zasięg programu, dając przy tym szybki efekt dla poprawy estetyki miasta.

Tabela 6. Podstawowe założenia uczestnictwa w programie

Kto może brać udział w programie?	Jakich nieruchomości dot. ma program?	Na jak długi okres można otrzymać zwolnienie z podatku od nieruchomości?	Co należy zrobić, aby wziąć udział w programie?
<ul style="list-style-type: none"> • Podmioty prywatne • Osoby fizyczne, będące właścicielami nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji; • Wspólnoty Mieszkaniowe 	<p>Wszystkich nieruchomości pełniących funkcje mieszkalną, gospodarczą lub usługową położonych w granicach obszaru rewitalizacji – zasięg obowiązywania obszaru z podziałem na ulice stanowi załącznik do uchwały.</p> <p>Program dotyczy tylko remontów elewacji (z których przynajmniej jedna stanowi elewację frontową), wymiany okien + wymiana pokryć dachowych (bez kosztów zmian konstrukcyjnych).</p> <p>Remont musi dotyczyć całej elewacji (całkowita odnowa lub malowanie, lub czyszczenie);</p>	<p>Maksymalnie na okres 10 lat. Należy jednak mieć na uwadze, iż zastosowano degresywną formę zwolnienia. Osoby, które skorzystają z programu w ciągu pierwszych 5 lat jego obowiązywania mogą uzyskać zwolnienie do 80% udokumentowanych nakładów inwestycyjnych do poziomu 30 tys. zł, z kolei po 6 roku obowiązywania programu i w kolejnych latach maksymalny poziom ulgi nadal wynosić będzie 80% nakładów, jednak kwotowo maksymalny pułap wsparcia będzie niższy i wyniesie 20 tys. zł</p> <p>Ulga kończy się także z momentem przekroczenia przez Beneficjenta dopuszczalnego limitu udzielonej pomocy <i>de minimis</i>.</p> <p>W przypadku przekroczenia, któregoś z ww. ograniczeń zwolnienie z podatku od nieruchomości przysługuje do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym nastąpiło jego przekroczenie.</p>	<p>Przed rozpoczęciem inwestycji remontowej zgłosić, za pomocą stosownego formularza (wzór stanowi załącznik do uchwały), zamiar korzystania ze zwolnienia od podatku od nieruchomości.</p> <p>Wraz z wypełnionym formularzem dostarczyć komplet niezbędnych załączników:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dokumentację fotograficzną potwierdzającą stan elewacji przed rozpoczęciem remontu, kopii uzyskanych pozwoleń, uzgodnień lub zgłoszeń, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, • informacje na temat przewidywanego kosztu remontu elewacji i terminu jego zakończenia, • uprawniającą do realizacji remontu uchwałę wspólnoty - w przypadku, gdy koszty remontu elewacji zostały poniesione przez wspólnotę mieszkaniową.

Źródło: opracowanie własne.

Analiza skutków finansowych dla budżetu Miasta Konina w związku z wprowadzeniem programu

Założenia

Zabudowa obszaru rewitalizacji jest bardzo zróżnicowana pod względem wielkości budynków, ich konstrukcji, wartości architektonicznej (liczba i rodzaj detali architektonicznych) i potrzeb remontowych. Trudno w związku z tym przewidzieć, jakiego rodzaju prace remontowe i modernizacyjne będą zgłaszane do Urzędu Miejskiego celem uzyskania zwolnienia z podatku od nieruchomości.

Na podstawie danych przedstawionych w rysie uwarunkowań stojących za wprowadzeniem zachęt wykazano, iż w ostatnich 4 latach liczba pozytywnych decyzji dotyczących remontów, przebudowy lub nadbudowy nieruchomości położonych w obszarze „Starówka” w ramach pozwoleń na budowę wynosiła 23, co średnio rocznie daje około 5-6 decyzji. 14 wydanych decyzji dotyczyło budynków pełniących funkcje mieszkalne, kolejnych 9 dotyczyło budynków, w których prowadzona jest działalność gospodarcza.²⁰

Przy obliczeniach wykorzystano stawki podatku od nieruchomości obowiązujące w 2019 r., tj. 0,62 zł/m² – dla budynków lub ich części o funkcji mieszkaniowej i 22,18 zł/m² – dla budynków lub ich części, w których realizowana jest działalność gospodarcza.

