

10. W. Sieminski, T. Topczewska, *Rewitalizacja miast w Polsce przy wsparciu funduszami UE w latach 2004-2008*, Difin, Warszawa 2009.
11. P. Syms, *Perceptions of risk in the valuation of contaminated land*, „Journal of Property Valuation and Investment”, vol. 15 (1997), nr 1.
12. J. Szomburg, *Idea polskich miast*, Kongres Obywatelski, Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, Warszawa 2010.
13. C. Tiebout, *A pure theory of local public expenditure*, „Journal of Political Economy”, nr 64, 1956.

THE IMPACT OF REGENERATION OF PUBLIC SPACE IN CENTRAL AREAS ON THE REAL ESTATE MARKET

Summary

In integrated Operational Programme of Regional Development over 170 urban regeneration projects were realized. Nearly 53 % of them referred explicitly to the revalorization of public spaces in central areas of regenerated cities. The others, because of investment in public utility buildings, reached similar goal indirectly. The main aim of urban regeneration as a kind of public intervention is the improvement of living standards in the deteriorated areas. Whereas from the urban economics theory comes out that urban regeneration schemes which concentrate on central areas redevelopment lead to price increase on the local real estate market and to the displacement of poor households from regeneration areas. The main goal of the article is discussion of the factors influencing and limiting changes in social structure in regenerated areas.

dr Anna Wojewnik-Filipkowska
Katedra Inwestycji
Uniwersytet Gdański

7.6. ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI REWITALIZACYJNYCH NA PRZYKŁADZIE WYBRANYCH INWESTYCJI W GDAŃSKU I SOPOCIE

Streszczenie

Rewitalizacja jest przedsięwzięciem wielowymiarowym, rozłożonym w czasie, uzależnionym od trudnych do przewidzenia czynników. Procesy rewitalizacji należą do skomplikowanych gdyż obejmują działania organizacyjne-prawne, finansowanie, zarządzanie i podejście do realizacji usług publicznych. Konieczność łącznego traktowania sfery przestrzennej, społecznej i gospodarczej sprawia, że działania rewitalizacyjne od lat były przymalane władzom publicznym. W miarę upływu czasu, w krajach o dojrzałej polityce rewitalizacyjnej, modele rewitalizacji podlegały sukcesywnym zmianom. Tradycyjne finansowanie infrastruktury (przez sektor publiczny) opiera się na trzech zasadach, tj. odpowiedzialności finansowej, decentralizacji i optymalizacji mikroekonomicznej, które wskazują na rozłożenie odpowiedzialności między rząd, inne instytucje i użytkowników. Dla inwestora zasadnicze znaczenie przy wyborze źródeł finansowania powinny mieć również takie czynniki jak: koszt efektywny, wielkość, dostępność, czas i okres pozyskania kapitałów. Celem rozdziału jest omówienie zasad finansowania inwestycji rewitalizacyjnych. Autorka zakłada, iż odmiennie są zasady doboru źródeł finansowania inwestycji (reprezentowany sektor publiczny lub prywatny), rzystana zostanie metoda opisu wybranych przypadków oraz analiza dokumentacji źródłowej.

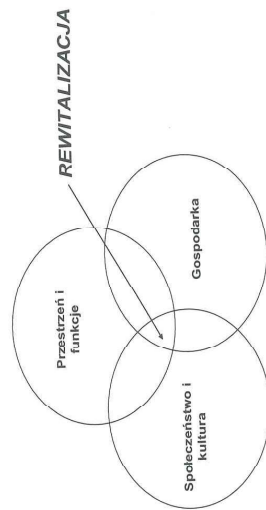
1. Istota rewitalizacji

Ważnym elementem inwestycji rewitalizacyjnych są inwestycje infrastrukturalne, stanowiące czynnik aktywizacji rozwoju społeczno-gospodarczego. Inwestycje rewitalizacyjne mają jednak szerszy kontekst ekonomiczno-urbanistyczny i ekologiczno-przestrzenny, a działania infrastrukturalne i archi- polegające na remoncie, modernizacji czy rewaloryzacji, które nie ma jednocześnie celu społecznego, gospodarczego czy ekologiczno-przestrzennego¹. Rewitalizacja to połączenie działań technicznych

¹ P. Lorens, *Zagadnienia wprowadzające*. /W:/, *Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast*. Red. nauk. P. Lorens, J. Martyniak-Pęczek, Wyd. Urbanista, Gdańsk 2009, s. 7-9.

(przestrzeń i funkcje), programów ożywienia gospodarczego (gospodarka) i akcji prospołecznych (społeczeństwo i kultura), nakierowanych na rozwiązanie określonych problemów (Rysunek 1).

Rysunek 1: Wymiary inwestycji rewitalizacyjnych



Źródło: opracowanie własne.

Decyzje dotyczące inwestycji rewitalizacyjnych wpływają więc na atrakcyjność obszaru dla mieszkańców i potencjalnych inwestorów. Mogą mieć decydujący wpływ na ublokowanie działalności gospodarczej oraz migrację ludności, stąd są narzędziem polityki przestrzennej. Konieczność łącznego traktowania wymiarów rewitalizacji oraz istnienie kosztów i korzyści zewnętrznych powoduje więc, że naturalnym decydem w tym obszarze staje się rząd i samorządy.

