

An aerial photograph of a dense urban neighborhood, likely in Poland, showing a mix of multi-story residential buildings with colorful roofs (red, blue, green, yellow) and a central green park area with trees and a paved walkway. The image is tilted diagonally. A dark blue diagonal overlay covers the bottom-left portion of the image, containing the title and author's name.

Narzędzia Specjalnej Strefy Rewitalizacji

Katarzyna Spadło

Specjalna Strefa Rewitalizacji – informacje ogólne

Co to jest SSR?

- Obszar specjalny, na którym obowiązuje szczególny reżim prawny (w zakresie planowania przestrzennego, gospodarowania nieruchomościami, mieszkalnictwa, prawa podatkowego, prawa cywilnego, zamówień publicznych)

Z czego wynika potrzeba uchwalenia SSR?

- Ochrona przestrzeni, na której mają być realizowane określone przedsięwzięcia rewitalizacyjne.

Cel ustanowienia SSR

- Zapewnienie sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

Kiedy jest potrzebna Specjalna Strefa Rewitalizacji?



Szczególne warunki:

Niedopasowanie dokumentów planistycznych i programu rewitalizacji

Trudności w koordynowaniu prac remontowych

Brak możliwości realizacji zadań z rozwojem społecznego budownictwa czynszowego na obszarze rewitalizacji

Nieuregulowane stany własnościowe nieruchomości przewidziane do objęcia interwencją rewitalizacyjną

Specjalna Strefa Rewitalizacji – podstawy prawne

Ustawa z 9 października 2015 r. o rewitalizacji

- Art. 25 ust. 1

Gminny Program Rewitalizacji Miasta Włocławka na lata 2018-2028

- Rozdział 12. Ustanowienie SSR – podjęcie decyzji o SSR i okresie obowiązywania (10 lat)

Uchwała Rady Miasta Włocławek

- Przyjęcie uchwały w sprawie ustanowienia SSR

Specjalna Strefa Rewitalizacji – dodatkowe uwarunkowania

Konkurs dotacji „Modelowa Rewitalizacja Miast”

- Umowa dotacji PO PT finansująca szczególne rozwiązania w zakresie rewitalizacji

Analiza zasadności wyznaczenia SSR we Włocławku

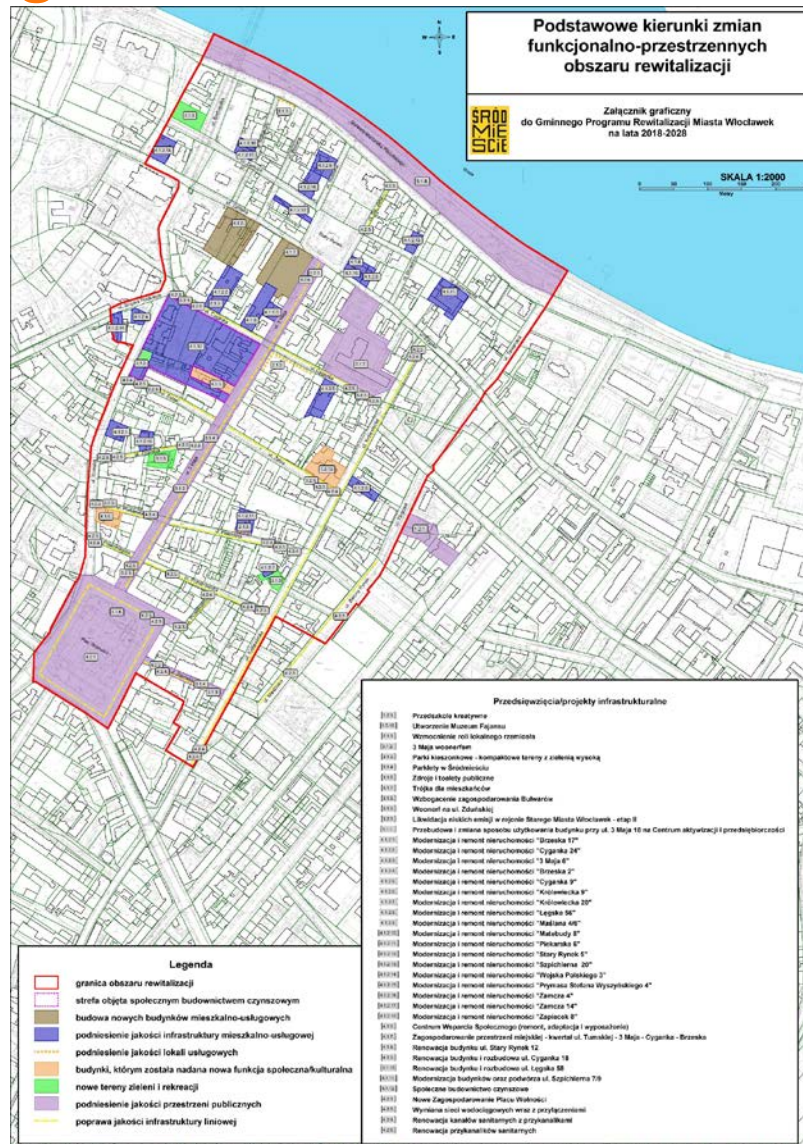
- Analiza przesłanek do wyznaczenia SSR wraz z rekomendacjami

