

Coraz częściej mówi się ostatnio o zupełnie nowych możliwościach finansowania działań związanych z adaptacją historycznych budynków do nowych funkcji. Podobno po 2013 r. będą to głównie pożyczki... Projekty remontów starych kamienic czy ponownego wykorzystania niefunkcjonujących już fabryk są coraz lepsze, z roku na rok ciekawsze, ale czy właściciele będą chętni podejmować ryzyko inwestycji w oparciu o środki, które trzeba będzie zwrócić...

Bieżący okres programowania 2007-2013 rzeczywiście powoli dobiega końca i skłania do pewnych podsumowań oraz kreowania prognoz na lata następne, przy czym możliwości finansowania w kolejnych latach prac przy zabytkach ze źródeł zewnętrznych (jak i realizacji innych typów projektów – inwestycyjnych i nieinwestycyjnych) nie są jeszcze w pełni znane. Faktycznie, już dziś wiadomo, że w większym niż dotychczas stopniu dostępne będą źródła finansowania zwrotnego, nie wiemy natomiast, czy i w jakim stopniu odbędzie się to kosztem dotychczasowej dotacji bezzwrotnej. Argumentem przemawiającym za wdrożeniem odnawialnych instrumentów finansowych ma być możliwość ponownego – a nawet wielokrotnego – wykorzystania tych samych środków (swoisty recycling środków), a więc fundusze, które zostały raz wykorzystane przy danej inicjatywie, będą mogły zostać zainwestowane w inny projekt. Taki schemat myślenia pozostaje też w zgodności z prognozami, według których finansowe wsparcie z Unii Europejskiej będzie coraz mniejsze, a zatem potrzebne będą nowe rozwiązania i instrumenty, umożliwiające możliwie efektywne wykorzystanie dostępnych środków. Jeśli dany kraj członkowski UE zdecyduje się na zainwestowanie określonej puli funduszy unijnych, które otrzymał, w środki odnawialne, po określonym w umowie okresie otrzyma ich zwrot – wraz z niewysoką nadwyżką, wynikającą z oprocentowania pożyczki – a środki publiczne trafią ponownie do obrotu. Taki rodzaj podejścia do unijnego wsparcia finansowego ma w zamyśle służyć promocji zrównoważonego rozwoju oraz – z oczywistych względów – upowszechnieniu wykorzystania unijnych środków publicznych i projektów zrealizowanych przy ich udziale. Daje przy tym możliwość udziału w inwestycji banków, instytucji finansowych, przedsiębiorców, np. w ramach dostępnych kanałów partnerstwa publiczno-prywatnego, może przyczynić się do poprawy i usprawnienia współpracy sektora prywatnego z władzami miast etc.

W Polsce od 2009 r. wdrażana jest inicjatywa JESSICA (skrót od angielskiej nazwy *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas* – wspólne europejskie wsparcie na rzecz trwałych inwestycji w obszarach miejskich). Jak mówi sama nazwa – instrument wspiera wyłącznie inwestycje realizowane na obszarach miejskich. Środki, pochodzące z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR) przekazywane są w ramach Regionalnych Programów Operacyjnych. JESSICA oferuje odnawialne instrumenty finansowe: niskooprocentowane pożyczki – średnio na poziomie od 1,25 do 3 proc. w skali roku – gwarancje i/lub wkłady kapitałowe. Przyznane środki, po upływie określonego umową okresu (w BGK okres spłaty wynosi ok. 20 lat, z karencją w spłacie kapitału do jednego roku po zakończeniu realizacji projektu), inwestor zobowiązany jest zwrócić – m.in. dzięki przychodom z wdrożonej inwestycji. I ten właśnie czynnik jest jednym z ważniejszych wyróżników instrumentu – projekty realizowane przy jego udziale muszą generować dochód. Taka forma finansowania wymaga zatem starannego, „uszytego na miarę” programu, który

---

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego

nie tylko zapewni utrzymanie obiektu, ale – w pierwszej kolejności – umożliwi zwrot pożyczonych środków. Podkreślić należy, że poza wyjątkowo niskim oprocentowaniem, inwestor nie ponosi dodatkowych opłat czy prowizji.

