

**PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA  
WILLI JÓKAWA**



***„Centrum Historii, Turystyki i Informacji  
Miasta-Ogrodu Podkowy Leśnej”***

Propozycja opracowana przez:

1. Stowarzyszenie *Nova Podkova*
2. Oddział Ligi Ochrony Przyrody w Podkowie Leśnej
3. Komitet Obrony Willi Jókawa

Podkowa Leśna, 18 lipca 2012 roku

## Spis

1. Tło historyczne .....	3
2. Stan obecny .....	5
2.1. Stan techniczny.....	5
2.2. Wycena posesji.....	7
3.1. Cel projektu .....	8
3.2. Opis projektu .....	9
3.3. Uzasadnienie projektu .....	12
3.4. Koszt realizacji projektu.....	14
3.5. Źródła finansowania projektu.....	15
3.5.1. Budżet miasta.....	15
3.5.2. Dofinansowanie z środków zewnętrznych .....	15
3.6. Koszt utrzymania projektu. ....	19
4. Podsumowanie .....	20
Bibliografia .....	21

Załącznik nr 1 *Spis Inwentaryzacyjny 001 Komisji Inwentaryzacyjnej Miasta Podkowa Leśna*

Załącznik nr 2 *Proponowane trasy wycieczkowe*

Załącznik nr 3 *Wydatki kwalifikowane w ramach dofinansowania*

Załącznik nr 4 *Wydatki niekwalifikowane w ramach dofinansowania*

## 1. Tło historyczne

Willa „Jókawa” ul. Parkowa 19 oraz willa „Przedwiośnie” ul. Parkowa 21 zostały w 1927 roku przywiezione w częściach z Wołynia i w 1928 roku wybudowane z przeznaczeniem na pensjonaty. Do budowy tych willi użyto starodrzewu modrzewiowego, który jest bardzo dobrym budulcem, ponieważ budynki z tego drewna w dobrym stanie stoją setki lat.

**Nazwa willi „Jókawa” powstała z pierwszych sylab Józef, Kazimierz i Wacław.**

Plan z ok. 1930 r. pokazuje, między innymi willami Miasta-Ogrodu, istniejące już w dzielnicy „K” wille przy ul. Parkowej 19 oraz ul. Parkowej 21. Natomiast na zachowanym zdjęciu z lat 30 ub. wieku, wykonanym od strony ul. Parkowej zarówno Jókawa jak i Przedwiośnie są mało widoczne, ponieważ cały teren działek jest gęsto porośnięty, wysokimi już w tamtych latach sosnami. Dlatego cytowana treść poniższego ogłoszenia, podaje jako: „...*miejsowość piękną, suchą, w lesie sosnowym...*”. Zachowany „Przewodnik po kolei elektrycznej Warszawa-Grodzisk” z około 1930 roku informował o „Przedwiośniu”: „*Komfortowo urządzony, z elektrycznością i kanalizacją w Podkowie Leśnej, miejscowości pięknej, suchej, w lesie sosnowym, wynajmuje pokoje z całodziennym utrzymaniem i pościelą*”. W 1944 roku, po Powstaniu Warszawskim Podkowa Leśna (tak jak Komorów i Milanówek) zaludniła się mieszkańcami Warszawy i liczyła w owym czasie 28 000 mieszkańców.



Źródło: G. Grątkowski Architektura Podkowy Leśnej, s. 71

## *Czasy powojenne*

Państwowe Gimnazjum i Liceum w Podkowie Leśnej rozpoczęło działalność w willi Jókawa w roku szkolnym 1945/46, a zakończyło w roku szkolnym 1947/48. Szkoła ta liczyła 180 uczniów. Trzy klasy gimnazjum i pokój nauczycielski mieściły się na parterze, reszta klas na piętrze.

W tym czasie w Podkowie Leśnej mieszkało wiele osób, które tu rzuciła zawierucha wojenna. Było dużo młodzieży w wieku szkolnym ponieważ, że w Kasynie otworzono bursę dla chłopców, w tym również dla tych, którzy należeli do AK i brali udział w Powstaniu Warszawskim. Przewinęli się też przez miasto Polacy wysiedleni z Kresów Wschodnich po II –ej wojnie światowej.

W momencie rozpoczęcia działalności szkoły w willi Jókawa - w roku szkolnym 1945/46 były utworzone trzy klasy gimnazjalne. Jak już zostało nadmienione po Powstaniu Warszawskim Podkowa Leśna zaludniła się – wiele osób zatrzymało się u rodzin i znajomych. W miarę upływu lat wracali do Warszawy, aby mieszkać na gruzach. Konsekwencją odpływu ludności z Podkowy Leśnej był spadek liczebności uczniów w szkole przy Parkowej, która została zlikwidowana w 1948 roku.

Od połowy lat 50-tych do 2012 roku w willi Jókawa mieszkali lokatorzy. Natomiast po roku 2000, po wyprowadzce kilku pierwszych lokatorów, starano się nie zasiedlać tej willi nowymi lokatorami. Dlatego też jeden lokal (pod wieżą) na piętrze budynku od co najmniej 10 lat stał pusty, od 4 lat jest również pusty lokal od strony południowo-zachodnio-północnej, a od 5 lat stał pusty lokal też na parterze. Lokal na parterze po śmierci lokatorki również celowo nie został zasiedlony, został on też odcięty od lokalu pozostałej rodziny. Rodzinie tej wykonano łazienkę, ponieważ przez odcięcie lokalu zostali jej pozbawieni. Dwie rodziny z willi Jókawa dostały mieszkanie w domu komunalnym na ul. Jaskółczej. Natomiast do maja 2012 roku parter willi zajmowali już ostatni lokatorzy, którzy przeprowadzili się do drewnianego baraku przy ul. Świerkowej 1 na terenie Miejskiego Ośrodka Kultury (MOK).

## 2. Stan obecny

W związku z rozpoczęciem przygotowania uchwały przez Urząd Miasta dotyczącej zamiaru sprzedaży Jókawy, została przeprowadzona w tej przepięknej, zabytkowej willi wizja lokalna (z inicjatywy Komisji Ładu, Bezpieczeństwa i Ochrony Środowiska). W wizji lokalnej przeprowadzonej dnia 18 kwietnia 2012 roku uczestniczyli dwaj radni Rady Miasta Podkowa Leśnej, przedstawicielka Urzędu Miasta oraz ośmioro mieszkańców Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna, w tym rzeczoznawca drewna budowlanego z aktualnymi uprawnieniami. Wizja lokalna została udokumentowana m.in. dokumentacją fotograficzną.



*Fot. Elżbieta Wolska-Zdunek, lipiec 2012r.*

### 2.1. Stan techniczny

W dniu 18.04.2012 r. została zorganizowana przez Pana Grzegorza Smolińskiego Przewodniczącego Komisji Ładu, Bezpieczeństwa i Ochrony Środowiska wizja lokalna willi Jókawa przy ul. Parkowej 19 w Podkowie Leśnej. Komisja dokonała szczegółowych oględzin willi Jókawa poczynszyszy od przeglądu piwnic, parteru, lokali piętra aż po sprawdzenie strychu, konstrukcję i pokrycie dachu. Ustalenia z tej wizji lokalnej były następujące:

- 1) Rzecznawca po dokładnym obejrzeniu strychu willi orzekł, że drewniana konstrukcja dachu jest oryginalna i jest w bardzo dobrym stanie.
- 2) Dach pokryty jest blachą stalową ocynkowaną.
- 3) Na strychu istnieje gruba warstwa ocieplenia przykryta polepą.
- 4) Rzeźbione drewniane ozdoby istniejące na zewnątrz elewacji domu są oryginalne.
- 5) Sufit na piętrze posiada ślad minimalnego zacieku - przy górnym tarasie oraz w drugim miejscu, gdzie istnieje około metrowy zaciek na podłodze pod zamontowanymi na dachu (istniejącymi nadal) 3 antenami satelitarnymi.
- 6) Podłogi wykonane z jasnej drewnianej klepki są w dobrym stanie.
- 7) Ściany zarówno na piętrze jak i parterze (od południa i zachodu) są w dobrym stanie.
- 8) Zamki przy niektórych oknach są oryginalne-mosiężne.
- 9) Schody na piętro drewniane w dobrym stanie.
- 10) Piwnice wysokie, suche zachowane w bardzo dobrym stanie. Do tych piwnic istnieją dwa wejścia. Jedno ogólne od korytarza, drugie od pralni i pewnie dawnej kuchni. Dawna pralnia z cementową posadzką jest bardzo zaniedbana.
- 11) Solidny strop Akermana istniejący pod parterem jest w bardzo dobrym stanie.
- 12) Strop nad parterem jest drewniany, bez żadnych widocznych zniekształceń na leżących nad tym stropem podłogach pierwszego piętra.
- 13) Jókawa posiada do zagospodarowania 300 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej.
- 14) Jest usytuowana na działce o powierzchni ponad 1800 m<sup>2</sup>. Jest to działka leśna, rosną na niej wiekowe dęby i sosny.
- 15) Uczestnicy wizji lokalnej nie widzieli dwóch lokali znajdujących się od strony północnej i wschodniej, ponieważ dostęp uniemożliwiały na oknach i drzwiach deski, przybite przez pracowników Urzędu Miejskiego.

