

REWITALIZACJA  
**LESZNA**



[www.rewitalizacja.leszno.pl](http://www.rewitalizacja.leszno.pl)



Unia Europejska  
Fundusz Spójności



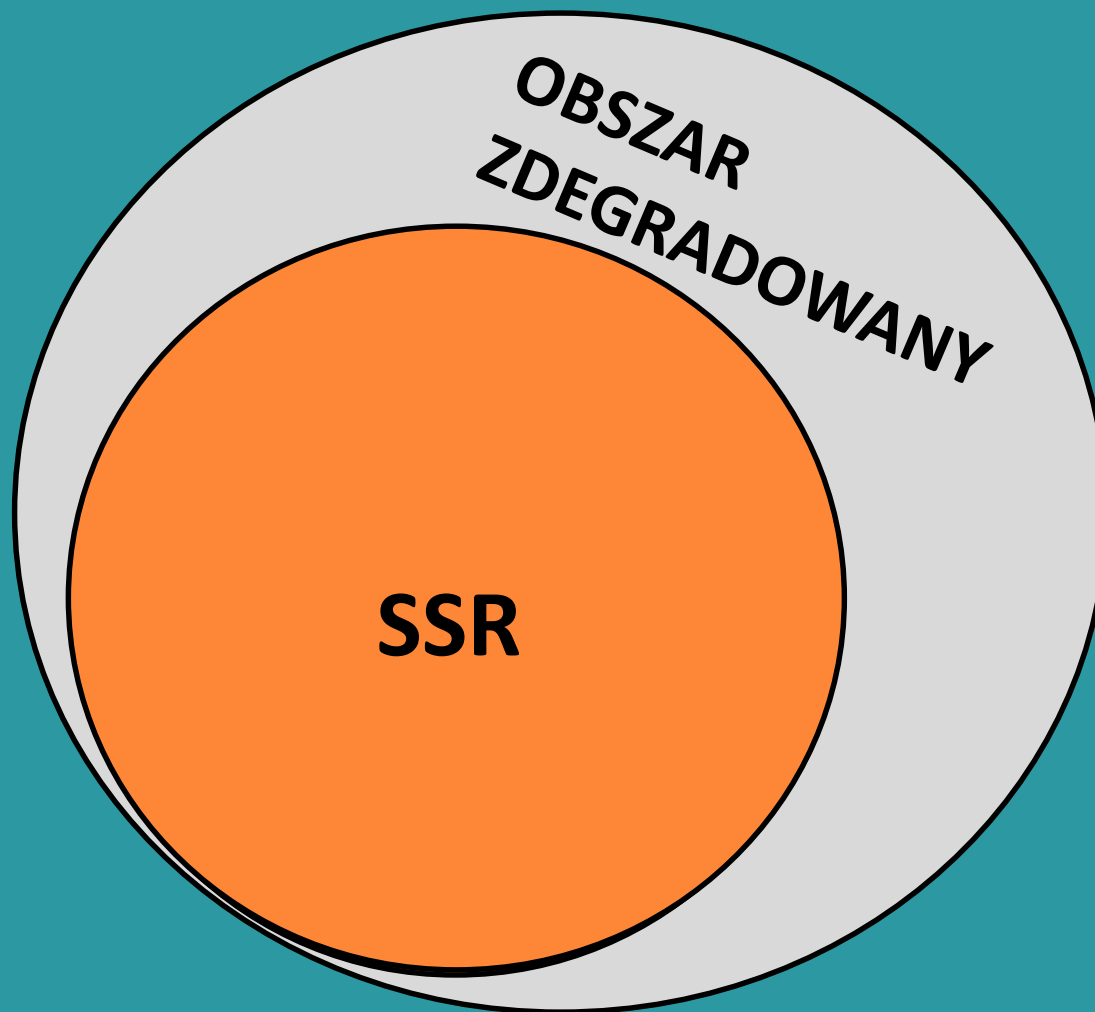


# SPECJALNA STREFA REWITALIZACJI



Unia Europejska  
Fundusz Spójności







**NOWE  
TORY**  
REWITALIZACJA  
LESZNA

# PODSTAWOWE INFORMACJE

- SSR USTANAWIA SIĘ W CELU ZAPEWNIENIA SPRAWNEJ REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘĆ REWITALIZACYJNYCH
- WPROWADZA SIĘ JĄ NA OKRES NIE DŁUŻSZY NIŻ 10 LAT
- W STREFIE MOŻLIWE BĘDZIE SKORZYSTANIE ZE SZCZEGÓLNYCH INSTRUMENTÓW PRAWNYCH
- UCHWAŁA W SPRAWIE USTANOWIENIA SSR NIE OBEJMUJE SZCZEGÓŁOWYCH ROZSTRZYGNIEŃ DOTYCZĄCYCH POSZCZEGÓLNYCH NARZĘDZI- JEDNAK, JEŚLI GMINA PODEJMIE TAKĄ DECYZJĘ, W TREŚCI UCHWAŁY OBOWIĄZKOWO NALEŻY WSKAZAĆ USTALENIA DOTYCZĄCE:
  - ZAKAZU WYDAWANIA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY
  - SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD UDZIELANIA DOTACJI DLA WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH W STREFIE W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ PRZEDSIĘWZIĘĆ