2. Modele rewitalizacji

Traktowanie inwestycji rewitalizacyjnych jako wyłącznej domeny sektora publicznego jest jednak niepraktyczne ze względu na ograniczenia budżetowe. Kluczowym problemem wdrażania projektów inwestycyjnych staje się właściwy, z punktu widzenia interesu inwestora (inwestorów), wybór sposobu finansowania. Z jednej strony finansowanie jest ograniczane przez możliwości finansowe inwestorów, z drugiej strony – rynki finansowe oferują liczne potencjalne źródła finansowania inwestycji (dotacje, instrumenty dłużne, instrumenty kapitałowe), instrumenty fiskalne oraz poręczenia². Włączenie do inwestycji sektora prywatnego jest zatem zjawiskiem pożądanym, gdyż umożliwia dostęp do dużych zasobów kapitału, a przez to może przyspieszyć podejmowanie ważnych inwestycji. Zapewne istnieje argumenty zarówno przemawiające za wykorzystaniem w inwestycjach infrastrukturalnych sektora prywatnego, jak i za pozostawieniem pewnej kontroli państwowej, natomiast szeroko rozumiane partnerstwo publiczno-prywatne³ jest w tym zakresie pożądanym, ponieważ umożliwia pokonanie barier

² Szerzej: I. Herbst, *Warunki finansowania procesów rewitalizacji w gospodarce rynkowej*. (W:) *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji*, Red. nauk. M. Bryx, Wyd. Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009, s. 126-133.

³ Przedmiotem partnerstwa publiczno-prywatnego jest wspólna realizacja przedsięwzięcia oparta na podziale zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym. Patrz szerzej: *Ustawa o Partnerstwie Publiczno-Prywatnym z dnia 19 grudnia 2008*, tekst ustawy: Dz. U. 2009 nr 19 poz. 100. Por. A. Wojewnik-Filipkowska, *Znaczenie i odmienność partnerstwa w inwestycjach rewitalizacyjnych na przykładzie wybranych inwestycji w Gdanku i Sopotcie*. (W:) *Zarządzanie finansami*, Red. nauk. D. Zarzecki, Wyd. Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2011, s. 205-217.

finansowych (inwestycje rewitalizacyjne nie będą już inwestycjami wykluczającymi się) i optymalna struktura finansowa. Wieloletnie doświadczenia większości krajów wskazują, że sektor publiczny nie spełnia należycie swoich funkcji w zakresie zarządzania mieniem, świadczenia usług oraz realizowania inwestycji, prowadząc mało elastyczną politykę w tym zakresie⁴. W krajach o dojrzałej polityce rewitalizacyjnej następuje ewolucja modeli związanych z realizacją inwestycji rewitalizacyjnych w kierunku rosnącej partycypacji sektora prywatnego (Tabela 1).

Tabela 1: Modele gospodarki

Zarządzanie	Forma własności	
	Komunalna	Prywatna
Właściciel	Model niemiecki (kodeksowo-publiczny) własność publiczna zarząd publiczny	Model brytyjski (programowo-partnerski) własność prywatna zarząd prywatny
Podmiot zewnętrzny	Model francuski (kontraktowo-publiczny) własność publiczna zarząd prywatny	Model przemysłowy własność prywatna zarząd prywatny – agent (manager)

Źródło: opracowanie własne na podstawie J. Zysnarski, *Partnerstwo publiczno-prywatne. Teoria i praktyka*. Wydawnictwo ODDK Gdansk 2003, s. 25; Por. I. Herbst, *Warunki finansowania procesów rewitalizacji w gospodarce rynkowej*. (W:) *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji*, Red. nauk. M. Bryx, Wyd. Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009, s. 125.

Wydaje się, iż za sprawą ewolucji poglądów na odpowiedzialność i zadania sektora publicznego w zakresie dostarczania usług związanych z infrastrukturą, w tym również inwestycji rewitalizacyjnych, zasady finansowania tych inwestycji będą się zmieniać.

3. Zasady tradycyjnego finansowania

Tradycyjnie tworzenie infrastruktury i usług publicznych zakłada wyłączny udział sektora publicznego. Tradycyjne finansowanie będzie więc opierać się na trzech zasadach, które wskazują na rozłożenie odpowiedzialności między rząd, inne instytucje i użytkowników (Tabela 2).

Tabela 2: Zasady finansowania inwestycji infrastrukturalnych – ujęcie tradycyjne

Zasada	Opis
odpowiedzialności finansowej	stosowna instytucja rządowa jest odpowiedzialna za poniesienie podstawowych kosztów przygotowania inwestycji, a użytkownicy – za koszty budowy i eksploatacji
decentralizacji	każde działanie prowadzący podmiot, który w danych warunkach jest najbardziej efektywny (odpowiednia JST); jedynie pomoc techniczna, system dotacji i regulacja całego procesu dokonuje się na szczeblu rządowym
optymalizacji	dotyczy uczestnictwa użytkowników, którzy nie mogą być zmuszeni do finansowego uczestnictwa w programie
mikroekonomicznej	uczestnictwa w programie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: A. Górczyńska, *Inwestycje infrastrukturalne, wykład z cyklu Podstawy Inwestowania*, Wydział Zarządzania, 2004-04-20, materiały niepublikowane.

