

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Szczecin
z dnia

w sprawie określenia zasad i trybu udzielania dofinansowania do prac modernizacyjnych i remontowych, w tym robót konserwatorskich i restauratorskich przy zabytkach stanowiących wielorodzinne budynki mieszkalne niewpisane do rejestru zabytków

Na podstawie art. 18 ust. 1, w związku art. 7 ust. 1 pkt 1 i pkt 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591; zm.: Dz. U. z 2002 r., Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r., Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; Dz. U. z 2005 r., Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r., Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r., Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz.1218; Dz. U. z 2008 r., Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; Dz. U. z 2009 r., Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; Dz. U. z 2010 r., Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230) oraz w związku z art. 221 ust.1 i 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r., Nr 157, poz. 1240; zm.: Dz. U. z 2010 r., Nr 28, poz. 146, Nr 96, poz. 620, Nr 123, poz. 835, Nr 152, poz. 1020); **Rada Miasta Szczecina uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Wprowadza się w Gminie Miasto Szczecin **Program „NASZ DOM – NASZE MIASTO”**, którego celem jest ożywienie i poprawa jakości życia na obszarach objętych działaniem programu, aktywizacja lokalnej społeczności w ramach podejmowania działań inwestycyjnych poprawiających standard techniczny budynków mieszkalno-użytkowych położonych w reprezentacyjnych przestrzeniach publicznych, o wysokich walorach urbanistyczno-architektonicznych, ochrona wartości historycznych oraz niepowtarzalności przestrzeni miejskiej poprzez utrzymanie i eksponowanie charakterystycznych, wartościowych cech miejskiej zabudowy mieszkalnej i jej kompozycji.

2. Program „NASZ DOM – NASZE MIASTO” realizowany będzie na zdegradowanych obszarach miejskich, określonych w *Programie Rewitalizacji dla Miasta Szczecin*, jako Program stanowiący uzupełnienie i wsparcie procesu rewitalizacji, ze szczególnym uwzględnieniem obszaru skoncentrowanych działań w Śródmieściu.

§ 2. 1. Cele określone w § 1 realizowane będą poprzez finansowe wspieranie robót remontowych i modernizacyjnych, w tym robót konserwatorskich i restauratorskich, przy zabytkach stanowiących wielorodzinne budynki wspólnot mieszkaniowych niewpisane do rejestru zabytków.

2. Dofinansowanie, o którym mowa w ust.1, będzie obejmować działania inwestycyjne wspólnot mieszkaniowych polegające na remoncie frontowych elewacji budynków wraz ze wsparciem działań związanych z dążeniem do poprawy bilansu energetycznego budynku.

3. W przypadku działań inwestycyjnych związanych z remontem elewacji frontowych budynków, dofinansowaniem mogą zostać objęte remonty i modernizacja pozostałych elewacji oraz dachów, prześwitów bramowych, stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych nieruchomości oraz wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, jeżeli roboty te będą realizowane w ramach jednego zadania inwestycyjnego.

§ 3. 1. Wysokość dofinansowania może wynosić:

- 1) w przypadku działań inwestycyjnych, o których mowa w § 2 ust.3 - **do 40 %** kosztów inwestycji;
- 2) w przypadku remontu części elewacji - tylko ścian frontowych lub bocznych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego, budynku usytuowanego w miejscach szczególnie ważnych dla wizerunku Miasta - **do 35 %** kosztów inwestycji;
- 3) w przypadku modernizacji elewacji frontowej budynku usytuowanego w pozostałych miejscach – **do 30 %** kosztów inwestycji.

2. Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem Gminy Miasto Szczecin w częściach wspólnych wynoszącym powyżej 60%, realizujące remonty i modernizacje określone w § 2 ust. 3, mogą ubiegać się o dofinansowanie w wysokości do **50 %**.

3. Jeżeli w budynku będącym przedmiotem przedsięwzięć remontowych, o których mowa w § 2, znajdują się lokale inne niż mieszkalne, wysokość dofinansowania stanowi iloczyn kwoty ustalonej zgodnie z § 3 i wskaźnika udziału powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w powierzchni użytkowej wszystkich lokali w tym budynku.

4. Dofinansowanie, o którym mowa w ust.1, będzie obejmować działania inwestycyjne wspólnot mieszkaniowych realizowane przez wykonawców usług i robót budowlanych wybranych w drodze publicznego przetargu nieograniczonego lub w trybie konkurencyjnym, tj. w oparciu o najbardziej korzystną ekonomicznie ofertę wybraną z zachowaniem zasad uczciwej konkurencji spośród ofert co najmniej trzech dostawców lub wykonawców.

§ 4. Przy ocenie wniosków o przyznanie dofinansowania brane będą pod uwagę w szczególności następujące kryteria:

- 1) stan techniczny budynku,
- 2) wartość zabytkowa budynku,
- 3) usytuowanie w miejscach ważnych dla wizerunku Miasta lub w otoczeniu nieruchomości, które wcześniej zostały objęte działaniami inwestycyjnymi na elewacji. Pierwszeństwo w realizacji będą miały wnioski dot. budynków położonych na obszarze objętym Projektem Zintegrowanym w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji.

