

UCHWAŁA NR XCIV/893/97

Rady Miasta Krakowa

z dnia 5 listopada 1997 r.

w sprawie kierunków działania Zarządu Miasta Krakowa
w zakresie organizowania, realizacji i dofinansowywania
lokalnych inicjatyw mieszkaniowych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /tekst jednolity: Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, zm.: Dz. U. Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496 i Nr 132 poz. 622, z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113 poz. 734 i Nr 123 poz. 775/ Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Słownik - definicje:

1. Lokalne inicjatywy mieszkaniowe to przedsięwzięcia w zakresie zorganizowanego intensywnego budownictwa mieszkaniowego. Obejmują one realizację przez Inwestora pakietu infrastrukturalnego w oparciu o umowę generalną dotyczącą dofinansowania przedsięwzięcia przez Gminę Kraków.
2. Zorganizowane intensywne budownictwo mieszkaniowe to budownictwo mieszkaniowe spełniające parametry intensywności M1-M3 oraz odpowiedniki mieszkaniowo - usługowe, bez względu na formę realizacji (budownictwo szeregowo, ulicowe, bloki).
3. Przedsięwzięcie inwestycyjne to realizacja obiektów mieszkalnych w jednej lokalizacji przez jednego inwestora, w jednym, zamkniętym okresie czasu,
4. Podstawowa ogólnomiejska infrastruktura techniczna to sieci uzbrojenia podziemnego oraz drogi, mosty i kładki ogólnodostępne realizowane w związku z przedsięwzięciem w zakresie zorganizowanego intensywnego budownictwa mieszkaniowego.
5. Pakiet infrastrukturalny to elementy podstawowej ogólnomiejskiej infrastruktury technicznej w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego, wybrane do dofinansowania przez Gminę Miasta Krakowa na podstawie wniosku Inwestora.

6. Wartość przedsięwzięcia inwestycyjnego to wartość kosztorysowa będąca sumą kosztów wszystkich elementów dających funkcjonalny efekt przedsięwzięcia na którą składają się:
- 1/ koszt wykupu terenów (ewentualnie pierwsza rata użytkowania wieczystego) i prac geodezyjnych związanych z uzyskaniem zgody na władanie gruntem,
 - 2/ koszt niezbędnych niwelacji terenu, melioracji, wymiany gruntów, palowania etc.,
 - 3/ sumaryczny koszt uzbrojenia podziemnego w zakresie wynikającym z uzgodnień branżami i przedsiębiorstwami eksploatującymi sieci energetyczne, wodno-kanalizacyjne i ciepłownicze,
 - 4/ sumaryczny koszt budowy dróg wraz z oświetleniem, w zakresie wynikającym z norm i uzgodnień z branżowymi agendami, pozwalający na pełne i prawidłowe włączenie w miejski system dróg,
 - 5/ koszt budowy mieszkań do stanu wykończeniowego bez wyposażenia wewnętrznego (biały montaż i podłogi).

§ 2.

1. Program wspierania budownictwa mieszkaniowego, zwany dalej lokalnymi inicjatywami mieszkaniowymi (LIM) polega na realizacji przy finansowym udziale Gminy inwestycji z zakresu podstawowej ogólnomiejskiej infrastruktury technicznej, które otworzą tereny dla przedsięwzięć inwestycyjnych z zakresu zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego.
2. Celem podjęcia programu lokalnych inicjatyw mieszkaniowych (LIM) jest:
 - a/ maksymalizacja ilości budowanych w Krakowie mieszkań o odpowiednim standardzie i lokalizacji zgodnej z polityką miasta zapisaną w planach zagospodarowania przestrzennego oraz Polityce Rozwoju Przestrzennego i Ochrony Środowiska,
 - b/ pozyskanie w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego maksymalnej ilości mieszkań czynszowych.
3. Gmina podejmując decyzję o dofinansowaniu przedsięwzięcia kieruje się poniższymi zasadami, które znalazły wyraz w kryteriach zawartych w § 6 ust. 5 niniejszej uchwały:
 - 1/ koncentracją budownictwa zgodnie z zasadą "powrotu do miasta", to jest intensyfikacją urbanizacji w obszarach lub pomiędzy obszarami intensywnie zabudowanymi, wyposażonymi w uzbrojenie podziemne i drogi,
 - 2/ preferowania przedsięwzięć, które porządkują urbanistycznie duże obszary, powodują udrożnienie komunikacji oraz otwierają nowe tereny pod inwestycje poprzez poszerzenie możliwości uzbrojenia i dróg do przyjęcia większej liczby użytkowników niż ta, która wynika z realizowanego przez wnioskodawcę przedsięwzięcia inwestycyjnego,