Inny istotny wyróżnik inicjatywy JESSICA to położenie nacisku na aspekt społeczny projektu realizowanego będzie przy udziale środków z tego instrumentu. JESSICA wspiera projekty mniej atrakcyjne dla inwestorów prywatnych, łączące cele komercyjne i publiczne. Mają one – z założenia – przenikać się i uzupełniać. Jednym z warunków udziału w inicjatywie jest zatem wprowadzenie do inwestycji szeroko pojętych pozytywnych oddziaływań zewnętrznych: kulturalnych, artystycznych, edukacyjnych itp. Dodatkowo, pozyskany w ten sposób aspekt społeczny musi mieć przewagę nad elementami komercyjnymi inwestycji. Ta specyficzna korelacja elementów komercyjnych z niekomercyjnymi (a, mówiąc ściślej, wsparcie części nieprzynoszącej dochodu elementami generującymi dochód) ma w założeniu umożliwić wypełnienie luki na rynku instrumentów finansowych pomiędzy dotacjami a kredytami i innymi instrumentami oferowanymi przez banki.

Projekty realizowane w ramach inicjatywy JESSICA, z założenia promujące zrównoważony rozwój miast, mają charakter bardziej kompleksowy niż te, które wdrażane były/są w systemie dotacyjnym. Wsparcie w ramach JESSICI uzyskać mogą projekty nakierowane na usprawnienie infrastruktury miejskiej (gospodarki wodnej i kanalizacyjnej, energii, transportu), poprawy wydajności energetycznej miast, przygotowania i zagospodarowania terenów pod ponowną zabudowę (np. obszarów, dzielnic zdegradowanych, z uwzględnieniem oczyszczania i odkażania terenu), tworzenia nowych zespołów uniwersyteckich i kreowania szeroko pojętych inwestycji komercyjnych. Jednym z ważniejszych obszarów, których dotyczy inicjatywa JESSICA, a który związany jest z zadaniem na wstępie pytaniem, jest rewitalizacja kulturowego dziedzictwa oraz kreowanie miejsc dla kultury i turystyki. Warunkiem udziału jest w tym przypadku wpisanie projektu do lokalnego programu rewitalizacji.

W Polsce JESSICA obejmuje w tej chwili pięć województw: wielkopolskie, zachodniopomorskie, pomorskie, mazowieckie i śląskie. z których najbardziej zaawansowane we wdrażaniu projektów realizowanych w oparciu o nowy instrument (w skali Polski, a nawet Europy) są dwa pierwsze województwa. Pierwszą w Polsce i Europie umowę na miejski projekt rewitalizacyjny finansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach inicjatywy JESSICA podpisano w województwie wielkopolskim w maju 2011 r. – była to umowa pożyczki pomiędzy BGK a spółką Goplana MGC Invest na rewitalizację przemysłowych obiektów i zagospodarowanie terenu po dawnych zakładach Goplana i Metalpast, rozlokowanych w ścisłym centrum miasta – w jego historycznej części. Pożyczka opiewa na 50 mln zł, które inwestor zobowiązany jest zwrócić w ciągu dziesięciu lat. Inwestycja miała wystartować w 2011 r., a zakończyć się w grudniu 2013 r., jednak kłopoty związane m.in. z planami zagospodarowania przestrzennego przesuwają w czasie realizację projektu. Działka pomiędzy ulicami Dąbrowskiego i Królowej Jadwigi, na której stanąć ma galeria handlowa z kinem, kręgielnią, parkingiem na dachu itp. jest póki co rozległym placem rozbiórkowym, a inwestor w międzyczasie skorygował plany co do rozmachu projektu – prawdopodobnie nie będzie multimedialnej biblioteki dla

---

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego

mieszkańców, w której działać miała też nowa siedziba informacji turystycznej (aspekt społeczny przedsięwzięcia). Inwestor planował wprowadzenie tych funkcji do zabytkowego budynku przy ul. Królowej Jadwigi i realizację tej części projektu z własnych środków. Jeśli doniesienia o wycofaniu się inwestora z niekomercyjnej części programu potwierdzą się, może on utracić pożyczkę przyznaną w ramach inicjatywy JESSICA – jak wspomnieliśmy powyżej, udział społecznie użytecznych funkcji w projekcie jest jednym z warunków partycypacji w omawianym instrumencie finansowania.

W ramach inicjatywy JESSICA podpisano dotąd poza tym m.in. umowy na rewitalizację obiektów przemysłowych, np. gazowni w Koźminie Wielkopolskim (która ma być zaadaptowana do potrzeb centrum kultury), dawnego browaru w Kościerzynie, zabudowań powojennych (np. zabytkowego kasyna w Ostrowie Wielkopolskim i koszar Leibhusaren w Gdańsku-Wrzeszczu). Rewitalizacja obiektów ożywić ma zdegradowane, przemysłowe fragmenty miast, uporządkować przestrzeń wokół adaptowanych nieruchomości, stworzyć nowe miejsca pracy etc.

---

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego

