



Budowa i przebudowa obiektów infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej ze środków LGD „Ślężanie” – krok po kroku

Poradnik dla grantobiorców

Dzień dobry.

Ten podręcznik jest przeznaczony dla osób, które chcą starać się o środki finansowe z Lokalnej Grupy Działania „Ślężanie” (LGD) na **projekty inwestycyjne**, obejmujące roboty budowlane i zakup niezbędnego wyposażenia. Powstał z myślą o grantobiorcach w ramach **przedsięwzięcia 2.1.2** „Budowa i przebudowa infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej” naszej Lokalnej Strategii Rozwoju na lata 2014-2020 (LSR). Polecamy go także pomocniczo autorom wniosków o dofinansowanie/powierzenie grantów w ramach **przedsięwzięć 2.1.1 i 3.2.1** (w odniesieniu do stałych, zewnętrznych ekspozycji wizualnych, np. tablice informacyjne, promocyjne).



Staraliśmy się tutaj w przystępny sposób omówić najważniejsze kwestie, związane z dofinansowaniem projektów budowlanych (inwestycyjnych, twardych) ze środków LSR i Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020. Krok po kroku wyjaśnimy:

- jakich projektów szukamy, na co dokładnie przyznajemy pieniądze (a na co nie),
- jakie dokumenty musisz zgromadzić (i gdzie je uzyskasz),
- na co zwrócić uwagę już na etapie planowania projektu, żeby uniknąć w przyszłości problemów.

UWAGA: Przedsięwzięcie 2.1.2 to działanie inwestycyjne, w ramach którego **będziemy wspierać wyłącznie budowę i przebudowę obiektów budowlanych.**



Obiekt budowlany to budynek, budowla lub obiekt małej architektury wraz z niezbędnymi instalacjami (wszystko, co jest trwale związane z gruntem, na którym stoi, np. wiatka, tablica informacyjna, pomost, wieża widokowa, altana, plac, boisko, siłownia zewnętrzna, park linowy, kapliczka itp.).

Budowa to wykonanie, odbudowa, nadbudowa lub rozbudowa obiektu budowlanego w określonym miejscu. Czyli:



- stawianie nowych obiektów (np. wiatka wypoczynkowa przy szlaku rowerowym),
- odtwarzanie obiektów, które kiedyś stały w tym miejscu, ale zostały zniszczone i nie pełnią obecnie swojej dawnej funkcji (np. odtworzenie we współpracy z konserwatorem zabytków i lokalną parafią przydrożnej kapliczki),
- zwiększanie wysokości istniejących obiektów przez dodanie kolejnych pięter, kondygnacji (np. nadbudowa istniejącego punktu widokowego z 20 do 30 m nad poziomem gruntu),
- zwiększanie powierzchni istniejących obiektów (np. powiększenie boiska rekreacyjnego do pełnych wymiarów).





Przebudowa to wykonywanie prac wewnątrz obiektu budowlanego, bez zmiany jego wymiarów zewnętrznych.



W wyniku przebudowy obiekt ma się istotnie zmienić w środku, nabrać nowych funkcji lub w dużo lepszy sposób spełniać swoje dotychczasowe zadania. Przebudowa najczęściej obejmuje zmianę rozkładu pomieszczeń (lokalizacja ścian wewnętrznych w budynku) lub ich funkcji (np. wydzielenie dodatkowej toalety dla niepełnosprawnych z części dotychczasowej szatni).



Ze środków LSR nie wspieramy remontów (prostych prac budowlanych, które wynikają z normalnego zużycia pomieszczeń np. odmalowanie ścian), **ani samych zakupów wyposażenia** (np. świetlicy wiejskiej), nie związanych z planowanymi robotami budowlanymi.



Czy to, co planujesz będzie budową lub przebudową obiektu budowlanego?

W razie wątpliwości skontaktuj się z biurem LGD lub pracownikami wydziału budownictwa w Twoim Starostwie Powiatowym.



Drugi ważny element to funkcje, jakie mają spełniać finansowane przez nas obiekty. Wspieramy **rozwój turystyki i rekreacji** na naszym terenie. Czyli każdy obiekt, dzięki któremu nasi mieszkańcy i turyści mogą aktywnie odpocząć, ciekawie spędzając swój wolny czas.