- 3/ preferowania przedsięwzięć o maksymalnie krótkim czasie realizacji (uzyskanie pełnego efektu użytkowego danego przedsięwzięcia), a w szczególności maksymalnie skróconym okresie zamrożenia środków inwestycyjnych Gminy,
- 4/ równości dostępu do środków budżetu miasta wszystkich podmiotów działających na rynku mieszkaniowym,
- 5/ preferowania Inwestorów wiarygodnych, z kapitałem własnym lub portfelem zamówień, którzy potrafią wykazać dotychczasowe efekty swojej działalności inwestycyjnej na rynku mieszkaniowym,
- 6/ warunkiem koniecznym otrzymania dofinansowania od Gminy jest rozliczenie się Inwestora z poprzednich dofinansowań.

§ 3.

Z lokalną inicjatywą mieszkaniową mogą występować Inwestorzy budowlani stanowiący:

- 1/ podmioty gospodarcze (krajowe lub zagraniczne), w tym spółdzielnie mieszkaniowe oraz firmy prywatne,
 - 2/ związki ww. podmiotów,
- zwani dalej Inwestorami.

II. Dofinansowanie lokalnych inicjatyw mieszkaniowych przez Gminę Miasta Krakowa

§ 4.

1. Dofinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjnego przez Gminę Miasta Krakowa w trybie lokalnych inicjatyw mieszkaniowych może dotyczyć pakietu infrastrukturalnego obejmującego jedno lub kilka z wymienionych zadań:
 - 1/ budowę sieci, obiektów i urządzeń wodociągowych,
 - 2/ budowę sieci, obiektów i urządzeń kanalizacji ogólnospławnej i sanitarnej, oczyszczalni ścieków,
 - 3/ budowę sieci, obiektów i urządzeń kanalizacji opadowej,
 - 4/ budowę sieci, obiektów i urządzeń energetyki cieplnej,
 - 5/ budowę dróg (ulic miejskich), mostów (kładek dla pieszych) ogólnodostępnych wraz z oświetleniem i sygnalizacją świetlną,
2. Dofinansowanie ze strony Gminy nie obejmuje tymczasowych rozwiązań technicznych będących elementem pakietu infrastrukturalnego.

§ 5.

Pakiety infrastrukturalne mogą być dofinansowane w ramach lokalnych inicjatyw mieszkaniowych ze środków:

- 1/ budżetu Gminy Miasta Krakowa
- 2/ środków inwestycyjnych podległej Gminie jednostki miejskiej,
- 3/ funduszy ochrony środowiska,
- 4/ innych pozabudżetowych źródeł finansowania.

§ 6.

1. Ustala się następujące ogólne zasady dofinansowania przez Gminę pakietu infrastrukturalnego:
 - 1/ dofinansowanie przedsięwzięcia przez Gminę ma zapewnić maksymalizację globalnego efektu tego przedsięwzięcia, wyrażonego ilością m² powierzchni użytkowej mieszkań,
 - 2/ maksymalny poziom dofinansowania pakietu infrastrukturalnego przez Gminę może wynieść 50% wartości kosztorysowej zadań z pakietu infrastrukturalnego wybranego do dofinansowania,
 - 3/ jeżeli pakiet infrastrukturalny obejmuje budowę sieci, obiektów i urządzeń kanalizacji ogólnospławnej i sanitarnej, oczyszczalni ścieków, maksymalny poziom dofinansowania ze strony Gminy może być zwiększony do sumy:
 - a/ 75% kosztów opisanych w § 4 ust. 1 pkt 2 dla tej części pakietu,
 - b/ pozostałe zadania z pakietu infrastrukturalnego dofinansowywane będą zgodnie z zapisami w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - 4/ zawarta we wniosku Inwestora propozycja wysokości dofinansowania z budżetu Gminy dotyczy całości pakietu infrastrukturalnego. Wynikający z tej wielkości udział procentowy dofinansowania przez Gminę będzie wpływał na ocenę wniosku w ten sposób, że im większy proponowany udział Gminy, tym mniejsza szansa na uzyskanie dofinansowania ze strony Gminy.
2. Typowanie przedsięwzięć przeznaczonych do zawarcia umowy generalnej następuje w wyniku ich oceny w odniesieniu do systemu kryteriów.
3. Zarząd Miasta Krakowa przyjmuje wykaz kryteriów wraz z ich wagami dla tworzenia listy przedsięwzięć do dofinansowania, uwzględniając przy tym stałe kryteria podstawowe ustalone niniejszą uchwałą, stanowiące co najmniej 90% wagi wszystkich kryteriów. Wagi kryteriów opiniowane są przez Komisję Infrastruktury Komunalnej oraz Komisję Mienia i Rozwoju Gospodarczego.
4. Podstawę ustalania kolejności na liście dofinansowań stanowić będą informacje niezbędne do oceny przedsięwzięcia zawarte we wniosku i w studium wykonalności przedsięwzięcia (załącznik Nr 1).