W dniu 6.07.2012 r. odbyła się druga wizja lokalna zorganizowana przez Panią Annę Dobrzyńską-Foss Przewodniczącą „Zespołu doradczego do wypracowania koncepcji wykorzystania na cele miejskie willi Jókawa”. Od czasu poprzedniej wizji stan budynku uległ pogorszeniu przez złe zabezpieczenia:

- w kilku oknach zostały powybijane szyby,
- z piwnicy zginęła ręczna pompa,
- wszystkie pomieszczenia nie tylko nie zostały uprzątnięte lecz ogólnie wyglądały na bardziej zaniedbane,
- w willi nie ma prądu,

- willa Jókawa nie jest chroniona przez agencję ochrony – brak elektronicznego systemu monitoringu.

## **2.2. Wycena posesji**

Z powodu odmowy przez pracownika Urzędu Miasta Podkowa Leśnej udostępnienia dokumentacji technicznej dot. willi Jókawa przedstawicielom naszych organizacji: Stowarzyszenia Nova Podkova, Ligi Ochrony Przyrody i Komitetowi Obrony Willi Jókawa (dnia 16 lipca br.), dokonaliśmy samodzielnego obliczenia wartości przedmiotowej posesji. Wyliczenie zostało dokonane na podstawie zamieszczonego na stronie Urzędu Miasta dokumentu Komisji Inwentaryzacyjnej Miasta Podkowa Leśna „*Spis Inwentaryzacyjny 001*” (Załącznik nr 1) z 2012 roku, zawierającego informacje o wartości działki budowlanej będącej w zasobach miasta przy ul. Helenowskiej 23, o powierzchni 1424 m<sup>2</sup>, działka została wyceniona na 750 tys. PLN.

Porównując obie działki pod względem atrakcyjności: lokalizacji, ukształtowania oraz zalesienia, jednoznacznie stwierdzono większe walory parceli przy ul. Parkowej 19, co przekłada się na wyższą wartość za metr jednostkowy - minimum o 15%.

Zatem należy przyjąć, że minimalna wartość samej działki bez domu przy ul. Parkowej 19 kształtuje się w wysokości 1 100 tys. PLN.

### 3. Projekt zagospodarowania willi Jókawa

Założeniem projektu jest zachowanie dziedzictwa kulturowego dla określenia tożsamości lokalnej i regionalnej mieszkańców Miasta-Ogrodu Podkowy Leśnej, poprzez podjęcie działań zabezpieczających przed dalszą degradacją nielicznych już obiektów dziedzictwa kulturowego oraz zbiorów muzealnych. Przez lata zgromadzono wiele pamiątek i eksponatów związanych z historią Miasta Ogrodu, ideą jego powstania i funkcjonowania. Zasadnym jest, aby wspólnym wysiłkiem władz samorządowych, mieszkańców i działających na tym terenie organizacji pozarządowych przypomnieć i ocalić od zapomnienia bardzo bogatą i niestety często zapomnianą już historię Podkowy Leśnej.

#### 3.1. Cel projektu

Celem przedsięwzięcia jest stworzenie w willi Jókawa „**Centrum Historii, Turystyki i Informacji Miasta-Ogrodu Podkowy Leśnej**”, które stałoby się siedzibą:

1. *Muzeum historii Miasta – Ogrodu Podkowy Leśnej* - nasze miasto nie ma do tej pory takiej placówki.
2. *Archiwum zasobów historycznych Podkowy Leśnej* - archiwum mieści się obecnie w zaciekającym, drewnianym baraku przy ul. Świerkowej 1 na terenie MOK.
3. *Punktu informacji turystycznej* - w naszym mieście nie istnieje taka jednostka.
4. *Czytelni Ekologiczno-Ogrodniczej*.
5. *Kawiarenki Internetowej*.

Ponadto w willi Jókawa zostaną przygotowane lokale dla:

- 1) pracowników wskazanych referatów Urząd Miasta Podkowy Leśnej,
- 2) dzieci i młodzieży z ZHR i ZHP z przeznaczeniem na harcówkę,
- 3) organizacji pozarządowych, stwarzające warunki do ich działalności oraz umożliwiające spotkania robocze członków poszczególnych organizacji tj.m.in.:
  - Liga Ochrony Przyrody Oddział Ligi Ochrony Przyrody w Mieście - Ogrodzie Podkowie Leśnej,
  - Polski Komitet Pomocy Społecznej,
  - Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Podkowa Leśna,
  - Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów Koło Nr 2,



- Związek Kombatantów RP. i Byłych Więźniów Politycznych,
- Stowarzyszenie *Nova Podkova*,
- Towarzystwo Opieki nad Zabytkami, Oddział w Warszawie Koło w Podkowie Leśnej,
- Polskie Towarzystwo Turystyczno Krajoznawcze.

### 3.2. Opis projektu

Realizacja projektu - utworzenie „**Centrum Historii, Turystyki i Informacji Miasta-Ogrodu Podkowy Leśnej**” jako miejsca użyteczności społecznej, przyczyni się do znacznego rozszerzenia oferty kulturalno-turystycznej, z istotnym wpływem na podniesienie w tym zakresie konkurencyjności miasta w regionie oraz przyczyni się do zwiększenia świadomości kultywowania tradycji lokalnych, a przede wszystkim do podjęcia działań na rzecz zachowania istniejących obiektów dziedzictwa kulturowego.

Przedmiotem projektu będą następujące zadania inwestycyjne:

1. Remont podstawowy willi Jókawa (zabytkowego budynku, który zostanie wpisany do rejestru zabytków) m.in. renowacja: dachu, stropów, elewacji zewnętrznej, schodów, wymiana stolarki oraz modernizacja instalacji elektrycznej i ogrzewania.
2. Adaptacja parteru willi Jókawa na potrzeby wystawiennicze, animacje edukacyjno-ekspozycyjne oraz działalność turystyczno-informacyjną:
  - aranżacja pomieszczeń muzealnych oraz z przeznaczeniem na archiwum,
  - instalacja gablot na ekspozycje,
  - stworzenie punktu informacyjnego (wraz z wypożyczalnią rowerów),
  - kawiarenki internetowej,
  - czytelnia dla mieszkańców,
  - przygotowanie zaplecza gospodarczego w tym sanitariatów.
3. Adaptacja piętra willi Jókawa na: harcówkę oraz pomieszczenia biurowe.
4. Zagospodarowanie i urządzenie ogrodu.
5. Remont budynku warsztatowego i dostosowanie do przechowywania rowerów.
6. Zabezpieczenie obiektu przed kradzieżą i zniszczeniem.

Stworzenie w zabytkowej Willi Jókawa *Muzeum historii Miasta – Ogrodu Podkowy Leśnej* odegra ważną rolę w upowszechnianiu kultury i dziedzictwa kulturowo-historycznego. Oprócz wystaw stałych i czasowych muzeum będzie organizowało lekcje historyczne dla najmłodszych mieszkańców naszego miasta i okolic. Prowadzona będzie także działalność naukowa, w ramach której organizowane będą odczyty naukowe z zakresu historii naszego regionu. Powstanie tu również punkt konsultacyjny, w którym będzie można uzyskać materiały źródłowe i informacje dotyczące historii Podkowy Leśnej i okolic.

Zorganizowanie i uruchomienie *Punktu informacji turystycznej* umożliwi aktywne promowanie Miasta Ogrodu Podkowy Leśnej przez władze samorządowe naszego miasta.

Do jego podstawowych działań będzie należało:

- opracowanie katalogów zasobów gminy: kulturowych, przyrodniczych, historycznych; przy współpracy m.in. z: *Muzeum historii Miasta – Ogrodu Podkowy Leśnej*, *Archiwum zasobów historycznych Podkowy Leśnej*, *Ligą Ochrony Przyrody*, *Biblioteką Miejską*, itp.
- poradnictwo dla turystów indywidualnych i organizatorów wypoczynku grupowego,
- opracowanie strategii rozwoju turystycznego w mieście,
- opracowanie tras wycieczek pieszych i rowerowych (Załącznik nr 2 - przykłady),
- opracowanie lokalnego informatora turystycznego oraz materiałów promocyjnych,
- organizowanie „pikników turystycznych”,
- zorganizowanie zespołu ds. turystyki oraz ogniska młodzieżowego ds. turystyki,
- współorganizowanie imprez kulturalno-oświatowych (w tym z okazji dni Otwartych Ogrodów), festynów oraz konkursów,
- aktywna współpraca z samorządem lokalnym, stowarzyszeniami i instytucjami oraz z podmiotami gospodarczymi w zakresie kreowania lokalnego produktu turystycznego i jego promocji,
- prowadzenie interaktywnej strony internetowej

