

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2017 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 oraz z 2017 r. poz. 1442 i 1529), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. W Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020, stanowiącym załącznik do uchwały Nr XXIV/572/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 4214), wprowadza się następujące zmiany:

1) w rozdziale V Planowana sprzedaż lokali, ust. 1 Lokale mieszkalne otrzymuje brzmienie:

„1. Lokale mieszkalne.

Sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona jest obecnie w oparciu o uchwałę Nr XXX/776/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2610 oraz z 2017 r. poz. 1292 i 3522). Miasto, poprzez przepisy zawarte w tej uchwale stwarza korzystne warunki nabycia prawa własności do najmowanego lokalu mieszkalnego.

Prognozuje się zmianę przepisów prawa miejscowego dotyczących zasad sprzedaży lokali mieszkalnych poprzez wprowadzenie nowych zasad udzielania bonifikat, polegających na:

- 1) wprowadzeniu bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych przed 1 stycznia 1946 r. w wysokości 80 % ceny lokalu;
- 2) wprowadzeniu bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych pomiędzy 1 stycznia 1946 r. a 31 grudnia 1989 r. w wysokości 70 % ceny lokalu;
- 3) wprowadzeniu bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po 1 stycznia 1990 r. w wysokości 50 % ceny lokalu;

- 4) podwyższeniu bonifikat, o których mowa w pkt 1-3, o dodatkowe 10 % w przypadku jednorazowej wpłaty należnej kwoty;
- 5) wprowadzeniu bonifikat przy sprzedaży domów jednorodzinnych według zasad ustalonych dla lokali w budynkach wielolokalowych za naniesienie wraz z gruntem, przy czym zbycie gruntu o powierzchni powyżej 300 m², na którym posadowiony jest budynek, następuje za cenę rynkową, ustaloną na podstawie aktualnego operatu szacunkowego.

Sprzedażą nie będą objęte lokale w budynkach stanowiących w 100 % własność Miasta nowo wybudowanych, rewitalizowanych - w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, 1529 i 1566) lub po remoncie kapitalnym, przez okres 10 lat od daty uzyskania pozwolenia na ich użytkowanie lub zakończenia remontu.”;

- 2) w rozdziale VIII Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego:

- a) akapit czwarty otrzymuje brzmienie:

„W 2012 r. zasób budynków komunalnych w dobrym stanie technicznym wynosił 1,8%. W ramach zadań inwestycyjnych program „Mia100 Kamienic” (później nazwanego „Miastem Kamienic”), przyszłego programu „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” oraz zadania „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacja Księżego Młyna” (w zakresie działań rewitalizacyjnych), jak również poprzez remonty bieżące i wyburzenia budynków przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny i nieopłacalność ich remontowania, stan zasobu ulega ciągłej poprawie.”;

- b) w ust. 1 Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata, akapit trzeci otrzymuje brzmienie:

„Nadzieję na możliwość dalszej poprawy stanu budynków jest spodziewane przez Miasto pozyskanie unijnych środków finansowych na wspomnianą wyżej rewitalizację obszarową centrum miasta oraz realizację zadania „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacja Księżego Młyna”.”;

- 3) rozdział IXa Usługi świadczone w ogólnym interesie gospodarczym otrzymuje brzmienie:

„Rozdział IXa.

Usługi świadczone w ogólnym interesie gospodarczym

Planowane działania rewitalizacyjne w obiektach mieszkalnych objętych zadaniem Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi oraz Rewitalizacji Księżego Młyna mają charakter świadczenia przez Miasto Łódź usług w ogólnym interesie gospodarczym.

W związku z koniecznością określenia zasad obliczania rekompensaty z tytułu świadczenia przez Miasto Łódź usług w ogólnym interesie gospodarczym z zakresu mieszkalnictwa i realizacji projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi oraz Rewitalizacji Księżego Młyna, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3), wprowadza się następujące regulacje:

1. Stosowane w niniejszym rozdziale skróty

- 1) Decyzja UOIG - decyzja Komisji Europejskiej z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym;
- 2) UOIG - usługa świadczona w ogólnym interesie gospodarczym;
- 3) IRR - wskaźnik wewnętrznej stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału w całym okresie powierzenia;
- 4) SWAP - wskaźnik przyjęty w Decyzji UOIG - stopa SWAP, której wymagalność i waluta odpowiadają okresowi obowiązywania aktu powierzenia i określonej w nim walucie.

2. Zakres usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym

Podstawą świadczenia usług jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w związku z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Miasto Łódź świadczy usługi zgodnie z Decyzją UOIG.