Choć rewitalizacja jako taka nie stała się przedmiotem sformułowania wspólnej polityki europejskiej, to również Unia Europejska ustanawia pewne zasady działania. Przestrzeganie tych zasad umożliwia

⁴ K. Brzozowska, *Finansowanie inwestycji infrastrukturalnych*, CeDeWu, Warszawa 2005, s. 39-40.

korzystanie z funduszy unijnych finansujących przedsięwzięcia rewitalizacyjne, lub przeznaczanych na projekty, których realizacja tworzy przyjazne warunki dla realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych (infrastruktura, kapitał ludzki)⁵ (Tabela 3).

Tabela 3: Wybrane zasady generalne i szczegółowe pomocy finansowej Unii Europejskiej

Zasada	Opis
subsydiarności	UE ma prawo działać tylko w interesie wszystkich państw wspólnoty i tylko w takich przypadkach, gdy dany kraj nie jest w stanie samodzielnie zrealizować postawionego zadania i dlatego ze względu na ich zakres lub skutki zostaną lepiej osiągnięte na szczeblu Unii; wszystkie działania powinny być podejmowane na możliwie najniższym szczeblu, który jest w stanie je realizować
pomoocności	UE podejmuje działania tylko wówczas i tylko w takim zakresie, w jakim cele zamierzonego działania nie mogą zostać osiągnięte w sposób i jeśli ze względu na rozmiary lub skutki proponowanego działania możliwe jest lepsze ich osiągnięcie na poziomie Unii
dodatkowości, komplementarności	fundusze unijne powiększają krajowe środki publiczne przeznaczone na politykę regionalną na zasadzie współfinansowania
koncentracji, koordynacji	skupienie możliwie największej liczby funduszy europejskich oraz podejmowanych interwencji na priorytetowych obszarach oraz na tych, które mają znaczenie z punktu widzenia społeczno-gospodarczego w UE jako całości
programowania	nakłada obowiązek podejmowania decyzji na podstawie wieloletnich programów rozwoju i innych dokumentów planistycznych, obejmujących wszystkie informacje niezbędne do sprawnego i efektywnego osiągnięcia zamierzonych celów
spójności	zapewnienie wewnętrznej spójności projektów oraz ich spójności z innymi działaniami realizowanymi na szczeblu regionu, kraju i UE
wzrostu zrównoważonego	uwzględnienie czynników społecznych, ekonomicznych i ekologicznych oraz potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń
równości konkurencji	zasada równego traktowania
harmonijnego rozwoju regionalnego	redukowanie różnicowań istniejących między regionami oraz łagodzenie zacofania regionów mniej uprzywilejowanych
partnerstwa	cele interwencji funduszy powinny być osiągnięte w ramach ścisłej współpracy

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Kilka zasad pomocy finansowej Unii Europejskiej*, www.portfel.pl, 2011-04-28 /zaj/ J. W. Tkaczyński, R. Willa, M. Świątek, *Fundusze Unii Europejskiej 2007-2013. Cele-Działania-Srodki*, Wyd. Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków 2008; *Rozporządzenie Rady (WE, EURATOM) NR 1605/2002 z dnia 25 czerwca 2002 r. w sprawie rozporządzenia finansowego mającego zastosowanie do budżetu ogólnego Wspólnoty Europejskiej*, artykuł 5; *Traktat Amsterdamski*, 1997, artykuł 158; Górczyńska A., *Inwestycje w koncepcji zrównoważonego rozwoju*, *Wię: Inwestycje. Wybrane zagadnienia*, Red. nauk. K. Szczepaniak, Prace i Materiały Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, nr 1/1, Sopot 2010, s. 62-67.

Wydaje się, że z punktu widzenia samorządów lokalnych i regionalnych najważniejsze znaczenie odgrywa zasada subsydiarności, programowania i partnerstwa, czego przykładem jest rewitalizacja Letnicy.

4. Rewitalizacja dzielnicy Gdańsk-Letnica

Ze względu na utratę dotychczasowych funkcji administracyjnych, społecznych, ekonomicznych oraz trendy migracyjne, wicelnicom grozi całkowita degradacja społeczno-ekonomiczna. Zamężniejsi mieszkańcy opuszczają te dzielnice i szukają bezpieczniejszych i lepiej wyposażonych w infrastrukturę dzielnic, reprezentujących wyższy standard i sytuację społeczną. Podobne procesy można zaobserwować w Gdańsku, czego przykładem jest Letnica, gdzie degradacji ulegają istniejące struktury

⁵ I. Herbst, *Warunki...*, op. cit., s. 117-118.

miejskie, w tym – o wysokich walorach historyczno-kulturowych⁶. Letnica, jako dzielnica mieszkaniowa, zaczęła się kształtować na przełomie XIX i XX wieku. Przed II wojną światową była piękną dzielnicą, natomiast po wojnie, zdominowana została przez funkcje przemysłowe. Stała się szybko zaniedbana, zniszczona, niebezpieczna. Dopiero w 2003 roku uzyskała status mieszkaniowo-usługowej, a już w 2004 roku w lokalnym programie rewitalizacji, została wskazana, jako obszar do rewitalizacji⁷. Rewitalizacja Letnicy jest przedsięwzięciem o charakterze naprawczym, obejmujące swym zakresem działania ze sfery przestrzennej, ekonomicznej i społecznej (Tabela 4).