**Dzięki realizacji niniejszego przedsięwzięcia wzrośnie atrakcyjność turystyczna naszego miasta.**

## Analiza SWOT

MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
<ul style="list-style-type: none"> <li>• atrakcyjne położenie, bogactwo przyrody i bioróżnorodność Podkowy Leśnej,</li> <li>• dobre powiązania komunikacyjne z Warszawą,</li> <li>• atrakcyjne miejsce położenia willi Jókawa w otulinie Leśnego Parku Miejskiego, który jest zespołem przyrodniczo-krajobrazowym</li> <li>• znaczny potencjał turystyczny związany z zasobami przyrodniczymi ,</li> <li>• wysoki udział obszarów prawnie chronionych w ogólnej powierzchni powiatu (Las Młochowski, Leśny Park Miejski, trzy rezerваты i pomniki przyrody),</li> <li>• wysokie walory zdrowotno-rekreacyjne i przyrodnicze leśnych terenów,</li> <li>• znaczny potencjał rekreacyjny związany z turystyką rowerową i pieszą,</li> <li>• atrakcyjna oferta programowa imprez plenerowych,</li> <li>• stosunkowo niskie ceny usług turystycznych,</li> <li>• brak dużych lokalnych źródeł emisji zanieczyszczeń,</li> <li>• istnienie usług gastronomicznych w otoczeniu przyszłego Centrum,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• brak odpowiedniego wydawnictwa promującego Miasto-Ogród Podkowę Leśną - jego historię i walory turystyczne,</li> <li>• brak w pobliżu Centrum parkingu dla turystów,</li> <li>• słaba odporność środowiska przyrodniczego na intensywne formy gospodarowania (w tym turystycznego),</li> <li>• nie wykorzystane w pełni warunki przyrodnicze do rozwoju rekreacji,</li> <li>• zaniedbania w sferze ochrony zabytków - występowanie w rejestrze zabytków obiektów, które poddano już rozbiórce,</li> <li>• braki w wydzielaniu stref ochrony konserwatorskiej,</li> <li>• niewystarczające działania w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego przyrodniczego oraz zachowania ładu przestrzennego</li> </ul>
SZANSE	ZAGROŻENIA
<ul style="list-style-type: none"> <li>• uzyskanie dofinansowanie z funduszy Unii Europejskiej na rzecz rozwoju regionu: w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i rozwoju turystyki,</li> <li>• wzrost zainteresowania turystyką,</li> <li>• poprawa stanu dróg miejskich oraz ścieżek rowerowych,</li> <li>• możliwość wykorzystania w kreowaniu rozwoju miasta bardzo wysokiego potencjału przyrodniczego o randze międzynarodowej,</li> <li>• rozwój turystyki rowerowej i pieszej jako ekologicznej formy rekreacji,</li> <li>• ochrona terenów cennych przyrodniczo i kulturowo,</li> <li>• sformułowanie i realizacja szerokiej oferty turystycznej wykorzystującej istniejące walory przyrodnicze i kulturowe;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• brak stabilnego i wystarczającego finansowania zablokuje inwestycje mające na celu utworzenia Centrum,</li> <li>• niskie nakłady finansowe spowodują obniżenie jakości oferty muzealnej, także redukcję zatrudnienia,</li> <li>• brak postrzegania przez społeczności lokalne turystyki jako ważnego elementu rozwoju społeczno-gospodarczego;</li> <li>• niskie dochody okolicznej ludności – mniejszy procent wydatków na kulturę,</li> <li>• lokalne zagrożenia środowiska - wysokie tempo rozwoju gospodarczego i turystycznego sąsiednich ośrodków;</li> <li>• słaba promocja Miasta-Ogrodu,</li> <li>• niedostosowanie wewnętrznej sieci transportowej do potrzeb turystyki – kwestia</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• edukacja ekologiczna społeczeństwa Podkowy Leśnej i okolic,</li> <li>• opracowanie koncepcji optymalnego wykorzystania walorów przyrodniczych dla rekreacji,</li> <li>• sformułowanie szerokiej oferty turystycznej w oparciu o wysokie walory,</li> <li>• przyrodnicze i historyczno-kulturowe,</li> <li>• objęcie opieką prawną nowych obiektów (ochrona pomnikowa, użytki ekologiczne, itp.);</li> <li>• atrakcyjne warunki przyrodnicze do tworzenia lokalnego systemu ścieżek rowerowych o charakterze komunikacyjnym, rekreacyjnym i poznawczym,</li> <li>• stały dostęp do Internetu; posiadanie własnej strony Centrum,</li> <li>• oferta wystawiennicza Muzeum Historycznego zachęcająca do zwiedzania i pobytu w Podkowie Leśnej,</li> <li>• realizację pokazów i lekcji muzealnych,</li> <li>• integracja społeczeństwa obywatelskiego Podkowy Leśnej</li> </ul>	<p>ograniczonych możliwości dotarcia do miejsc atrakcyjnych;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• niska aktywność wybranego samorządu lokalnego w zakresie aktywizacji turystycznej i społecznej,</li> <li>• zagrożenie środowiska naturalnego Podkowy Leśnej w związku z planowanym przebiegiem obwodnicy południowej Grodziska Mazowieckiego i Milanówka,</li> <li>• utrwalenie podziałów społeczeństwa obywatelskiego Podkowy Leśnej</li> </ul>
--	--

### 3.3. Uzasadnienie projektu

Utworzenie „**Centrum Historii, Turystyki i Informacji Miasta-Ogrodu Podkowy Leśnej**” przyczyni się do zwiększenia liczby inicjatyw kulturalnych gminy oraz wpłynie na integrację środowisk lokalnych w ramach wspólnych działań popularyzujących dziedzictwo kulturowe Podkowy Leśnej. Organizowanie w zaadaptowanym budynku imprez, wystaw i ekspozycji zarówno dla grup dorosłych, dzieci i młodzieży szkolnej, jak i dla całych rodzin umożliwi aktywne korzystanie przez zwiedzających ze zróżnicowanych form edukacji połączonych z wypoczynkiem, przy jednoczesnym zachowaniu priorytetu poznawania kultury dawnych lat.

Posadowienie w jednym kompleksie: muzeum, archiwum, punktu informacji turystycznej, kawiarenki internetowej, czytelnicy oraz miejsca pracy i spotkań organizacji pozarządowych i harcerstwa umożliwi:

- zawiązanie współpracy pomiędzy poszczególnymi organizacjami,
- nawiązanie współpracy międzypokoleniowej,

- przekazywanie bogactwa wiedzy przez słuchaczy Uniwersytetu „Otwarte Pokolenia” całemu społeczeństwu Podkowy Leśnej,
- rozwinięcie wolontariatu wśród młodzieży (w tym harcerzy) przy obsłudze muzeum oraz punktu turystyczno-informacyjnego.

Realizacja projektu stworzenia Centrum doskonale wpisuje się priorytetyzację zadań miasta (tzn.: *Poprawa stanu kluczowych terenów i budynków w centrum miasta i ochrona jego zabytkowego charakteru oraz Wspieranie integracji mieszkańców*) oraz w planowane założenia Strategii Miasta na lata 2012-2025:

1. Zadania (19) realizujące cel strategiczny nr 2 OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I ZABYTKOWEGO CHARAKTERU MIASTA OGRODU\_CZ.1

- *„Określenie rozwiązań architektonicznych dostosowanych do charakteru miasta i ich promocja wśród obecnych i przyszłych mieszkańców, zwiększanie świadomości mieszkańców w zakresie dziedzictwa kulturowego, w tym potrzeby ochrony cennych obiektów architektonicznych.”*
- *„Zachowanie cennych architektonicznie obiektów w Podkowie Leśnej w tym willi Jukawa.”*

2. Zadania (18) realizujące cel strategiczny nr 3 WSZECHSTRONNY ROZWÓJ SPOŁECZNY MIESZKAŃCÓW MIASTA OGRODU\_CZ.1

- *„Tworzenie warunków do rozwoju nowych inicjatyw mających na celu integrację mieszkańców, zgłaszanych przez organizacje, grupy nieformalne i pojedynczych mieszkańców – w tym wykorzystanie możliwości „inicjatywy lokalnej”.”*
- *„Wspieranie działań organizacji pozarządowych (w ramach przyjętego Programu Współpracy) oraz grup nieformalnych, stałe poszerzanie obszarów współpracy.”*
- *„Uzyskanie przez Podkowę Leśną statusu polskiego Pomnika Historii oraz działania na rzecz wpisania miasta na listę Slow Cities i pełnienia przez nie roli centrum integracji ruchu miast ogrodów – jako forma promocji marki Podkowy Leśnej.”*

Obydwie wille Jókawa i Przedwiośnie powstały w jednym czasie. W swoim wyglądzie są „bliźniaczkami”. Ewentualna sprzedaż Jókawy równałaby się utratą połowy wartości historycznej willi Przedwiośnie. Obydwie te wille są jedynymi tak charakterystycznymi willami pobudowanymi w początkach powstawania zabudowy Podkowy Leśnej. Jókawa posiada nie tylko wartość historyczną lecz i kulturową. Obydwie wille stanowią jedność i są wpisane w piękny krajobraz, będące jakby w otulinie Leśnego Parku Miejskiego, stanowią dziedzictwo historyczno-przyrodnicze naszego miasta.

Podczas powizytacyjnego posiedzenia Komisji Ładu, Bezpieczeństwa i Ochrony Środowiska p. Małgorzata Chodorowska wojewódzka konserwator zabytków stwierdziła, że willa Jókawa jest bardzo wartościową budowlą, posiada ustawowy nadzór i jest jak najbardziej wskazane wpisanie jej do rejestru zabytków.

