

Krzysztof Skalski

Zgodnie z zaleceniem zachowania „dyplomatycznych sformułowań” w opiniach – przedstawiam poniżej „moją prawdę” na temat ustawy.

W wyniku dyskusji potwierdzenie znalazła wstępna teza, że Ustawa o rewitalizacji z 9 października 2015 „może uczynić więcej złego niż dobrego” dla procesu przygotowania i realizacji programów rewitalizacji. Kilkadziesiąt stron tekstu ustawy, do której ostatnie kilkanaście stron dodano w ostatnich miesiącach, to tekst skompilowany i w stosunku do wcześniejszych zapowiedzi – jakby cofnięty w swych zamierzeniach i ambicjach.

Na szczęście Ustawa pozostaje alternatywna do końca 2023 roku. Nadal można więc oprzeć się na wytycznych jakie pozwalały przygotować Lokalne Programy Rewitalizacji w latach ubiegłych. Art. 52.pkt.1

Co dobrego widzimy w ustawie. Można by przyjąć, że sam fakt jej przegłosowania (w ostatnich tygodniach poprzedniej kadencji sejmu). Daje to podstawę prawną do poprawiania. Jest to jednak żmudna droga, jaką wiele ustaw przebywa w Polsce mnożąc przypisy i aktualizacje...

Co zarzucamy tej Ustawie? Rozwlekłość! Zbiurokratyzowanie procedur! Nieżyciowe wymogi!

I tak po kolei – Tworzenie Komitetu Rewitalizacji to procedura zbyt długa i skomplikowana – również niekiedy konfliktowa - szczególnie w dużych miastach. Wg doświadczeń tych krajów , gdzie rewitalizacja jest sukcesem, powinni decydować radni, a wszelkie zewnętrzne ciała doradcze pozostać w swej roli.

Po drugie – Zamiast elastycznego programowania działań (projektów) Gminnego Programu Rewitalizacji – sztywna lista projektów do zatwierdzenia uchwałą. To nie odpowiada rzeczywistości w terenie. Nie jest możliwe, żeby lista projektów była określona i zamknięta w GPR . Przynajmniej to również autorzy Ustawy w odpowiedzi na uwagę na ten temat: *„... choć nie było to nigdy intencją autorów, to faktycznie ówczesne brzmienie przepisu dot. zawartości GPR sugerowało, że każdy projekt musiał być wymieniony imiennie na liście przedsięwzięć. Teraz sformułowanie zostało zmienione, bo faktyczna intencja była zgodna z Pana postulatem: aby określone typy przedsięwzięć (np. kamienice na obszarze rewitalizacji) mogły być opisane w PR ogólnie, co umożliwiać będzie stopniowe "dołączanie" się ich właścicieli do realizacji PR....”*

Nie widzę tego jednak wyraźnie w treści Ustawy, która w Paragrafie 15, pkt 5 a i b, mówi, że GPR powinien zawierać : *opis przedsięwzięć rewitalizacyjnych, w szczególności o charakterze społecznym oraz gospodarczym, środowiskowym, przestrzenno-funkcjonalnym lub technicznym, w tym:*

a) listę planowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, wraz z ich opisami zawierającymi w odniesieniu do każdego przedsięwzięcia: nazwę i wskazanie podmiotów je realizujących, zakres realizowanych zadań, lokalizację, szacowaną wartość, prognozowane rezultaty wraz ze sposobem ich oceny w odniesieniu do celów rewitalizacji, o ile dane te są możliwe do wskazania,

b) charakterystykę pozostałych dopuszczalnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, realizujących kierunki działań, o których mowa w pkt 4;

Trzeba więc bardziej rozszerzyć i podkreślić znaczenie podpunktu b) i nie obawiać się programowania działań przyjmowanych *ex ante*, a opisujących w sposób szacunkowy i kierunkowy działania. Wskazując jednocześnie w GPR jedynie na inwestycje, których realizacja jest zapewniona (można np. przewidzieć zawieranie umowy z inwestorami już w trakcie przygotowań GPR) tj. na początku PROCESU rewitalizacji. Konieczne jest szerokie otwarcie na lokalne inicjatywy inwestycyjne, szczególnie ze strony właścicieli nieruchomości na obszarze rewitalizacji, które mogą powstać dopiero w trakcie realizacji GPR, np. gdy „sukcesy sąsiadów przekonają niedowiarków, że remont się opłaca...” Zmieniłoby to również z pewnością wymagania dotyczące obligatoryjnych „Opinii” licznych instytucji. Na ten temat wymieniona była z Autorami ustawy korespondencja, lecz mimo zapewnień o słuszności postulatu, brak jest tego „otwarcia”.

