

**UCHWAŁA NR XIX/734/20
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 29 stycznia 2020 r.**

stanowisko - apel Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie projektu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego oraz rewitalizacji Łodzi.

Na podstawie § 17 Regulaminu Pracy Rady Miejskiej w Łodzi, stanowiącego załącznik nr 7 do Statutu Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 7272), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1.1. Rada Miejska w Łodzi w pełni popiera przedstawiony przez Prezydenta Miasta Łodzi Hannę Zdanowską projekt ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego oraz rewitalizacji Łodzi, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

2. Rada Miejska w Łodzi apeluje do wszystkich posłów na Sejm RP i senatorów RP oraz do Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej o uruchomienie inicjatywy ustawodawczej, poparcie i przyjęcie przedmiotowej ustawy.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi do przesłania uchwały posłom na Sejm RP, senatorom RP oraz Prezydentowi Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

[Handwritten signature]
Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik
do uchwały Nr XIX/734/20
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 29 stycznia 2020 r.

USTAWA

z dnia

o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego oraz rewitalizacji Łodzi.

W celu zapewnienia odpowiedniej ilości gminnego zasobu mieszkaniowego, w trosce o przeprowadzenie rewitalizacji Łodzi oraz wychodząc naprzeciw potrzebie zapewnienia na ten cel środków, stanowi się, co następuje:

Art. 1. 1. Tworzy się Krajowy Fundusz Rewitalizacji Łodzi, zwany dalej „Funduszem”.

2. Krajowy Fundusz Rewitalizacji Łodzi jest państwowym funduszem celowym.

Art. 2. Przychodami Funduszu są:

- 1) darowizny, dobrowolne wpłaty oraz zapisy osób fizycznych i prawnych, a także środki przekazane przez fundacje;
- 2) wpłaty z organizowanych na rzecz Funduszu zbiórek publicznych i imprez;
- 3) dotacje celowe z budżetu państwa;
- 4) inne dochody ustalone przez Radę Ministrów.

Art. 3. 1. Środki Funduszu przeznacza się na finansowanie robót budowlanych, prac konserwatorskich i restauratorskich w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych położonych w granicach administracyjnych Miasta Łodzi ujętych w gminnej ewidencji zabytków, z zachowaniem warunków decyzji Komisji Europejskiej 2012/21/UE 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. U. UE z 2012 r., L 7, s. 3).

2. Ze środków Funduszu mogą być również finansowane inwestycje Miasta Łodzi polegające na realizacji budynków budownictwa wielorodzinnego stanowiących własność Miasta Łodzi.

Art. 4. Środki Funduszu niewykorzystane w danym roku kalendarzowym przechodzą na rok następny.

Art. 5. 1. Środkami Funduszu dysponuje Społeczny Komitet Funduszu Rewitalizacji Łodzi, zwany dalej „Komitetem”, który jest organem funduszu.

2. W skład Komitetu wchodzi: przewodniczący w osobie Prezydenta Miasta Łodzi, zastępcy przewodniczącego, członkowie i sekretarz Komitetu, powoływani przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej.

3. Komitet działa na podstawie uchwalonego przez siebie regulaminu.

4. Obsługę organizacyjną Komitetu sprawuje Biuro Komitetu, finansowane z budżetu centralnego w części dotyczącej Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, obsługę finansową zaś zapewnia Prezydent Miasta Łodzi.

5. Organizację i zakres działania Biura Komitetu określa regulamin tego Biura, nadany przez Komitet, zakres zaś i tryb obsługi finansowej Funduszu ustala Prezydent Miasta Łodzi.

Art. 6. W sprawach nieunormowanych w niniejszej ustawie stosuje się przepisy o finansach publicznych.

Art. 7. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Wprowadzenie

Łódź to miasto, które rozwinęło się na fali dynamicznego, dziewiętnastowiecznego kapitalizmu. Na przełomie XIX i XX wieku Łódź odnotowała intensywny wzrost, w latach 1840–1900 powstawało tu ponad 200 kamienic rocznie, co przyczyniło się do powstania specyficznej dla Miasta kwartałowej zabudowy kamienicznej oraz przyległych jej zespołów fabrycznych.