### 3.4. Koszt realizacji projektu

#### 1) Wstępny kosztorys prac remontowych

L.p.	Wyszczególnienie prac remontowych	Koszt całkowity w PLN (materiał oraz robocizna)
1	Stolarka okienna – całkowita wymiana ok. 40 okien	40 000
2	Wymiana drzwi zewnętrzne – 4 sztuki	12 000
3	Centralne ogrzewanie	25 000
4	Instalacji elektrycznej	40 000
5	Remont elewacji	50 000
6	Wykonanie 4 łazienek	40 000
7	Wykonanie 2 pomieszczeń kuchennych	20 000
8	Renowacja i montaż podłóg	20 000
9	Ocieplenie	40 000
10	Prace adaptacyjne pomieszczeń	40 000
11	Renowacja pokrycia dachu	80 000
12	Kominy	20 000
13	Instalacja odgromowa	10 000
14	Renowacja klatki schodowej	10 000
15	Opracowanie dokumentacji technicznej i wykonalności	12 000
16	Nadzór inżynierski	5 000
17	Rezerwa budżetowa	36 000
	<b>Razem</b>	<b>500 000</b>

## 2) Wstępny kosztorys adaptacyjny Centrum

<b>L.p.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Koszt całkowity PLN</b>
1	Sprzęt komputerowy wraz z niezbędnym oprogramowaniem	15 000
2	Wyposażenie biurowe i recepcyjne	10 000
3	Gabloty muzealne	10 000
4	Wyposażenie audiowizualne	5 000
5	Utworzenie strony internetowej	2 000
6	Remont budynku warsztatowego i dostosowanie do przechowywania rowerów	5 000
7	Rowery - 30 sztuk	9 000
	<b>Razem</b>	<b>56 000</b>

### 3.5. Źródła finansowania projektu

#### 3.5.1. Budżet miasta

W ramach projektu budżetu na rok 2013 należy wygospodarować środki z:

- podatków pochodzących z największej inwestycji handlowej na terenie Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna „Galeria Podkowa”,
- oszczędności poczynionych w budżecie miasta polegające na obniżeniu wszystkich pozycji kosztowych o 1% z wyłączeniem subwencji

#### 3.5.2. Dofinansowanie z środków zewnętrznych

Pozyskanie dofinansowania z środków unijnych z:

1. Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007-2013 (RPO WM)

Priorytet VI: Wykorzystanie walorów naturalnych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji :

- Działanie 6.1 Kultura - do 85 % kosztów kwalifikowalnych (Załącznik nr 3)
- Działanie 6.2 Turystyka - do 85 % kosztów kwalifikowalnych (Załącznik nr 3)

**Zestawienie dofinansowania projektów z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007-2013 w ościennych gminach z wyszczególnieniem projektów z Priorytetu VI.**

<b>Lokalizacja</b>		<b>Ilość projektów</b>	<b>Wartość projektów</b>	<b>Wartość dofinansowania</b>
<b>Powiat piaseczyński</b>		<b>45</b>	1 645 192 475,61	1 365 997 430,49
<b>Konstancin Jeziorna - łącznie 9 projektów, w tym 2 z Priorytetu VI</b>				
Działanie 6.1	Zagospodarowanie Parku Zdrojowego i terenów przyległych oraz pasaży uzdrowiskowych w Konstancinie-Jeziornie – część A, wraz z budową amfiteatru w Parku Zdrojowym		16 569 178,05	8 286 245,94
Działanie 6.1	Adaptacja zabytkowego budynku przy ul. Mostowej 15 w Konstancinie-Jeziornie		6 572 032,54	3 105 942,57
<b>Powiat pruszkowski</b>		<b>58</b>	1 709 374 158,81	1 395 953 496,51
<b>Brwinów - łącznie 9 projektów, w tym 2 z Priorytetu VI</b>				
Działanie 6.2	Zaplecze noclegowe Matecznik Mazowsze wraz z adaptacją stajni na Karczmę Staropolską		23 147 969,24	15 283 127,32
Działanie 6.1	Zabytkowy Park Mazowsza Wizytówką Regionu		11 264 622,09	9 480 262,38
<b>Nadarzyn - łącznie 7 projektów, w tym 1 z Priorytetu VI</b>				
Działanie 6.1	Centrum kultury, rekreacji i sportu - historyczny park w Młochowie - perełka Nadarzyna i Mazowsza - projekt kompleksowej rewitalizacji parku		11 582 670,49	5 999 766,42
<b>Powiat grodziski</b>		<b>49</b>	1 580 183 083,53	1 315 303 760,39
<b>Grodzisk - łącznie 21 projektów, w tym 1 z Priorytetu VI</b>				
Działanie 6.2	Skarbiec Mazowiecki - szlaki turystyczne obiektów sakralnych w Warszawie i na Mazowszu.		1 978 249,00	794 589,98
<b>Żabia Wola - łącznie 11 projektów, w tym 1 z Priorytetu VI</b>				
Działanie 6.2	Wykreowanie produktu turystycznego pod nazwą "Weekend z Termami Mszczonów		677 366,50	515 874,06
Działanie 6.2	Skarbiec Mazowiecki - szlaki turystyczne obiektów sakralnych w Warszawie i na Mazowszu		1 978 249,00	794 589,98



Lokalizacja		Ilość projektów	Wartość projektów	Wartość dofinansowania
<b>Jaktorów - łącznie 7 projektów, w tym 1 z Priorytetu VI</b>				
Działanie 6.1	Rozbudowa infrastruktury kulturalnej Związku Buddyjskiego Tradycji Karma Kamtżang w Grabniku, gmina Jaktorów, poprzez budowę obiektu Centrum Kultury Buddyjskiej		1 190 456,12	999 999,99
<b>Milanówek - łącznie 4 projektów, w tym brak z Priorytetu VI</b>				
<b>Podkowa Leśna - łącznie 3 projektów, w tym 1 z Priorytetu VI</b>				
Działanie 6.1	Rewitalizacja budynku Muzeum im. Anny i Jarosława Iwaszkiewiczów w Stawisku wraz z założeniem parkowym		1 845 473,50	984 586,40
<b>Baranów - łącznie 3 projektów, w tym brak z Priorytetu VI</b>				

Uwaga:

W powyższym zestawieniu gminy ogólnie pozyskały dotacje na dwa projekty:

- Działanie 2.2 *Rozwój elektronicznej administracji w samorządach województwa mazowieckiego wspomagającej niwelowanie dwudzielności potencjału województwa*
- Działanie 1.7 *Przyspieszenie wzrostu konkurencyjności województwa mazowieckiego, przez budowanie społeczeństwa informacyjnego i gospodarki opartej na wiedzy poprzez stworzenie zintegrowanych baz wiedzy o Mazowszu*

2. Dofinansowanie z Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego w ramach Programu Infrastruktura Kultury – do niekwalifikowanych kosztów ujętych w projekcie (Załącznik nr 4)
3. Mennica Polska może wykonać podkowieńskie dukaty w dwóch wersjach: obiegowej 15 tys. szt. oraz kolekcjonerskiej 500 sztuk. W Grodzisku Mazowieckim dwa lata temu była podobna akcja, do tej pory sprzedano kilka tysięcy sztuk monet. Wartość wszystkich dukatów to 50 tys. PLN. Jest to niewielka kwota, ale ważne jest, że lokalna społeczność włączy się w remont zabytkowej willi. Grodzisk Mazowiecki jest miastem z którego doświadczenia w zakresie pozyskiwania funduszy na remonty zabytków Podkowa Leśna powinna brać przykład. Miasto Grodzisk Mazowiecki od kilku lat stara się pozyskać środki na odrestaurowanie najcenniejszego zabytku

sakralnego na terenie gminy jakim jest kościół pw. Przemienienia Pańskiego wybudowany w latach 1676-1677 oraz drewniana dzwonnica z XVII wieku w Żukowie. Fundusze na remont 335 letniego kościoła i drewnianej dzwonnicy przyznawane były z budżetu gminy, województwa, Marszałka Województwa Mazowieckiego (12 tys. PLN.), Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego (45 tys. PLN). Koszt całkowitego odrestaurowania zabytkowego drewnianego kościoła oraz drewnianej dzwonnicy w Żukowie szacowany jest na 1 milion złotych.

*Źródło: Kurier Południowy nr 23/2012 str. III*



*Fot. Elżbieta Wolska-Zdunek, lipiec 2012r.*

4. Pozyskanie pieniędzy na remont projektowanej czytelnicy. Minimalna kwota dotacji na dofinansowanie remontu takiej placówki to od 50 tys. do 500 tys. PLN. Środki dostępne są z kilku źródeł m.in. 150 mln. PLN to pula, która dysponuje Instytut Książki, a 28 mln. USD, przeznacza Fundacja Rozwoju Społeczeństwa Informacyjnego.