Unia Europejska  
Fundusz Spójności



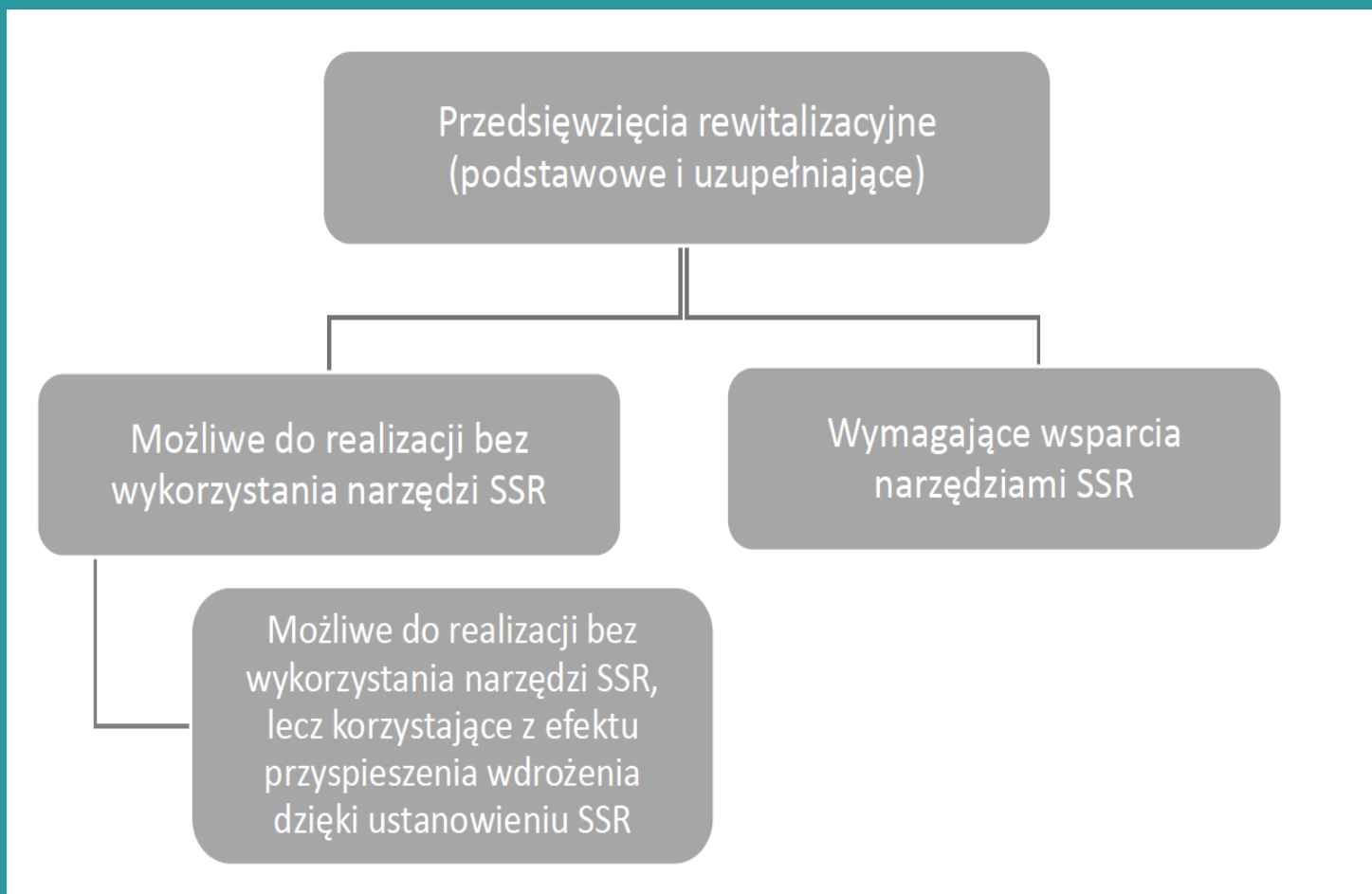
# PRZEDSIĘWZIĘCIA W GPR

**Grupa 4:** przedsięwzięcia wspierające tworzenie wysokiej jakości przestrzeni dla mieszkańców ,w szczególności:

1. realizujące koncepcję mixu społecznego, poprzez przeprowadzenie remontów zinventoryzowanych kamienic miejskich,
2. inicjatywy wspólnot mieszkaniowych i właścicieli nieruchomości

**Grupa 6:** przedsięwzięcia poprawiające warunki zamieszkania oraz prowadzenia działalności gospodarczej i publicznej, z zachowaniem jakości środowiska, w szczególności:

2. remonty, modernizacje i termomodernizacje zasobów mieszkaniowych oraz usługowo – handlowych,
4. kontynuujące realizację działań wynikających z ekspertyzy w ramach komercjalizacji pustych lokali użytkowych w obszarze rewitalizacji,
5. remonty bazy edukacyjnej oznaczeniu dla osiągnięcia celów społecznych
6. inicjatywy skierowane na podniesienie technicznego standardu mieszkań i części wspólnych budynków w kierunku aranżowania niezagospodarowanych kondygnacji, poddaszy itp. na funkcje współużytkowane



### 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 uchwałach

- 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



# NARZĘDZIA WYMAGANE DO IDENTYFIKACJI W UCHWALE: ZAKAZ WYDAWANIA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

ZAKAZ TEN WPROWADZA SIĘ W SYTUACJI NIEZADOWALAJĄCEGO STOPNIA POKRYCIA OBSZARU SSR MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W WYNIKU CZEGO ISTNIEJE OBAWA ZAISTNIENIA NA TERENIE SSR NIEKORZYSTNYCH ZMIAN W SPOSOBIE JEGO ZAGOSPODAROWANIA