5. Podstawowymi kryteriami oceny wniosków generalnych jest ocena rzeczowej i finansowej efektywności danego przedsięwzięcia inwestycyjnego przez obliczenie odpowiednich wskaźników. Ustala się następujące kryteria podstawowe:
- 1/ zgodność lokalizacji przedsięwzięcia z polityką miasta określoną na mapie będącej załącznikiem Nr 2 do uchwały opartej na:
 - a/ aktualnym „Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa”,
 - b/ aktualnej „Polityce rozwoju przestrzennego i ochrony środowiska”,
 - c/ aktualnym „Planie Rozwoju Miasta Krakowa”,
 - 2/ zbieżność lub komplementarność realizacji przedsięwzięcia z „Programem Finansowo - Inwestycyjnym Miasta” stanowiącym część „Planu Rozwoju Miasta Krakowa”, oraz istniejącym układem komunikacyjnym miasta i sieciami magistralnymi lub programami inwestycyjnymi spółek miejskich i miejskich jednostek organizacyjnych,
 - 3/ wskaźnik przyrostu powierzchni zurbanizowanej określony wielkością powierzchni gruntów udostępnionych dla budownictwa mieszkaniowego w wyniku realizacji pakietu infrastrukturalnego objętego przedsięwzięciem, przy czym jako powierzchnię liczy się teren zagospodarowany przez wnioskodawcę oraz teren, który zostaje udostępniony aktualnie i perspektywnie,
 - 4/ wskaźnik dźwigniowy środków publicznych wyrażony jako stosunek wartości przedsięwzięcia inwestycyjnego do środków udostępnionych z budżetu Miasta,
 - 5/ koszt globalny m² powierzchni użytkowej wyrażany jako stosunek wartości przedsięwzięcia inwestycyjnego tworzącego daną powierzchnię użytkową do całkowitej powierzchni użytkowej uzyskanych w ramach tego przedsięwzięcia mieszkań,
 - 6/ termin realizacji kolejnego etapu dającego efekt funkcjonalny i posiadającego zapewnione finansowanie.
 - 7/ stopień pokrycia inwestycji umowami z klientami firm lub członkami spółdzielni wiążącymi co do cen i terminów przekazania mieszkań,
 - 8/ ilość mieszkań czynszowych pozyskanych przez Gminę w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego.

§ 7.

Obiekty, urządzenia i sieci zrealizowane w trybie lokalnych inicjatyw mieszkaniowych będące częścią sieci ogólnomiejskich lub leżące na terenach miejskich stają się własnością Gminy Miasta Krakowa lub wskazanej przez Gminę, podległej jej jednostki miejskiej na zasadach ustawowych oraz ustalonych w odrębnej umowie między tymi podmiotami. Pozostałe przechodzą na własność Inwestora. Zasady rozliczenia nakładów poniesionych przez inne podmioty niż ww. określone są każdorazowo w umowach generalnych o dofinansowanie inwestycji.

III. Organizowanie lokalnych inicjatyw mieszkaniowych

§ 8.

Zarząd Miasta Krakowa:

1. Informuje za pośrednictwem Biura Inwestycji Urzędu Miasta Krakowa o możliwościach i warunkach dofinansowania przedsięwzięcia inwestycyjnego w trybie lokalnych inicjatyw mieszkaniowych.
2. Prowadzi rejestr zgłoszonych wniosków o dofinansowanie inwestycji w trybie lokalnych inicjatyw mieszkaniowych, dokonuje ich oceny.
3. Przyjmuje deklaracje udziału Inwestorów w finansowaniu wybranego przez Gminę do dofinansowania pakietu spośród zadań wymienionych w § 4 ust.1 niniejszej uchwały.
4. Opracowuje w oparciu o zobiektywizowane kryteria wstępną listę zadań Lokalnych Inicjatyw Mieszkaniowych przeznaczonych do objęcia dofinansowaniem przez Gminę i ustala poziom (kwotowo) dofinansowania.
5. Zbiera zastrzeżenia i zarzuty do wstępnej listy dofinansowań, a w przypadku ich stwierdzenia dokonuje korekty listy.
6. Ustala ostateczną, uporządkowaną listę przedsięwzięć dofinansowywanych w kolejnych latach budżetowych.
7. Ujmuje w budżecie Gminy Miasta Krakowa środki na dofinansowanie realizacji lokalnych inicjatyw mieszkaniowych, zgodnie ze stosownymi zapisami w aktualnym Planie Rozwoju Miasta.
8. Po podjęciu uchwały budżetowej, podpisuje umowy generalne zgodnie ze stosownymi zapisami w aktualnym Planie Rozwoju Miasta oraz umowy o dofinansowaniu zadań w konkretnym roku budżetowym.