*Źródło: Dziennik Gazeta Prawna, 11 lipca 2012 r. nr 133 str. C7*

### 3.6. Koszt utrzymania projektu.

#### 1) Wstępny koszty utrzymania i działania Centrum

L.p.	Koszty	Kwota roczna w PLN
1	Podatek od nieruchomości	500
2	Energia elektryczna	6 000
3	Kanalizacja	1 200
4	Ogrzewanie	12 000
5	Ubezpieczenie	2 000
6	Monitoring	1 200
7	Telefon	800
8	Łącze internetowe	800
9	Inne wydatki na działalność	6 000
	<b>Razem</b>	<b>30 500</b>

#### 2) Wstępny przychody utrzymania Centrum

L.p.	Przychody	Kwota roczna w PLN
1	Wynajem 2 lokali	24 000
2	Wypożyczanie rowerów	18 000
	<b>Razem</b>	<b>42 000</b>

Ze wstępnej analizy rachunków kosztów i przychodów z działalności Centrum wynika możliwość samofinansowania tego ośrodka. Coroczny zysk przewidywany na poziomie 11,5 tys. PLN, będzie stanowił zabezpieczenie finansowe na konserwatorstwo budynku w dalszej przyszłości, wymianę i naprawy rowerów oraz na nieprzewidziane koszty.

Ponadto powstałe Muzeum poza swoją działalnością statutową, mającą na celu ochronę i propagowanie dziedzictwa kulturowego, będzie prowadzić działania o charakterze komercyjnym. Środki uzyskane z tej działalności pomogą wesprzeć budżet Centrum, a tym samym pozwolą utrzymać na odpowiednim poziomie jego działalność wystawienniczą, wydawniczą, naukową i edukacyjną .

#### 4. Podsumowanie

Nie zostanie pomniejszony majątek miasta, a wręcz przeciwnie zwiększony ponieważ wartość nieruchomości tj. willi Jókawa przy ul. Parkowej 19 wrośnie do 2,5 mln. PLN .

Dziedzictwo historyczne Miasta-Ogrodu zostanie przekazane następnym pokoleniom, a władze miasta zrealizują opracowane i przyjęte zadania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego Podkowy Leśnej

Na podstawie wieloletnich obserwacji oraz rozmów z mieszkańcami Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna stwierdzamy, że mieszkańcy traktują Podkowę Leśną oraz jej zabytki jako wspólne dobro. Zatem dla dobra ogółu mieszkańców należy zastosować z wywodzącą się z teorii zarządzania terenami publicznymi koncepcję, wieloaspektowego wykorzystania dziedzictwa, w której różne grupy społeczne winny mieć prawo do wykorzystywania dziedzictwa w odpowiadający ich potrzebom sposób, w szczególności związany z rekreacją i wypoczynkiem dających możliwość poznawania historii<sup>1</sup>. Zrównoważony rozwój miasta ze szczególnym uwzględnieniem turystyki i ochrony przyrody, bogactwo oferty kulturalnej będzie miał wpływ na polepszenie zdrowia dzisiejszych mieszkańców Podkowy Leśnej i przyszłych pokoleń.

---

<sup>1</sup> Na podstawie Kobyliński Z., 2001, *Teoretyczne podstawy konserwacji dziedzictwa archeologicznego*, Warszawa

## **Bibliografia**

1. „Podkowa Leśna Miasto - Ogród do 1939 roku ” (Bogdan Wróblewski, 2003 r.)
2. „Podkowa Leśna 1939-1948” (Michał Domański, 2007 r.)
3. „Podkowa Leśna i Stawisko Szkice z dziejów” (Towarzystwo Przyjaciół Miasta - Ogródu Podkowa Leśna, 2000 r.)
4. „Podkowa Leśna - Przewodnik”( Anna Żukowska Maziarska, 2008 r.)
5. Prelekcja na temat willi Jókawa na podstawie materiałów archiwalnych.
6. „Teoretyczne podstawy konserwacji dziedzictwa archeologicznego”(Z. Kobyliński, 2001r.)

**URZĄD MIEJSKI**  
 w Podkowie Leśnej  
 ul. Akacjowa 39/41  
 05-807 PODKOWA LEŚNA  
 -5-

**KOMISJA INWENTARYZACYJNA  
 MIASTA PODKOWA LEŚNA  
 ZA WIADAMIA**

że w dniach od 17 kwietnia 2012 r. do 16 maja 2012 r. w lokalu Urzędu Miasta Podkowa Leśna przy ul. Akacjowej 39/41 w pokoju 17 w godz. 9.00 do 13.00 wyłożony zostanie do publicznego wglądu

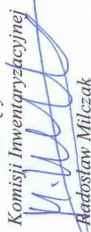
**SPIS INWENTARYZACYJNY**

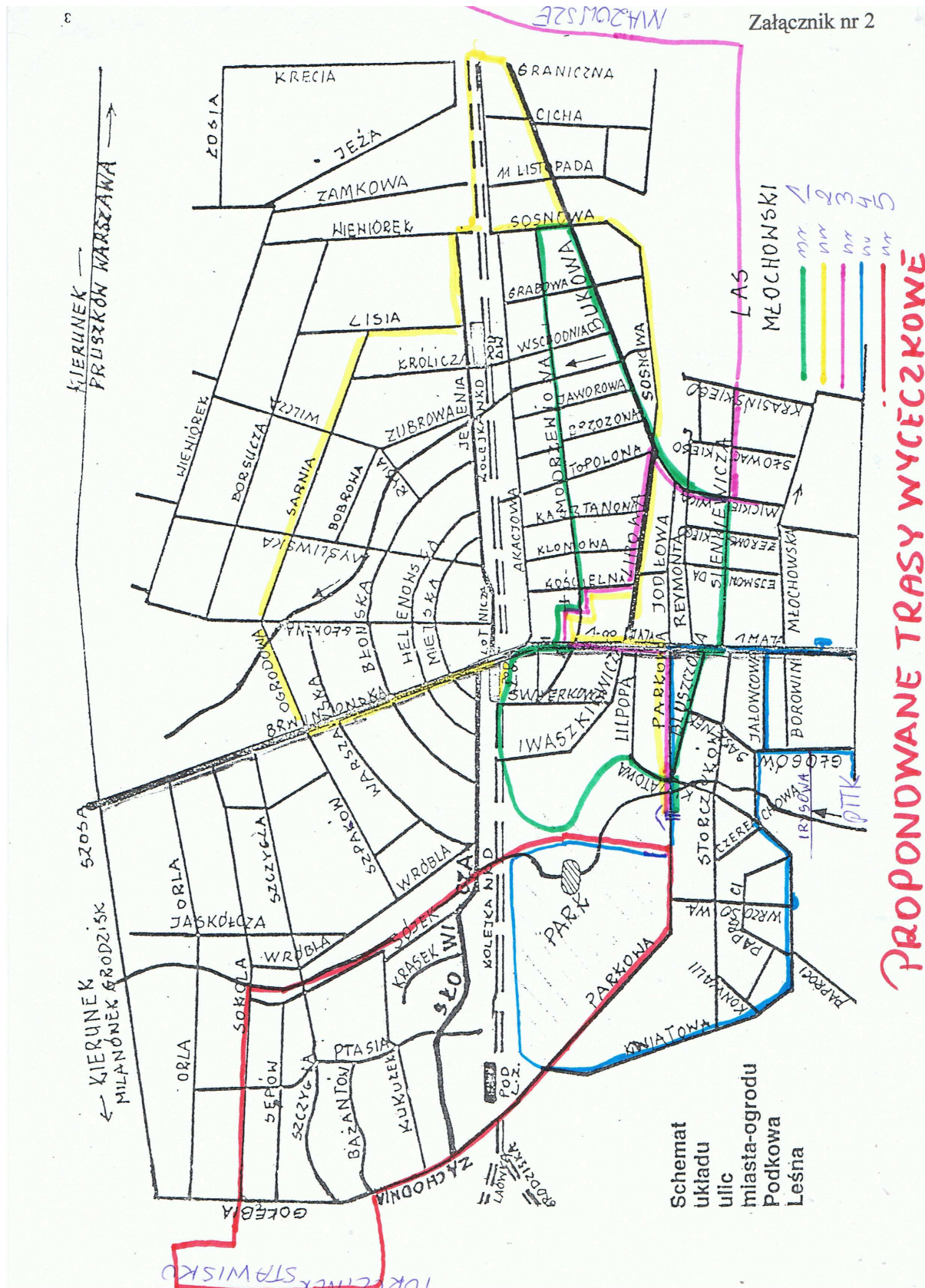
001

Następujących nieruchomości:

L.p.	Numer karty inwentaryzacyjnej	Oznaczenie		Rodzaj użytkowania	Nieruchomość			Wartość nanieśień w tys. zł	Położenie nieruchomości
		Księgi wieczyste	Ewidencja gruntów obr.		Powierzchnia m <sup>2</sup>	Wartość gruntu w tys. zł	Nazwa ulicy i nr porządkowy		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	01/2012	Postanowienie Sądu Rejonowego w Grodzisku Maz	04	108	budowlana	1424	750	-	Helenowska 23
2	02/2012	WA1G/00042723/8	07	5	ulica dojazdowa	1063	550	-	Iwaszkiewiczza 19
3	03/2012	WA1G/000427/8	07	19	usługi, sport, kultura	2616	1308	-	Świerkowa 1
Razem						5103	2608		

W okresie wyłożenia upoważniony członek Komisji Inwentaryzacyjnej udzielać będzie zainteresowanym osobom, jednostkom niezbędnych informacji i zbierać będzie zastrzeżenia co do wyłożonych dokumentów. Zgłoszone uwagi po ich rozpatrzeniu i uwzględnieniu mieć będą wpływ na ustalenie spisu.