W świetle przygotowywanych projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi i Rewitalizacji Księżego Młyna oraz wskazanej podstawy prawnej, zakres usługi dotyczy: przeprowadzenia kompleksowych działań rewitalizacyjnych w obiektach mieszkaniowych, objętych zakresem rewitalizacji obszarowej w celu stworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, co służy zapewnieniu lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Podejmowane działania rewitalizacyjne będą prowadzone w celu osiągnięcia efektów w strefach materialno-przestrzennej, społecznej, gospodarczej i środowiskowej, a usługa będzie świadczona w sposób ciągły.

Wykonawcą usługi świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym jest Gmina - Miasto Łódź, a zamawiającym usługi jest Rzeczpospolita Polska.

Usługi świadczone są na terenie Łodzi.

3. Okres powierzenia świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym

Okres powierzenia: 1 stycznia 2017 r. – 31 grudnia 2028 r.

W zakres usługi świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym wchodzi przeprowadzenie działań inwestycyjnych, służących tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie dostępności mieszkań dla osób spełniających warunki kwalifikujące ich do korzystania z mieszkań komunalnych. Świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym rozpoczyna się z chwilą rozpoczęcia realizacji projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi lub Rewitalizacji Księżego Młyna, tj. 1 stycznia 2017 r.

Jako moment zakończenia świadczenia usługi w ogólnym interesie gospodarczym przyjmuje się zakończenie okresu trwałości projektu Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi lub Rewitalizacji Księżego Młyna, tj. 31 grudnia 2028 r.

W pierwszym kwartale 2028 r. dokonana zostanie weryfikacja tych ustaleń i jeśli okres amortyzacji projektów nie zakończy się, okres świadczenia UOIG zostanie wydłużony. Weryfikacji dokonuje Prezydent Miasta Łodzi i po jej przeprowadzeniu, jeśli zajdzie

konieczność wydłużenia okresu powierzenia, przedkłada stosowny projekt uchwały Radzie Miejskiej w Łodzi.

Ze względu na fakt, że z realizacją omawianej usługi w ogólnym interesie gospodarczym wiąże się konieczność przeprowadzenia znacznych inwestycji, których okres amortyzacji przekracza 10 lat, uzasadnione jest, w świetle przepisów Decyzji UOIG świadczenie UOIG przez okres dłuższy, tj. minimum 12 lat, obejmujący okres realizacji inwestycji oraz okres amortyzacji projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi oraz Rewitalizacji Księżego Młyna.

4. Rekompensata

Za wykonywanie usług w ogólnym interesie gospodarczym Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie, w formie rekompensaty, która nie może przekroczyć kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto, wynikających z wywiązywania się ze zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych z uwzględnieniem rozsądnego zysku. Koszty netto, które należy uwzględnić, obliczone są jako różnica pomiędzy kosztami poniesionymi na wykonywanie usługi w ogólnym interesie gospodarczym oraz przychodem uzyskanym z takiej usługi, przy odjęciu dochodów generowanych na działalności dodatkowej, wykonywanej w oparciu o majątek wykorzystywany do świadczenia UOIG, co jest zgodne z regulacjami Decyzji UOIG.

W ramach obliczania rekompensaty należy uwzględnić wszystkie przysporzenia pochodzące ze źródeł publicznych, otrzymywane przez Miasto w dowolnej formie w związku z realizacją zobowiązania do świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym w zakresie mieszkalnictwa w ramach projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi oraz Rewitalizacji Księżego Młyna. Przysporzenia mogą pochodzić zarówno z budżetu państwa, jak i ze środków Unii Europejskiej oraz wszelkich innych źródeł publicznych.

Maksymalna roczna wysokość rekompensaty w okresie świadczenia usług nie może przekraczać kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto z uwzględnieniem rozsądnego zysku. Kalkulacja rekompensaty jest sporządzana w oparciu o przyjęty mechanizm.

Szczegółowe kwestie związane z wdrożeniem mechanizmu rekompensaty przez Miasto Łódź, powinny zostać uregulowane w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi.

5. Rozsądny zysk

W celu określenia rozsądnego zysku zastosowano art. 5 ust. 7 Decyzji UOIG przyjmując maksymalny zwrot z kapitału jako 3,29% (stopa SWAP obowiązująca w okresie od 1 lipca 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. plus 100 punktów bazowych).

Za wykonywanie powierzonych zadań Wykonawcy przysługuje rekompensata niezbędna do pokrycia kosztów netto, wynikających z wywiązywania się ze zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych, z uwzględnieniem rozsądnego zysku. Wysokość przyznanej rekompensaty nie może prowadzić do przekroczenia wysokości 3,29% wewnętrznej stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału w całym okresie powierzenia.

6. Przegląd wysokości rekompensaty i efektywne jej wykorzystanie

Do oceny, czy rekompensata za świadczenie usług publicznych nie jest nadmierna stosuje się wskaźnik wewnętrznej stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału w całym okresie powierzenia, który nie może przekroczyć wartości 3,29%.