Uchwała nr XXX/44/2017 Rady Miasta Włocławek z 27 marca 2017 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Włocławek

Ustanowienie prawa pierwokupu nieruchomości na rzecz gminy

Specjalna Strefa Rewitalizacji – granice

Specjalna Strefa Rewitalizacji swoim zasięgiem będzie obejmować cały obszar rewitalizacji Włocławka, obejmujący teren zawarty pomiędzy ulicami: Towarowa, Targowa wzdłuż Zielonego Rynku (do południowej granicy działki nr ew. 81 KM 50), Królewiecką (od południowej granicy działki nr ew. 78 wzdłuż ulicy Królewieckiej do południowej granicy działki nr ew. 16, wzdłuż zachodniej granicy działek nr ew. 16, 17, 18 KM 50), Zduńską (od zachodniej granicy działki nr ew. 20 wzdłuż południowej granicy działek nr ew. 21 i 161 KM 50), Placem Wolności, wzdłuż Brzeskiej (do południowej granicy działki nr ew. 56/2 KM 45), Wojska Polskiego (od zachodniej granicy działki nr ew. 55/5 KM 45), Placem Kopernika, Wyszyńskiego, Gdańską oraz brzegiem rzeki Wisły na odcinku od ulicy Gdańskiej do ulicy Towarowej.



Zapisy uchwały SSR

Przesłanki wprowadzenia SSR:

- priorytetowy charakter procesu rewitalizacji,
- konieczność koncentracji działań na obszarze rewitalizacji,
- konieczność użycia specjalnych narzędzi ustawowych wraz z wyjaśnieniem, dlaczego akurat takie narzędzia będą używane,
- uzasadnienie ograniczonego czasu trwania SSR.

Przyjęcie uchwały w sprawie SSR powinno być poprzedzone procesem partycypacji społecznej, których zasady określone zostały w art. 5-7 ustawy o rewitalizacji.

Zapisy uchwały SSR

- W treści uchwały obligatoryjnie należy wprowadzić ustalenia dotyczące zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy (zgodnie z art. 30 ustawy) oraz szczegółowych zasad udzielania dotacji dla właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości położonych na obszarze Strefy (art. 35 ust. 2 ustawy), aby umożliwić korzystanie z tych rozwiązań.
- **Pozostałe narzędzia** obowiązują z mocy prawa i nie wymagają dodatkowych zapisów w uchwale o ustanowieniu SSR.
- Uchwała w sprawie ustanowienia SSR nie obejmuje szczegółowych rozstrzygnięć dotyczących poszczególnych narzędzi

Zestawienie narzędzi SSR wg form procedowania

Narzędzia wymagane do identyfikacji w uchwale o ustanowieniu Strefy

- **zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy,**
- **szczegółowe zasady udzielania dotacji dla właścicieli nieruchomości położonych w Strefie w związku z realizacją przedsięwzięć rewitalizacyjnych**