**NIE DOTYCZY OBSZARU REWITALIZACJI LESZNA, KTÓRY ...**



Unia Europejska  
Fundusz Spójności







# NARZĘDZIA WYMAGANE DO IDENTYFIKACJI W UCHWALE: DOTACJE DLA WŁAŚCICIELI I UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH NIERUCHOMOŚCI

PRZEDMIOTEM DOTACJI SĄ REMONTY LUB PRZEBUDOWA ORAZ PRACE KONSERWATORSKIE W NIERUCHOMOŚCIACH, W KTÓRYCH ZAPLANOWANO REALIZACJĘ PROJEKTÓW REWITALIZACYJNYCH UJĘTYCH W GMINNYM PROGRAMIE REWITALIZACJI (pod warunkiem, że nie są to nieruchomości wpisane do rejestru zabytków).

**USTAWODAWCA USTANOWIŁ LIMIT DOTACJI JAKO NIEPRZEKRACZAJĄCY 50% NAKŁADÓW KONIECZNYCH NA WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH, PRAC KONSERWATORSKICH I RESTAURATORSKICH**



Unia Europejska  
Fundusz Spójności





NARZĘDZIA OBOWIĄZUJĄCE Z MOCY PRAWA

## PRAWO PIERWOKUPU

ISTOTĄ TEGO NARZĘDZIA JEST NABYCIE PRZEZ GMINĘ PRAWA PIERWSZEŃSTWA DO ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI WYSTAWIONEJ NA SPRZEDAŻ W CELU TWORZENIA LUB WZMACNIANIA JUŻ ISTNIEJĄCEGO GMINNEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI

## WYWŁASZCZENIE NIERUCHOMOŚCI O NIEUSTALONYM STANIE PRAWNYM

NIERUCHOMOŚCI O NIEUSTALONYM STANIE PRAWNYM, TJ. TAKIE, KTÓRYCH WŁAŚCICIEL JEST NIEZNANY LUB NIEUSTALONY Z RACJI PRZEDŁUŻAJĄCEGO SIĘ POSTĘPOWANIA SPADKOWEGO, POPADAJĄ W RUINĘ, WPŁYWAJĄC NEGATYWNIE NA OBSZAR REWITALIZACJI.