Tabela 4: Przedsięwzięcia podejmowane w ramach rewitalizacji Letnicy

Sfera działań	Opis działań
Przestrzenne	– zagospodarowanie przestrzeni publicznych – prace konserwatorskie, remontowe – porządkowanie podwojek, dziedzińców będących otoczeniem zabudowy mieszkaniowej – termorenowacja – poprawa funkcjonalności ruchu kołowego i pieszego, – remonty i budowa ulic, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych – stworzenie zaplecza gospodarczego przez wspieranie drobnej przedsiębiorczości
Gospodarcze	– zwiększenie ilości miejsc pracy – przygotowanie terenów (w tym niezbędne wyburzenia) na cele mieszkaniowe usługowe, kulturalne, edukacyjne, gospodarcze, turystyczne
Spoleczne	– adaptacja budynku dawnej szkoły o wartościach kulturowych na cele kulturalne i społeczne przeznaczone do integracji mieszkańców

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Program Rewitalizacji Obszarów Zdegradowanych w Gdańsku – lokalny program rewitalizacji*, Załącznik do Uchwały nr XLVII/1308/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 25.03.2010 roku, s. 139.

Ze względu na swoje położenie w bezpośrednim sąsiedztwie układu komunikacyjnego (częściowo w budowie) i walory kulturowe oraz znajdujące się w sąsiedztwie tereny umożliwiający wprowadzenie nowych funkcji, Letnica posiada potencjał rozwojowy. Możliwy jest rozwój funkcji usługowych, gospodarczych w oparciu o istniejącą zabudowę zabrykowaną oraz tereny inwestycyjne (gastonomia, usługi turystyczne, biurowe, mieszkaniowe)⁸. Jednak charakterystyka Letnicy (bardzo zły stan techniczny nieruchomości, brak podłączenia do instalacji kanalizacyjnej, gazowej i grzewczej, brak centralnego ogrzewania oraz kanalizacji deszczowej, wysoki poziom wód gruntowych, podpianie ulic, zdewastowana i zaniedbana przestrzeń publiczna, stan infrastruktury drogowej, rodzaj i skala patologii społecznych⁹) spowodowała, że dzielnica nie jest do tej pory przedmiotem szczególnego zainteresowania deweloperów. Uczestnikami (interesariuszami) procesu rewitalizacji Letnicy, oprócz Miasta Gdańsk, są więc przede wszystkim mieszkańcy oraz instytucje i organizacje pozarządowe, działające w sferze pomocy społecznej, zapobiegające wykluczeniom społecznym i bezrobociu¹⁰. W kontekście partnerstwa,

⁶ *Program Rewitalizacji Obszarów Zdegradowanych w Gdańsku – lokalny program rewitalizacji*, Załącznik do Uchwały nr XLVII/1308/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 25.03.2010 roku, s. 3.

⁷ Tamże, s. 136.

⁸ Tamże, s. 138.

⁹ K. Kownacka-Nowaczek, *Opis projektu*, Referat Rewitalizacji, <http://www.gdansk.pl/rewitalizacja>, 1230.16230.html, (dostęp: 2011-04-26).

¹⁰ K. Kownacka-Nowaczek, *Koalicja na rzecz rewitalizacji społecznej Letnicy*, Referat Rewitalizacji, Urząd Miejski w Gdańsku, Herold, nr 167, Gdańsk 2009, s. 7.

można powiedzieć, że to przykład partnerstwa społecznego¹¹. Natomiast brak prywatnych inwestorów zewnętrznych może oznaczać projekt łatwiejszy w realizacji. W okolicy ma co prawda powstać dziesięć nowych budynków GTBS i TBS Mctława¹², w których znajdzie się łącznie ok. 150 mieszkań¹³, ale nie-którzy mieszkańcy oczekiwali zaangażowania prywatnych inwestorów (deweloperów), których nowe inwestycje komercyjne przyciągnęłyby zamieszkańców, co podniosłoby znacznie prestiż dzielnicy¹⁴. Stąd, zasadniczym źródłem finansowania rewitalizacji w Letnicy są środki publiczne. Mia-sto pozyskało środki unijne w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomor-skiego. Planowany koszt działań rewitalizacyjnych w Letnicy to 59,5 mln zł, z czego dofinansowanie wyniesie około 14,3 mln zł¹⁵. Finansowanie inwestycji rewitalizacyjnych w Letnicy opiera się więc na klasycznym modelu finansowania przez sektor publiczny.