Przewodniczący  
 Komisji Inwentaryzacyjnej  
  
 Adamów Miltczak



## Wydatki kwalifikowane w ramach dofinansowania

Wyciąg z dokumentu „Zasady kwalifikowania wydatków w ramach regionalnego programu operacyjnego województwa mazowieckiego 2007 – 2013” opracowanego przez Zarząd Województwa Mazowieckiego w czerwcu 2011r.

1. Str. 53-55 w dokumencie „Zasady kwalifikowania....”

Priorytet VI. Wykorzystanie walorów naturalnych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji

### Działanie 6.1. Kultura

Do wydatków kwalifikowalnych, wyłącznie w przypadku przyjęcia projektu do realizacji, mogą zostać zaliczone koszty niezbędne do realizacji celów projektu, zgodne z zasadami określonymi w *Krajowych wytycznych*, w szczególności:

#### **1. Prace przygotowawcze, w tym:**

- przygotowanie projektu (przeprowadzenie prac studialnych, ekspertyz, badań geologicznych i archeologicznych) itp., niezbędnych do realizacji inwestycji objętych projektem,
- przygotowanie dokumentacji technicznej: np. koncepcja budowlana, projekt budowlany, projekt wykonawczy,
- przygotowanie studium wykonalności,
- przygotowanie raportu oddziaływania na środowisko,
- koszt przygotowania przetargu, w tym dokumentacji przetargowej,
- zakup nieruchomości niezabudowanej nierozdzielnie związanej z realizacją projektu (maksymalnie 10% całkowitych kosztów kwalifikowalnych w ramach projektu),
- zakup nieruchomości zabudowanej lub lokalu.

#### **2. Prace inwestycyjne i związane z procesem inwestycyjnym, w tym:**

- przygotowanie terenu pod budowę, w tym prace geodezyjne,
- prace ziemne,
- prace budowlano-montażowe,
- prace instalacyjne,
- prace rozbiórkowe,
- prace związane z zagospodarowaniem terenu,
- prace konserwatorskie,
- zakup materiałów niezbędnych do realizacji projektu,
- zakup i modernizacja sprzętu i wyposażenia wraz z montażem, integralnie związanych z projektem,
- nadzór inwestorski i/lub autorski w zakresie prawidłowości realizacji inwestycji,
- nadzór konserwatora zabytków,
- przebudowa infrastruktury technicznej kolidującej z inwestycją,
- prace związane z wdrożeniem e-informacji w obszarze kultury,
- oznakowanie obszarów i obiektów,



- kampanie promocyjne w kraju i za granicą, w tym udział w wystawach i imprezach kulturalnych,
- przygotowanie programów rozwoju lub promocji produktów kulturowych, w tym przede wszystkim wykonanie analiz,
- imprezy wystawiennicze oraz ekspozycje,
- koszty organizacji wydarzeń kulturalnych,
- koszty informacji i promocji projektu integralnie związane z jego realizacją.

**Wydatki niekwalifikowalne w ramach Działania, a w szczególności:**

- zakup eksponatów muzealnych,
- zgodnie z rozdziałem VII. Wydatki niekwalifikowalne.

**Działanie 6.2. Turystyka**

Do wydatków kwalifikowalnych, wyłącznie w przypadku przyjęcia projektu do realizacji, mogą zostać zaliczone koszty niezbędne do realizacji celów projektu, zgodne z zasadami określonymi w *Krajowych wytycznych*, w szczególności:

**1. Prace przygotowawcze, w tym:**

- przygotowanie projektu (przeprowadzenie prac studialnych, ekspertyz, badań geologicznych i archeologicznych) itp., niezbędnych do realizacji inwestycji objętych projektem,
- przygotowanie dokumentacji technicznej: np. koncepcja budowlana, projekt budowlany, projekt wykonawczy,
- przygotowanie studium wykonalności/biznes planu,
- przygotowanie raportu oddziaływania na środowisko,
- koszt przygotowania przetargu, w tym dokumentacji przetargowej,
- zakup nieruchomości niezabudowanej nierozzerwalnie związanej z realizacją projektu (maksymalnie 10% całkowitych kosztów kwalifikowalnych w ramach projektu),
- zakup nieruchomości zabudowanej lub lokalu.

**2. Prace inwestycyjne i związane z procesem inwestycyjnym, w tym:**

- przygotowanie terenu pod budowę, w tym prace geodezyjne,
- prace ziemne,
- prace budowlano-montażowe,
- prace instalacyjne,
- prace rozbiórkowe,
- prace związane z zagospodarowaniem terenu,
- prace konserwatorskie,
- nadzór konserwatora zabytków,
- zakup materiałów niezbędnych do realizacji projektu,
- zakup i modernizacja sprzętu i wyposażenia wraz z montażem, integralnie związanych z projektem,
- przebudowa infrastruktury technicznej kolidującej z inwestycją,
- nadzór inwestorski i/lub autorski w zakresie prawidłowości realizacji inwestycji,
- działalność promocyjna (przygotowanie programów rozwoju oraz promocji markowych produktów turystycznych regionów w tym m.in. wykonanie analiz, ekspertyz, badań rynkowych i marketingowych, inwentaryzacja oraz ocena potencjału turystycznego, określenie produktów markowych, rynków promocji, narzędzi i technik promocyjnych),
- udział w targach i imprezach, których celem jest promocja turystyczna regionu,
- przygotowanie nieodpłatnych materiałów i publikacji służących informacji turystycznej jako element projektu,

- tworzenie platform informatycznych i baz danych, jako elementów systemu informacji turystycznej,
- oznakowanie obszarów i atrakcji turystycznych,
- budowa i modernizacja tras i szlaków turystycznych,
- budowa lub wyznaczenie dróg dla rowerów, w tym sygnalizacja i oznakowanie dróg dla rowerów, miejsca parkingowe dla rowerów, kładki i tunele pieszo-rowerowe, oświetlenie tras rowerowych,
- koszty informacji i promocji projektu integralnie związane z jego realizacją.

**Wydatki niekwalifikowalne w ramach Działania, a w szczególności:**

zgodnie z rozdziałem VII. Wydatki niekwalifikowalne

2. *Wyciąg ze stron 20-30 z dokumentu „Zasady kwalifikowania...”*

**VI. Wspólne zasady kwalifikowania wydatków w odniesieniu do kategorii wydatków kwalifikowalnych (Priorytet I-VII)**

**2. Wkład niepieniężny**

Wkład niepieniężny wniesiony na rzecz projektu przez Beneficjenta publicznego lub prywatnego w postaci dóbr lub usług, stanowi wydatek kwalifikowalny.

Warunki kwalifikowalności wkładu niepieniężnego są następujące:

- 1) wkład niepieniężny polega na wniesieniu nieruchomości, urządzeń, materiałów (surowców), ekspertyz lub nieodpłatnej pracy wykonywanej przez wolontariuszy,
- 2) wartość wkładu niepieniężnego może zostać w niezależny sposób wyceniona oraz - jeśli zaistnieje taka konieczność – zweryfikowana,
- 3) w wyniku realizacji projektu nieruchomość zmieni swoje przeznaczenie lub funkcje.

W przypadku wniesienia wkładu niepieniężnego w postaci gruntu lub nieruchomości zabudowanej, dodatkowo zastosowanie mają zasady określone w Podrozdziale 6. Zakup gruntu, nieruchomości zabudowanej.

- 4) W przypadku wniesienia nieodpłatnej pracy wykonywanej przez wolontariuszy, jej wartość określa się z uwzględnieniem ilości czasu poświęconego na jej wykonanie oraz średniej stawki godzinowej lub dziennej za dany rodzaj pracy.

W przypadku wniesienia przez Beneficjenta wkładu niepieniężnego do projektu, współfinansowanie z EFRR nie może przekroczyć wartości całkowitych wydatków kwalifikowalnych pomniejszonych o wartość wkładu niepieniężnego, stanowiącego koszt kwalifikowalny.

**3. Dokumentacja niezbędna do przygotowania projektu**

Do współfinansowania kwalifikują się wydatki poniesione na opracowanie dokumentacji związanej z przygotowaniem projektu, o ile jej opracowanie jest niezbędne do przygotowania lub realizacji projektu tj.:

- 1) biznes planu lub studium wykonalności,
- 2) oceny oddziaływania na środowisko,

- 3) map lub szkiców lokalnych sytuujących projekt,
- 4) innej niezbędnej dokumentacji technicznej lub finansowej, z wyjątkiem wypełnienia formularza *Wniosku o dofinansowanie projektu*.

#### **4. Zakup środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych**

Wydatek na zakup środka trwałego, który będzie na stałe zainstalowany w projekcie (niezbędny do realizacji projektu), kwalifikuje się do współfinansowania ze środków EFRR pod następującymi warunkami:

- 1) środek ten będzie ujęty w ewidencji księgowej Beneficjenta,
- 2) środek trwały nie był współfinansowany ze środków wspólnotowych ani z dotacji krajowych w okresie 7 lat poprzedzających datę dokonania zakupu danego środka trwałego przez Beneficjenta. Dokumentem poświadczającym ten fakt może być oświadczenie ostatniego sprzedawcy.