Narzędzia obowiązujące z mocy prawa, które nie wymagają dodatkowych czynności

- **prawo pierwokupu** nieruchomości położonych na terenie Strefy,
- **ułatwienia prowadzenia remontów** wspólnot mieszkaniowych w przypadku współwłasności gminy,
- **brak obowiązku wpłaty odszkodowań** do depozytu sądowego w procedurze wywłaszczeń nieruchomości położonych na terenie Strefy,
- **możliwość zaspokojenia roszczeń majątkowych** dotyczących własności nieruchomości położonych na obszarze Strefy objętych przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi służącymi realizacji celu publicznego przez świadczenie pieniężne lub nieruchomość zamienną,
- **preferencje w zamówieniach publicznych** dla ofert spółdzielni socjalnych i organizacji pozarządowych, uwzględniających aktywizację zawodową mieszkańców obszaru SSR,
- **ułatwienia w ustalaniu stron i wyjaśnianiu stosunków własnościowych** na obszarze rewitalizacji

Narzędzia obowiązujące z mocy prawa, wprowadzenie których wymaga zmian w innych dokumentach lub uchwatach

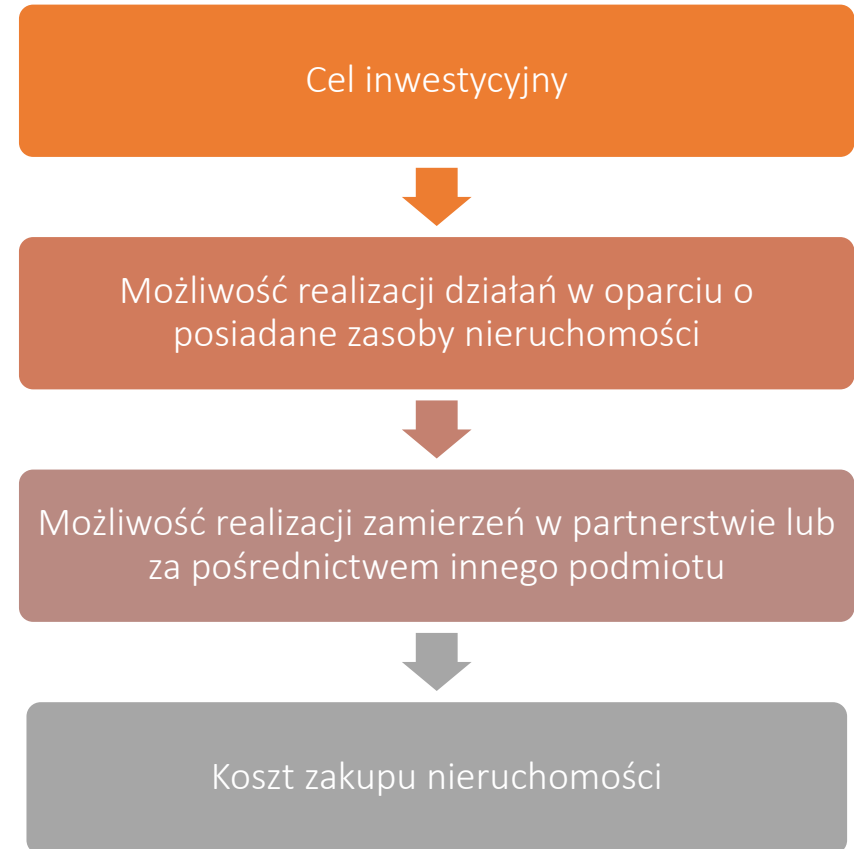
- **społeczne budownictwo czynszowe** jako cel publiczny,
- **bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości** położonych na terenie Strefy w przypadku przeznaczenia ich na cele zgodne z GPR,
- **możliwość podwyższenia opłaty adiacenckiej do 75%** wzrostu wartości nieruchomości na terenie SSR,
- **ustalenie zasad przeprowadzek i eksmisji** na czas wykonywania robót budowlanych najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na obszarze Strefy

Prawo pierwokupu

Art. 11. ust 5 pkt 1:

W uchwale, o której mowa w art. 8, rada gminy może ustanowić:

na rzecz gminy prawo pierwokupu **wszystkich nieruchomości** położonych na obszarze rewitalizacji;