„Rekreacja [fac.] - forma działania wybrana dobrowolnie przez człowieka ze względu na osobiste zainteresowania i dla odpoczynku, rozrywki lub rozwoju własnej osobowości; podejmowana poza obowiązkami zawodowymi, społecznymi i domowymi, w czasie wolnym od pracy”.

Encyklopedia PWN, <https://encyklopedia.pwn.pl/haslo>



Czy Twój obiekt służy turystyce lub rekreacji?

Czy będzie miejscem, w którym mieszkańcy będą mogli rozwijać swoje zainteresowania? Czy jest położony w pobliżu atrakcji turystycznych?



Obiekty finansowane z naszych środków **muszą być otwarte i bezpieczne** dla wszystkich mieszkańców. **Nie wolno z nich czerpać zysków! Wszystko**, co wybudujesz, przebudujesz i kupisz w ramach tego grantu **musi służyć jego celowi przez co najmniej 5 lat od końcowego rozliczenia grantu.**



Zawsze, gdy wśród kosztów zadania pojawiają się jakiegokolwiek roboty budowlane albo zakupy (nawet drobne) to **muszą one być odpowiednio trwałe**. Ta zasada jest stosowana we wszystkich funduszach unijnych. Jeśli za pieniądze publiczne stałeś/aś się właścicielem jakiejś rzeczy, to musisz o nią dbać. Nieważne, ile kosztowała, ile osób z niej korzystało, do czego dokładnie jej używano. Dotyczy to wszystkich rzeczy, które z założenia wykorzystuje się więcej niż raz (a więc wszystkich obiektów budowlanych, które wspieramy w ramach tego przedsięwzięcia).

W tym okresie wybudowane, przebudowane przez Ciebie obiekty muszą nieustannie pełnić swoje funkcje. Nazywamy to „okresem trwałości”. W przypadku tego przedsięwzięcia okres trwałości wynosi **5 lat od dnia, w którym na Twój rachunek bankowy wpłynie ostatnia transza środków z konta LGD**, rozliczająca całkowicie realizację grantu.

Przykład, jeśli w ramach grantu:

1. wybudujesz siłownię plenerową w listopadzie 2018 roku (zakończenie robót i odbiór obiektu),
2. przygotujesz dokumenty niezbędne do rozliczenia grantu w styczniu 2019 roku (faktury,

- potwierdzenia przelewów, umowy, kopia dziennika budowy, opinie itp.),
3. LGD zaakceptuje wszystkie wykonane przez Ciebie płatności, sprawdzi, czy wszystko odbyło się zgodnie z umową o powierzeniu grantu, przeprowadzi kontrolę na miejscu realizacji i wystawi końcowe zlecenie płatności w kwietniu 2019 r. (na mocy którego zostanie Ci wypłacona ostatnia transza środków),
 4. końcowy przelew zostanie zaksięgowany na Twoim koncie w dniu 04.05.2019 roku
- to wybudowana przez Ciebie siłownia będzie musiała znajdować się w ustalonym w umowie miejscu, **w dobrym stanie technicznym (działająca)** do dnia 03.05.2024 r. (łącznie prawie 6 lat). **Wszelkie naprawy, części zamienne i niezbędne materiały eksploatacyjne musisz opłacić sam/a.**

Uwaga: trwałość dotyczy też **nasadzeń** i terenów zielonych. Jeśli w ramach grantu planujesz zakupić jakieś sadzonki to wybieraj rośliny wieloletnie, o dużej odporności. Unikaj roślin trujących, niebezpiecznych dla ludzi lub zwierząt (np. cis pospolity, ostrokrzew kolczasty, bieluń, bluszcz, bukszpan).



Zwróć szczególną uwagę na trwałość, koszty napraw, serwisu i eksploatacji już na etapie planowania kosztów. Jeśli coś ulegnie trwałemu zniszczeniu będziesz musiał/a odkupić brakujące elementy z własnych środków, tak żeby zapewnić trwałość ustalonego celu grantu.