§ 9.

Inwestor:

1. Składa do Biura Inwestycji Urzędu Miasta Krakowa wnioski o:
 - 1/ dofinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjnego w trybie LIM,
 - 2/ coroczne dofinansowanie zadań, które w ramach umowy generalnej Inwestor zamierza realizować w danym roku budżetowym,
2. Uczestniczy w negocjacjach warunków i podpisuje umowę generalną o dofinansowanie przedsięwzięcia w trybie lokalnych inicjatyw mieszkaniowych.
3. Jest stroną umowy rocznej o dofinansowaniu w danym roku pakietu infrastrukturalnego zadań (w ramach przedsięwzięcia objętego umową generalną) w trybie lokalnych inicjatyw mieszkaniowych.

4. W umowach, oprócz Inwestora jako strony mogą występować:

- 1/ inne podmioty współfinansujące,
- 2/ podmioty, które będą użytkować przedmiot inwestycji.

§ 10.

Wniosek generalny o dofinansowanie przedsięwzięcia w trybie lokalnych inicjatyw mieszkaniowych winien zawierać:

1. Informacje o wnioskodawcy, na które składają się:
 - 1/ nazwa, adres, forma organizacyjno-prawna z zakresem działalności podmiotu podejmującego inwestycję oraz dane bilansowe jego firmy,
 - 2/ wstępna deklaracja dotycząca wielkości środków finansowych, które inicjator zamierza przeznaczyć na realizację pakietu infrastrukturalnego oraz propozycja wysokości udziału dofinansowania z budżetu Gminy,
2. Wiążące prawnie informacje o planowanym przedsięwzięciu inwestycyjnym:
 - 1/ nazwa i lokalizacja wraz z terminem realizacji i etapowaniem,
 - 2/ studium wykonalności wraz z ważną decyzją WZiZT (zakres studium wykonalności przedsięwzięcia określa załącznik Nr 1),
 - 3/ inne wiążące dane niezbędne dla określenia parametrów umożliwiających porównywalność kryteriów wyboru przedsięwzięć, określone stosowną uchwałą ZMK.

§ 11.

Wniosek roczny o dofinansowanie zadań, które w ramach przedsięwzięcia objętego umową generalną Inwestor zamierza realizować w kolejnym roku budżetowym powinien zawierać:

- 1/ szczegółowy opis etapu realizacji zadania w danym roku budżetowym,
- 2/ pozwolenie na budowę dla wnioskowanych elementów przedsięwzięcia infrastrukturalnego wraz z projektem technicznym i kosztorysem inwestorskim dla tych elementów,
- 3/ deklarację finansową Inwestora,
- 4/ potwierdzone przez Biuro Inwestycji UMK oświadczenie o braku zaległości Inwestora w realizacji i finansowaniu przedsięwzięcia oraz wykorzystaniu środków przyznanych w zobowiązaniach zawartych z Gminą,
- 5/ inne szczegółowe informacje określone oddzielnie przez Zarząd Miasta Krakowa.

§ 12.

1. W treści umowy generalnej o dofinansowaniu przedsięwzięcia w trybie lokalnych inicjatyw mieszkaniowych należy określić:
 - 1/ harmonogram realizacji (etapy) przedsięwzięcia,
 - 2/ zakres rzeczowy poszczególnych etapów przedsięwzięcia,
 - 3/ źródła finansowania (nazwy podmiotów, wielkość ich udziałów w procentach i w liczbach bezwzględnych) w rozbiciu na poszczególne etapy,
 - 4/ tryb dokonywania wyboru jednostek mających realizować i zawierania z nimi umów,
 - 5/ tryb dokonywania ewentualnych zmian w harmonogramie realizacji (etapach) przedsięwzięcia,
 - 6/ tryb akceptacji ewentualnych zmian w wartości kosztorysowej przedsięwzięcia,
 - 7/ wzajemne zobowiązania finansowe stron zawierających umowę,
 - 8/ tryb realizacji umowy,
 - 9/ sankcje za odstępstwa od umowy lub deklarowanych w umowie wielkości.
2. Po uchwaleniu przez Radę Miasta Krakowa uchwały budżetowej strony podpisują umowę generalną, zgodnie ze stosownymi zapisami w aktualnym Planie Rozwoju Miasta i umowę roczną o dofinansowaniu zadań w konkretnym roku budżetowym.
3. W treści umowy rocznej o dofinansowaniu zadania należy określić:
 - 1/ zakres rzeczowy zadania,
 - 2/ źródła finansowania (nazwy podmiotów, wielkość ich udziałów w procentach i w liczbach bezwzględnych),
 - 3/ wzajemne zobowiązania stron zawierających umowę.
4. Wzór umów ustali Zarząd Miasta.