Natomiast wydatek poniesiony na zakup środka trwałego, który nie będzie na stałe zainstalowany w projekcie, kwalifikuje się do współfinansowania w wysokości odpowiadającej odpisom amortyzacyjnym w okresie, w którym środek trwały będzie wykorzystywany do realizacji projektu.

Wydatki związane z zakupem wartości niematerialnych i prawnych kwalifikują się do współfinansowania pod warunkiem, że wartości te będą ujęte w ewidencji księgowej.

Jeżeli cena nabycia używanego środka trwałego będzie wyższa, niż jego wartość rynkowa, różnica między ceną nabycia a wartością rynkową nie uważa się za wydatek kwalifikowalny.

Warunkiem uznania za kwalifikowalne wydatków na zakup środków trwałych stanowiących część wydatków inwestycyjnych jest ich bezpośrednie wskazanie w dokumentacji stanowiącej załącznik do *Umowy o dofinansowanie projektu*.

Beneficjenci nie zobowiązani do prowadzenia ewidencji środków trwałych na podstawie obowiązujących przepisów, mają obowiązek utworzenia uproszczonego rejestru środków trwałych na potrzeby projektu, zawierający przynajmniej:

- 1) numer inwentarzowy,
- 2) nazwę środka trwałego wpisanego do rejestru.

Środki trwałe powinny być oznaczone numerem tożsamym z numerem wskazanym w rejestrze.

#### **5. Amortyzacja**

Koszty amortyzacji aktywów, zarówno środków trwałych, jak i wartości niematerialnych i prawnych, kwalifikują się do współfinansowania, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) odpisy amortyzacyjne dotyczą aktywów, które są niezbędne do prawidłowej realizacji projektu i bezpośrednio wykorzystywane do jego wdrażania,
- 2) kwalifikowalna wartość odpisów amortyzacyjnych odnosi się wyłącznie do okresu realizacji danego projektu,
- 3) odpisy amortyzacyjne zostały dokonane zgodnie z Ustawą o rachunkowości,
- 4) w przypadku środków trwałych, wydatki poniesione na ich zakup nie zostały zgłoszone jako wydatki kwalifikowalne, ani też zakup środka trwałego nie był współfinansowany ze środków wspólnotowych ani z dotacji krajowych w ciągu 7 lat poprzedzających datę dokonania zakupu środka trwałego na potrzeby projektu (dotyczy to sytuacji, w której Beneficjent kupuje środek trwały na potrzeby projektu, ale nie chce bądź nie może zrefundować kosztów zakupu).

W przypadku, gdy aktywa trwałe są wykorzystywane także w innych celach niż realizacja projektu, kwalifikowalna jest tylko ta część odpisu amortyzacyjnego, która odpowiada proporcji wykorzystania aktywów w celu realizacji projektu.

W przypadku, o którym mowa powyżej, wartość rezydualna (księgowa wartość likwidacyjna) aktywów trwałych po zakończeniu realizacji projektu nie jest wydatkiem kwalifikowalnym.

## 8. Koszty ogólne

Koszty ogólne to koszty, które nie mogą zostać bezpośrednio przyporządkowane do konkretnego produktu lub usługi. Do kategorii kosztów ogólnych należą m. in. opłaty czynszowe, koszty administracyjne, opłaty za energię, ogrzewanie.

Koszty ogólne kwalifikują się do współfinansowania pod warunkiem, że:

- 1) kalkulacja tych kosztów jest oparta na rzeczywistych kosztach związanych z realizacją danego projektu lub rzeczywistych kosztach projektu tego samego typu, oraz
- 2) koszty te zostały wyodrębnione jako odpowiednia proporcja kosztów związanych bezpośrednio z realizacją projektu, zgodnie z należycie uzasadnioną, rzetelną i bezstronną metodologią.

## 9. Opłaty finansowe, doradztwo i inne usługi związane z realizacją projektu

Niżej wymienione kategorie wydatków kwalifikują się do współfinansowania z EFRR:

- 1) opłaty finansowe:
  - wydatki związane z otwarciem oraz prowadzeniem wyodrębnionego na rzecz projektu rachunku bankowego Beneficjenta,
  - opłaty pobierane od dokonywanych transakcji finansowych (krajowych lub zagranicznych),
- 2) wydatki poniesione na instrumenty zabezpieczające realizację *Umowy o dofinansowanie projektu*, o ile ich poniesienie wymagane jest przez prawo krajowe lub wspólnotowe,
- 3) wydatki poniesione na doradztwo: prawne, finansowe lub techniczne,
- 4) wydatki poniesione na usługi w zakresie audytu zgodnie z wytycznymi IZ RPO WM 2007-2013 dotyczącymi przeprowadzania audytu zewnętrznego projektów realizowanych w ramach RPO WM 2007-2013,
- 5) wydatki poniesione na usługi w zakresie księgowości zlecone zewnętrznemu wykonawcy,
- 6) opłaty notarialne.

## 13. Menedżer projektu<sup>11</sup>

Do współfinansowania w ramach RPO WM kwalifikują się wydatki poniesione na zakup usług menedżera projektu, związanych z wdrażaniem postanowień *Umowy o dofinansowanie projektu/Zasad realizacji projektu własnego*, obejmujących:

- koordynację zadań wynikających z harmonogramu rzeczowo-finansowego projektu,
- monitorowanie i rozliczenie projektu, w tym sporządzanie wniosków o płatność i innych dokumentów niezbędnych do rozliczenia projektu,
- prowadzenie ewidencji księgowej i rozliczanie projektu,

w kwocie nieprzekraczającej 2% sumy wydatków kwalifikowalnych projektu. Koszt menedżera projektu może być uznany za kwalifikowalny w części, w jakiej wynika z realizacji wymienionych powyżej zadań. Łączny kwalifikowalny koszt menedżera projektu i wynagrodzeń pracowników zarządzających projektem nie może przekroczyć kwoty 2% wydatków kwalifikowalnych projektu.

<sup>11</sup> Nie dotyczy projektów realizujących wsparcie dla instrumentów inżynierii finansowej.

Koszt menedżera projektu może zostać uznany za kwalifikowalny wyłącznie w przypadku złożonych, wielozadaniowych inwestycji, realizowanych przez kilka podmiotów, dla których niezbędna jest koordynacja podejmowanych działań.

#### **14. Koszty wynagrodzeń<sup>12</sup>**

Do współfinansowania kwalifikują się wydatki poniesione w związku z wynagrodzeniami osób zatrudnionych do realizacji projektu, o ile spełniają poniższe warunki.

- 1) Wydatek został poniesiony przez Beneficjenta w związku z zaangażowaniem przez niego nowych osób na potrzeby realizacji projektu (na podstawie umowy o pracę lub aktu mianowania) lub w przypadku oddelegowania, lub zmiany zakresu czynności wcześniej zatrudnionych pracowników do realizacji nowych zadań dotyczących projektu.
- 2) Pracownik realizujący zadania w oparciu o umowę o pracę lub umowę mianowania, jest w określonym wymiarze czasu pracy zatrudniony wyłącznie przy realizacji projektu, co znajduje odzwierciedlenie w zakresie obowiązków tego pracownika i w ewidencji czasu pracy (np. karcie czasu pracy). Zakres zadań związany z realizacją projektu powinien znacząco odbiegać od zakresu zadań realizowanego przez tego pracownika w ramach zatrudnienia niezwiązanego z projektem.
- 3) Zakres zadań danego pracownika w związku z realizacją projektu powinien być zawarty w opisie stanowiska lub zakresie obowiązków (dokumenty te powinny być podpisane przez pracownika i pracodawcę).
- 4) Beneficjent, składając wniosek o płatność uwzględniający wydatki na wynagrodzenia, powinien załączyć oświadczenie, że wydatki na wynagrodzenia uwzględnione we wniosku o płatność dotyczą wyłącznie pracy związanej z przygotowaniem lub realizacją projektu w ramach RPO WM.
- 5) Podczas kontroli danego projektu przeprowadzanej przez uprawnioną instytucję Beneficjent powinien przedstawić dokumenty potwierdzające, że wskazana osoba wykonywała, w określonym zakresie, prace związane z przygotowaniem lub realizacją projektu w ramach RPO WM (np. poprzez przedstawienie dokumentów przygotowanych przez daną osobę). Dla celów kontroli należy prowadzić ewidencję spraw, którymi dany pracownik zajmował się w danych okresach miesięcznych.
- 6) Beneficjent deklarujący wydatki poniesione na wynagrodzenia jako kwalifikowalne, powinien posiadać regulamin wynagradzania. Wydatki poniesione na wynagrodzenia, deklarowane jako kwalifikowalne, powinny być zgodne z regulaminem wynagradzania Beneficjenta.
- 7) Średnie miesięczne wynagrodzenie osoby zaangażowanej do realizacji projektu nie powinno przekraczać, wynikającego z regulaminu wynagradzania, średniego miesięcznego wynagrodzenia na podobnym stanowisku z ostatnich 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o dofinansowanie projektu.
- 8) Ponieważ do umów z zakresu prawa pracy oraz innych podstaw nawiązania stosunku pracy nie ma zastosowania ustawa Prawo zamówień publicznych, jak również nie stosuje się trybu przetargu zgodnego z Kodeksem cywilnym, podczas oceny projektu, weryfikacji wniosku o płatność lub kontroli Beneficjent powinien, na wniosek podmiotu dokonującego ww. czynności, w sposób wiarygodny uzasadnić (również w oparciu o dostępne dokumenty lub opracowania) wysokość wynagrodzenia pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę albo aktu mianowania np. w odniesieniu do warunków rynkowych. Należy także pamiętać, że wytyczne krajowe i regionalne dotyczące zasad kwalifikowania wydatków stanowią jedynie punkt odniesienia do oceny kwalifikowalności, w tym zasadności ponoszenia wydatków w określonej kwocie, dokonywanej przez eksperta dla poszczególnych projektów. Brak lub niedostatecznie uzasadnienie ze strony Beneficjenta może skutkować uznaniem części lub wszystkich wydatków związanych z wynagrodzeniami w projekcie za niekwalifikowalne.