Po trzecie – proceduralna, biurokratyczna czyli inaczej - najeżona kolcami - jest ścieżka dla uzyskania licznych „OPINII” dla GPR po jego zakończeniu. Art.17 punkt 4 a i b. Racjonalny byłby natomiast wymóg współpracy z partnerami instytucjonalnymi w TRAKCIE przygotowania GPR. Zapisana procedura jest nierealistyczna i wstrzymująca działania.

Po czwarte – Uwagi dot. Specjalnej Strefy Rewitalizacji. To najciekawszy rozdział Ustawy, który należałoby rozwinąć i uzupełnić o nowe instrumenty. W spisie specjalnych instrumentów funkcjonujących w tej Strefie brakuje potrzebnego instrumentu, który przeciwdziała -w innych krajach - spekulacji działkami na obszarze rewitalizacji. Przykładem jest postulowana w Polsce od 2000 roku – choć nie obligatoryjna - możliwość tworzenia przez samorządy tzw. Strefy Interwencji Gruntowej¹ (na podobieństwo francuskiej *Zone d'Intervention Foncière*), gdzie można – choć nie ma obowiązku – zablokować ceny gruntów na obszarze rewitalizacji w dniu podjęcia uchwały o stworzeniu Programu). Taka strefa była podobno proponowana przez Autorów, lecz okazała się podobno w Polsce niekonstytucyjna². Budzi to zdziwienie i pozostaje do ponownego sprawdzenia. Wprowadzone do SSR, po wielu latach nagabywań, Prawo Pierwokupu Komunalnego jest potrzebne, by Samorząd uzyskał instrument realnego zarządzania – art. 11.ptk.5.1. Wymaga jednak rychłego ujawnienia procedury postępowania. Już teraz notariusze czują się zagubieni i szturmują z zapytaniami na ten temat do Urzędów miejskich.

Po piąte - w Specjalnej Strefie Rewitalizacji brak jest zachęt fiskalnych i finansowych –a to warunek *sine qua non* rewitalizacji w sektorze prywatnym. Dodatkowo - różne instrumenty motywacyjne muszą funkcjonować odmiennie w każdym segmencie rynku mieszkaniowego, odpowiednio do jego specyfiki. Wobec wyzwań rewitalizacji dawnych zasobów mieszkaniowych rynek mieszkaniowy w Polsce jest niejako naturalnie podzielony wg

¹ patrz : Rewitalizacja , rehabilitacja, Restrukturyzacja – odnowa miast , IGPIK oddział w Krakowie , 2000

² odpowiedź w trakcie prezentacji i interpelacji na Sali obrad przy ul. Wiejskiej w MIIR w dniu 9 października 2015

kryterium własności. Odmiennych zachęt wymagają występujące w kraju różne systemy własności : na blokowiskach - w spółdzielniach mieszkaniowych, we wspólnotach mieszkaniowych, inne w domach jednorodzinnych, inne w budynkach o własności komunalnej lub „mieszanej” . Jeszcze inne są potrzebne w kamienicach należących do prywatnych właścicieli wynajmujących. Wszystkie wymagają -właściwych dla swej specyfiki-impulsów i odmiennych scenariuszy biznesplanów. Jest oczywiste, że bez specyficznych impulsów, zaadaptowanych do każdego typu własności i zachęcających do podejmowania remontów i modernizacji - rewitalizacja nie będzie wystarczająco „przyjazna”. A przecież od „partycypacji konsultacyjnej” trzeba rychło przejść do „partycypacji finansowej” podmiotów prywatnych: lokatorów, różnych typów właścicieli i podmiotów gospodarczych. Przestrzenie publiczne i infrastruktura techniczna, które „ruszły” w poprzednich latach, szczególnie 2007-2013, to tylko jeden aspekt rewitalizacji. Nie jest on jeszcze gwarancją osiągnięcia celów społecznych, gospodarczych i kulturowych rewitalizacji.