W PRZYPADKU WYWŁASZCZENIA NIERUCHOMOŚCI GMINA ZOBOWIĄZANA JEST DO WYPŁATY ODSZKODOWANIA W TERMINIE TRZECH MIESIĘCY DOPIERO WTĘDY, GDY UJAWNI SIĘ OSOBA UPRAWNIONA DO OTRZYMANIA ODSZKODOWANIA



Rzeczpospolita  
Polska



Unia Europejska  
Fundusz Spójności





# NARZĘDZIA OBOWIĄZUJĄCE Z MOCY PRAWA

## PREFERENCJE W ZAMÓWIENIACH PUBLICZNYCH

MAJĄ ZA ZADANIE WŁĄCZENIE ZAWODOWE NIEAKTYWNYCH MIESZKAŃCÓW.  
PREFERENCYJNE PRZEPISY STOSUJE SIĘ DLA ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH  
DOTYCZĄCYCH USŁUG LUB ROBÓT BUDOWLANYCH REALIZUJĄCYCH  
PRZEDSIĘWZIĘCIA ZAWARTE W GMINNYM PROGRAMIE REWITALIZACJI ORAZ  
WYKONYWANE NA OBSZARZE SSR



Unia Europejska  
Fundusz Spójności





NARZĘDZIA OBOWIĄZUJĄCE Z MOCY PRAWA, WPROWADZENIE KTÓRYCH WYMAGA ZMIAN W INNYCH DOKUMENTACH LUB UCHWAŁACH

## PODWYŻSZENIE OPŁATY ADIACENKIEJ

CELEM OPŁATY ADIACENKIEJ JEST WSPÓŁFINANSOWANIE PRZEZ WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI KOSZTÓW TWORZENIA LUB MODERNIAZACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ALBO ODBIÓR KORZYŚCI KONKRETNÝCH WŁAŚCICIELI WYNIKAJĄCYCH Z PODZIAŁU LUB SCALEŃ NIERUCHOMOŚCI. DLATEGO W PRZYPADKACH WYMIENIONÝCH W USTAWIE PRZEWIDUJE SIĘ MOŻLIWOŚĆ ZWIĘKSZENIA STAWKI OPŁATY ADIACENKIEJ DO 75%.

## BONIFIKATY PRZY SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

JEST PRYZNAWANA W CELU REALIZACJI PODSTAWOWÝCH PRZEDSIĘZWIEĆ REWITALIZACYJNYCH OKREŚLONYCH W GMINNYM PROGRAMIE REWITALIZACJI. BONIFIKATA NIE WYMAGA IDENTYFIKACJI W UCHWALE W SPRAWIE SSR, ALE MOŻE BYĆ UDZIELONA JEDYNIE, JEŚLI ZOSTAŁO TO PRZEWIDZIANE W UCHWALE RADY GMINY DOT. BONIFIKATY.



Unia Europejska  
Fundusz Spójności





NARZĘDZIA OBOWIĄZUJĄCE Z MOCY PRAWA, WPROWADZENIE KTÓRYCH  
WYMAGA ZMIAN W INNYCH DOKUMENTACH LUB UCHWAŁACH

# PRZEKWATEROWANIE I EKSMISJA LOKATORÓW W OBSZARZE REWITALIZACJI

- Czasowe przeniesienie lokatorów do lokali zamiennych
- opróżnienie lokalu w ciągu co najmniej 60 dni
- wyłącznie na czas niezbędnych robót budowlanych
- lokal zamienny (określone standardy ustawowe)
- preferencja dla powrotu lokatora do tego samego lokalu
- gmina pokrywa koszty przeprowadzki
- w sytuacji konfliktowej – decyzja administracyjna wojewody o opróżnieniu lokalu – lokator zachowuje te same uprawnienia jw