Bonifikata przy sprzedaży nieruchomości

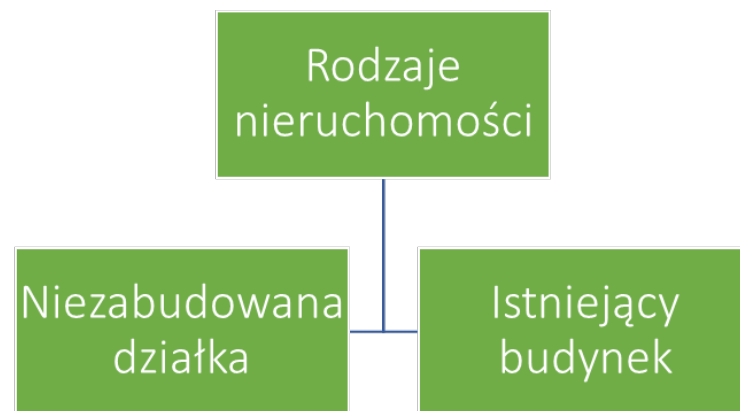
- Warunek: charakter szczególny celu sprzedaży nieruchomości - jeżeli **nieruchomość przeznaczona jest na cele realizacji „głównych” przedsięwzięć rewitalizacyjnych zawartych w GPR.**
- Określenie dopuszczalnej bonifikaty od ceny sprzedaży następuje **w uchwale rady gminy, stanowiącej akt prawa miejscowego**, nie zaś w formie indywidualnej zgody rady gminy dla każdej nieruchomości.
- W przypadku, gdy nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat (a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat), licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do **zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.**

Spółeczne budownictwo czynszowe

Przez społeczne budownictwo czynszowe należy rozumieć budownictwo mieszkaniowe realizowane przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- 1) dostęp do lokali mieszkalnych odbywa się na **zasadach nierynkowych** na podstawie kryteriów określonych przez organy władzy publicznej;
- 2) na etapie budowy, przebudowy lub użytkowania budynków podmioty realizujące inwestycje korzystają ze wsparcia **środkami publicznymi**;
- 3) jest realizowane przez podmioty, których głównym **celem działania nie jest osiągnięcie zysku**.

Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy.



Współwłasność nieruchomości

- Zgodnie z art. 199 Kodeksu cywilnego, do rozporządzania rzeczą wspólną potrzebna jest **zgoda wszystkich współwłaścicieli**.
- W przypadku, gdy współwłaściciele budynków stanowiących współwłasność nie mogą dojść do porozumienia odnośnie planów inwestycyjnych, współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, **mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd**.
- Jeżeli przedmiotem sporu jest inwestycja przewidziana w GPR jako przedsięwzięcie „główne”, sąd rozstrzygający konflikt bierze pod uwagę również **potrzebę realizacji gminnego programu rewitalizacji**.
- Roboty budowlane wykonane przez gminę w oparciu o orzeczenie sądowe, stanowią realizację zadania własnego w zakresie rewitalizacji, więc mogą być finansowane z jej budżetu, przy zastrzeżeniu jej prawa do dochodzenia odpowiedniej części kosztów od pozostałych współwłaścicieli.

Dotacje dla właścicieli nieruchomości

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

- 1) robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie,
- 2) prac konserwatorskich i prac restauratorskich w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami **w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków.**

WARUNEK: przedsięwzięcie wynikające z GPR (lista podstawowa oraz uzupełniająca).

Dotacje dla właścicieli nieruchomości – art. 35 ust. 1 pkt 1

Roboty budowlane polegające na remoncie lub przebudowie – jedyne wytyczne dotyczące zakresu robót wynikają z prawa budowlanego (art. 3 pkt 7, 7a, 8):

roboty budowlane – należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego

remont - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym

przebudowa - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego

Dotacje dla właścicieli nieruchomości – art. 35 ust. 1 pkt 2

Prace konserwatorskie i prace restauratorskie w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków – art. 77 ustawy:

prace konserwatorskie — działania mające na celu zabezpieczenie i utrwalenie substancji zabytku, zahamowanie procesów jego destrukcji oraz dokumentowanie tych działań.

prace restauratorskie — działania mające na celu wyeksponowanie wartości artystycznych i estetycznych zabytku, w tym, jeżeli istnieje taka potrzeba, uzupełnienie lub odtworzenie jego części, oraz dokumentowanie tych działań.