§ 13.

1. Po rozliczeniu inwestycji majątek stanowiący własność Gminy wprowadzany jest do ewidencji majątku Gminy. Pozostała część przechodzi na własność Inwestora.
2. Sieci, obiekty i urządzenia zrealizowane w trybie lokalnych inicjatyw mieszkaniowych przekazuje się eksploatatorowi zgodnie z umową generalną.
3. Zobowiązania umowy generalnej powinny w szczególności uwzględniać prawo do zaliczenia poniesionych przez Inwestora wydatków na poczet ewentualnych opłat adiacenckich lub eksploatacyjnych.

IV. Postanowienia końcowe

§ 14.

1. Zawarcie umowy generalnej i rocznej o dofinansowaniu inwestycji w trybie lokalnych inicjatyw mieszkaniowych stanowi warunek konieczny dofinansowania inwestycji z budżetu Gminy Miasta Krakowa.
2. Warunkiem rozpatrywania corocznych wniosków do projektu budżetu jest podpisanie umowy generalnej, której warunki są wiążące dla umów rocznych.
3. Niewywiązanie się Inwestora z zapisów umowy rocznej skutkuje przesunięciem zobowiązań Gminy wynikających z umowy generalnej o 1 rok bez uwzględnienia skutków inflacji. W przypadku powtórnego niedotrzymania zapisów umowy rocznej przez Inwestora umowa generalna zostaje rozwiązana.
4. Brak umowy Inwestora z eksploatatorem powoduje, że koszty eksploatacji obiektów i sieci ponosi Inwestor lub jego następca prawny w tym zakresie.

§ 15.

Realizacja zadań w trybie lokalnych inicjatyw mieszkaniowych następuje zgodnie z obowiązującym prawem, w tym z przepisami regulującymi gospodarkę finansową gmin, a w szczególności z ustawą o zamówieniach publicznych i z ustalonymi w Gminie Miasta Krakowa procedurami wykonywania poszczególnych działań.

§ 16.

Ustala się, że w 1998 roku Gmina będzie zawierać tylko umowy roczne.

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1998 r.

Przewodniczący Rady

Stanisław HANDZLIK

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XCIV/893/97
Rady Miasta Krakowa z dnia 5 listopada 1997 r.

Zakres studium wykonalności przedsięwzięcia:

1. Opis techniczny - podstawowe parametry wielkościowe (zakres rzeczowy przedsięwzięcia),
2. Opis uwarunkowań przestrzennych planowanego przedsięwzięcia:
 - 1/ stosunek do planu zagospodarowania przestrzennego,
 - 2/ stan własności gruntów i forma pozyskania gruntów na cele przedsięwzięcia,
 - 3/ możliwość dalszej rozbudowy mieszkaniowej,
 - 4/ komplementarność przestrzenna w stosunku do innych zadań gminy,
 - 5/ szczególne parametry lub informacje ułatwiające bądź utrudniające realizację przedsięwzięcia,
3. Opis uwarunkowań ekonomiczno-finansowych przedsięwzięcia:
 - 1/ ogólna efektywność inwestycji: przyszli lub potencjalni użytkownicy i eksploata-torzy, ewentualny rachunek zysków i strat,
 - 2/ całkowita wartość przedsięwzięcia oraz koszty przygotowania procesu inwestycyjnego wraz z kosztem pozyskania niezbędnych środków kapitałowych,
4. Opis uwarunkowań organizacyjno - finansowych przedsięwzięcia:
 - 1/ montaż finansowy (sposób finansowania z określeniem udziału poszczególnych źródeł finansowania, zasady partycypacji gminy w realizacji przedsięwzięcia - proponowany poziom dofinansowania, źródła angażowanego kapitału, obsługa długu),
 - 2/ przewidywana cena m² lub cena gwarantowana z umów z klientami (członkami spółdzielni).
5. Opis uwarunkowań technologicznych - harmonogram realizacji wraz z harmonogra-mem finansowania i realizacji przedsięwzięcia, w tym etapowanie w dających efekt funkcjonalny blokach realizacyjnych.