Pamiętaj, że niektóre obiekty budowlane muszą przechodzić okresowe badania, audyty, przeglądy bezpieczeństwa, przeglądy serwisowe (gwarancyjne). Najczęściej są one **dodatkowo płatne**.



Zastanów się, ile lat wytrzymają planowane obiekty, sprzęty? Czy istnieje możliwość uzyskania 5-letnich gwarancji, pakietów serwisowych na zadania objęte grantem? Czy możesz ubezpieczyć obiekty od ewentualnych zniszczeń?

Ile wyniosą Cię koszty napraw przez 5 lat? Czy stać Cię na ponoszenie takich kosztów?

Wiesz już, jaki obiekt turystyczny lub rekreacyjny chcesz zbudować, przebudować tak, żeby trwale służył naszym mieszkańcom?




Dowiedz się **do kogo należy ziemia, na której chcesz prowadzić prace**. Do tego potrzebny Ci będzie (elektroniczny) numer księgi wieczystej. W pierwszej kolejności **skorzystaj z informacji dostępnych na stronie:**

- www.geoportal.gov.pl
- albo dla powiatu:
- wrocławskiego: www.wrosip.pl
 - dzierzoniowskiego: <http://78.11.126.170/geoportal/f?p=110:113> lub <http://dzierzoniowski.e-mapa.net>
 - świdnickiego: <https://swidnicki.webewid.pl/is2/iEwid>

Znajdź działkę/działki, na której/ych chcesz przeprowadzić grant w odpowiednim serwisie informacji przestrzennej.



Kliknij ikonkę Informacje/Identyfikacja  Zanotuj, wydrukuj następujące informacje:

- numer działki (np. 45 albo 768/12),
- nazwę obrębu ewidencyjnego, geodezyjnego (np. Szczepanów),
- numer obrębu ewidencyjnego, geodezyjnego (czterocyfrowy, np. 0012).

Niektóre serwisy podają też numer identyfikacyjny działki, np. 021905_2.0008.234/2. Zawiera on w sobie wszystkie powyższe informacje (zakodowane). Możesz więc zanotować sam numer identyfikacyjny działki.

Jeśli możesz, od razu wydrukuj mapę, pokazującą działkę/działki, na których chcesz realizować grant. Najlepiej w takim powiększeniu, żeby było widać numer działki (o ile taka funkcja jest dostępna).

Teraz musisz wystąpić do właściwego Starostwa Powiatowego (na terenie, którego znajduje się działka) **z wnioskiem o wydanie wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów i budynków**. W polu „Wykazanie interesu prawnego” podaj: złożenie wniosku o dofinansowanie w ramach PROW 2014-2020 (podstawa prawna: art. 19 ust 4 pkt 3. ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o RLKS, Dz. U. z 2015 r, poz. 378 ze zm.).

Wypis musi stwierdzać, jaki jest numer księgi wieczystej dla danej działki, lokalu (może to być wypis uproszczony). Powinien to być **pełen, elektroniczny numer księgi wieczystej** (czternaście znaków, np. SW1D/00001185/7).

Mając elektroniczny numer księgi wieczystej **ustalisz właściciela** działki, lokalu. Wejdź na stronę: **<https://ekw.ms.gov.pl>**



Kliknij: Przeglądanie księgi wieczystej. Podaj elektroniczny numer księgi wieczystej. Sprawdź dokładnie wszystkie informacje, zawarte w księdze wieczystej. Dane na temat własności są podane w Dziale II. Sprawdź, czy nie ma żadnych ograniczeń w prawie do własności nieruchomości (są podane w Dziale III i IV).

Musimy wiedzieć, że **właściciel terenu** (i ewentualnie inne upoważnione osoby), na którym chcesz prowadzić prace, **wyraża na to zgodę** i jest świadom obowiązków, wynikających z zachowania okresu trwałości grantu.

Jeżeli jesteś/Twoja organizacja jest **jedynym właścicielem terenu**, na którym chcesz realizować grant (wielkość udziału we własności nieruchomości w Dziale II księgi wieczystej wynosi 1) i nikt inny go nie dzierżawi, nie wynajmuje nawet w części – gratulujemy. Możesz przejść do kolejnego punktu.