5. Zasady komercyjnego finansowania inwestycji infrastrukturalnych

Biorąc pod uwagę skalę potrzeb inwestycyjnych, mimo znaczącego udziału środków publicznych w finansowaniu przedsięwzięć rewitalizacyjnych¹⁶, następuje sukcesywne odchodzenie od posiko-wania się specjalnie tworzonymi instytucjami finansowymi ra rzecz kapitału prywatnego, co może przyjąć postać partnerstwa publiczno-prywatnego. Inwestycje rewitalizacyjne mogą być finansowane wspólnie przez inwestorów prywatnych, budżety publiczne i wkład środków strukturalnych Unii Eu-ropejskiej przeznaczonych na rewitalizację¹⁷, co pozwala na obniżenie kosztów pozyskania finansowa-nia zewnętrznego. Realizacja zadań rewitalizacyjnych nie zależy więc tylko od zasobów finansowych pozostających w dyspozycji miast, ale dzięki możliwości finansowej współpracy z sektorem prywat-nym, spółki celowe mogą samodzielnie być odbiorcami: zewnętrznych komercyjnych i/lub publicznych źródeł finansowania. Wówczas jednak, obok zasad związanych z finansowaniem publicznym, należy uwzględnić zasady komercyjnego finansowania inwestycji rewitalizacyjnych.

W teorii ekonomii nie został sformułowany uniwersalny model, pozwalający wyznaczyć strukturę kapitału najkorzystniejszą dla danej firmy czy projektu¹⁸. Literatura formułuje jednak ogólne zasady finansowania, wyznaczające zarys strategii finansowania dla inwestora, które są aktualne rów-nież w kontekście inwestycji rewitalizacyjnych, dostarczanych w sposób nietradycyjny, przez sektor prywatny lub razem przez sektor publiczny i prywatny (Tabela 5).

Tabela 5: Wybrane zasady finansowania inwestycji rewitalizacyjnych – perspektywa inwestora prywatnego

Wyszereżenie	Charakterystyka
złota zasada bilansowa	wanunkiem niezależności i stabilności jest finansowanie aktywów trwałych w całości kapitałem własnym; jeśli jednostka korzysta z dłużni finansowej, to majątek obrotowy powinien znajdować pokrycie w kredycie krótkookresowym, a majątek trwały w kredytach długookresowych
złota zasada finansowania	finansowanie aktywów takimi pasywami, które odpowiadają swoimi terminami zapadalności, terminom żywności aktywów
zasada utrzymania płynności i odpowiedniego ryzyka (obsługi)	dochodowość i zadłużenie muszą pozostać w odpowiednich proporcjach – przedsiębiorstwo musi być wystarczająco rentowne, by spłacać zaciągnięte zobowiązania i nie stracić przy tym płynności (ryzyko bankructwa)
zasada efektywności finansowania, koszty finansowania	koszt pozyskania kapitału nie może być wyższy od rentowności realizowanego projektu; ważny jest koszt efektywny, czyli uwzględniający zmianę wartości pieniądza w czasie oraz dodatkowe koszty
zasada utrzymania samodzielności i niezależności	konieczność finansowania się z kilku źródeł niezależnie, by nie być zmuszonym korzystać z produktów i usług finansowych o gorszej jakości
dostępność źródła	możliwość pozyskania danego rodzaju finansowania przez firmę podlega ograniczeniom zewnętrznym i wewnętrznym
elastyczność	możliwość zwiększenia nakładów
wielkość środków niezbędnych a możliwości do uzyskania	im większe potrzebne środki, tym procedura ich uzyskania jest dłuższa, bardziej skomplikowana i wymagająca większej ilości zabezpieczeń
efekt tarczy podatkowej	gdy wydatki na spłatę zobowiązań wliczane są w ciężar kosztów, to zmniejsza się podstawa opodatkowania i w rezultacie kwota podatku dochodowego jest mniejsza, a zysk pozostający w dyspozycji – większy
efekt dłużni finansowej	dotyczy zwiększenia efektywności kapitału własnego, gdy koszt kapitału obcego jest niższy niż rentowność projektu, wówczas, zaangażowany kapitał obcy podwyższa efektywność kapitałów własnych
problem agencji	dotyczy ryzyka, wynikającego z konfliktu między inwestorami, a kredytodawcami i menedżerami

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: *Polityka bilansowa i analiza finansowa*, Red. nauk. K. Sawicki, Ekspert Wydawnic-two i Doradztwo, Wrocław 2001, s. 142; M. Jerzemowska, *Analiza teorii kształtowania struktury kapitału w spółkach akcyjnych*, Wydawnictwo UG, Gdańsk 1996, s. 92 i dalej; A. Rutkowski, *Zarządzanie finansami*, PWE Warszawa 2000, s. 241-243; A. Wo-jewnik-Filipkowska, *Projekt Finance w inwestycjach infrastrukturalnych*, CeDeWu, Warszawa 2008, s. 60-63.

Inwestor komercyjny dąży przede wszystkim do realizacji określonej stopy zwrotu z inwestycji (przy minimalizacji ryzyka). Z tej perspektywy, zasadnicze znaczenie przy wyborze źródeł finansowa-nia powinny mieć więc przede wszystkim takie czynniki jak: koszt efektywny, wielkość, dostępność, czas i okres pozyskania kapitałów, czego przykładem jest projekt rewitalizacji terenów przydworco-wych w Sopocie.