Jednak autorzy ustawy stwierdzają w odpowiedzi na list wystosowany w maju 2015 : *„...Gdybyśmy w ustawie chcieli uwzględnić te finansowe i fiskalne aspekty to nie byłoby jakichkolwiek szans na przyjęcie tej ustawy w tej kadencji - choćby z racji szczególnych wymagań dla aktów prawnych dotyczących pomocy publicznej. Podejrzewać zresztą można, że projekt wprowadzający oprócz ram formalnych rozwiązania finansowo-fiskalne w ogóle utonąłby w uzgodnieniach i po raz kolejny ustawa rewitalizacyjna pozostałaby tylko sennym marzeniem...”*.

Skoro więc autorzy ustawy to przyznają , nie spodziewajmy się, że stare zasoby mieszkaniowe będą modernizowane w obszarach rewitalizacji. A o to przecież właśnie chodzi , bo rewitalizacja starych zasobów mieszkaniowych jest kluczem sukcesu rewitalizacji ze względu na ich niezbywalną wartość społeczną, ekonomiczną i kulturową . Tak było i jest w krajach, które częściowo poradziły sobie z tym problemem. Jeśli zaś powodem takiej „ostrożności” byłyby dotychczasowa obawa resortu przed zaangażowaniem budżetu Państwa w programy rewitalizacji i ewentualne, kolejne NIET Ministerstwa Finansów, to należy przekonywać to Ministerstwo argumentacją powszechnie znaną i dostępną we wspomnianych wyżej krajach. Ich doświadczenia dowodzą, że podatki z PIT, CIT i Vat (oraz wyższe podatki od nieruchomości po modernizacji mieszkań), rekompensują te wydatki budżetowe w szerokiej polityce rewitalizacji traktowanej jako zadanie zarówno Państwa jak i Samorządów. A nie jedynie zadanie własne samorządów – jak ma to miejsce w ramach aktualnej Ustawy. Trzeba jednak, by przepływy decyzyjne i finansowe między zainteresowanymi instytucjami – działały sprawnie.

Jak na razie, autorzy piszą dalej w odpowiedzi na interpelacje ze strony przedstawicieli Forum Rewitalizacji : *„Jesteśmy przekonani, że po pierwsze w dostępnym czasie, mimo maksymalizacji wysiłków (co miało miejsce z naszej strony) przygotowanie, uzgodnienie i uchwalenie ustawy o szerszym zakresie, z uwzględnieniem np. zachęt fiskalnych, nie byłoby możliwe. Po drugie być może nie byłoby możliwe także w dłuższym czasie, bo uzyskanie*

akceptacji dla "zachęt" odnoszących się do stanu pożądanego (na dziś nie ma wielu przykładów prawidłowej rewitalizacji) byłoby ekstremalnie trudne."

To zdanie, w rzeczy samej, otwiera drogę do dalszej pracy nad ustawą, tworząc nowy punkt wyjściowy.

Podsumowując tę krótką notę przyjmujemy, że ustawa posiada wiele – nie wspomnianych tutaj - elementów składowych i sformułowań korzystnych dla przeniesienia do tekstu, który należy skorygować już teraz lub , jak chcą autorzy ustawy z 9 października 2015 później. Czyli kiedy okrzepną programy robione wg tej ustawy. W odpowiedzi na interpelację, Autorzy argumentują to w sposób następujący : „...Racjonalne wydaje się, aby najpierw powalczyć o formalne ramy rewitalizacji i upowszechnienie właściwego podejścia, a gdy doprowadzi to do ujawnienia ewentualnej luki w finansowaniu - między tym co zaplanowane i pożądane, a tym co możliwe - stworzą się korzystne warunki do ubiegania się o legislacyjne rozszerzenie rozwiązań o kwestie wsparcia i zachęt...”. Można i tak. Tylko dlaczego - i tu przytoczą znane powiedzenie – mielibyśmy znowu mozolnie walczyć w Polsce z problemami, które sami stwarzamy, a których inni nie mają?