Jeżeli to Ty **jesteś dzierżawcą, najemcą** miejsca, w którym ma być realizowany grant, potrzebujemy dodatkowej, pisemnej zgody właściciela/właścicieli tego terenu na realizację grantu. Gotowy wzór znajdziesz na naszej stronie internetowej.

Jeśli jesteś **jednym ze współwłaścicieli** nieruchomości (np. współwłasność małżeńska), taką samą, pisemną zgodę będą musieli podpisać wszyscy inni współwłaściciele.

W pozostałych przypadkach, gdy chcesz **zrealizować grant na cudzej nieruchomości** (np. gminnej, parafialnej, sąsiada) przeczytaj **Instrukcję użyczenia nieruchomości pod realizację grantów**, załączoną do tego poradnika.



Czy masz zgodę właściciela/właścicieli na realizację grantu na ich nieruchomości?

Teraz musisz upewnić się, czy planowana przez Ciebie budowa lub przebudowa **nie wymaga dodatkowych opinii, decyzji, zgłoszeń**. **Sprawdź**, czy Twój grant nie będzie realizowany:



- **w pasie drogowym** – wyznaczają go (czasami) słupki wzdłuż dróg, sięga kilka, kilkanaście, kilkadziesiąt metrów w głąb terenu po bokach dróg publicznych (gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe, szybkiego ruchu),
- **na obszarze chronionym (przyrodniczo)** – na terenie parku krajobrazowego, obszaru Natura 2000 itp. Mapa obszarów chronionych w Polsce dostępna jest na stronie www.geoserwis.gdos.gov.pl
- **w obiekcie zabytkowym lub strefie ochrony konserwatorskiej** – w pobliżu cennych historycznie miejsc, w zespołach staromiejskich itp.


Powinieneś/aś w takich sytuacjach **uzgodnić zakres grantu z właściwym urzędem** (zarządca drogi, konserwator przyrody/RDOŚ, konserwator zabytków), zanim przejdiesz do wyceny zakresu prac. Może

się okazać, że np. konserwator narzuci zmianę materiałów, kolorystyki lub określi maksymalne wymiary obiektu mniejsze, niż planowałeś/aś.

Informacje na temat ewentualnych innych ograniczeń, które musisz wziąć pod uwagę, uzyskasz:

- w wydziale ds. budownictwa/inwestycji/projektów unijnych Urzędu Gminy,
- w wydziale nadzoru budowlanego Starostwa Powiatowego.

Sprawdziłeś, jakim wymogom musi sprostać Twój obiekt? Czas na dokonanie **wyceny planowanych prac**. Potrzebujesz **kosztorysu**, który będzie zawierał co najmniej:

- 
- datę sporządzenia,
 - miejsce sporządzenia,
 - określenie, kto sporządził kosztorys (jaka osoba? jaka firma?),
 - dane grantobiorcy - Twoje/Twojej organizacji (imię i nazwisko/nazwa, adres),
 - nazwę obiektu lub robót (np. budowa siłowni plenerowej w miejscowości X)
 - lokalizację robót (czyli numer działki ewidencyjnej, numer i nazwa obrębu geodezyjnego, gmina),
 - podpis grantobiorcy/osób reprezentujących grantobiorcę,
 - podpis osoby sporządzającej kosztorys,
 - ogólną charakterystykę, zakres robót – krótki, zwięzły opis, w przystępny sposób omawiający zakres i wielkość prac,
 - przedmiar robót – wyliczenie wielkości poszczególnych prac (np. 60 mb obrzeży, 40 m² kostki),
 - kalkulację kosztów z cenami jednostkowymi – pozycja przedmiaru x koszt jednostkowy danego materiału, sprzętu, robocizny, ze wskazaniem **skąd pochodzą przyjęte ceny**,
 - tabelę elementów scalonych – sumujących grupy podobnych kosztów (np. instalacje, roboty ziemne itp.),
 - wartość kosztorysową robót brutto i netto (z i bez podatku VAT).

