

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

**z dnia 2016 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 2016 r. poz. 446 i 1579) 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), Rada Miejska w Łodzi

**uchwała, co następuje:**

§ 1. W uchwale 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 poz. 1187), zmienionej uchwałą Nr XXX/780/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2613), wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 1 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:  
„2. Rozdział IXa Usługi świadczone w ogólnym interesie gospodarczym Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020, o którym mowa w ust. 1, zachowuje moc do dnia 31 grudnia 2028 r.”;
- 2) w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020, stanowiącym załącznik do uchwały:
  - a) w spisie treści po wierszu dotyczącym rozdziału IX dodaje się wiersz w brzmieniu:  
„Rozdział IXa. Usługi świadczone w ogólnym interesie gospodarczym”,
  - b) w rozdziale III Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego:
    - po tabeli nr 1 w pkt 1 uchyla się lit. b,
    - w ust. 1 System zamian lokali mieszkalnych, akapit pierwszy otrzymuje brzmienie:  
„Na terenie Miasta Łodzi od wielu lat prowadzony jest wielopłaszczyznowy system zamian lokali mieszkalnych. Do dnia 30 czerwca 2015 r. prowadzony był za pośrednictwem jednostki budżetowej - Biura Pośrednictwa Zamiany Mieszkań, do dnia 31 marca 2016 r. przez komórkę organizacyjną Urzędu Miasta Łodzi - Wydział Budynków i Lokali w Departamencie Gospodarowania Majątkiem, a od dnia 1 kwietnia 2016 r. zadanie to jest realizowane przez Biuro Gospodarki Mieszkaniowej w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi.”,
  - c) w rozdziale V Planowana sprzedaż lokali - w ust. 1. Lokale mieszkalne, akapit pierwszy otrzymuje brzmienie:  
„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). Miasto, poprzez przepisy zawarte w tej uchwale stwarza korzystne warunki nabycia prawa własności do najmowanego lokalu mieszkalnego.”,

d) w rozdziale VI Zasady polityki czynszowej:

- ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu:

2.1. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1) mieszkanie bez wc, przy czym:

a) wc w budynku - 10%,

b) wc poza budynkiem - 20%;

2) mieszkanie bez łazienki - 10%;

3) mieszkanie bez centralnego ogrzewania - 10%;

4) mieszkanie bez gazu przewodowego - 5%;

5) mieszkanie bez urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych - 20%;

6) mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny lub mieszkanie, w którym ze względu na zły stan techniczny podstemplowano stropy - 20%;

7) mieszkanie w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego (zakwalifikowanym do remontu w danym roku kalendarzowym) lub mieszkanie zawilgocone lub zagrzybione - 20%;

8) mieszkanie usytuowane poza strefą centralną - 1%;

9) mieszkanie usytuowane powyżej 4 piętra w budynku bez windy - 10%;

10) mieszkanie usytuowane w suterenie - 10%;

11) mieszkanie ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki - 10%.

2.2. Suma wszystkich zniżek, o których mowa w ust. 2.1 niniejszego rozdziału, stosowanych przy ustalaniu stawki czynszu, nie może przekroczyć 60%.

2.3. Poziom czynników obniżających, o których mowa w ust. 2.1 oraz suma wszystkich zniżek, o której mowa w ust. 2.2, mają zastosowanie do stawki bazowej czynszu najmu, o której mowa w ust. 1.4 ustalonej po dniu 1 stycznia 2017 r.”,

- ust. 3.2. otrzymuje brzmienie:

„3.2. Obniżenie stawki czynszu o 10% z uwagi na brak wc w lokalu mieszkalnym dotyczy stanu faktycznego, gdy wspólne lub indywidualne wc usytuowane jest poza lokalem w budynku niezależnie od kondygnacji. Obniżenie o 20% ma miejsce wówczas, gdy wc znajduje się poza budynkiem (wspólne lub indywidualne). Przepis ma zastosowanie do stawki bazowej czynszu najmu, o której mowa w ust. 1.4 ustalonej po dniu 1 stycznia 2017 r.”,

e) użyte w rozdziale VIII Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, w różnym przypadku wyrazy „Biuro ds. Rewitalizacji i Rozwoju Zabudowy Miasta w Departamencie Prezydenta Urzędu Miasta Łodzi” zastępuje się użytymi w odpowiednim przypadku wyrazami „Biuro ds. Rewitalizacji w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi”,

f) po rozdziale IX dodaje się rozdział IXa w brzmieniu:

„ **Rozdział IXa. Usługi świadczone w ogólnym interesie gospodarczym**

Planowane działania rewitalizacyjne w obiektach mieszkalnych objętych zadaniem Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi i 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 i 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 Księżego Młyna oraz wskazanej podstawy prawnej zakres usługi dotyczy: przeprowadzenia 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.

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. Świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym rozpoczyna się z chwilą rozpoczęcia realizacji projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi i Księżego Młyna, tj. 1 stycznia 2017 r.

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

W związku z tym, że okres trwałości projektów może być inny niż ustalono powyżej, możliwe jest wydłużenie okresu powierzenia o odpowiedni czas do zakończenia trwałości projektów. W pierwszym kwartale 2028 r. dokonana zostanie weryfikacja tych ustaleń i jeśli okres trwałości 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 zawarcie umowy na okres dłuższy, tj. minimum 11 lat, obejmujący okres realizacji inwestycji oraz okres trwałości projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi i 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, co jest zgodne z regulacjami Decyzji UOIG.

W ramach obliczania rekompensaty należy uwzględnić wszystkie przysporzenia pochodzące ze źródeł publicznych otrzymywane przez Wykonawcę 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 i Księżego Młyna. Przysporzenia mogą pochodzić zarówno z budżetu państwa jak i ze środków Unii Europejskiej oraz wszelkich innych źródeł publicznych.

Kalkulacja rekompensaty jest sporządzana w oparciu o przyjęty mechanizm. Roczna wysokość rekompensaty w okresie świadczenia usług nie może przekraczać kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto z uwzględnieniem rozsądnego zysku. Gdyby w danym roku doszło do nadwyżki rekompensaty, to ta nadwyżka, o ile nie przekracza 10% kwoty średniej rocznej rekompensaty w okresie powierzenia, może zostać przeniesiona na kolejny okres. Taka nadwyżka jest wówczas odliczana od kwoty rekompensaty w kolejnym okresie.

Rekompensata roczna składać się będzie z rekompensaty eksploatacyjnej i rekompensaty inwestycyjnej.

Koszty operacyjne na wykonywanie działalności powierzonej, które należy uwzględnić w kalkulacji kosztów netto, obejmują całość wydatków poniesionych na świadczenie usług tj. wszystkie koszty bezpośrednie oraz odpowiedni udział w kosztach ogólnych.

Nakłady inwestycyjne, które należy uwzględnić w kalkulacji kosztów netto, to wszystkie nakłady inwestycyjne, które ponoszone są bezpośrednio w celu realizacji usługi powierzonej.

Corocznie w okresie powierzenia, podmioty realizujące UOIG w imieniu Miasta Łodzi, zobowiązane są w terminie ustalonym w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie ustalenia terminów obowiązujących w procesie przygotowania projektu uchwały budżetowej miasta Łodzi oraz projektu uchwały w sprawie wieloletniej prognozy

finansowej, złożyć do Skarbnika Miasta Łodzi wnioski o ustalenie rekompensaty rocznej. Wniosek powinien prezentować rekompensatę roczną w podziale na rekompensatę eksploatacyjną i inwestycyjną. Do wniosku powinien być dołączony plan usługi określający parametry odnoszące się do jakości oraz wydajności świadczonych usług.

