

**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 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948) 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 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 poz. 1187), zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr XXX/780/16 z dnia 25 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2613) i Nr XXXVIII/1016/16 z dnia 7 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5784), wprowadza się następujące zmiany:

1) 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”, 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 drugi i trzeci otrzymują brzmienie:

„Nakłady przeznaczane dotychczas w budżecie Miasta na techniczne utrzymanie budynków gminnych były niewystarczające, aby odczuć znaczącą poprawę stanu technicznego zasobu, pomimo wydatków poniesionych w ramach programu „Mia100 Kamienic”, później nazwanego „Miastem Kamienic” realizowanego w latach 2011-2015 r. W okresie tym (wg stanu na 10 lipca 2015 r.) w 191 budynkach mieszkalnych wykonano remonty o różnym zakresie. Liczba ta stanowi 6,27% budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta. Obecnie dokonana analiza stanu technicznego zasobu pozwala stwierdzić, że dynamika dekapitalizacji zasobu postępuje szybciej niż uzyskane efekty prowadzonych działań remontowych.

Nadzieją na możliwość dalszej poprawy stanu budynków jest spodziewane przez Miasto pozyskanie unijnych środków finansowych na wspomnianą wyżej rewitalizację obszarową centrum miasta.”;

2) 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 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, 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 przygotowywanego projektu Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi 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 projektu Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi, tj. 1 stycznia 2017 r.

Jako moment zakończenia świadczenia usługi w ogólnym interesie gospodarczym przyjmuje się zakończenie okresu trwałości projektu Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi, 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 zawarcie umowy na okres dłuższy, tj. minimum 12 lat, obejmujący okres realizacji inwestycji oraz okres amortyzacji projektu Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi.

4. Rekompensata

Za wykonywanie usług w ogólnym interesie gospodarczym 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 projektu Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi. 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 Miastu zadań przysługuje rekompensata niezbędna do pokrycia kosztów netto, wynikających z wywiązywania się ze zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych, z uwzględnieniem rozsądnego zysku. Wysokość przyznanej Miastu 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**

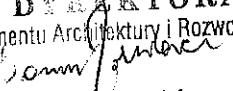
Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

WICEPREZYDENT MIASTA

Krzysztof Piątkowski


P.O. DYREKTORA
Departamentu Architektury i Rozwoju

Tomasz Jakubiec

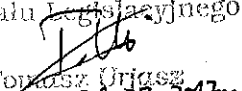
DYREKTOR
BIURA ds. REWITALIZACJI


Marcin Obijalski


Piotr Olszowiec
Radca Prawny
31.03.2017r.

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

PP. ZASTĘPCY DYREKTORA
Biura Gospodarki Mieszkaniowej

Piotr Siedlecki

KIEROWNIK
Biura Legislacyjnego

Tomasz Urjusz
31.03.2017r.

UZASADNIENIE

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. 1187) zmienionej uchwałą Nr XXX/780/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2613) oraz uchwałą Nr XXXVIII/1016/16 Rady Miejskiej Łodzi z dnia 7 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5784), przyjęto w Rozdziale IXa zasady wdrożenia mechanizmu rekompensaty z tytułu realizacji przez Miasto Łódź usługi w ogólnym interesie gospodarczym z zakresu mieszkalnictwa i realizacji projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi.

W dniu 24 lutego 2017r. Miasto Łódź otrzymało uwagi w trakcie oceny formalnej do projektu Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi z terminem odpowiedzi do 6 kwietnia 2017r. W związku z powyższym Miasto Łódź zleciło w dniu 7 marca 2017r. weryfikację uchwalonego mechanizmu rekompensaty zewnętrznej firmie w terminie do 5 kwietnia 2017r. w celu uzyskania zgodności wcześniej przyjętych założeń ze zgłoszonymi uwagami formalnymi oraz uzyskania pozytywnej oceny formalnej.

Z otrzymanych rekomendacji wyniknęła konieczność zmiany ww. Uchwały. W rezultacie w projekcie niniejszej Uchwały skorygowano zagadnienia związane z ramowymi 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.

Szczegółowe kwestie dotyczące zasad wdrożenia mechanizmu rekompensaty (m.in. wzór określający maksymalny dopuszczalny poziom rekompensaty) oraz określenia wskaźników służących do jej obliczania, kontrolowania i przeglądu zostaną uregulowane na poziomie aktu wykonawczego, jakim jest zarządzenie Prezydenta Miasta Łodzi. Przygotowany projekt zmiany Uchwały wskazuje stosowną delegację do wydania zarządzenia.

Jednocześnie z uwagi na konieczność weryfikacji dokumentacji dotyczącej zadania „Rewitalizacja Księżego Młyna”, zostanie ono wskazane w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 w momencie przygotowania dokumentacji aplikacyjnej.

DYREKTOR
BIURA ds. REWITALIZACJI

Marcin Obijalski