Strefa Wielkowiejska jest najlepiej ukształtowaną urbanistycznie częścią i historycznym centrum Łodzi. Jej charakter decyduje o tożsamości Miasta, gdyż zawiera najwięcej okazałych budynków mieszkalnych i fabrycznych oraz regularnie i najpełniej zabudowanych kwartałów. Pokrywa największy obszar w porównaniu do innych polskich miast, bo aż 1 400 hektarów. W Strefie Wielkowiejskiej Łodzi znajduje się ponad 10 tysięcy obiektów powstałych przed II wojną światową, w tym aż 3 800 cennych frontowych kamienic, 200 fabryk i warsztatów, 27 pałaców fabrykanckich i 47 willi. Wszystkie te budowle świadczą o wielonarodowej i wielowyznaniowej historii Łodzi, czyniąc z niej Miasto o unikalnym w skali Polski i Europy krajobrazie architektonicznym. Łódź ma ponadto największy zasób kamienic miejskich w kraju, nie tylko wyrażony w liczbach bezwzględnych, ale także w odniesieniu do liczby mieszkańców. Zbliżony pod względem populacji do Łodzi, Wrocław ma o połowę mniej lokali komunalnych.

Degradacja zabytkowej tkanki Miasta, z której efektami musi mierzyć się dziś wspólnota samorządowa, postępowała przez dziesięciolecia. W latach transformacji ustrojowej lat 90. i początku drugiego tysiąclecia upadek wiodącej branży tekstylnej i masowe bezrobocie spowodowały, że troska o zabytki w Mieście nie była priorytetem. Przygotowany w 1993 roku projekt programu restrukturyzacji gospodarczej Łodzi i regionu łódzkiego nie został wdrożony, a Łódź nie otrzymała żadnego systemowego wsparcia finansowego ze środków budżetu państwa. Z intensyfikującymi się problemami społecznymi, gospodarczymi i przede wszystkim technicznymi w obszarze zabytkowej tkanki zabudowy Strefy Wielkowiejskiej Miasto musiało radzić sobie samo. Dodatkowo w opinii publicznej przez szereg lat dziedzictwo XIX - wiecznej Łodzi nie było uznawane za wartościowe, co nie sprzyjało podejmowaniu wysiłków na rzecz jego odnowy. Współcześnie, przy wsparciu mieszkańców podejście to udało się zmienić i zapewnić pewne, aczkolwiek niewystarczające wobec rzeczywistej skali wyzwań, środki na rewitalizację. Istotną rolę w ratowaniu zabytkowego dziedzictwa łódzkiej architektury odegrał sektor prywatny. Pierwszy przykład komercyjnego sukcesu inwestycji zrealizowanej w obiekcie przemysłowym – dawnych zakładach Izraela Poznańskiego, znanych dziś pod nazwą „Manufaktura” – stał się punktem zwrotnym w myśleniu o historycznym dziedzictwie Łodzi. Dopiero w późniejszym okresie systemowe działania rewaloryzacji zabytkowej spuścizny Miasta wdrożyły władze publiczne. Podejmowane szerokie działania edukacyjne, animacyjne, a także wdrożenie programów, takich jak: Miasto kamienic, Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi, rewitalizacja Księżego Młyna oraz liczne prace remontowe w obiektach zabytkowych realizowane ze środków publicznych oraz prywatnych w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji miasta Łodzi przyczyniają się do sukcesywnej odbudowy i rewaloryzacji zabytkowej tkanki w Strefie Wielkowiejskiej. Sprzyja to wzrostowi poparcia opinii publicznej dla realizowanych przedsięwzięć. Jednakże zbiorowy wysiłek na rzecz systematycznej i konsekwentnej odnowy cennej zabudowy Miasta opartej o środki własne i pozyskiwane przez gminę przy udziale kapitału prywatnego są niewystarczające wobec skali zdiagnozowanych potrzeb.

Mając powyższe na uwadze, można uznać, że Łódź musi się zmierzyć z ponadprzeciętnymi wyzwaniami w zakresie rewitalizacji na bardzo rozległym obszarze.

1. Potrzeba i cel wydania ustawy

Celem niniejszej ustawy jest zapewnienie adekwatnych środków na przeciwdziałanie degradacji unikalnej, zabytkowej zabudowy miejskiej Łodzi oraz wspieranie tworzenia zasobu komunalnego na potrzeby mieszkańców. Proponowane rozwiązania będą stanowiły wsparcie z poziomu centralnego dla rewitalizacji Łodzi w związku z faktem, że obecne potrzeby przekraczają znacząco możliwości dostępne Gminie, nawet przy wykorzystaniu dostępnych środków unijnych. Proponowana ustawa stanowi instrument wdrożenia założeń przedstawionych w exposé Prezesa Rady Ministrów Pani Beaty Szydło, ogłoszonego w Sejmie w dniu 18 listopada 2015 r., w którym Pani Premier zadeklarowała „chcemy, by rozkwitała Łódź – to jedno z wielkich centrów reindustrializacji”. Podejmowane w ostatnich latach intensywne starania samorządu pozwoliły przywrócić zadowalający stan tylko części łódzkich kamienic. Skala prac niezbędnych dla zachowania walorów historycznego układu zabudowy Łodzi przed postępującą, trwającą od dekad degradacją, predestynuje ją do objęcia dodatkową opieką. Wedle szacunków, przy utrzymaniu obowiązujących rozwiązań prawnych związanych z ochroną konserwatorską, koszty odnowy miejskich kamienic wyniosą 13 mld złotych. Za powyższą kwotę może zostać odnowionych ok. 1 600 nieruchomości.