Podstawowe parametry oceny jakości i wydajności:

- 1) stosunek lokali mieszkalnych wynajętych do wszystkich lokali mieszkalnych dostępnych w ramach zasobu wykorzystywanego do realizacji usługi w ogólnym interesie gospodarczym (obłożenie). Ze względu na różną specyfikę dostępnych w ramach usługi lokali możliwe jest przedstawienie tych stosunków w podziale na poszczególne kategorie wynajmowanych lokali;
- 2) stosunek planowanych przychodów z tytułu czynszów płaconych przez najemców do wysokości możliwych do uzyskania przychodów z najmu lokali przy przyjętych stawkach czynszu za m<sup>2</sup> oraz przy powierzchni lokali w ramach zasobu wykorzystywanego do realizacji usługi w ogólnym interesie gospodarczym (poziom ściągłości czynszów).

Do wniosku o ustalenie rekompensaty rocznej załącza się sporządzoną przez Wykonawcę projekcję finansową na lata obowiązywania umowy, zawierającą kalkulację rekompensat rocznych, w podziale na rekompensatę eksploatacyjną i inwestycyjną, dla kolejnych lat okresu powierzenia. Aktualna projekcja finansowa stanowi załącznik do wniosku o ustalenie rekompensaty.

#### 5. Obliczanie wysokości rekompensaty

Wzór służący wyliczeniu rekompensaty eksploatacyjnej:

$$Re = Wob + Wop - Pdp$$

Gdzie:

Re - rekompensata eksploatacyjna,

Wob - wydatki operacyjne wynikające bezpośrednio z realizacji powierzonych UOIG,

Wop - odpowiedni udział wydatków przypadających na realizację powierzonych UOIG w kosztach ogólnych,

Pdp - przychody z działalności powierzonej.

Wzór służący wyliczeniu rekompensaty inwestycyjnej:

$$Ri = Ni + No$$

Gdzie:

Ri - rekompensata inwestycyjna,

Ni - nakłady inwestycyjne bezpośrednio związane z wykonywaniem działalności powierzonej,

No - Nakłady odtworzeniowe bezpośrednio związane z wykonywaniem działalności powierzonej.

**Wysokość rekompensaty rocznej odpowiada sumie rekompensaty eksploatacyjnej i rekompensaty inwestycyjnej przy uwzględnieniu rozsądnego zysku, zgodnie ze wzorem:**

$$Rr = Re + Ri + Z$$

Gdzie:

Rr - rekompensata roczna,

Re - rekompensata eksploatacyjna,

Ri - rekompensata inwestycyjna,

Z - rozsądny zysk.

Do wzorów podstawia się wartości prognozowane.

Ostateczna wysokość rekompensaty rocznej wynika z uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przyjęcia budżetu Miasta Łodzi na dany rok.

Zmiana należnej kwoty rekompensaty rocznej w trakcie roku obrotowego wymaga zachowania opisanej powyżej procedury.

## **6. 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.

## **7. 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.

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

## **8. Kontrola i unikanie nadwyżek**

W celu zapewnienia, że wszystkie warunki wynikające z Decyzji UOIG są spełnione oraz monitorowania ewentualnych nadwyżek rekompensaty, niezbędne jest przeprowadzanie kontroli. Na bieżąco, minimum raz w roku, Miasto Łódź przeprowadza weryfikację, czy przesłanki wynikające z Decyzji UOIG są zachowane wraz z analizą ryzyk związanych z zachowaniem tych przesłanek w kolejnych okresach. Jeśli w ramach weryfikacji lub analizy ryzyk pojawią się wnioski, że spełnienie przesłanek w okresie powierzenia jest zagrożone, należy przyjąć i wdrożyć plan zapobiegania tym ryzykom.

Dodatkowo minimum raz na trzy lata w okresie powierzenia oraz na koniec okresu powierzenia przeprowadza się audyt rekompensaty mający głównie na celu weryfikację prawidłowości ustalenia wysokości rekompensaty, tj. w szczególności kontrolę, czy nie została przyznana rekompensata w wysokości przekraczającej kwotę ustaloną zgodnie z art. 5 Decyzji UOIG, w oparciu o przyjęty mechanizm rekompensaty dla powierzonych UOIG oraz czy inne warunki brzegowe przyjęte w Decyzji UOIG oraz akcie powierzenia zostały spełnione.