Na potrzeby obliczeń przyjęto metraż powierzchni użytkowej budynku = 700 m², co odpowiada mniej więcej średniemu metrażowi kamienic położonych na obszarze Starówki.

Opierając się na powyższych danych dot. ruchu budowlanego tworząc projekcję założeń na najbliższe lata można przyjąć, iż rocznie realizowane będą remonty 3 budynków o funkcji mieszkalnej i 2 budynków, w których funkcjonują podmioty gospodarcze – takie proporcje zastosowano przy obliczeniach Wariantu I - ostrożnego.

W wariacie bardziej optymistycznym (Wariant II) przyjęto, że na skutek programu zwiększy się zainteresowanie realizacją inwestycji remontowych. Przy czym na skutek podwyższonego progu kwotowego zwolnień = 30 tys. zł oraz efektu nowości w pierwszych 5 latach obowiązywania uchwały nastąpi wzrost rocznej liczby inwestycji remontowych do poziomu: 5 inwestycji w nieruchomości o funkcji mieszkaniowej i 4 inwestycji w nieruchomości, w których prowadzona jest działalność gospodarcza. W momencie spadku wartości kwoty progowej zwolnienia do maks. 20 tys. zł (lata 6-10 obowiązywania uchwały) nastąpi niewielki spadek aktywności inwestycyjnej do poziomu 4 inwestycji rocznie w budynkach mieszkaniowych i 3 inwestycji w budynkach pełniących funkcje gospodarcze.

W analizie przyjęto, że program (możliwość uzyskania ulgi za realizację inwestycji remontowej) będzie trwał 10 lat, natomiast w kolejnych latach (maksymalnie w okresie 10 lat po zakończeniu programu) będą rozliczane ulgi odnoszące się do inwestycji z lat poprzednich.

Zakłada się, iż każda inwestycja będzie na tyle wysoka, że wypełni pełną pulę kwotową zwolnienia tj. 30 tys. zł w pierwszych 5 latach obowiązywania programu i 20 tys. zł od 6 do 10 roku obowiązywania uchwały. Przy zakładanym średnim metrażu nieruchomości (700 m²) oraz

²⁰ Część nieruchomości pełni zarówno funkcję mieszkaniową jak i gospodarczą. Dane zawarte w bazie Rejestru Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń w sprawach budowlanych, nie pozwalają jednak na jednoznaczne określenie proporcji powierzchni przeznaczonej pod poszczególne funkcje, dlatego na potrzeby analiz przyjęto funkcje wiodące określone na podstawie kategorii budynków wskazanych w dokumentacji.

obowiązujących stawkach podatku od nieruchomości rozłożenie zwolnienia w latach wygląda następująco:

Tabela 7. Szacowany okres obowiązywania zwolnienia z tytułu podatku od nieruchomości w podziale na funkcje budynków.

	Kwota bazowa podatku (zł/m ²)	Wysokość rocznego zobowiązania podatkowego przy nieruchomości = 700 m ²	Sumaryczna wartość podatku od nieruchomości w okresie 10 lat	Okres obowiązywania zwolnienia (w latach) przy zakładanym maksymalnym progu kwotowym zwolnienia ²¹	
				30 000 zł	20 000 zł
Z tytułu nieruchomości mieszkalnych	0,62	434 zł	4 340 zł	69,1 lat (10 lat – próg w uchwale)	46,1 lat (10 lat – próg w uchwale)
Z tytułu nieruchomości pod działalność gosp.	22,18	15 526 zł	155 260 zł	1,9 roku	1,3 roku

Źródło: opracowanie własne.

Przedstawienie wyników poszczególnych wariantów

Na kolejnych stronach w formie wykresu i tabeli przedstawiono rozkład skutków finansowych wdrożenia programu ulg w podatku od nieruchomości w wariantcie ostrożnym (I) – zakładającym utrzymanie obecnego poziomu inwestycji budowlanych na obszarze rewitalizacji oraz w wariantcie optymistycznym (II) – zakładającym pewien wzrost skłonności inwestycyjnej właścicieli nieruchomości na skutek programu.

Wariant I - ostrożny

Przy utrzymaniu obecnego poziomu aktywności inwestycyjnej łączny koszt dla budżetu miasta z tytułu wprowadzenia ulg podatkowych wyniesie około 630 tys. zł, co średniorocznie oznacza ubytek w budżecie o około 31,5 tys. zł.

Widoczne jest nierównomierne rozłożenie skutków finansowych w okresie, w którym odczuwalne będą skutki programu: w pierwszych 5 latach średniorocznie koszt programu wyniesie 58 116 zł, w następnych 5 latach nieznacznie spadnie do średniego poziomu 54 416 zł, a w kolejnych 10 latach, w których nie będą pojawiały się nowe wnioski co roku ubywać będzie z budżetu około 6 754 zł.

Wariant II - optymistyczny

W wariantcie optymistycznym zakładającym zwiększoną aktywność inwestorów w remont nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji łączny koszt programu po stronie Miasta jest wyższy o około 40% niż w wariantcie ostrożnym i wyniesie około 1,1 mln zł. Na przestrzeni 20 lat średnioroczne obciążenie z tytułu wprowadzenia ulg wyniesie blisko 54,8 tys. zł.

Zakładany spadek aktywności inwestycyjnej i obniżenie progu kwotowego zwolnienia do poziomu 20 tys. zł po 5 roku obowiązywania programu w sposób widoczny wpływa na różnicę w poziomie zaangażowania finansowego pomiędzy poszczególnymi etapami programu

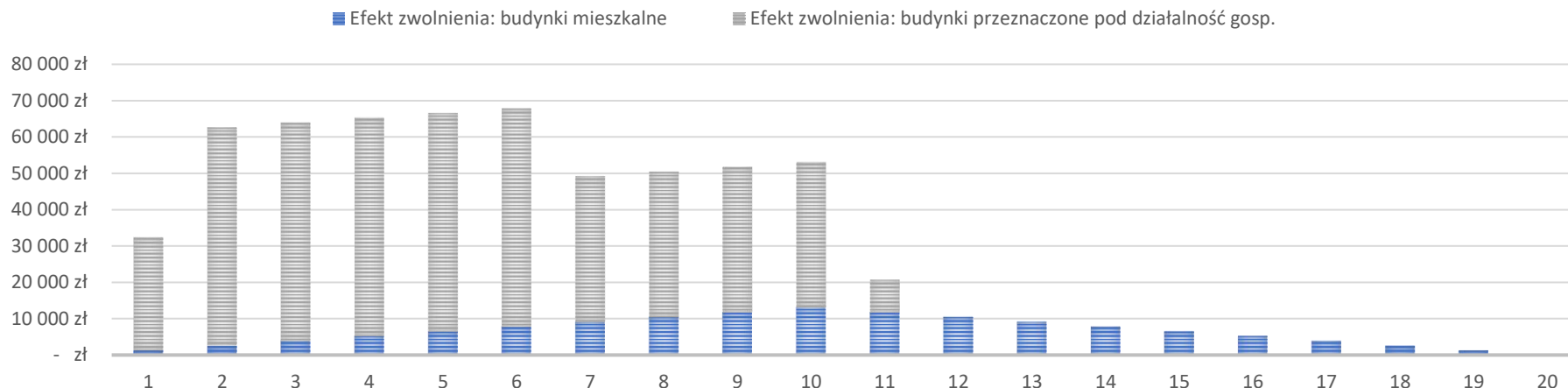
²¹ Należy zakładać, iż znaczna część nieruchomości objętych wsparciem będzie współdzieliła powierzchnię pomiędzy dwoma funkcjami, więc wysokość zobowiązań, a tym samym okres obowiązywania zwolnienia będą się równoważyć i stanowić pewną wypadkową przedstawionych wyliczeń.

zachęt inwestycyjnych. W pierwszych 5 latach zakłada się średnie roczne zaangażowanie na poziomie 114 931 zł, w latach 6-10 obowiązywania uchwały średni roczny koszt budżetu miasta wyniesie 84 953 zł, zaś w kolejnych 10 latach wygasania programu co roku konsekwencje jego wdrożenia wygenerują średni koszt równy 9 533 zł.