6. Rewitalizacja terenów przydworcowych w Sopocie

Sopot jest malowniczo położonym miastem: od strony ładu otoczony jest: pasmem zalesionych wzgórz morenowych, od strony morza – osłonięty Półwyspem Helskim. Nazywany letnią stolicą Pol-ski, jest nadmorskim kurortem o statusie uzdrowiska. Razem z Gdańskiem i Gdynią tworzy ponad milionową aglomerację trójmiejską. Sceneria miasta oparta jest o walory naturalnego krajobrazu oraz atrakcyjne obiekty rekreacyjno-wypoczynkowe i liczne imprezy kulturalno-rozrywkowe. Dostępność

¹¹ Szerzej: A. Wojewnik-Filipkowska, *Znaczenie...*, op. cit., s. 205-217.

¹² Gdańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego oraz Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mctława” są w 100% własnością Miasta Gdańska.

¹³ A. Dobrowolska, *Unijne środki dla Letnicy*, Herold, nr 11-12, Gdańsk 2010/2011, s. 10.

¹⁴ Szerzej: A. Wojewnik-Filipkowska, A. Górczyńska, *Uwarunkowania wewnętrzne i zewnętrzne rewitalizacji dzielnicy Gdańska Letnica*, Problemy Rozwoju Miast 3/2010, Kraków 2010.

¹⁵ A. Dobrowolska, *Unijne...*, op. cit., s. 10.

¹⁶ I. Herbst, *Warunki...*, op. cit., s. 151.

¹⁷ Np. Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego – ZPORR, Mechanizm Finansowy Europejskiego Obsza-ru Gospodarczego i Mechanizm Norweski, inicjatywy unijne JESSICA i JEREMIE.

¹⁸ *Analiza ekonomiczna w przedsiębiorstwie*, Red. nauk. M. Jerzemowska, PWE, Warszawa 2004, s. 155.

komunikacyjna powodując, że każdego roku Sopot odwiedza ponad dwa miliony turystów i wczasowiczów¹⁹, stąd tereny przydworcowe to wizytówka Sopotu.

Celem przedsięwzięcia jest przede wszystkim rewitalizacja terenów przydworcowych w Sopocie²⁰, rozwiązanie problemów komunikacyjnych na tym obszarze oraz stworzenie reprezentacyjnej architektoniczno-funkcjonalnej zabudowy²¹. Rewitalizacja terenów przydworcowych jest przedsięwzięciem o charakterze naprawczym, obejmujące swym zakresem działania ze sfery przestrzennej, ekonomicznej i społecznej (Tabela 3).

Tabela 6: Cele rewitalizacji terenów przydworcowych w Sopocie

Sfera działań	Opis działań
Przestrzenne	<ul style="list-style-type: none"> - realizacja układu komunikacyjnego - zagospodarowanie terenu, w tym terenów zielonych - zagospodarowanie powierzchni przeznaczonych na funkcję dworca PKP - realizacja obiektów handlowo-usługowych, hotelu dwu- lub trzygwiazdkowego, parkingów podziemnych, parkingu nazimnego - realizacja układu komunikacyjnego - realizacja terenów zielonych
Gospodarcze	<ul style="list-style-type: none"> - mała architektura obsługująca funkcje gospodarcze, turystyczne - tworzenie warunków lokalowych i infrastrukturalnych dla rozwoju MŚP - aktywizacja ludzi młodych
Spoleczne	<ul style="list-style-type: none"> - włączenie starej strefy w oficjalny obieg gospodarczy - zahamowanie negatywnych tendencji społecznych - ochrona i pomoc dla najsłabszych społecznie grup ludności - przeciwdziałanie marginalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie: *Ogłoszenie o koncepcji na roboty budowlane. Opis potrzeb i wymagań podmiotu publicznego*, Sopot 2010, s. 2-3; *Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Sopotu na lata 2006-2013*, Sopot 2005, s. 105-113.

Ze względu na bieżące potrzeby miasta, środków jest jednak za mało, aby sprostać rosnącym wymaganiom i potrzebom²², dlatego przedsięwzięcie zostanie zrealizowane w formule partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP)²³. Partnerzy tego projektu to Urząd Miasta Sopotu, Polskie Koleje Państwowe S.A. oraz partner prywatny²⁴. Umowa o PPP obejmować ma zaprojektowanie, sfinansowanie oraz budowę przez podmiot prywatny wraz z pełnym wyposażeniem określonych obiektów na terenie dworca PKP w Sopocie oraz terenach sąsiadujących, a następnie kompleksowe utrzymanie i zarządzanie obiektami, zgodnie z przeznaczeniem, przez okres określony w Umowie o PPP. Wstępnie zakłada się, iż utrzymanie i zarządzanie nie będzie obejmować układu komunikacyjnego wraz z terenami zielonymi, zrealizowanymi na gruntach będących własnością Gminy. Po zakończeniu Umowy o PPP, partner prywatny pozostanie właścicielem (lub użytkownikiem wieczystym) nieruchomości wraz z wzniesionymi obiektami, z wyjątkiem dworca PKP (który zostanie wcześniej przekazany PKP S.A.) oraz układu komunikacyjnego (który będzie znajdował się na gruntach Gminy Miasta Sopotu i pozostanie jej własnością). Obszar objęty planowaną inwestycją wynosi ponad 17.000 m². Ze względu na kapitałochłonność przedsięwzię-

¹⁹ Z wykorzystaniem serwisu internetowego: Miasto Sopot <http://www.sopot.pl>, 2006-10-24.