W celu przeprowadzenia audytu rekompensaty powołuje się niezależnego audytora, którego zadaniem jest weryfikacja następcza rozliczenia rekompensaty rocznej w każdym roku okresu powierzenia oraz weryfikacja projekcji finansowej i prognozowanych rekompensat rocznych na lata kolejne.

W przypadku, gdy weryfikacja przeprowadzona przez audytora wykaże, że kalkulowane IRR przekracza wartość 3,29 %, Wykonawca zobowiązany jest do zwrotu rekompensaty rocznej w części powodującej przekroczenie wskaźnika, chyba że z projekcji finansowej i przeprowadzonego audytu wynika, że przekroczenie wskaźnika w danym okresie nie spowoduje przekroczenia wskaźnika w całym okresie powierzenia. W celu weryfikacji tych przesłanek dokonuje się aktualizacji projekcji finansowej, mając na celu uniknięcie nadmiernej rekompensaty. W szczególności możliwe jest dokonanie zmiany założeń projekcji finansowej w latach pozostałych do końca okresu powierzenia, w sposób zapewniający właściwą wartość IRR lub obniżenie wielkości rekompensaty rocznej zatwierdzonej na dany rok.

Kwota rekompensaty, w części powodującej przekroczenie przez wskaźnik IRR poziomu 3,29%, pomimo zastosowania opisanych powyżej korekt, stanowi nadwyżkę rekompensaty i podlega zwrotowi.

Szczegółowe kwestie związane z wdrożeniem przez Miasto Łódź regulacji dotyczących rekompensaty powinny zostać uregulowane w zarządzeniu 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.

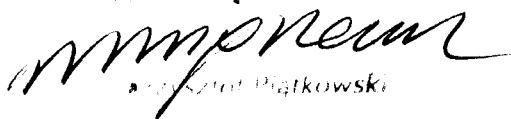
**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Tomasz KACPRZAK**

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

PREZYDENT MIASTA

  
Piotr Piątkowski

ZASTĘPCA DYREKTORA  
Biura Strategii Miasta

Karolina Włodarska  
01.12.2016

p.o. DYREKTORA  
Departamentu Architektury i Rozwoju

Tomasz Jakubiec

p.o. ZASTĘPCA DYREKTORA  
Biura Gospodarki Mieszkaniowej

Piotr Siedlecki  
2.12.2016

DYREKTOR  
BIURA ds. KAPITALIZACJI

Marcin Obijalski

DYREKTOR  
Departamentu  
Gospodarowania Miejscowością

Robert Janikowski, Oddziału Lądolęckiego

Tomasz Uruska  
02.12.2016

KIEROWNIK

Oddziału Lądolęckiego

## UZASADNIENIE

Zmiana Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 podyktowana jest koniecznością dostosowania postanowień uchwały do:

1) zmian organizacyjnych Urzędu Miasta Łodzi tj.:

a) utworzenia z dniem 1 kwietnia 2016 r. Biura Gospodarki Mieszkaniowej z jednoczesną likwidacją Wydziału Budynków i Lokali oraz powołania Zarządu Lokali Miejskich w wyniku połączenia administracji zasobów komunalnych – § 1 pkt 2 lit. b tiret 2 projektu uchwały zmieniającej.

b) zmiany nazwy od dnia 1 lipca 2016 r. Biura ds. Rewitalizacji i Rozwoju Zabudowy Miasta na Biuro ds. Rewitalizacji – § 1 pkt 2 lit. e projektu uchwały zmieniającej;

2) uchwalenia przez Radę Miejską w Łodzi nowych zasad sprzedaży lokali mieszkalnych uchwałą 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) – § 1 pkt 2 lit. c uchwały zmieniającej;

3) zapisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 1020 i 1250) oraz uchwał Rady Miejskiej w Łodzi Nr XXV/589/16 z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1197) oraz Nr XXXV/916/16 z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Łodzi – § 1 pkt 2 lit. b tiret 1 uchwały zmieniającej;

4) planowanej zmiany stawki bazowej czynszu najmu, stosownie do postanowień zawartych w rozdziale VI ust. 1.4 uchwały. Skutkiem przyjęcia jedynie zmian proponowanych w niniejszym projekcie (podwyższenie bonifikat od stawki bazowej czynszu oraz możliwej do stosowania maksymalnej ich sumy) byłoby zmniejszenie planowanych przychodów z tytułu czynszu za najem lokali. Zrekompensowane to jednak będzie planowaną zmianą stawki bazowej czynszu. Nowy poziom czynników obniżających stawkę bazową czynszu najmu oraz podwyższona maksymalna suma czynników obniżających obowiązywać będzie dopiero po ustaleniu nowej stawki bazowej czynszu – § 1 pkt 2 lit. d uchwały zmieniającej.

Skutkiem społecznym przyjęcia proponowanych zmian będzie zwiększenie uzależnienia wysokości stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego od poziomu jego wyposażenia technicznego, a także stanu technicznego oraz stanu technicznego budynku, w którym jest usytuowany. Skutkiem finansowym będzie zwiększenie planowanych przychodów z tytułu czynszu najmu, celem ich przeznaczenia na działania związane z poprawą stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi.

Jednocześnie, 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 i Księżego Młyna proponuje się wprowadzić zmiany w „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020”. Stosownie do wymogów określonych w Decyzji Komisji Europejskiej z dnia 20 grudnia 2011 roku 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), w projekcie przedstawiono następujące elementy:

- 1) opis mechanizmu rekompensaty oraz wskaźniki służące do obliczania, kontrolowania i przeglądu wysokości rekompensaty;
- 2) ustalenia na temat unikania i odzyskiwania nadwyżek rekompensaty;
- 3) odniesienie do Decyzji 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).

Zgodnie z art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz. Urz. UE C 326 z 26 października 2012 r.) „przedsiębiorstwa zobowiązane do zarządzania usługami świadczonymi w ogólnym interesie gospodarczym lub mające charakter monopolu skarbowego podlegają normom Traktatów, zwłaszcza regulom konkurencji, w granicach, w jakich ich stosowanie nie stanowi prawnej lub faktycznej przeszkody w wykonywaniu poszczególnych zadań im powierzonych. Rozwój handlu nie może być naruszony w sposób pozostający w sprzeczności z interesem Unii.”. Zgodnie z art. 345 Traktatu nie ma znaczenia, czy tego rodzaju usługi wykonywane są przez przedsiębiorstwa publiczne czy prywatne. W wyroku w sprawie Altmark (sprawa C-280/00, *Altmark Trans i Regierungspräsidium Magdeburg przeciwko Nahverkehrsgesellschaft Altmark*, Rec. 2003, I-7747), Trybunał Sprawiedliwości stwierdził, że rekompensata z tytułu świadczenia usług publicznych nie stanowi pomocy państwa w rozumieniu art. 107 Traktatu, jeżeli spełnione są równocześnie cztery warunki. W przypadkach, gdy te kryteria nie są spełnione, lecz spełnione są ogólne warunki stosowania art. 107 ust. 1 Traktatu, rekompensata z tytułu świadczenia usług publicznych stanowi pomoc państwa i podlega odpowiednim przepisom Traktatu. W takim przypadku, jeżeli spełnione są warunki określone w Decyzji 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 stycznia 2012 r. str. 3 – dalej: „Decyzja Komisji”), pomoc państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia tych usług nie podlega wymogowi uprzedniego zgłoszenia zawartego w art. 108 ust. 3 Traktatu, ponieważ może zostać uznana za zgodną z art. 106 ust. 2 Traktatu. Pomoc taka może zostać uznana za zgodną z rynkiem wewnętrznym, tylko jeśli została przyznana w celu zapewnienia wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym. W przypadku, gdy dane przedsiębiorstwo zajmuje się usługami socjalnymi, w tym zapewnianiem mieszkalnictwa socjalnego osobom w niekorzystnej sytuacji lub osobom w gorszym położeniu społecznym, które nie posiadają wystarczających środków, aby pozyskać mieszkanie na zasadach rynkowych, powinno również korzystać z możliwości zwolnienia z wymogu zgłoszenia, nawet jeśli kwota otrzymanej przez nie rekompensaty przekracza 15 mln EUR średniorocznych kwot przewidywanych w okresie powierzenia (pkt. 11 Preambuły decyzji Komisji). Aby skorzystać z przywileju zwolnienia z wymogu zgłoszenia, usługi socjalne powinny być jasno określone i zaspokajać m. in. potrzeby socjalne w zakresie mieszkalnictwa socjalnego.