Kosztorys wycenia prace budowlane. Niezbędne **wyposażenie** obiektów **nie powinno więc być umieszczane w kosztorysie** (np. zakup bramki), tylko wskazane jako oddzielny koszt we wniosku o powierzenie grantu. Kosztorys może za to zawierać koszty posadowienia, zakotwiczenia, instalacji danego elementu. Przykład: w ramach grantu kupujemy m.in. gotową altanę ogrodową w marcecie budowlanym. Koszty jej montażu, prace ziemne można ująć w kosztorysie. Sam koszt zakupu altany nie powinien być ujmowany w kosztorysie.

Kosztorys może sporządzić osoba, która ma niezbędną wiedzę, żeby prawidłowo określić zakres prac.



W przypadku prostych zadań możesz nawet sporządzić kosztorys **samodzielnie**. Jeśli planujesz skomplikowane prace (np. przebudowa obiektu, roboty instalacyjne) lepiej poprosić o pomoc doświadczonego **kosztorysanta**.

Osoby zajmujące się zawodowo sporządzaniem kosztorysów i wycen robót budowlanych najczęściej korzystają ze specjalistycznych programów komputerowych, które wyceniają poszczególne elementy w oparciu o **ogólnopolskie normy i cenniki** (najczęściej Katalogi Nakładów Rzeczowych – KNR lub Kosztorysowe Normy Nakładów Rzeczowych - KNNR).

Jeśli sporządzasz kosztorys samodzielnie lub któraś z jego pozycji została wyceniona przez kosztorysanta w oparciu o analizę/kalkulację własną, indywidualną – **załącz do kosztorysu dokumenty, na podstawie których dokonałeś wyceny** (np. oferta cenowa, wydruk z Internetu, kopia cennika firmy).

Obowiązkowo, wszyscy grantobiorcy dostarczają wraz z wnioskiem:

- **decyzję o pozwoleniu na budowę albo**
- **zgłoszenie zamiaru wykonania robót budowlanych**

o ile budowa, przebudowa danego obiektu tego wymaga.



Każdy obiekt musi być budowany, przebudowywany zgodnie ze sztuką budowlaną i przepisami prawa. W przypadku obiektów publicznych, **bezpieczeństwo użytkowników ma szczególne znaczenie**. Dlatego, zanim przyznamy grant, musimy upewnić się, że użyte przez Ciebie technologie i materiały zostały uznane przez właściwy nadzór budowlany za nie stanowiące zagrożenia. Potwierdzeniem tego są właśnie powyższe dokumenty. **Musisz o nie wystąpić odpowiednio wcześniej!** Czas oczekiwania na decyzję wynosi od kilku tygodni do kilku miesięcy.

Pozwolenia na budowę wymaga np. wybicie dodatkowego okna w budynku, dobudowa tarasu, budowa wiaty o powierzchni ponad 25/35 m². Aby uzyskać pozwolenie, trzeba zlecić opracowanie **projektu budowlanego** osobie z odpowiednimi uprawnieniami i załączyć go do wniosku.

W przypadku większości zadań objętych grantami **wystarczające powinno być zgłoszenie robót budowlanych**. Należy go dokonać, gdy np. chcemy wybudować ogrodzenie od strony ulicy, wyższe niż 2,2 m, rozbudować boisko albo ustawić niewielką wiatę, altanę (poniżej 25/35m²) czy tablicę informacyjną.

Żeby wystąpić ze zgłoszeniem robót budowlanych, będziesz potrzebować:

- tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością (własność, współwłasność, ograniczone prawo rzeczowe: umowa najmu, dzierżawy, użyczenia),
- szkiców, rysunków charakterystycznych, pokazujących zakres prac (rzuty budynku, obiektu z wymiarami),
- map, pokazujących lokalizację obiektów na działce/działkach,
- opisu zakresu planowanych prac, precyzującego co i w jaki sposób zamierzasz budować, przebudowywać (najlepiej z kosztorysu, z części „Ogólna charakterystyka robót”).

Zgłoszenie robót budowlanych jest bezpłatne. **Zachowaj kopię zgłoszenia wraz z dokumentem potwierdzającym datę jego wpływu** do właściwego urzędu (kopia dokumentu z pieczętką wpływu lub potwierdzenie odbioru przesyłki listownej).

Uzyskanie pozytywnej decyzji odpowiedniego urzędu właściwie **kończy całą procedurę**.