§ 5. 1. Szczegółowe zasady realizacji programu ustala Prezydent Miasta.

2. Dofinansowanie przyznaje Prezydent Miasta po pozytywnym zaopiniowaniu wniosku przez Miejskiego Konserwatora Zabytków.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

UZASADNIENIE

Niniejszy projekt uchwały Rady Miasta wprowadza możliwość udzielania dofinansowania do kosztów remontów i modernizacji wielorodzinnych budynków mieszkalnych stanowiących zabytki niewpisane do rejestru zabytków. Dofinansowanie to stanowić będzie jedną z form realizacji zadania własnego gminy, obejmującego sprawy ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, zgodnie z art. 7 ust.1 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, należy do katalogu celów publicznych określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art.6, pkt 5).

Dofinansowanie będzie przyznawane w ramach Programu NASZ DOM – NASZE MIASTO. Program realizowany będzie na obszarach zdegradowanych, wskazanych w *Programie Rewitalizacji Miasta Szczecin*, jako program wspierający działania rewitalizacyjne, ze szczególnym uwzględnieniem obszaru Śródmieścia objętego skoncentrowanymi działaniami (tzw. Projekt Zintegrowany). Celem Programu NASZ DOM – NASZE MIASTO jest zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie substancji zabytków niewpisanych do rejestru, a stanowiących budynki mieszkalne należące do wspólnot mieszkaniowych. Planuje się dofinansowanie kosztów remontów części wspólnych: elewacji (z ewentualnym dopuszczalnym dociepleniem), dachów, balkonów, prześwitów bramowych, stolarki okiennej i drzwiowej, izolacji przeciwwilgociowej. Proponowane wsparcie finansowe ma na celu aktywizację wspólnot mieszkaniowych do podejmowania takich działań i jednocześnie umożliwienie realizacji remontów, których bez tego wsparcia wspólnoty nie są w stanie podjąć. Podczas prac nad *Programem Rewitalizacji dla Miasta Szczecin* ok. 160 wspólnot mieszkaniowych zgłosiło chęć sięgnięcia po środki Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego (RPO WZ) przeznaczone w latach 2007-2013 na wsparcie działań w mieszkalnictwie, dopuszczalne w obszarach zdegradowanych. Kwota dotacji RPO WZ potrzebnej na realizację tych wniosków przekracza ponad trzykrotnie skromne środki przeznaczone na ten cel dla całego Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego (ok. 10 mln zł). Większość zgłoszeń wspólnot dotyczyła śródmiejskich kamienic.

Miasto Szczecin ma zachowaną XIX-wieczną zabudowę mieszkalno-usługową o wyjątkowej w skali europejskiej kompozycji przestrzennej, gdzie większość kamienic wpisana jest lub kwalifikuje się do wpisania do gminnej ewidencji zabytków, w tym szczególnie kamienice w obszarze śródmieścia obejmującym m.in. 56 kwartałów zachowanej zabudowy historycznej. Pełni on nadrzędną rolę w strukturze miejskiej jako główne centrum miasta i centralny ośrodek administracyjno-usługowy dla całego obszaru metropolitalnego, co znajduje odzwierciedlenie w tak ważnych dokumentach gminy jak *Strategia Rozwoju Szczecina*, *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin*, *Polityka przestrzenna* i inne. Decyduje o tym zarówno położenie obszaru (reprezentacyjne przestrzenie publiczne określone w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Szczecina*), wysokie historyczne walory urbanistyczno-architektoniczne oraz nagromadzenie funkcji centrotwórczych obok funkcji mieszkalnych.

Większość kamienic stanowi własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy i – z uwagi na wysoki stopień degradacji technicznej - wymaga przeprowadzenia remontów części wspólnych nieruchomości w różnorodnym zakresie. Ponieważ wspólnoty mieszkaniowe nie są w stanie udźwignąć ciężaru likwidacji skutków luki remontowej powstałej w okresie gospodarki nakazowo-rozdziałczej, sytuacja stanowi zagrożenie dla zabytkowej struktury urbanistyczno-architektonicznej Miasta. Z tego m.in. względu ww. obszary zostały objęte przez gminę *Programem Rewitalizacji*, a renowacja śródmieścia, postrzeganego jako zasadniczy, materialny element tożsamości miasta, została uznana

za priorytetowe zadanie w skali całego miasta – zarówno w *Polityce Przestrzennej* jak i w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin*.