<sup>12</sup> Nie dotyczy projektów realizujących wsparcie dla instrumentów inżynierii finansowej

- 9) Wydatki związane z dodatkami, nagrodami, premiami oraz rocznym wynagrodzeniem dodatkowym mogą zostać uznane za kwalifikowalne (proporcjonalnie do czasu i części etatu, w jakich pracownik wykonywał zadania związane z realizacją projektu), jeżeli:
  - - ich poniesienie wynika z regulaminu wynagrodzeń przyjętego przez Beneficjenta,
  - - zostały przewidziane we wniosku o dofinansowanie projektu,
  - - zostały poniesione w okresie kwalifikowania wydatków dla danego projektu.
- 10) Obowiązkowe składki, w tym składki na ubezpieczenia społeczne, związane z wynagrodzeniami osób zaangażowanych do realizacji projektu mogą zostać uznane za kwalifikowalne, o ile są ostatecznie ponoszone przez Beneficjenta. Wszelkie wydatki związane z wynagrodzeniami, które nie są ponoszone przez Beneficjenta, a np. przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych czy też budżet państwa, nie stanowią wydatków kwalifikowalnych.
- 11) Koszty związane z wynagrodzeniami osób zaangażowanych do realizacji projektu mogą być uznane za kwalifikowalne wyłącznie w ramach Działań i kategorii wydatków, które zostały określone w Rozdziale VIII niniejszych Zasad jako wynagrodzenia lub koszty wynagrodzeń<sup>13</sup>.
- 12) W ramach RPO WM 2007-2013 utworzenie nowych etatów stanowi co do zasady rezultat, a nie produkt realizowanego projektu. Dlatego koszty związane z wynagrodzeniami pracowników zatrudnionych w wyniku przeprowadzonej inwestycji, nieuczestniczących w jej bezpośredniej realizacji, będą uznane za niekwalifikowalne niezależnie od terminu ich poniesienia.

### **15. Koszty ponoszone na podstawie umów cywilnoprawnych**

Do współfinansowania kwalifikują się wydatki poniesione w związku ze zleceniem wykonania czynności w ramach projektu na podstawie umów cywilnoprawnych w rozumieniu art. 627 lub art. 734 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, o ile spełniają poniższe warunki.

- 1) Kwota wynagrodzenia wynikająca z umowy cywilnoprawnej powinna odpowiadać stawkom rynkowym, co powinno zostać odpowiednio udokumentowane przez Beneficjenta.
- 2) Obowiązkowe składki, w tym składki na ubezpieczenia społeczne mogą zostać uznane za kwalifikowalne, o ile są ostatecznie ponoszone przez Beneficjenta.
- 3) Beneficjent zleca zadania w ramach projektu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych<sup>14</sup> oraz z zachowaniem zasady konkurencji<sup>15</sup>.
- 4) Osoby zaangażowane do projektu na podstawie umów cywilnoprawnych, nie są w okresie trwania projektu pracownikami Beneficjenta i realizują na rzecz Beneficjenta wyłącznie zadania związane z projektem.

<sup>13</sup> Nie dotyczy Priorytetu VIII RPO WM 2007-2013.

<sup>14</sup> jeśli dotyczy.

<sup>15</sup> Zasadę konkurencji uważa się za zachowaną, jeżeli Beneficjent pomimo braku obowiązku stosowania ustawy Prawo zamówień publicznych, niezależnie od wielkości zamówienia, zagwarantuje odpowiednie upublicznienie informacji poprzez zamieszczenie ogłoszenia o zamówieniu na swojej stronie internetowej (o ile posiada taką stronę), w swojej siedzibie w miejscu publicznie dostępnym oraz przy użyciu powszechnie stosowanych środków publikacji (w tym krajowe i lokalne środki publikacji, specjalistyczne portale internetowe, dzienniki urzędowe). Pełny katalog środków służących podaniu do wiadomości publicznej informacji dotyczących zamówienia został określony w Komunikacie Wyjaśniającym Komisji dotyczącym prawa wspólnotowego obowiązującego w dziedzinie udzielania zamówień, które nie są lub są jedynie częściowo objęte dyrektywami w sprawie zamówień publicznych (2006/C 179/02). Beneficjent jest zobowiązany do przedstawienia na żądanie IZ, MJWPU oraz innych upoważnionych organów lub wskazanych przez nie podmiotów, co najmniej trzech ofert ważnych na dzień dokonywania zakupu lub złożenia zamówienia, złożonych przez potencjalnych dostawców towarów, usług, czy robót budowlanych (o ile na rynku istnieje trzech potencjalnych dostawców towarów, usług, czy robót budowlanych) w odpowiedzi na zapytanie ofertowe skierowane do nich przez Beneficjenta. Zapytanie ofertowe zawierające opis przedmiotu zakupu, kryteria oceny ofert oraz termin składania ofert Beneficjent powinno być tożsame z upublicznią wcześniej informacją. Ponadto Beneficjent jest zobowiązany do archiwizowania dowodów oceny ofert wraz z uzasadnieniem wyboru.

## Wydatki niekwalifikowane w ramach dofinansowania

Wyciąg z dokumentu „Zasady kwalifikowania wydatków w ramach regionalnego programu operacyjnego województwa mazowieckiego 2007 – 2013” opracowanego przez Zarząd Województwa Mazowieckiego w czerwcu 2011r.

str. 31 w dokumencie „Zasady kwalifikowania....”

### VII. Wydatki niekwalifikowalne

Do wydatków niekwalifikowalnych zalicza się wydatki na:

- 1) cross-financing - nie występuje w RPO WM (zasada elastycznego, krzyżowego finansowania, która ma na celu ułatwienie wdrażania jednofunduszowych programów operacyjnych. Zapewnia ona możliwość finansowania w ramach zakresów interwencji EFRR i EFS komplementarnych działań wchodzących odpowiednio w zakres drugiego funduszu),
- 2) prowizje pobierane w ramach operacji wymiany walut,
- 3) kary i grzywny, a także wydatki poniesione w związku z procesami sądowymi (z wyjątkiem wydatków związanych z odzyskiwaniem kwot niezależnie wypłaconych po akceptacji IZ RPO WM) oraz z realizacją ewentualnych postanowień wydanych przez sąd,
- 4) odsetki od zadłużenia, koszty kredytu,
- 5) zakup środka trwałego, który był współfinansowany ze środków wspólnotowych lub z dotacji krajowych w przeciagu 7 lat poprzedzających datę zakupu środka trwałego przez Beneficjenta,
- 6) podatek VAT, który może zostać odzyskany w oparciu o przepisy krajowe tj. Ustawę o VAT,
- 7) zakup gruntu przekraczający 10% wartości całkowitych kosztów kwalifikowalnych projektu w projektach współfinansowanych w ramach EFRR (w przypadku projektów współfinansowanych ze środków EFRR wyższy udział procentowy jest dopuszczalny w projektach związanych z ochroną środowiska naturalnego, za zgodą IZ RPO WM),
- 8) wypełnienie formularza Wniosku o dofinansowanie projektu,
- 9) wydatki związane z umową leasingu, o których mowa w rozdziale VI. Wspólne zasady kwalifikowania wydatków w odniesieniu do kategorii wydatków kwalifikowalnych, w pkt 7 Leasing,
- 10) wydatki niekwalifikowalne określone w Rozdziale VIII. Zasady kwalifikowania wydatków w ramach Priorytetów RPO WM.
- 11) transakcje opłacone w formie gotówkowej w kwocie przekraczającej próg 15 000 euro (bez względu na liczbę wynikających z ich przeprowadzenia płatności) zgodnie z obowiązkiem zawartym w art. 22 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095, z późn. zm.),
- 12) koszty menedżera projektu przekraczające próg 2% wydatków kwalifikowalnych w projekcie,
- 13) zakup sprzętu i wyposażenia na potrzeby menedżera projektu,
- 14) wykonanie nadzoru inwestorskiego i/lub autorskiego w przypadku pracowników zatrudnionych przez Beneficjenta na umowę o pracę.

Wydatki niekwalifikowalne związane z realizacją projektu ponosi Beneficjent.

*Kopiowanie i rozpowszechnianie bez zgody autorów opracowania jest niedozwolone*