Mając na względzie powyższe oraz w trosce o przeprowadzenie rewitalizacji Łodzi tworzy się Krajowy Fundusz Rewitalizacji Łodzi, którego beneficjentami mogą być podmioty realizujące roboty budowlane, prace konserwatorskie i restauratorskie w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych położonych w granicach administracyjnych Miasta Łodzi ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz Miasto Łódź przy realizacji budynków budownictwa wielorodzinnego stanowiących jego własność.

Dofinansowanie może być udzielane zarówno w formie dotacji celowej, jak i pożyczki. Środkami Funduszu dysponuje Społeczny Komitet Funduszu Rewitalizacji Łodzi, który działa w oparciu o uchwalony przez siebie regulamin.

2. Rzeczywisty stan w dziedzinie, która ma być unormowana

Spośród polskich miast Łódź jest właścicielem największej liczby kamienic i mieszkań komunalnych. Większość kamienic to położone w Strefie Wielkomiejskiej ponad stuletnie obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, które nigdy nie były gruntownie remontowane.

Obecnie (stan: na czerwiec 2019 r., GUS) w gminnej ewidencji zabytków znajdują się 2 233 obiekty, zarówno prywatne, jak i publiczne, z których jedynie 346 nie wymaga prac remontowych, natomiast aż 752 wymaga pilnej interwencji. W czerwcu 2019 roku w trakcie remontu było 58 obiektów, a w odniesieniu do 1 076 służby konserwatorskie nie posiadały informacji nt. stanu technicznego.

Obiekty odnawiane przez Miasto Łódź w ramach programu Miasto Kamienic (226 budynków) oraz inwestycji w ramach Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi (ponad 140 budynków), to przede wszystkim tanie kamienice czynszowe, budowane z materiałów o niskiej jakości, o drewnianych stropach, nierzadko posadowione na kamieniach polnych i pozbawione fundamentów. Ich stan techniczny wymaga zwykle zrekonstruowania stolarki okiennej i drzwiowej, detali architektonicznych, wymiany dachu, wymiany i montażu instalacji wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej i centralnego ogrzewania oraz wymiany i wzmocnienia więźb dachowych, a także elementów konstrukcji. Służby konserwatorskie nakładają na właścicieli kamienic obowiązek napraw i uzupełnień sztukaterii, malowideł na ścianach i sufitach we wnętrzach lokali oraz na klatkach schodowych, układania parkietów dębowych, odtwarzania drewnianych stropów, rekonstrukcji metaloplastyki czy

pozostawienia i odnowy w lokalach mieszkalnych zabytkowych pieców kaflowych, nawet w sytuacji, w której w budynku instalowana jest sieć centralnego ogrzewania.

Wsparcie z poziomu krajowego jest niezbędne nie tylko z powodu rozmiaru przedsięwzięcia, ale także z uwagi na rosnące koszty inwestycji budowlanych. W ciągu ostatniej dekady koszty remontów mieszkań komunalnych i lokali socjalnych wzrosły średnio o 250%. W 2010 roku średni koszt remontu lokalu socjalnego wynosił 10 tys. zł, a mieszkania – 15 tys. zł. W roku 2019 średnie koszty wzrosły odpowiednio do 25 tys. zł i 34,5 tys. zł. Nierzadko koszt remontu pojedynczego mieszkania przekracza 50 tys. zł.

W przypadku remontów generalnych całych kamienic wzrost kosztów o 230% został w Łodzi odnotowany na przestrzeni tylko ostatnich 5 lat. Dzisiaj na kompleksową odnowę jednej nieruchomości potrzeba średnio 8 mln złotych. Przy tych założeniach na remont całego gminnego zasobu mieszkaniowego potrzeba 13 mld złotych.