Jeżeli Twój grant obejmuje **wyłącznie roboty budowlane**, powinieneś/aś mieć już wszystkie niezbędne dokumenty, czyli:

- poprawny **kosztorys** budowlany (zawierający 13 wymaganych elementów) **wraz z wycenami**,
- elektroniczny numer księgi wieczystej**,
- ewentualnie (najczęściej): dokumenty potwierdzające **zgode właściciela/i** nieruchomości,
- ewentualnie (najczęściej): potwierdzenie właściwego urzędu, że planowany **zakres prac jest zgodny z prawem**, czyli **jeden z dwóch** dokumentów (w zależności od sytuacji):
 - kopię zgłoszenia robót budowlanych wraz z** dokumentem potwierdzającym brak sprzeciwu właściwego urzędu, może to być:
 - jeśli minęło **21 dni od zgłoszenia** – Twoje **oświadczenie**, że urząd nie wniósł sprzeciwu (obowiązuje tu zasada „milczącej zgody”; jeśli w ciągu 21 dni od dnia wpływu zgłoszenia do urzędu, nie wniesie on pisemnego sprzeciwu, to znaczy, że wyraża zgodę na opisany przez Ciebie zakres prac), wzór oświadczenia znajdziesz na naszej stronie internetowej, albo
 - jeśli zgłosiłeś roboty **mniej niż 21 dni** temu – potrzebne będzie **pisemne potwierdzenie odpowiedniego urzędu**, że nie wnosi on sprzeciwu do Twojego zgłoszenia; albo
 - decyzję o pozwoleniu na budowę** (najlepiej ostateczną, w której upłynął już termin na wnoszenie odwołań), **razem z** kopią dokumentów złożonych z wnioskiem o pozwolenia na budowę (**projekt budowlany**, ewentualnie: decyzja o warunkach zabudowy, uzgodnienia itp.),
- szkice, rysunki charakterystyczne (rzuty budynków, obiektów z wymiarami),
- mapy, pokazujące dokładną lokalizację obiektów na działkach,

- ewentualnie: dodatkowe pozwolenia, opinie, decyzje (np. konserwator zabytków, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, pozwolenie wodnoprawne).

Przynieś komplet oryginalnych dokumentów do Biura LGD. Pracownik Biura wykona ich kopie. Załącz je do wniosku o powierzenie grantu.

Pozytywna informacja: do kosztów grantu możesz zaliczyć **koszty ogólne**, czyli koszty związane z robotami budowlanymi i zakupem wyposażenia, jak honoraria architektów, inżynierów, opłaty za konsultacje, opłaty za doradztwo w zakresie zrównoważenia środowiskowego i gospodarczego, w tym studia wykonalności.

Przykładowe koszty ogólne to:

- opracowanie projektu budowlanego,
- opracowanie kosztorysu,
- wynagrodzenie kierownika budowy,
- nadzór inwestorski.



Warunki, które musisz spełnić w przypadku kosztów ogólnych to:

- udowodnienie, że koszt był rynkowy (przed jego poniesieniem sprawdziłeś/aś ceny takich usług),
- posiadanie odpowiedniego dokumentu, potwierdzającego poniesienie kosztu (faktura, rachunek do umowy cywilno-prawnej),
- zapłacenie za usługę przelewem,
- po przyznaniu grantu – nadanie przelewom, związanym z kosztami ogólnymi, specjalnego kodu rachunkowego.

Wartość kosztów ogólnych, które przedłożysz do rozliczenia, **nie może przekraczać 10%** wartości pozostałych kosztów grantu. Jeśli na budowę parku linowego planujesz wydać 10.000 złotych, to uznamy za prawidłowe koszty ogólne do wysokości 1.000 złotych (10% z 10.000 zł). Łączny planowany koszt grantu będzie wynosił 11.000 zł.

