

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia**

w sprawie powierzenia Łódzkiej Spółce Infrastrukturalnej Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością wykonywania zadań własnych gminy z zakresu rewitalizacji.

Na podstawie art. 9 ust. 2 oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398) i art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2017 r. poz. 827, z 2018 r. poz. 1496 i 1693 oraz z 2019 r. poz. 492), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. Powierza się Łódzkiej Spółce Infrastrukturalnej Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością wykonywanie zadań własnych gminy z zakresu rewitalizacji obejmujących realizację przedsięwzięć rewitalizacyjnych, dotyczących nieruchomości przekazanych przez Miasto Łódź tytułem aportu lub na podstawie innego stosunku cywilnoprawnego.

§ 2. Prezydent Miasta Łodzi, działający jako Zgromadzenie Wspólników Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, ustali zasady i sposób wykonywania zadań, o których mowa w § 1.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

AKCEPTUJE
PREZYDENT MIASTA ŁODZI
Hanna Zdanowska
Hanna Zdanowska

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi
WICEPREZYDENT MIASTA

Krzysztof Piątkowski
Krzysztof Piątkowski

DYREKTOR
Departamentu Prezydenta
Tomasz Jakubiec
Tomasz Jakubiec

p.o. DYREKTORA
Departamentu Architektury i Rozwoju
Robert Kolozyński
Robert Kolozyński

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

Z-CA DYREKTORA
Biura ds. Rewitalizacji
Elżbieta Michalska
Elżbieta Michalska

RADCA PRAWNY
Huwert Bizeziński
Huwert Bizeziński
td-M-1557
22.03.2019r.

KIEROWNIK
Oddziału Legislacyjnego
Tomasz Urjasz
Tomasz Urjasz
22.03.2019r.

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie powierzenia Łódzkiej Spółce Infrastrukturalnej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wykonywania zadań własnych Miasta Łodzi z zakresu rewitalizacji.

Miasto Łódź jako prekursor obszarowych i kompleksowych działań rewitalizacyjnych realizowanych na dużą skalę w 2014 roku we współpracy z Ministerstwem Rozwoju rozpoczęło realizację pierwszego projektu pilotażowego pn. „*Opracowanie modelu prowadzenia rewitalizacji obszarów miejskich na wybranym obszarze w Mieście Łodzi*”. Celem projektu było stworzenie podstaw merytorycznych do dalszego planowania i realizacji procesu rewitalizacji Łodzi oraz innych polskich miast. Z uwagi na konieczność zapewnienia kompleksowości działań w wielu różnych aspektach, w tym w aspekcie technicznym i przestrzennym, jako jeden z modeli prowadzenia działań rewitalizacyjnych wskazano działania za pośrednictwem spółki komunalnej. Model zakładał przekazanie do spółki miejskiej w formie aportu nieruchomości wymagających kompleksowych remontów, za których przeprowadzenie odpowiedzialna byłaby spółka. Dodatkowo założono różne sposoby finansowania remontów, np.: leasing zwrotny nieruchomości, zamknięte fundusze inwestycyjne, kredyty, obligacje.

Powyższy model miał umożliwić realizację działań rewitalizacyjnych w aspekcie technicznym na większą skalę odpowiadającą skali wyzwań jakie stoją przed Miastem Łódź, a do których sfinansowania wymagane są środki znacząco przekraczające możliwości finansowe budżetu Miasta. Model dodatkowo stwierdzał wprost, że jako jedno z kryteriów doboru nieruchomości do przekazania aportem powinien być ich zabytkowy charakter cyt.: „*Model będzie zatem dotyczył takich nieruchomości, których Miasto nie chce, bądź nie może sprzedać, np. wymagających rozwiązania bardziej złożonych problemów społecznych, nieruchomości z budynkami zasiedlonymi przez mieszkańców lub nieruchomości z najemcami lokali użytkowych, czy nieruchomości zabytkowych.*” Jednym z istotnych założeń Modelu było określenie jako jednego z koniecznych warunków jego działania przekazywanie nieruchomości cyt.: „*(...) niezamieszkałych lub o funkcji innej niż mieszkalna, które będą mogły być wykorzystane na prowadzenie działalności przynoszącej dochody spółce.*”. W punkcie 7.2 opracowanego Modelu wskazane zostało, że cyt.: „*Bardzo ważnym elementem modelu jest działalność przynosząca dochód. Będzie to wynajem powierzchni na cele komercyjne, różnym podmiotom na cele usługowe, w tym hotelowe, gastronomiczne, biurowe, a także na cele kulturalne. W celu uniknięcia niepożądanych przestojów, działania promocyjne mające na celu pozyskanie potencjalnych najemców powinny rozpocząć się jeszcze przed ukończeniem wszystkich prac budowlanych. Proces pozyskania najemców może być przeprowadzony w ramach istniejących struktur Spółki, jak również przez firmy specjalizujące się w komercjalizacji powierzchni.*”.