System zachęt inwestycyjnych dla obszaru rewitalizacji “Starówka”



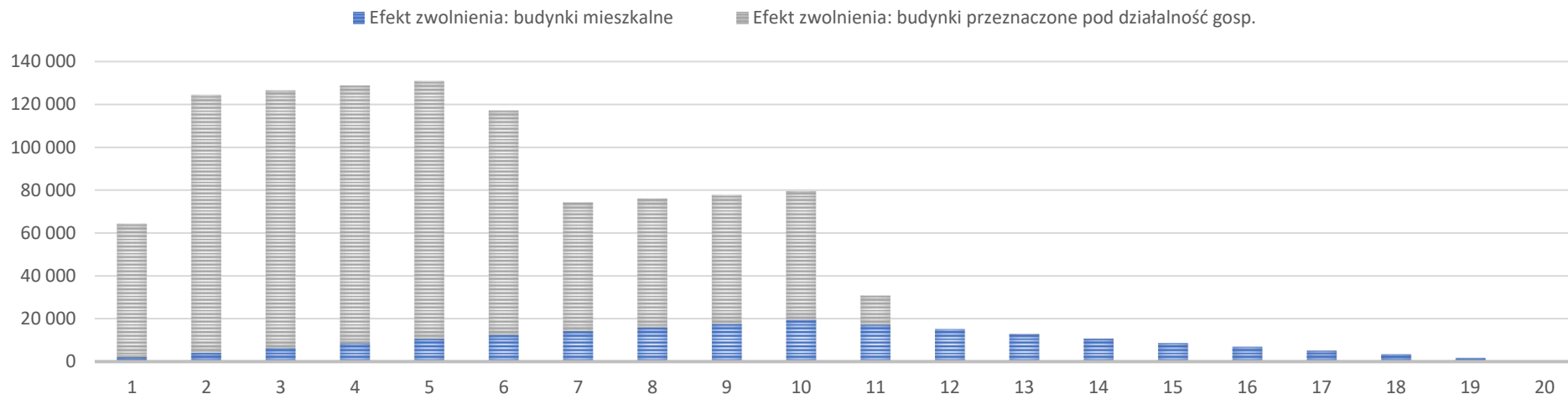
Wykres 1. Roczne zaangażowanie budżetu Miasta Konina z tytułu wprowadzenia ulgi w podatku od nieruchomości w kolejnych latach obowiązywania uchwały – WARIANT I OSTROŻNY



Rok obowiązywania	Maksymalny poziom dofinansowania = 30 tys. zł					Maksymalny poziom dofinansowania = 20 tys. zł					Okres obowiązywania skutków podatkowych uchwały									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Efekt zwolnienia: budynki mieszkalne (zł)	1 302	2 604	3 906	5 208	6 510	7 812	9 114	10 416	11 718	13 020	11 718	10 416	9 114	7 812	6 510	5 208	3 906	2 604	1 302	-
Efekt zwolnienia: budynki przeznaczone pod działalność gosp. (zł)	31 052	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	40 000	40 000	40 000	40 000	8 948	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUMA (zł)	32 354	62 604	63 906	65 208	66 510	67 812	49 114	50 416	51 718	53 020	20 666	10 416	9 114	7 812	6 510	5 208	3 906	2 604	1 302	-
ŁĄCZNY KOSZT	630 200 zł																			

Źródło: opracowanie własne.

Wykres 2. Roczne zaangażowanie budżetu Miasta Konina z tytułu wprowadzenia ulgi w podatku od nieruchomości w kolejnych latach obowiązywania uchwały – WARIANT II OPTYMISTYCZNY



Rok obowiązywania	Maksymalny poziom dofinansowania = 30 tys. zł					Maksymalny poziom dofinansowania = 20 tys. zł					Okres obowiązywania skutków podatkowych uchwały									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Efekt zwolnienia: budynki mieszkalne (zł)	2 170	4 340	6 510	8 680	10 850	12 586	14 322	16 058	17 794	19 530	17 360	15 190	13 020	10 850	8 680	6 944	5 208	3 472	1 736	0
Efekt zwolnienia: budynki przeznaczone pod działalność gosp. (zł)	62 104	120 000	120 000	120 000	120 000	104 474	60 000	60 000	60 000	60 000	13 422	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMA (zł)	64 274	124 340	126 510	128 680	130 850	117 060	74 322	76 058	77 794	79 530	30 782	15 190	13 020	10 850	8 680	6 944	5 208	3 472	1 736	0
ŁĄCZNY KOSZT	1 095 300 zł																			

Źródło: opracowanie własne.

