

FUNDUSZE UNIJNE WSPOMAGAJĄ REMONTY WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH

Weszły w życie regulacje prawne umożliwiające realizację programów operacyjnych współfinansowanych ze środków unijnych w latach 2007-2013.

Ustawa z dnia 26 grudnia 2006 r. reguluje system wdrożenia tych programów poprzez określenie kompetencji ministra rozwoju regionalnego i zarządów województw. Aktem wykonawczym do ustawy są wytyczne Ministerstwa Rozwoju Regionalnego dotyczące programowania działań w zakresie mieszkalnictwa. Wytyczne te weszły w życie 16.01.2008 r. po zaakceptowaniu przez Komisję Europejską Regionalnych Programów Operacyjnych (RPO).

Dzięki powyższym ustaleniom legislacyjnym powstała możliwość ubiegania się przez wspólnoty mieszkaniowe o dotacje unijne na remonty i modernizacje zasobów.

W ramach obowiązującej struktury instytucjonalnej Ministerstwo Rozwoju Regionalnego przyznaje urzędowi marszałkowskiemu poszczególnych województw określone środki finansowe m.in. na wspieranie mieszkalnictwa.

Urząd marszałkowski jest, zgodnie z obowiązującą terminologią, Instytucją Zarządzającą odpowiedzialną za przygotowanie i realizację Regionalnego Programu Operacyjnego.

Instytucja Zarządzająca może powierzyć na mocy zawartej umowy realizację RPO Instytucji Pośredniczącej.

Warunkiem ubiegania się wspólnoty mieszkaniowej o wsparcie finansowe ze środków unijnych jest zgodność projektu opracowanego przez wspólnotę mieszkaniową z Lokalnym Programem Rewitalizacji (LPR) opracowanym i zarządzanym przez gminę, a mającym na celu rozwój danego obszaru. LPR określa teren objęty wsparciem. Przyznawanie pomocy finansowej wspólnocie mieszkaniowej odbywa się na zasadzie konkursu, opartego o kryteria wyboru projektów (merytoryczne i formalne) ustalone przez Instytucję Zarządzającą (Pośredniczącą).

Ustawodawca określił trzy podstawowe ograniczenia warunkujące możliwość ubiegania się przez wspólnoty mieszkaniowe o wsparcie ze środków UE.

Pierwszy warunek polega na tym, że proponowane remonty lub modernizacje mogą dotyczyć wyłącznie części wspólnych istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których występują więcej niż dwa lokale. Nie mogą dotyczyć nowych obiektów lub remontu lokali należących do poszczególnych członków wspólnoty.

Warunkiem drugim jest lokalizacja wspólnoty mieszkaniowej na obszarze spełniającym przynajmniej 2 kryteria z niżej wymienionych:

1. Wysoki poziom ubóstwa i wykluczenia.
2. Wysoka stopa długotrwałego bezrobocia.
3. Niekorzystne trendy demograficzne.
4. Niski poziom wykształcenia, wyraźny deficyt kwalifikacji i wysoki wskaźnik skolaryzacji.

5. Wysoki wskaźnik przestępczości i wykroczeń.
 6. Szczególnie wysoki stopień degradacji środowiska.
 7. Niski wskaźnik prowadzenia działalności gospodarczej.
 8. Wysoka liczba imigrantów, grup etnicznych i mniejszościowych lub uchodźców.
 9. Porównywalnie niski poziom wartości zasobów mieszkaniowych.
 10. Niski poziom wydajności energetycznej budynków.
- W polskich warunkach najbardziej istotne są pozycje 2, 3, ewentualnie 6, 7, 9 i 10.

Trzeci warunek określa rodzaje pozycji remontowanych lub modernizowanych, które ustawodawca uznał jako kwalifikujące się do refundacji ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego.

W wytycznych wymieniane są następujące elementy konstrukcji budynku:

1. dach,
2. elewacja zewnętrzna,
3. stolarka okienna i drzwiowa (części wspólnych),
4. klatka schodowa,
5. korytarze (wewnętrzne i zewnętrzne),
6. wejścia i elementy jego konstrukcji zewnętrznej,
7. windy,
8. działania w zakresie oszczędności energetycznej,
9. instalacje techniczne budynku (sieć wodociągowa i kanalizacyjna, instalacje elektryczne, węzły ciepłownicze, instalacje przeciwpożarowe, systemy wentylacyjne, systemy gromadzenia odpadów).

Zestaw pozycji kwalifikujących się do wsparcia z funduszy RPO jest dosyć szeroki i wyczerpuje większość ewentualnych działań remontowo-modernizacyjnych. W przypadku pojawienia się wątpliwości interpretacyjnych Komisja Europejska odsyła do uregulowań zawartych w prawie polskim.

