

**Uzasadnienie  
do Uchwały Nr 222  
Rady Miasta Konina**

z dnia 30 października 2019 roku

**w sprawie zwolnień z podatku od nieruchomości dotyczących budynków lub ich części, w których wykonano remont elewacji, położonych na obszarze rewitalizacji „Starówka” w Koninie.**

W przestrzeni konińskiej Starówki zaobserwować można zróżnicowany stan architektoniczny obiektów, w tym przede wszystkim kamienic, których znaczna część w widoczny sposób ulega dekapitalizacji. Mimo sukcesywnej rekonstrukcji tkanki miejskiej, poprzez kompleksową renowację budynków, których właścicielem jest Miasto Konin, wciąż niewystarczające jest tempo odnowy budynków prywatnych. Nieruchomości należące do podmiotów niepublicznych latami podlegały intensywnej eksploatacji, przy czym poziom nakładów odtworzeniowych, jakimi dysponowali właściciele, nierzadko był i pozostaje bardzo znikomym.

W chwili obecnej w złej kondycji znajduje się wiele fasad obiektów, szczególnie tych położonych w obrębie ścisłego centrum Konina, odpowiadającego zasięgiem obszarowi rewitalizacji, który został wyznaczony na mocy *Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Konina na lata 2016-2023* przyjętego na podstawie uchwały nr 586 Rady Miasta Konina z dnia 29 listopada 2017 r. Brak aktywności remontowej ze strony właścicieli prywatnych przekłada się na niską jakość estetyki architektonicznej centrum Konina, a tym samym na niską atrakcyjność osiedleńczą i gospodarczą tego obszaru miasta, znajdującą się zdecydowanie poniżej swojego potencjału – centrum jako dzielnicy reprezentacyjnej. W wykonanym na potrzeby opracowania programu rewitalizacji badaniu delimitacyjnym obszarów zdegradowanych największa skala problemów w sferze technicznej została odnotowana w obrębie Starówka, gdzie zidentyfikowano najwyższe poziomy degradacji we wszystkich wskaźnikach dotyczącej tej kategorii, tj.:

- a) najwyższy udział budynków wielorodzinnych wybudowanych przed 1970 rokiem;
- b) najwyższy udział budynków wielorodzinnych wymagających termomodernizacji w liczbie budynków mieszkalnych wielorodzinnych ogółem;
- c) najwyższy udział budynków zagrożonych wyburzeniem;
- d) najwyższy udział pustostanów w obrębie;
- e) najwyższy poziom degradacji technicznej obrębu (obejmujący m.in. poziom estetyki przestrzeni publicznej oraz konieczność interwencji remontowych i modernizacyjnych).

znacznie przekraczając poziom notowane na pozostałych 18 obszarach (jednostkach statystycznych) miasta. W dalszej części diagnoza wskazuje, że na obszarze rewitalizacji „Starówka” większość budynków jest zaniedbana i wymaga modernizacji, remontów, a potrzeby związane z doinwestowaniem obiektów są blisko dwukrotnie wyższe niż na terenie całego miasta.

Celem rewitalizacji jest poprawa atrakcyjności Starówki, zarówno w aspekcie przestrzennym, jak i gospodarczym, ważne jest również podniesienie jakości życia

mieszkańców. Z tego względu istotne jest stworzenie dobrych warunków do inwestowania oraz rozwoju działalności gospodarczej.

W wyniku analiz opracowanych w ramach zadania pn. „Zestaw narzędzi ożywienia gospodarczego obszaru rewitalizacji „Starówka” w ramach projektu „Rewitalizacja konińskiej Starówki – opracowanie lokalnego programu rewitalizacji na lata 2016-2023 wraz z modelowym pilotażem”, w tym analizując możliwości prawne prowadzenia interwencji publicznej na ograniczonym obszarze miasta, jakim jest obszar rewitalizacji za najwłaściwsze, a przy tym najbardziej efektywne narzędzie stymulujące realizację inwestycji prywatnych należy uznać formę zwolnienia z podatku od nieruchomości przy spełnieniu określonych, wynikających z potrzeb miasta warunków.

Mając na uwadze powyższe, rekomenduje się wprowadzenie uchwały w sprawie zwolnień z podatku od nieruchomości dotyczących budynków lub ich części, w których wykonano remont elewacji. Założeniem stojącym za wprowadzeniem przedmiotowej zachęty inwestycyjnej jest zwiększenie skłonności właścicieli nieruchomości do przyspieszenia decyzji o przeprowadzeniu remontu budynków, a tym samym polepszenia ich stanu jakościowego i wizualnego, zwiększając walory estetyczne przestrzeni publicznej ulic tworzących obszar rewitalizacji. Założenia finansowe programu w postaci progów zwolnień określonych:

- czasowo – zwolnienie trwające maksymalnie do 10 lat,
- procentowo – łączna suma zwolnienia nie może przekroczyć 20% kosztów kwalifikowalnych (udokumentowanych nakładów inwestycyjnych na remont elewacji),
- kosztowo – łączna suma zwolnienia nie może przekroczyć 30 tys. zł w przypadku przystąpienia do programu w pierwszych 5 latach obowiązywania programu i 20 tys. zł w przypadku przystąpienia do programu od 6 do 10 roku obowiązywania programu,

stanowią realną zachętę dla inwestorów prywatnych na poprawę jakości substancji budowlanej obiektów położonych na konińskiej Starówce, jednocześnie ograniczając ryzyko wystąpienia skokowego wzrostu wydatków z budżetu miasta, zapewniając tym samym stabilność finansową wdrożenia programu.

Postanowienia uchwały wpisują się bezpośrednio w założenia *Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Konina na lata 2016-2023*, realizując kierunki działań określone w ramach celów strategicznych: 2. *Stworzenie warunków do rozwoju gospodarczego obszaru rewitalizacji „Starówka”* oraz 3. *Rozwój infrastruktury i poprawa jakości przestrzeni publicznej na obszarze rewitalizacji „Starówka”*. Przygotowana propozycja zachęt inwestycyjnych przyczyni się do realnej odnowy konińskiej Starówki, tworząc impuls dla jej dalszego rozwoju.

**Przewodniczący**  
**Rady Miasta Konina**

*/-/ Tadeusz Wojdyński*