²⁰ Tereny należące do strefy nr 2, wyróżnionych jako obszar spełniający warunki do rewitalizacji. *Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Sopotu na lata 2006-2013*, Sopot 2005, s. 94-98.

²¹ *Ogłoszenie o koncepcji na roboty budowlane. Opis potrzeb i wymagań podmiotu publicznego*, Sopot 2010, s. 2-3.

²² *Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Sopotu...*, op. cit., s. 46.

²³ Nie sposób tu nie wspomnieć o dotychczasowych sukcesach rewitalizacyjnych tego Miasta i sporych już doświadczeniach w implementacji PPP. Por. A. Wojewnik-Filipkowska, *Project Finance w inwestycjach infrastrukturalnych*, Wyd. CeDeWU, Warszawa 2008, s. 270-285.

²⁴ <http://www.sopot.pl/eGmina/pl/cityzone/Aktualnosci/Wydarzenia/modules/events/0426.html>, 2011-04-27.

cia, zakłada się, iż wysokość wkładu gólkowego wniesionego przez partnera prywatnego będzie wynosić nie mniej niż 15 mln zł. Szacunkowa wartość całego przedsięwzięcia wynosi około 200 mln złotych²⁵. Wynagrodzeniem partnera prywatnego będzie prawo do pobierania pożytków z przedmiotu partnerstwa publiczno-prywatnego, zrealizowanego na terenach będących jego własnością²⁶. Realizacja inwestycji opiera się więc na komercyjnym modelu finansowania przez sektor prywatny.

7. Zakończenie

Inwestycjom rewitalizacyjnym towarzyszą bariery natury finansowej, legislacyjnej i organizacyjnej, z którymi inwestorzy borykają się w przypadku większości inwestycji. W przypadku inwestycji rewitalizacyjnych trudności są o tyle większe, że czynnik ludzki nabiera tu znaczenia. A wybór sposobu realizacji, w tym finansowania, procesu rewitalizacji niesie przecież skutki dla wszystkich grup społecznych, które są aktywnymi czy biernymi uczestnikami procesu rewitalizacji. Uczestnicy procesu rewitalizacji tworzą następujące grupy interesów: sektor publiczny, podmioty prywatne, właściciele, pozostali uczestnicy. Każdy z interesariuszy może reprezentować inne poglądy, często sprzeczne wobec siebie, co więcej niekiedy zgodne z wizją prowadzonego programu rewitalizacji. Różnice poglądów, które występują w sferach władzy poszczególnych grup społecznych i politycznych, instytucji, podmiotów gospodarczych i indywidualnych osób, dotyczą celów rozwoju, jak również poglądów na sposób ich osiągnięcia. Sektor publiczny i sektor prywatny mają zróżnicowaną motywację w podejmowaniu inwestycji rewitalizacyjnych i będą kierować się odmiennymi zasadami doboru źródeł finansowania. Ekonomiczne uwarunkowania inwestowania na obszarach zdegradowanych, prowadzą mogą więc do konfliktu między koniecznością osiągnięcia zysku, a uwzględnieniem interesów społecznych²⁷. W świetle odmiennych zasad, kwestią zasadniczą będzie trwałość efektów przy równowadze polityki miejskiej z wartością rynkową i inwestycyjną rewitalizowanych przestrzeni²⁸.

Finansowanie, obok organizacji, partnerstwa i informacji, jest jednym z „narzędzi” zarządzania działaniami rewitalizacyjnymi²⁹. Choć znaczenie i charakter szczegółowy poszczególnych narzędzi będzie zróżnicowany w zależności od danej inwestycji, to finansowanie³⁰, ma zasadnicze znaczenie, bowiem warunkuje rozpoczęcie realizacji inwestycji oraz wpływa na efektywność inwestycji. Poznanie podstawowych zasad finansowania oraz kryteriów doboru źródeł finansowania jest niezbędne dla stworzenia optymalnej struktury finansowania, godzącej wszystkich interesariuszy przedsięwzięcia i umożliwiającej ich współpracę, czego przykładem są przedstawione projekty.

Literatura

1. *Analiza ekonomiczna w przedsiębiorstwie*, Red. nauk. M. Jerzemska, PWE, Warszawa 2004.
2. Billert A., *Centrum Staromiejskie w Żarach, problemy, metody, i strategię rewitalizacji*, Słubice 2004.
3. Brzozowska K., *Finansowanie inwestycji infrastrukturalnych*, CeDeWU, Warszawa 2005.
4. Dobrowolska A., *Unijne środki dla Letnicy*, Herold, nr 11-12, Gdańsk 2010/2011.
5. Górczyńska A., *Inwestycje infrastrukturalne, wykład z cyklu Podstawy Inwestowania*, Wydział Zarządzania, 2004-04-20, materiały niepublikowane.

²⁵ Tamże.

²⁶ *Ogłoszenie o koncepcji...*, op. cit., s. 2-3.

²⁷ A. Billert, *Centrum Staromiejskie w Żarach, problemy, metody, i strategię rewitalizacji*, Słubice 2004, s. 9-10.

²⁸ A. Wojewnik-Filipkowska, *Znaczenie...*, op. cit., s. 205-217.