Skutki finansowe programu dla budżetu miasta

Zakładając optymistyczny scenariusz, iż program cieszyć się będzie wysokim zainteresowaniem, łączny koszt po stronie budżetu miasta wyniesie niecałe 1,1 mln zł, przy czym straty z tytułu przyznania ulg będą rozłożone nierównomiernie na okres 20 lat, co znacząco złagodzi oddziaływanie programu na stabilność finansową Miasta Konina.

Biorąc pod uwagę założenia aktualnej *Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Konina na lata 2019 - 2022*²², zakładany roczny budżet programu wyniesie około 0,01-0,02% dochodów budżetu miasta, co oznacza, iż przy wysokim zainteresowaniu programem ze strony potencjalnych właścicieli nieruchomości budżet Konina będzie tracił rocznie średnio zaledwie 1,7 promila wpływów budżetowych z tytułu podatku od nieruchomości.

Tabela 8. Szacowane skutki realizacji programu w wariantcie optymistycznym na budżet Miasta Konina (wartości w zł)

	2019	2020	2021	2022
Prognozowane dochody budżetu Miasta Konina	513 330 878,52	501 147 383,01	502 798 690,00	515 762 650,00
Prognozowane dochody z tytułu podatku od nieruchomości	67 250 000,00	69 671 000, 00	71 645 500,00	73 586 800,00
Prognozowany deficyt/ nadwyżka budżetu Miasta Konina	-24 127 484,00	-31 765 484,00	18 334 516,00	13 930 516,00
Zakładany roczny koszt programu w przypadku realizacji wariantu optymistycznego	nie obowiązuje	64 274	124 340	126 510
Udział kosztów programu w prognozowanych dochodach budżetowych ogółem	nie obowiązuje	0,01%	0,02%	0,02%
Udział kosztów programu w prognozowanych dochodach z tytułu podatku od nieruchomości	nie obowiązuje	0,09%	0,17%	0,17%

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Wieloletniej Prognozy Finansowej miasta Konina na lata 2018-2021* przyjętej Uchwałą nr 648 Rady Miasta Konina z dnia 20.12.2017 r.

Za wprowadzeniem rozwiązania w przedstawionej formie przemawia fakt, iż zwolnienie z opodatkowania na okres do maksymalnie 10 lat, w wysokości równej maksymalnie 80% poniesionych nakładów inwestycyjnych (przy czym nie więcej niż 30 tys. zł – przy przystąpieniu do programu w pierwszych 5 latach obowiązywania uchwały lub 20 tys. zł – przy przystąpieniu w latach kolejnych) stanowi realną zachętę dla inwestorów prywatnych na poprawę jakości substancji budowlanej obiektów położonych na konińskiej Starówce, przy jednoczesnym ograniczeniu ryzyka konieczności skokowego wzrostu wydatków z budżetu miasta. W tej formule wnioski o wsparcie przyjmowane są przez 10 lat, a wydatki z budżetu związane z interwencją rozłożone nawet na okres 20 lat (tj. planowo maksymalnie do 2040 r.). Narzędzie w postaci ulgi nie pociąga za sobą także konieczności ponoszenia znacznych kosztów związanych z obsługą, zarządzaniem programem, gdyż mieszczą się one w ramach bieżących kosztów funkcjonowania Wydziału Podatków i Opłat Urzędu Miejskiego w Koninie.

²² Uchwała nr 26 Rady Miasta Konina z dnia 19.12.2018 r. w sprawie *Wieloletniej Prognozy Finansowej miasta Konina na lata 2019-2022*; <https://bip.konin.eu/index.php?d=wpf2022> [dostęp na dzień 27.03.2019r.]