Zgodnie z powyższym, planowane przez Spółkę działania związane z otrzymanymi aportem nieruchomościami uwzględniają wprowadzanie zróżnicowanych funkcji umożliwiających optymalizację dochodów. Jako efekt działań prowadzonych przez Spółkę w aspekcie technicznym wskazane zostało cyt.: „*Efekt materialnym działań Spółki jest odnowienie substancji majątkowej oraz nadanie nowego blasku określonym kwartałom miasta. Niewątpliwym efektem odniesienia zabudowy jest wzrost atrakcyjności obszaru miasta objętego rewitalizacją, poprawa warunków zamieszkania mieszkańców oraz zmiana otoczenia, co przekłada się na wzrost zainteresowania danym kwartałem/obszarem miasta w celach mieszkalnych.*” Wskazane zostały także korzyści wynikające z udziału Spółki w procesie

rewitalizacji w kontekście budżetu Miasta Łodzi cyt. „*Budżet Miasta będzie czerpał korzyści z tytułu zwiększonych podatków w obiektach Spółki, w których ulokują się podmioty komercyjne.*”.

Działania planowane do realizacji przez Spółkę wpisują się przede wszystkim w następujące cele operacyjne Gminnego Programu Rewitalizacji miasta Łodzi:

1. *Cel operacyjny 2.1. Budować wizerunek centrum Łodzi jako przestrzeni atrakcyjnej, żywej, kreatywnej, ciekawej i przyjaznej;*
2. *Cel operacyjny 2.2. Tworzyć przesłanki do odczuwania dumy z centrum Łodzi przez uznanie wartości architektury przełomu XIX i XX wieku oraz wprowadzanie do centrum projektów budujących prestiż obszaru;*
3. *Cel operacyjny 2.3. Stopniowo uspoźniać i wzbogacać krajobraz kulturowy obszaru jako fundament tożsamości lokalnej;*
4. *Cel operacyjny 3.1. Tworzyć przestrzenie dla działalności gospodarczej;*
5. *Cel operacyjny 3.2. Wspierać synergię przedsiębiorczości;*
6. *Cel operacyjny 4.1. Poprawić standard techniczny budynków mieszkalnych i usługowych w obszarze zamieszkania;*
7. *Cel operacyjny 4.2. Promować powstawanie przestrzeni publicznych i półpublicznych aranżowanych z udziałem mieszkańców;*
8. *Cel operacyjny 4.3. Poprawić wyposażenie obszarów zamieszkania w niezbędną sieciową infrastrukturę techniczną.*

Planowane przez Spółkę działania wpisują się między innymi w następujące typy pozostałych dopuszczalnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych:

- *Typ 28: Przedsięwzięcia zlokalizowane w centrum Łodzi, tworzące jego wizerunek jako przestrzeni atrakcyjnej, żywej, kreatywnej, ciekawej i przyjaznej,*
- *Typ 33: Zachowanie i ochrona historycznej struktury miasta oraz obiektów zabytkowych istotnych dla krajobrazu kulturowego Łodzi,*
- *Typ 35: Budowanie atrakcyjności obszaru rewitalizacji w oparciu o historię miasta i działania podejmujące z nią dialog,*
- *Typ 36: Tworzenie lokali użytkowych w obszarach zamieszkania, szczególnie w dolnych kondygnacjach kamienic (aktywne partery), oraz innych powierzchni odpowiednio do planowanej funkcji, zarówno w częściach przyulicznych, jak i w oficynach.*
- *Typ 50: Programy poprawy termoizolacyjności nieruchomości: wymiany okien, poprawy izolacyjności ścian (z zachowaniem zasady, że izolowanie elewacji nie może odbywać się kosztem ich wartości architektonicznej, szczególnie w przypadku obiektów zabytkowych) stropów i dachów,*
- *Typ 54: Aranżowanie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałów, również przez wspólnoty i właścicieli nieruchomości.*

Dzięki planowanym działaniom remontowym obiektów zabytkowych, które zostały przekazane do Spółki, wzrośnie atrakcyjność i prestiż bezpośredniego sąsiedztwa, co stanowi istotny element przemian centrum Łodzi w ramach procesu rewitalizacji. W punkcie 3.1.5.6 właściciele kamienic wskazani zostali jako jeden z ważnych interesariuszy procesu rewitalizacji. Zgodnie z założeniami GPR w kontekście zapewnienia komplementarności działań i włączenia szerokiego grona interesariuszy, ŁSI sp. z o.o.

uznać należy za właściciela, który w celu spełnienia założeń określonych w Programie, powinien doprowadzić do podjęcia działań remontowych posiadanych nieruchomości.

Z uwagi na istotną rolę jaką może odegrać Spółka w procesie rewitalizacji Łodzi zasadne jest jednoznaczne określenie jej zadań związanych z tym procesem.

Działania Spółki polegające na przygotowaniu i przeprowadzeniu procesów inwestycyjnych w odniesieniu do nieruchomości zabytkowych, wymagające poniesienia znaczących nakładów finansowych przyczynią się w istotny sposób do podniesienia poziomu atrakcyjności obszaru rewitalizacji. Funkcje każdej nieruchomości przekazywanej Spółce będą uzgadniane między Miastem a ŁSI sp. z o.o. na posiedzeniach Komitetu Sterującego ds. Rewitalizacji. Spółka zaproponuje modele finansowe dla każdej nieruchomości umożliwiające realizację przyjętych założeń. Zyski wypracowane w wyniku realizowanych przez Spółkę przedsięwzięć rewitalizacyjnych będą przeznaczane na realizację kolejnych przedsięwzięć z zakresu rewitalizacji.

Z-CIA DYREKTORA
Biura ds. Rewitalizacji



Elżbieta Michalska