Miasto Łódź zamierza ubiegać się o dofinansowanie projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi i Księżego Młyna w ramach środków unijnych przewidzianych

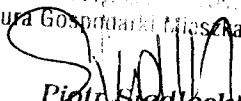
w Regionalnym Programie Operacyjnym Województwa Łódzkiego na lata 2014 – 2020. Projekty te zakładają m. in. przeprowadzenie działań rewitalizacyjnych w obiektach, w których znajdują się lokale mieszkalne, w celu stworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, co służy zapewnieniu lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Obowiązek realizacji tych zadań został nałożony na Miasto Łódź ustawą 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). Dodatkowo, na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, gminom powierzono przygotowanie, koordynowanie i tworzenie warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej prowadzenie w zakresie właściwości gminy, jako ich zadanie własne.

Zgodnie z postanowieniami Szczegółowego Opisu Osi Priorytetowych Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014 – 2020, w przypadku projektów, w których występuje pomoc publiczna wsparcie udzielane będzie zgodnie z właściwymi przepisami prawa unijnego i krajowego dotyczącymi zasad udzielania tej pomocy, obowiązującymi w momencie udzielania wsparcia. W przypadku pomocy w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym, może być ona udzielona zgodnie z zasadami określonymi w Decyzji Komisji, która stanowi w art. 4 „*Powierzenie przedsiębiorstwu wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym następuje poprzez jeden akt lub kilka aktów, których forma może zostać określona przez każde państwo członkowskie. Akt lub akty powinny w szczególności określać:*

- a) przedmiot i czas trwania zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych;*
- b) nazwę przedsiębiorstwa oraz w stosownych przypadkach odpowiednie terytorium;*
- c) rodzaj wszystkich wyłącznych lub specjalnych praw przyznanych przedsiębiorstwu przez organ powierzający;*
- d) opis mechanizmu rekompensaty oraz wskaźniki służące do obliczania, kontrolowania i przeglądu wysokości rekompensaty;*
- e) ustalenia na temat unikania i odzyskiwania nadwyżek rekompensaty; oraz*
- f) odniesienie do niniejszej decyzji. ”.*

Proponowane zmiany w „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020”, realizują wymogi przewidziane w art. 4 Decyzji Komisji w zakresie wprowadzenia do odpowiedniego aktu prawnego czasu trwania zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych, opisu mechanizmu rekompensaty oraz wskaźników służących do obliczania, kontrolowania i przeglądu wysokości rekompensaty, ustaleń na temat unikania i odzyskiwania nadwyżek rekompensaty oraz odniesienia do Decyzji Komisji. Zmiany w zakresie wprowadzenia mechanizmu rekompensaty z tytułu usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym wynikają z konieczności zapewnienia zgodności z prawem unijnym finansowania pozyskiwanego ze środków unijnych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014 – 2020 w związku z realizacją przez Miasto Łódź projektów rewitalizacyjnych.

Mając na uwadze powyższe względy, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

p.o. ZASTĘPCA DYREKTORA  
Biura Gospodarki Mieszkaniowej  
  
Piotr Stodlecki