Instrukcja użyczenia nieruchomości pod realizację grantów

1. Ustal, kto może reprezentować właściciela nieruchomości.

Jeśli nieruchomość należy do osób fizycznych, będą one wymienione w Dziale II księgi wieczystej. Nieco trudniej jest w przypadku nieruchomości należących do podmiotów prawnych (gmin, parafii, Lasów Państwowych, kolei itp.). Trzeba ustalić, kto konkretnie może podpisać zgodę na wykorzystanie danej działki, lokalu na cele grantu. Kto normalnie podpisuje umowy użyczenia, dzierżawy, najmu w imieniu danej organizacji, instytucji?

Może się okazać, że o zgodę, zawarcie odpowiedniej umowy trzeba będzie wystąpić do zarządu, dyrekcji czy diecezji, na szczeblu wojewódzkim albo krajowym. To oznacza, że będziesz potrzebować więcej czasu na zebranie niezbędnych dokumentów.

2. Omów szczegółowe warunki korzystania z nieruchomości, od momentu rozpoczęcia realizacji grantu do upływu okresu trwałości.

Na jakiej podstawie będziesz mógł/mogła korzystać z nieruchomości? Czy będzie to umowa najmu, dzierżawy? Czy umowa użyczenia?

Czy będzie się to wiązało z jakimiś opłatami (czynszem, opłatą za użytkowanie)?

Jak zostaną podzielone między Ciebie i właściciela koszty:

- mediów,
- bieżącej obsługi technicznej obiektu,
- bieżących napraw w okresie trwałości,
- utrzymania porządku (odśnieżanie, koszenie, gromadzenie i wywóz nieczystości),
- podatków i opłat (od nieruchomości),
- ubezpieczenia pomieszczeń, sprzętów i użytkowników obiektu (NNW),
- obowiązkowych przeglądów i audytów bezpieczeństwa,

które trzeba będzie ponieść w okresie kolejnych 5-7 lat.

Uprzedź właściciela, że w tym okresie (trwałości grantu), nie będzie mógł w pełni swobodnie dysponować swoją nieruchomością. Swoimi działaniami nie może on naruszyć celu grantu. Nie wolno:

- przenosić, sprzedawać wyposażenia, zakupionego ze środków grantu,
- celowo lub przez zaniedbanie doprowadzić do uszkodzeń obiektu lub jego wyposażenia,
- zaniedbywać jakichkolwiek napraw, przeglądów wynikających z przepisów prawa albo standardów bezpieczeństwa,
- utrudniać, uniemożliwiać kontroli w miejscu realizacji grantu; najczęściej zostaniecie powiadomieni o kontroli wcześniej, należy umożliwić upoważnionym osobom wykonanie ich zadań (udostępnić potrzebną dokumentację i umożliwić dokonanie pomiarów w obiektach sfinansowanych ze środków grantu).

Zalecamy, aby te ustalenia zostały spisane w formie umowy (najlepiej użyczenia). Powinna ona zawierać także zasady, określające, co się stanie, gdy jedna ze stron przestanie wywiązywać się z umowy, w sposób zagrażający realizacji

lub utrzymaniu celu grantu albo będzie chciała odstąpić od umowy.

Jasne określenie zasad na początku współpracy pozwoli uniknąć wielu nieporozumień i problemów w przyszłości.

3. Podpisz umowę, określającą zasady korzystania z nieruchomości na realizację grantu.

Umowa powinna być zawarta na okres co najmniej 7 lat. Jeśli chcesz podpisać umowę na czas nieokreślony, to zapis powinien być sformułowany: „umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony, lecz nie krócej niż do dnia 31.12.2023 r.”. Wzór umowy użyczenia znajdziesz na naszej stronie internetowej.

Pamiętaj, że czasami przed podpisaniem umowy konieczne będzie uzyskanie zgody, uchwały odpowiedniego organu osoby prawnej (np. Zarządu, Rady).

4. Zdobądź podpisane przez właściciela/i oświadczenie o zgodzie na wykorzystanie nieruchomości.

Poza umową będziesz nam musiał/a dostarczyć także pisemną zgodę właściciela/i nieruchomości na realizację grantu (wzór na naszej stronie internetowej). Dlaczego poza umową wymagamy dodatkowo oświadczenia? To w oświadczeniu znajduje się lista obowiązków właściciela nieruchomości, w związku z realizacją grantu. Musimy wiedzieć, że właściciel zna zasady, związane z realizacją grantów i okresem trwałości.