Projekt „uchwały Rady Miasta Konia w sprawie zwolnień z podatku od nieruchomości budynków lub ich części w których wykonano remont elewacji położonych na obszarze rewitalizacji „Starówka” w Koninie” oraz wzór formularza wniosku stanowią załącznik do niniejszego opracowania.

Rekomendowane kierunki poszerzenia zakresu wsparcia dla właścicieli nieruchomości w przyszłości

W przyszłości warto także rozważyć opracowanie Gminnego Programu Rewitalizacji oraz utworzenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Umożliwi to wprowadzenie dodatkowych narzędzi stymulowania rozwoju obszaru rewitalizacji, w tym w postaci **dotacji remontowych**. Ponadto należy mieć na uwadze, że od 2024 r. rewitalizacja w rozumieniu ustawy, będzie mogła być prowadzona wyłącznie w oparciu o Gminny Program Rewitalizacji.

Ewaluacja obecnego Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Konina i wypracowanie na jego podstawie założeń Gminnego Programu Rewitalizacji zapewni „nowe otwarcie” w polityce rewitalizacyjnej konińskiego samorządu oraz zwiększenie skali interwencji publicznej na obszarach zmarginalizowanych, znajdujących się w stanie kryzysowym.

Ponadto w tym miejscu należy wspomnieć o realizowanym w ramach projektu „*Rewitalizacja konińskiej Starówki – opracowanie lokalnego programu rewitalizacji na lata 2016-2023 wraz z modelowym pilotażem*”, zadania „**Podwórko – nasza wspólna przestrzeń**”. Celem inicjatywy jest wzmocnienie lokalnych więzi i poczucia przynależności do wspólnoty, a także podjęcie działań na rzecz poprawy jakości i atrakcyjności wspólnych przestrzeni. Projekt „Podwórko – nasza wspólna przestrzeń” skupia się na bezpośredniej pracy z mieszkańcami pięciu wybranych podwórek, stanowiących mienie Miasta. Rewitalizacja podwórek przyczyni się do poprawy jakości i atrakcyjności wspólnych przestrzeni. Pozytywnie wpłynie na zwiększenie poczucia odpowiedzialności mieszkańców za wspólnie urządzoną przestrzeń.

W przypadku powodzenia programu i osiągnięcia zakładanych rezultatów proponuje się rozważenie poszerzenia zakresu zadania o podwórka należące do podmiotów prowadzących działalność gospodarczą i właścicieli nieruchomości, pod warunkiem otwartego, publicznego ich udostępnienia mieszkańcom Konina. W ten sposób mogłyby powstać nowe, atrakcyjne przestrzenie publiczne, co korzystnie wpłynie na estetykę i wizerunek Starówki. Poszerzenie formuły zadania „Podwórko – nasza wspólna przestrzeń” stanowiłoby działanie komplementarne do proponowanego programu zwolnień z podatku od nieruchomości budynków lub ich części, w których wykonano remont elewacji.

Propozycją, która mogłaby realnie wpłynąć na poprawę stanu technicznego zabytkowej zabudowy położonej na obszarze rewitalizacji i w innych obszarach miasta, jest również **rozszerzenie zakresu przedmiotowego Uchwały Rady Miasta Konina Nr 645 w sprawie określenia zasad i trybu udzielania i rozliczenia dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy zabytkach wpisanych do rejestru, usytuowanych w granicach administracyjnych M. Konina i nie stanowiących własności miasta** o budynki posiadające wpis do gminnej ewidencji zabytków. Zabieg ten znacznie poszerzyłby zasięg oddziaływania tego instrumentu wsparcia.

Zanim na terenie Konina zostanie ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji, należy do tego czasu maksymalizować efekty narzędzi ożywienia gospodarczego, możliwych do wdrożenia na Starówce w sytuacji realizacji procesu rewitalizacji w trybie pozaustawowym. Narzędzie obejmujące zwolnienie z podatku od nieruchomości w przypadku remontu elewacji powinno być równolegle stosowane z rozwiązaniami dot. konserwatorskich dotacji celowych na obiekty objęte wpisem do rejestru zabytków, jak i gminnej ewidencji zabytków. Należy zwrócić w tym kontekście uwagę na budynki o charakterze mieszkalnym, objęte wpisem do rejestru zabytków, z które z mocy prawa zwolnione są z podatku od nieruchomości. W tym względzie projektowany instrument nie będzie miał zastosowania. Dlatego ważne jest, aby obiekty mieszkalne, objęte ochroną rejestrową nie wykluczyć z zakresu wsparcia, oferując im możliwość otrzymania dotacji celowej na remont w trybie przewidzianym w *ustawie z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.

5.2. Pozostałe programy tworzące ofertę inwestycyjną na obszarze konińskiej Starówki

Dla nowych inwestycji zaleca się kontynuację programów pomocy regionalnej i pomocy *de minimis* realizowanych na mocy przedstawionych w rozdziale 4.1 *Stan aktualny*: **Uchwały Nr 78 Rady Miasta Konina z dnia 25 marca 2015 roku w sprawie udzielania przez Miasto Konin regionalnej pomocy inwestycyjnej na wspieranie nowych inwestycji lub tworzenie nowych miejsc pracy związanych z nową inwestycją** oraz **Uchwały Nr 77 Rady Miasta Konina z dnia 25 marca 2015 roku w sprawie zwolnień od podatku od nieruchomości w ramach pomocy *de minimis* dla przedsiębiorców tworzących nowe miejsca pracy na terenie Miasta Konina**.

Ponadto inwestorzy chcący podjąć lub poszerzyć działalność na terenie obszaru rewitalizacji mogą skorzystać z **rządowego programu Polska Strefa Inwestycyjna**, który umożliwia uzyskanie zwolnienia z podatku dochodowego PIT lub CIT na okres do 10 lat.

5.3. Sugerowane działania uzupełniające zwiększające jakość oferty inwestycyjnej konińskiej Starówki

Przeprowadzone konsultacje społeczne i wywiady pogłębione z interesariuszami programu, pokazały, iż lokalni przedsiębiorcy i mieszkańcy dostrzegają potrzebę zorganizowania dodatkowych form wsparcia rozwoju gospodarczego – w tym m.in. poprzez zorganizowane formy doradztwa gospodarczego, czy też koordynacji działań różnych podmiotów na terenie obszaru rewitalizacji. Biorąc pod uwagę doświadczenia innych samorządów rekomenduje się, aby dodatkowymi formami wsparcia lokalnych inwestorów i właścicieli nieruchomości prywatnych były następujące działania uzupełniające:

- **Utworzenie w strukturach organizacyjnych Urzędu Miejskiego w Koninie nowej funkcji „Menedżera Starówki”**, który będzie odpowiadał za prawidłowe wdrażanie programu rewitalizacji jak i koordynację działań społecznych, gospodarczych i kulturalnych na obszarze Starówki, w tym poprzez:

- analizowanie podejmowanych działań związanych ze stanem technicznym, wizerunkiem oraz estetyką obszaru Starówki, rekomendowaniem ewentualnych zmian w wyżej wymienionym zakresie;
 - stymulowanie wzrostu konkurencyjności lokalnego biznesu, rzemiosła oraz pobudzanie aktywności gospodarczej obszaru, poprzez organizację wydarzeń/ targów, w tym wsparcie podmiotów uczestniczących w programach realizowanych przez miasto, np. w „Starówce dla Kreatywnych” czy objętych pomocą Centrum Aktywności Społeczno-Gospodarczej;
 - monitorowanie czynników kryzysowych zidentyfikowanych w LPR oraz identyfikowanie nowych zjawisk problemowych występujących na terenie Starówki w aspekcie: społecznym, gospodarczym, przestrzenno-funkcjonalnym, środowiskowym, architektonicznym;
 - prowadzenie zadań związanych z organizacją i podnoszeniem jakości przestrzeni miejskiej w obszarze centrum, w tym koordynacja działań i współpracy z jednostkami organizacyjnymi oraz wydziałami urzędu w ramach zarządzania obszarem rewitalizacji, jak i włączania w ten proces interesariuszy zewnętrznych;
 - integracja i aktywizacja mieszkańców obszaru konińskiej Starówki – poprzez organizację i koordynację działań społecznych, gospodarczych i kulturalnych odbywających się w przestrzeni centrum miasta, we współpracy z podmiotami samorządowymi, organizacjami pozarządowymi, a także innymi interesariuszami;
 - koordynacja i prowadzenie działalności informacyjnej i promocyjnej konińskiej Starówki w mediach, w tym realizacja działań edukacyjnych i informacyjnych w zakresie prowadzonej polityki rewitalizacji;
 - wykonywanie innych zadań poza wymienionymi wyżej zadaniami, które zostaną uzgodnione przez obie strony w trakcie trwania umowy.
- **Utworzenie Punktu Informacji Biznesowej**, którego rolą będzie prowadzenie działalności informacyjno-doradczej oraz administracyjnej. Punkt powinien obejmować zakres podstawowych usług administracyjnych, umożliwiając załatwienie w jednym miejscu większości spraw związanych z uruchomieniem i prowadzeniem działalności gospodarczej, wskazywać instytucje, do których należy się udać w celu załatwienia dodatkowych formalności, udzielać podstawowych informacji o możliwości i zasadach pozyskiwania funduszy z Unii Europejskiej i innych źródeł. Docelowo punkt powinien zostać zlokalizowany w Centrum Aktywności Społeczno-Gospodarczej (w budynku po sądzie rejonowym przy ul. Wojska Polskiego 2a), gdyż jego zakres kompetencji odpowiadałby założeniom funkcjonowania Centrum, jako miejsca skupiającego lokalne życie biznesowe i kreatywne. Funkcję operatora Punktu pełnić powinna oddelegowana w tym celu komórka Wydziału Obsługi Inwestora Urzędu Miejskiego w Koninie lub aktualny, wyłoniony w drodze przetargu operator CASG, w ramach prowadzonej działalności na terenie centrum (np. instytucja otoczenia biznesu, organizacja pozarządowa). W przypadku przedłużającego się procesu inwestycyjnego adaptacji budynku sądu Punkt Informacji Biznesowej powinien zostać okresowo

zlokalizowany w dostępnym i widocznym miejscu na terenie Starówki, np. w jednym z pomieszczeń Centrum Organizacji Pozarządowych. Punkt Informacji Biznesowej mógłby stać się jednocześnie siedzibą „Menedżera Starówki”, co ułatwiłoby kontakt z interesariuszami.

6. Spis tabel, wykresów i schematów

Tabela 1. Dane dotyczące liczby wydanych pozwoleń na budowę w latach 2015-2018 dla obrębu ewidencyjnego Starówka (306201_1.0018) w wybranych kategoriach budynków z podziałem na cel inwestycji	9
Tabela 2. Liczba zabytków położonych w obszarze rewitalizacji "Starówka"	10
Tabela 3. Obowiązujące w 2019 r. stawki podatku od nieruchomości budynków lub ich części w Koninie i wybranych miastach Polski	13
Tabela 4. Charakterystyka istniejących zwolnień podatkowych w Koninie	28
Tabela 5. Podstawowe założenia uczestnictwa w programie	51
Tabela 6. Szacowany okres obowiązywania zwolnienia z tytułu podatku od nieruchomości w podziale na funkcje budynków	53
Tabela 7. Szacowane skutki realizacji programu w wariantcie optymistycznym na budżet Miasta Konina (wartości w zł).....	57
Wykres 1. Roczne zaangażowanie budżetu Miasta Konina z tytułu wprowadzenia ulgi w podatku od nieruchomości w kolejnych latach obowiązywania uchwały – WARIANT I OSTROŻNY	55
Wykres 2. Roczne zaangażowanie budżetu Miasta Konina z tytułu wprowadzenia ulgi w podatku od nieruchomości w kolejnych latach obowiązywania uchwały – WARIANT II OPTYMISTYCZNY	56
Schemat 1. Schemat logiczny czynników kształtujących stan kryzysowy „Starówki” w sferze gospodarczej	6
Schemat 2. Schemat logiczny czynników kształtujących stan kryzysowy „Starówki” w sferze technicznej	8