²⁹ Szerzej: W. Peński, *Zarządzanie zrównoważonym rozwojem miast*, Arkady, Warszawa 1999, s. 24.

³⁰ Wg autorki, w kolejności po partnerstwie. Por. A. Wojewnik-Filipkowska, *Znaczenie...*, op. cit., s. 205-217.

PRINCIPLES OF REVITALIZATION INVESTMENT FINANCING ON THE EXAMPLE OF CHOSEN CASE STUDIES IN GDANSK AND Sopot

Summary

Revitalization is a multidimensional venture, which is spread in the time and is depended upon factors which are hard to forecast. Process of revitalization is complicated because it includes legal, financial, managerial aspects and also approach to realization of public services. The necessity of joint treatment of spatial, social and economic sphere causes the revitalization to be public responsibility. Recently, models of revitalization have been changing in countries with mature revitalization politics. Traditional financing (by public sector) is based upon three principles: financial responsibility, decentralization and microeconomic optimization. These principles indicate allocation of responsibility between government, other institutions and users. There are also principles as effective cost, amount of money needed, availability, time and period of capital engagement which should be of fundamental meaning for investor while financial structuring.

The purpose of this article is to discuss principles of revitalization financing. Author suggests, that the type of leading investment initiator (public or private one) determine the factors taken under consideration while financing revitalization investments. The research include chosen case studies and analysis of documentation.

6. Górczyńska A., *Inwestycje w koncepcji zrównoważonego rozwoju*. [W:] *Inwestycje, Wybrane zagadnienia*, Red. nauk. K. Szczepaniak, Prace i Materiały Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, nr 1/1, Sopot 2010.

7. Herbst I., *Warunki finansowania procesów rewitalizacji w gospodarce rynkowej*. [W:] *Finansowanie i gospodarka nieruchomościami w procesach rewitalizacji*, Red. nauk. M. Bryx, Wyd. Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009.

8. <http://www.sopot.pl> z dn. 2006-10-24.

9. <http://www.sopot.pl/eGmina/pl/cityzone/Wydarzenia/modules/events/0426.html>, 2011-04-27.

10. Jerzemska M., *Analiza teorii kształtowania struktury kapitału w spółkach akcyjnych*, Wydawnictwo UG, Gdańsk 1996.

11. *Kilka zasad pomocy finansowej Unii Europejskiej*, <http://www.portfel.pl>, 2011-04-28.

12. Kownacka-Nowacek K., *Koalicja na rzecz rewitalizacji społecznej Letnicy*, Referat Rewitalizacji, Urząd Miejski w Gdańsku, Herold, nr 167, Gdańsk 2009.

13. Kownacka-Nowacek K., *Opis projektu*, Referat Rewitalizacji, <http://www.gdansk.pl/rewitalizacja-1230,16230.html>, z dn. 2011-04-26.

14. *Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Sopotu na lata 2006-2013*, Sopot 2005.

15. Lorens P., *Zagadnienia wprowadzające*. [W:] *Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast*, Red. nauk. P. Lorens, J. Martyniuk-Pęczek, Wyd. Urbanista, Gdańsk 2009.

16. *Ogłoszenie o koncesji na roboty budowlane. Opis potrzeb i wymagań podmiotu publicznego*. Sopot 2010.

17. Peński W., *Zarządzanie zrównoważonym rozwojem miast*, Arkady, Warszawa 1999.

18. *Polityka bilansowa i analiza finansowa*, Red. nauk. K. Sawicki, Ekspert Wydawnictwo i Doradztwo Wrocław 2001.

19. *Program Rewitalizacji Obszarów Zdegradowanych w Gdańsku – lokalny program rewitalizacji*, Załącznik do Uchwały nr XLVII/1308/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 25.03.2010.

20. *Rozporządzenie Rady (WE, EURATOM) NR 1605/2002, z dnia 25 czerwca 2002 r. w sprawie rozporządzenia finansowego mającego zastosowanie do budżetu ogólnego Wspólnot Europejskich*.

21. Rutkowski A., *Zarządzanie finansami*, PWE Warszawa 2000.

22. *Traktat Amsterdamski*, 1997.

23. *Ustawa o Partnerstwie Publiczno-Prywatnym z dnia 19 grudnia 2008*, tekst ustawy: Dz. U. 2009 nr 19 poz. 100.

24. Wojewnik-Filipkowska A., *Znaczenie i odmienność partnerstwa w inwestycjach rewitalizacyjnych na przykładzie wybranych inwestycji w Gdańsku i Sopocie*. [W:] *Zarządzanie finansami*, Red. nauk. D. Zarzecki, Wyd. Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2011.

25. Wojewnik-Filipkowska A., Górczyńska A., *Uwarunkowania wewnętrzne i zewnętrzne rewitalizacji dzielnic Gdańska Letnica*, Problemy Rozwoju Miast 3/2010, Kraków 2010.

26. Wojewnik-Filipkowska A., *Project Finance w inwestycjach infrastrukturalnych*, Wyd. CeDeWU, Warszawa 2008.

27. Zysnarski J., *Partnerstwo publiczno-prywatne. Teoria i praktyka*. Wydawnictwo ODDK Gdańsk 2003.