Unia Europejska  
Fundusz Spójności





# NARZĘDZIA WYMAGANE DO IDENTYFIKACJI W UCHWALE

## SPOŁECZNE BUDOWNICTWO CZYNSZOWE

### - CEL PUBLICZNY

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.**



Rzeczpospolita  
Polska



Unia Europejska  
Fundusz Spójności





**NOWE  
TURY**  
REWITALIZACJA  
LESZNA

Instrumentarium Specjalnej Strefy Rewitalizacji

## SPOŁECZNE BUDOWNICTWO CZYNSZOWE

Jeśli konieczne jest wywłaszczenie nieruchomości:

- gmina w przypadku wywłaszczenia nieruchomości nie składa do depozytu sądowego odszkodowania ustalonego zgodnie z przepisami tej ustawy,
- w przypadku ustalenia osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości podlegającej wywłaszczeniu, wypłata odszkodowania przez gminę następuje w terminie 3 miesięcy od dnia wystąpienia przez te osoby z wnioskiem,
- ustalenie kręgu stron postępowania następuje na podstawie danych zawartych w księgach wieczystych, a jeżeli nie są prowadzone dla nieruchomości - w katastrze nieruchomości;
- doręczenie na adres wskazany w księgach wieczystych, a jeżeli nie są prowadzone dla nieruchomości - w katastrze nieruchomości, uznaje się za skuteczne.



Rzeczpospolita  
Polska



Unia Europejska  
Fundusz Spójności





**NOWE  
TORY**

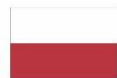
REWITALIZACJA  
LESZNA



# SZCZEGÓŁOWE ZASADY UDZIELANIA DOTACJI DLA WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH W STREFIE W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ PRZEDSIĘWZIĘĆ REWITALIZACYJNYCH



**Fundusze  
Europejskie**  
Pomoc Techniczna



**Rzeczpospolita  
Polska**



**Unia Europejska**  
Fundusz Spójności





## PRZYKŁADY Z INNYCH MIAST

# OPOLE LUBELSKIE

3. Do dotacji na roboty lub prace stosuje się odpowiednio przepisy art. 77 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dotacja może zostać udzielona na następujące nakłady konieczne:

- 1) zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie substancji zabytku,
- 2) odnowienie lub uzupełnienie tynków i okładzin architektonicznych albo ich całkowite odtworzenie, z uwzględnieniem charakterystycznej dla tego zabytku kolorystyki,
- 3) odnowienie lub całkowite odtworzenie okien, w tym ościeżnic i okiennic, zewnętrznych drzwi i drzwi, więźby dachowej, pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych,
- 4) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej.

6. Wysokość dofinansowania może wynosić:

- 1) w przypadku działań, o których mowa w § 2 ust 3 pkt 1 – do 15 % nakładów koniecznych,
- 2) w przypadku działań, o których mowa w § 2 ust 3 pkt 2 – do 30 % nakładów koniecznych,
- 3) w przypadku działań, o których mowa w § 2 ust 3 pkt 3 – do 40 % nakładów koniecznych,
- 4) w przypadku działań, o których mowa w § 2 ust 3 pkt 4 – do 15 % nakładów koniecznych

7. Dotacja może zostać podwyższona do odpowiednio:

- 1) 25% nakładów koniecznych - w przypadku działań, o których mowa w § 2 ust 3 pkt 1,
- 2) 40 % nakładów koniecznych - w przypadku działań, o których mowa § 2 ust 3 pkt 2,
- 3) 45 % nakładów koniecznych - w przypadku działań, o których mowa § 2 ust 3 pkt 3,
- 4) 25 % nakładów koniecznych - w przypadku działań, o których mowa w § 2 ust 3 pkt 4,

# ŁÓDŹ

<p>Budynki wpisane do rejestru zabytków</p>	<p>w wysokości <u>nieprzekraczającej 50%</u> nakładów koniecznych określonych w art. 77 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003r;</p>
<p>Budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków</p>	<p>w wysokości <u>nieprzekraczającej 50 %</u> nakładów koniecznych określonych w art. 77 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003r;</p>
<p>Budynki znajdujące się na obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków</p>	<p>w wysokości <u>nieprzekraczającej 50 %</u> nakładów koniecznych określonych w art. 77 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003r;</p>
<p>Pozostałe budynki</p>	<p>w wysokości <u>nieprzekraczającej 30 %</u> nakładów koniecznych określonych w art. 77 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 2003r;</p>