Jak z powyższego wynika, procedura prowadząca do akceptacji wniosku wspólnot mieszkaniowych przez Instytucję Zarządzającą (Pośredniczącą) jest wielowątkowa i zawiera szereg uwarunkowań, niekiedy wymagających interpretacji. Dlatego też, aby uniknąć niepotrzebnego wysiłku poprzedzającego opracowanie projektu modernizacji (remontu) wspólnota mieszkaniowa powinna:

- sprawdzić, czy gmina posiada Lokalny Program Rewitalizacji (LPR), a jeśli tak – czy wspólnota aspirująca do refundacji znajduje się na terenie odpowiadającym przynajmniej 2 kryteriom wymienionym w wytycznych ustawodawcy,
- sprawdzić czy proponowana inwestycja (projekt remontu/modernizacji) wynika z założeń LPR,
- ustalić czy w Instytucji Zarządzającej (Pośredniczącej)

ogłoszono konkurs, a jeśli tak – złożyć wniosek aplikacyjny o refundację kosztów remontu.

Gdyby konkurs nie został jeszcze ogłoszony, zaleca się, aby wspólnoty mieszkaniowe i tak sporządziły swoje projekty, co pozwoli je zgłosić do konkursu natychmiast po jego ogłoszeniu.

Aby wniosek miał szansę zakwalifikowania się do wsparcia w ramach funduszy unijnych musi być starannie sporządzony i dobrze udokumentowany.

Dlatego też powinien być opracowany z uwzględnieniem następującej kolejności:

- identyfikacja problemów remontowych (modernizacyjnych), przed którymi stoi wspólnota,
- wskazanie inwestycji niezbędnych dla realizacji wyznaczonego celu,
- dokonanie oceny wykonalności technicznej i organizacyjnej projektu,
- opracowanie harmonogramu realizacji inwestycji i ponoszenia ich kosztów,
- przygotowanie systemu zarządzania projektem.

Zaakceptowany do realizacji projekt powinien podlegać bieżącemu monitorowaniu zarówno pod względem wykonania ustalonego harmonogramu działań inwestycyjnych, jak też ponoszonych kosztów.

Refundacja kosztów ponoszonych przez wspólnoty mieszkaniowe nie przebiega „z góry”, co oznacza, że wspólnota musi dysponować własnymi środkami na współfinansowanie projektu.

W umowie zawartej przez wspólnotę mieszkaniową z Instytucją Zarządzającą (Pośredniczącą) należy ustalić etapy robót, których koszty podlegać będą sukcesywnej refundacji. Po zakończeniu określonego etapu wspólnota mieszkaniowa przygotowuje wniosek refundacyjny poparty dokumentacją potwierdzającą poniesione wydatki. Zrefundowane środki zapewnią wspólnocie płynne finansowanie kolejnych etapów inwestycji.

Dofinansowanie ze środków unijnych dla wspólnot mieszkaniowych może wynieść maksymalnie 85% tzw. kosztów kwalifikowanych, tj. odpowiadających kosztom określonym w wytycznych Komisji Europejskiej. W praktyce refundacja projektów będzie prawdopodobnie niższa i nie przekroczy 60% kosztów przedsięwzięcia. Mając to na uwadze wspólnoty mieszkaniowe przygotowujące projekty remontowe (modernizacyjne) powinny dysponować środkami własnymi na poziomie około 50% wartości projektu.

Pomimo stosunkowo skomplikowanej procedury, jaka została narzucona wytycznymi Komisji Europejskiej i przedstawionych wyżej uwarunkowań, które trzeba spełnić, aby wykorzystać wsparcie projektów remontowych (modernizacyjnych) – wspólnoty mieszkaniowe nie powinny rezygnować z tej szansy.

Jak wiadomo, stan techniczny zasobów mieszkaniowych w budownictwie wielorodzinnym pozostawia wiele do życzenia i zasoby te nie są dostosowane do współczesnych wymagań. Dotyczy to zarówno budynków przedwojennych, jak też budowanych masowo w latach 1970-1990.

Znaczna część zasobów nie spełnia warunków sprawności energetycznej i pilnie wymaga termomodernizacji.

Rewitalizacja techniczna budynków mieszkaniowych wielorodzinnych powinna więc podlegać pilnej i szeroko pojętej modernizacji. Lepiej więc jeśli działania te będą wsparte z funduszy pomocowych Unii Europejskiej, tym bardziej że większość wspólnot mieszkaniowych znajduje się w złej kondycji finansowej i dysponuje niewielkimi tylko funduszami remontowymi tworzonymi z odpisów członków wspólnot.

Bez wsparcia „zewnętrznego”, a takim jest refundacja z funduszy unijnych, wszelkie programy remontowo-rewitalizacyjne pozostaną w sferze marzeń.

Opracował Bolesław Jezierski