Dotacje dla właścicieli nieruchomości

Co określa gmina?

- 1) szczegółowe zasady udzielania dotacji, w tym trybu postępowania z wnioskami o udzielenie dotacji oraz sposobu ich rozliczania i warunków zwrotu,
- 2) rodzaje dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia wniosku i rozliczenia dotacji,
- 3) postanowienia, jakie powinna zawierać umowa o udzielenie dotacji,
- 4) sposób gromadzenia informacji o udzielonych dotacjach.

Regulacje powinny zostać zawarte w uchwale w sprawie ustanowienia Strefy.

Przeprowadzka lokatorów

- 1) zobowiązanie lokatora gminnego zasobu mieszkaniowego do opróżnienia lokalu na czas realizacji robót budowlanych wynikających z GPR (w ramach przedsięwzięć „głównych”),
- 2) Prezydent zawiadamia lokatora na piśmie, wskazując mu 60-dniowy termin opróżnienia lokalu oraz lokal zamienny, spełniający standardy opisane w przepisach chroniących lokatorów.

Co się dzieje po zakończeniu realizacji robót budowlanych?

- 1) Lokator jest uprawniony do powrotu do zajmowanego pierwotnie lokalu w ramach trwającego stosunku najmu
- 2) W określonych w *ustawie* przypadkach prawo to nie będzie mu przysługiwało:
 - 1) gdy z uwagi na przebudowę albo zmianę sposobu użytkowania lokal nie nadaje się do dalszego zamieszkania;
 - 2) jeżeli zgody na to nie wyrazi sam lokator – prezydent zaproponuje lokatorowi podpisanie nowej umowy najmu dotyczącej lokalu, którego standard nie będzie gorszy niż zajmowany pierwotnie.

Eksmisje lokatorów

Postępowanie administracyjne w przypadku, gdy jest to niezbędne do przeprowadzenia robót budowlanych, a lokator nie opuści w terminie lokalu mieszkalnego:

- 1) prezydent występuje do wojewody z wnioskiem o wydanie (w trybie postępowania administracyjnego) nakazu opróżnienia lokalu;
- 2) wojewoda wydaje tę decyzję w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku nadając jej, na wniosek wójta, rygor natychmiastowej wykonalności w przypadku udowodnienia, że rygor takiego wymaga interes gospodarczy gminy.

Możliwe odwołanie - 30 dniowy termin egzekucji.

Lokatora przenosi się do lokalu zamiennego, a po zakończeniu robót budowlanych zachowuje on wszystkie prawa wynikające z regulacji, przede wszystkim będąc uprawnionym do powrotu do pierwotnie zajmowanego lokalu.



Dodatkowy instrument – opłata adiacencka

Możliwość zwiększenia stawki opłaty adiacenckiej do 75% w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Zwiększenie tej stawki wymaga nowelizacji uchwały rady gminy ustalającej stawki dla całego obszaru gminy.

Nieobligatoryjny charakter.

Opłata nie może wynosić więcej niż 75% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

Aktywizacja zawodowa mieszkańców dzięki preferencjom w zamówieniach publicznych

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

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

Przygotowanie do stosowania poszczególnych narzędzi SSR

- opracowanie **regulaminu przeprowadzek** na czas wykonywania robót budowlanych w zasobie mieszkaniowym gminy,
- aktualizacja uchwały w sprawie zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży nieruchomości,
- zmiana w zapisach uchwały w sprawie ustalenia wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej,
- opracowanie nowych lub zmiana obowiązujących planów miejscowych w związku z wprowadzeniem nowych celów publicznych.

An aerial, high-angle photograph of a city street. The buildings are multi-story and feature a variety of colorful roofs, including red, orange, blue, green, and grey. The street is paved and has some parked cars. To the right of the street, there is a green park area with trees and a paved walkway. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

Dziękuję za uwagę!

Katarzyna Spadło
kspadlo@irm.krakow.pl