Konieczność zwiększenia zasobu komunalnego Miasta Łodzi wynika z dzisiejszych potrzeb mieszkaniowych łodzian. Obecnie Gmina zapewnia lokale socjalne, mieszkania komunalne i lokale tymczasowe oraz realizuje przeprowadzki z tytułu:

- wykwaterowań z budynków w złym stanie technicznym,
- przeprowadzek związanych z rewitalizacją oraz kluczowymi dla Miasta inwestycjami,
- eksmisji oraz
- indywidualnych spraw rozpatrzonych przez Komisję Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej.

Na koniec 2019 roku Zarząd Lokali Miejskich (ZLM) prowadził ponad 9 tys. tego typu spraw. W wielu przypadkach lokatorzy odmawiają przyjęcia propozycji lokali zamiennych oraz wyprowadzenia się z budynku, którego stan techniczny zagraża ich bezpieczeństwu i zdrowiu, w związku z czym gmina zmuszona jest przeprowadzić procedurę eksmisji na drodze sądowej. Takich spraw na koniec 2019 roku ZLM prowadził ponad pół tysiąca. Czas oczekiwania na wyrok wynosi nawet półtora roku, a w przypadku, kiedy lokator się od niego odwoła, postępowanie sądowe wydłuża się nawet o kolejny rok.

3. Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Projektodawcy proponują (art. 1–5 projektowanej ustawy) utworzenie krajowego funduszu na rzecz wsparcia budownictwa czynszowego oraz remontów zabytkowych nieruchomości mieszkalnych w mieście Łodzi (zwanego dalej „Funduszem”). Skala potrzeb finansowych odnowy zasobu mieszkalnego stanowiącego nie tylko własność Miasta, ale także prywatną, jest tak duża, że Gmina nie jest w stanie sama im sprostać, nawet przy wykorzystaniu dostępnych dzisiaj zewnętrznych funduszy. Dotychczas obowiązujące przepisy nie dają podstawy prawnej dla funkcjonowania takiego Funduszu, co skutkuje brakiem podstaw prawnych dla ustanowienia systemowej, wieloletniej i kompleksowej pomocy ze środków centralnych na ratowanie zabytkowego dziedzictwa Łodzi.

4. Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne

Zastosowanie projektowanych rozwiązań przyczyni się do szybszej i efektywniejszej odnowy zabytkowego zasobu komunalnego, uzyskania spójności społecznej poprzez zapobieżenie segregacji przestrzennej i tworzenie zróżnicowanej społeczności na obszarze Miasta. Dodatkowo, możliwy będzie szybszy rozwój społecznego budownictwa czynszowego, którego obecny zasób nie zaspokaja potrzeb mieszkaniowych gminy.

Planowane działania rewitalizacyjne mają charakter świadczenia przez Miasto Łódź usług w ogólnym interesie gospodarczym, zgodnie z art. 3 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 przedsiębiorcom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 11.01.2012, str. 3).

5. Źródła finansowania

Projektodawca przewiduje, że źródłami finansowania projektowanych rozwiązań będą:

- 1) darowizny, dobrowolne wpłaty oraz zapisy osób fizycznych i prawnych, a także środki przekazane przez fundacje;
- 2) wpłaty z organizowanych na rzecz Funduszu zbiorów publicznych i imprez;
- 3) dotacje celowe z budżetu państwa;
- 4) inne przychody ustalone przez Radę Ministrów.

6. Projekt nie wymaga uchwalenia aktów wykonawczych

7. Przedmiot projektowanej regulacji jest zgodny z prawem Unii Europejskiej

Transfery środków dokonywane z budżetu państwa na sfinansowanie Funduszu powołanego projektowaną ustawą, jako takie, nie stanowią pomocy publicznej, ponieważ sam Fundusz nie spełnia kryteriów definicyjnych przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 107 ust. 1 Traktatu o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej. Natomiast mechanizm przyznawania dotacji celowych lub pożyczek ze środków, którymi będzie dysponował Fundusz, na rzecz Miasta Łodzi lub podmiotów prywatnych – właścicieli nieruchomości, na których miałyby być realizowane przedsięwzięcia, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 oraz z 2019 r. poz. 730, 1696 i 2020), musi uwzględniać warunki wynikające z regulacji UE dotyczącej świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym. W szczególności, w aktualnym stanie prawnym, będzie tu miał zastosowanie art. 4 decyzji Komisji Europejskiej z dnia 20 grudnia 2011 r. nr 2012/21/UE 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. Każdorazowy akt skutkujący przyznaniem pomocy ze środków Funduszu będzie więc musiał 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, o ile takie będą przyznane;
 - 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 decyzji Komisji Europejskiej 2012/21/UE.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łodzi
Marcin Gołaszewski