Zatem wsparcie działań remontowych wspólnot mieszkaniowych poprzez Program NASZ DOM – NASZE MIASTO leży w interesie miasta i jego mieszkańców, bowiem przyczyni się do:

- ochrony wartości historycznych oraz niepowtarzalności przestrzeni miejskiej poprzez utrzymanie i eksponowanie charakterystycznych, wartościowych cech zabudowy, jej kompozycji i zagospodarowania terenu,
- zachowania struktury śródmieścia i utrzymania oraz wzmocnienia jego tradycyjnej roli ogólnomiejskiego centrum,
- podniesienia jakości przestrzeni publicznych ulic i placów, bowiem budynki mieszkalne, a szczególnie ich frontowe elewacje stanowią ważny element tych przestrzeni,
- budowania wizerunku miasta i utrwalania jego obecnej tożsamości,
- poprawy warunków mieszkaniowych dzielnicy śródmiejskiej, co wpłynie na odwrócenie trendu „ucieczki” mieszkańców z centrum oraz na wzrost wartości nieruchomości w tym obszarze.

Na podkreślenie zasługuje również fakt, iż realizacja proponowanego Programu dla wspólnot mieszkaniowych stanowić może pozytywny przykład współpracy gminy ze społecznością lokalną oraz leży w zakresie zadań własnych gminy, obejmując sprawy m.in. ładu przestrzennego, ochrony środowiska tak naturalnego (termomodernizacja budynków) jak i kulturowego (ochrona zabytków). Ponadto Program przyczyni się do promocji gminy (wizerunek miasta), tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz aktywizacji lokalnego rynku przedsiębiorstw wytwarzających i sprzedających materiały budowlane i świadczących usługi remontowe.

Program NASZ DOM – NASZE MIASTO kontynuować będzie zadania w dużej części realizowane w latach poprzednich przez bardzo popularny wśród mieszkańców miasta Program NASZ DOM. Został on zawieszony w 2009 r. (Zarządzenie Nr 236/09 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 26 maja 2009 r.) w związku z kwestionowaniem przez Regionalne Izby Obrachunkowe wielu miast uchwał w zakresie przekazywania z budżetów gmin dotacji na rzecz wspólnot mieszkaniowych na dofinansowanie kosztów remontów części wspólnych nieruchomości oraz wyrokami sądów administracyjnych dotyczącymi niezgodności ww. uchwał z ustawą o finansach publicznych.

W 2008 roku dofinansowanie remontów części wspólnych budynków z PND otrzymało 88 wspólnot mieszkaniowych, z czego większość (64 wspólnoty, tj. 73%) w budynkach położonych w obszarach rewitalizacji, głównie obszarze Śródmieścia (38 wspólnot). Na ogólną kwotę 4,75 mln zł dofinansowania w 2008 roku, większość środków Programu (2,96 mln zł, tj. 62%) wydano na wsparcie działań remontowych w obszarze Śródmieścia, w tym ok. 2 mln zł na remonty elewacji budynków. Połowę tej kwoty przeznaczono na dofinansowanie remontów elewacji budynków położonych na Żłotym Szlaku, co wpłynęło pozytywnie na wizerunek Miasta.

Założenia do regulaminu Programu NASZ DOM – NASZE MIASTO
- dofinansowania do prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych
przy zabytku stanowiącym wielorodzinny budynek mieszkalny
niewpisany do rejestru zabytków

1. W przypadku budynków położonych w obszarze, dla którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazuje wielorodzinne budynki w gminnej ewidencji zabytków - dofinansowanie, w ramach środków danego roku budżetowego, przyznaje wg zasad powyższej uchwały Prezydent Miasta po pozytywnym zaopiniowaniu przez Miejskiego Konserwatora Zabytków.
2. ¹W przypadku budynków położonych w obszarze, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazującego wielorodzinne budynki w gminnej ewidencji zabytków – do czasu założenia gminnej ewidencji zabytków dofinansowanie, w ramach środków danego roku budżetowego, przyznaje wg zasad powyższej uchwały Prezydent Miasta po pozytywnym zaopiniowaniu przez Miejskiego Konserwatora Zabytków i Biuro Planowania Przestrzennego Miasta oraz po uzyskaniu przez wspólnotę decyzji o warunkach zabudowy ustalającej ochronę zabytku.
3. Dysponentem środków jest Wydział Gospodarki Nieruchomościami.
4. Wniosek należy składać do Prezydenta Miasta za pośrednictwem WGN.
5. Dotacja nie wyklucza starań o środki z innych źródeł, ale nie na te same prace.
6. Dotację może otrzymać wspólnota mieszkaniowa bez udziału Gminy Miasto Szczecin
7. Tryb i warunki przekazania dotacji, czyli wniosek i umowa – podobnie jak w PND 2008
8.

¹ Zabytki niewpisane w rejestr, o których mowa w uchwale, to budynki wielorodzinne ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Nowelizacja w maju br. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami m.in. ustaliła obowiązek założenia gminnej ewidencji zabytków w terminie najdalej za 3 lata od wejścia w życie nowelizacji. Sposób prowadzenia ewidencji zabytków określi rozporządzenie Ministra Kultury. Do czasu założenia gminnej ewidencji zabytków prawną formą ochrony zabytku są ustalenia ochrony zapisane w m.p.z.p. lub w ustalenia ochrony zapisanych w decyzji o warunkach zabudowy. Nie wszystkie obszary wskazane w Programie Rewitalizacji objęte są miejscowymi planami z.p., zawierającymi takie ustalenia.