W okresie powierzenia IRR oblicza się na podstawie:

- 1) danych historycznych, tj. rzeczywistych przepływów pieniężnych w stosunku do zakończonych lat obrotowych;
- 2) prognozowanych przepływów pieniężnych, tj. danych wynikających z projekcji finansowej – w stosunku do niezakończonych i przyszłych lat obrotowych pozostałych do końca okresu powierzenia.

Miasto jest zobowiązane do efektywnego wykorzystania zasobów, w szczególności do kontroli kosztów wykonywania działalności powierzonej oraz dążenia do generowania możliwie największych przychodów z działalności powierzonej.

7. Kontrola i unikanie nadwyżek

W celu zapewnienia, że wszystkie warunki wynikające z Decyzji UOIG są spełnione oraz monitorowania ewentualnych nadwyżek rekompensaty, niezbędne jest przeprowadzanie bieżącej kontroli i okresowych audytów. Szczegółowe zasady kontroli, audytów, monitorowania i zasad zwrotu nadwyżek rekompensaty rocznej określa zarządzenie Prezydenta Miasta Łodzi.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi



WICEPREZYDENT MIASTA



Krzysztof Piątkowski

p.o. DYREKTORA
Departamentu Architektury i Rozwoju


Tomasz Jakubiec

p.o. DYREKTORA
Wydziału ds. Zarządzania Projektami


Robert Kolczyński

p.o. ZASTĘPCY DYREKTORA
Biura Gospodarki Mieszkaniowej


Piotr Stedlecki

08.12.2017

Projekt zgodny z przepisami prawa,
opiniuje pozytywnie
pod względem formalno-prawnym

Piotr Olszowiec

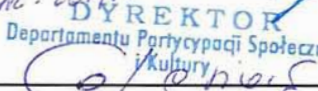
Radca Prawny

KIEROWNIK
Oddziału Reklamacyjnego


Tomasz Urasz

07.12.2017r.

DYREKTOR
Departamentu Partycypacji Społecznej
i Kultury


Luiza Szczęsna

UZASADNIENIE

1. Przedłożony projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi zmieniający Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 ma na celu dostosowanie jej zapisów do założeń uchwały Rady Miejskiej w sprawie przyjęcia Polityki Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+ w zakresie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych na rzecz ich najemców, w związku z planowanym podwyższeniem bonifikat udzielanych przez Miasto od wartości określonych w wycenach.

Zmiany w tym zakresie pozwolą na ustalenie większych bonifikat od wartości lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych określonych w wycenach oraz wyeliminowanie ograniczenia w postaci konieczności corocznego przygotowania wykazu nieruchomości, w których może nastąpić prywatyzacja lokali.

Ujęte w projekcie uchwały propozycje pozwolą na poszerzenie grupy najemców, mogących skorzystać z możliwości nabycia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na własność. Skutkiem społecznym będzie wzrost atrakcyjności nabywania lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych przez najemców, poprzez zwiększenie bonifikaty. Skutki finansowe są trudne do oszacowania, bowiem nie można określić, w jakim stopniu zmiana przepisów wpłynie na zwiększenie zainteresowania zakupem lokali.

2. W Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020, stanowiącym załącznik do uchwały Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020, (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4214, tj.), w Rozdziale IXa, uregulowano zagadnienia związane z zasadami wdrożenia mechanizmu rekompensaty oraz określeniem wskaźników służących do obliczania, kontrolowania i przeglądu wysokości rekompensaty z tytułu wykonania przez Miasto Łódź usługi w ogólnym interesie gospodarczym z zakresu mieszkalnictwa i realizacji projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi.

Ze względu na zamierzenie realizacji kolejnego zadania z zakresu rewitalizacji: projektu pn. „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacja Księżego Młyna”, zaistniała konieczność rozszerzenia usługi w ogólnym interesie gospodarczym z zakresu mieszkalnictwa, powierzonej Miastu Łódź, o zadanie Rewitalizacji Księżego Młyna. W związku z powyższym zidentyfikowano konieczność dokonania stosownych zmian w treści Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020.

Ze względu na prowadzone prace nad wdrożeniem realizacji zadania „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacja Księżego Młyna”, zadanie to powinno być objęte obecnym kształtem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020.

P.O. DYREKTORA
Departamentu Architektury i Rozwoju

Tomasz Jakubiec

P.O. DYREKTORA
Wydziału ds. Zarządzania Projektami

Robert Kolczyński

P.O. ZASTĘPCY DYREKTORA
Biura Gospodarki Mieszkaniowej

Piotr Siedlecki

GLÓWNY SPECJALISTA

Arkadiusz Bogusławski

KIEROWNIK
Oddziału Organizacyjnego

Krzysztof Oleszek