

Druk BRM nr 321/2019

Projekt z dnia 23 grudnia 2019 r.

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

**stanowisko - apel Rady Miejskiej w Łodzi
—w sprawie 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 2009 r. Nr 347, poz. 2860, z 2014 r. poz. 3718, z 2018 r. poz. 6904 oraz z 2019 r. poz. 5106), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1.1 Rada Miejska w Łodzi w pełni popiera przedstawiony przez Prezydent 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**

Marcin GOŁASZEWSKI

Projektodawcą uchwały jest

Doraźna Komisja ds. projektu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego oraz rewitalizacji Łodzi

Przewodniczący Doraźnej Komisji ds. projektu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego oraz rewitalizacji Łodzi


Mateusz Walasek

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

dr Marcin Górski
ŁD-M-1716

23.12.2019

UZASADNIENIE

Mając świadomość wagi problemu i konieczności ratowania łódzkich kamienic Doraźna Komisja ds. projektu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego oraz rewitalizacji Łodzi Rady Miejskiej w Łodzi wnosi przedmiotowy projekt uchwały przyłączając się do argumentów przedstawionych w uzasadnieniu do popieranego projektu ustawy.

**Przewodniczący
Doraźnej Komisji
ds. projektu ustawy o szczególnych zasadach
przygotowania i realizacji inwestycji
z zakresu budownictwa mieszkaniowego
oraz rewitalizacji Łodzi**


Mateusz Walasek

USTAWA

z dnia grudnia 2019 r.

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. 1. W odniesieniu do zabytków nieruchomości położonych w granicach administracyjnych Miasta Łodzi zgodę na wykreślenie zabytku nieruchomego z gminnej ewidencji zabytków na obszarze zdegradowanym, zamiast organu wskazanego w art. 22 ust. 5 pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 i 2245 oraz z 2019 r. poz. 730 i 2020), wydaje Rada Miejska w Łodzi w drodze uchwały na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, jeżeli wniosek uzasadnia on zamiarem realizacji na terenie nieruchomości inwestycji, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

2. W przypadku, kiedy wykreślenie, o którym mowa w ust. 1 następuje na wniosek właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, przenoszenie własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości ani obciążenie tej nieruchomości zobowiązaniem hipotecznym nie jest dopuszczalne przed upływem 10 lat od dnia wykreślenia z ewidencji zabytków, z wyjątkiem:

1) sprzedaży odrębnej własności lokalu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, o liczbie lokali w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309) nie mniejszej niż liczba lokali w budynku stanowiącym zabytek nieruchomy, który był przedmiotem wykreślenia;

2) obciążenia księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej zabytek hipoteką ustanowioną na rzecz banku na zabezpieczenie wykonania zobowiązania z mocy kredytu

zabezpieczonego hipoteką, wynikającego z umowy zawartej w celu sfinansowania realizacji inwestycji polegającej na wzniesieniu budynku, o którym mowa w pkt. 1.

3. Właściciel lub użytkownik wieczysty, na którego wniosek podjęto uchwałę, o której mowa w ust. 1, jest zobowiązany do rekonstrukcji wystroju oraz kształtu elewacji frontowej zabytku nieruchomego, którego dotyczyło wykreślenie. Rada Miejska w Łodzi określa w uchwale, o której mowa w ust. 1, termin realizacji tego obowiązku. W przypadku zawinionego uchybienia temu terminowi sprawca podlega karze określonej w art. 108 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 i 2245 oraz z 2019 r. poz. 730 i 2020).

Art. 7. 1. Decyzję, o której mowa w art. 66 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, 1309, 1524, 1696, 1712, 1815, 2166 i 2170) w odniesieniu do budynku położonego w granicach administracyjnych miasta Łodzi może wydać również Prezydent Miasta Łodzi po uzyskaniu opinii Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi. Jeżeli organ ten wydał decyzję, wówczas również temu organowi służą w odniesieniu do tej decyzji uprawnienia organu egzekucyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1438, 1495, 1501, 1553, 1579, 1655, 1798, 1901 i 2070).

2. W przypadku wydania decyzji, o której mowa w art. 68 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, której adresatem jest Miasto Łódź, Prezydent Miasta Łodzi jest w odniesieniu do tej decyzji uprawniony do wykonywania uprawnień wierzyciela w zakresie określonym w ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, a osoby zajmujące lokale w nieruchomości, której dotyczy decyzja, są zobowiązane w zakresie obowiązku opróżnienia i wydania tych lokali, na podstawie tej decyzji.

Art. 8. W sprawach nieunormowanych w niniejszej ustawie stosuje się przepisy o finansach publicznych.

Art. 9. W ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 i 2245 oraz z 2019 r. poz. 730 i 2020) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 13 po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Z rejestru skreśla się część zabytku nieruchomego położonego w granicach administracyjnych Miasta Łodzi, na którego terenie zlokalizowano przedsięwzięcie, o którym 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) w zakresie obejmującym

wnętrza lokali w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309).”;

2) w art. 22 po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

„5a. Porozumienie, o którym mowa w ust. 5 pkt 3 nie jest wymagane w odniesieniu do części zabytków nieruchomych położonych w granicach administracyjnych Miasta Łodzi, na których terenie zlokalizowano przedsięwzięcie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji w zakresie obejmującym wnętrza lokali w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.”.

Art. 10. 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 1400 hektarów. W Strefie Wielkowiejskiej Łodzi znajduje się ponad 10 tysięcy obiektów powstałych przed II wojną światową, w tym aż 3800 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 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 narzędzi regulacyjno-prawnych oraz adekwatnych środków na przeciwdziałanie degradacji unikalnej, zabytkowej zabudowy miejskiej Łodzi oraz wspieranie tworzenia zasobu komunalnego na potrzeby mieszkańców. Proponowane rozwiązania będą stanowić 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 Prezes 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. 1600 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. Konieczność wykonania każdorazowo szeregu uzgodnień konserwatorskich sprawia, że ich rewaloryzacja jest czasochłonna i kosztowna.

Obecnie (stan: na czerwiec 2019 r., GUS) w gminnej ewidencji zabytków znajdują się 2233 obiekty, zarówno prywatne, jak i publiczne, z których jedynie 346 nie wymaga prac remontowych, natomiast aż 752 wymaga pilnej interwencji. W czerwcu 2019 r. w trakcie remontu było 58 obiektów, a w odniesieniu do 1076 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 proc. 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 proc. został w Łodzi odnotowany na przestrzeni tylko ostatnich 5 lat. Dzisiaj na kompleksową odnowę jednej nieruchomości potrzeba średnio 8 milionów złotych. Przy tych założeniach na remont całego gminnego zasobu mieszkaniowego potrzeba 13 miliardów 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.

W proponowanym rozwiązaniu, w celu obniżenia kosztów remontów oraz wyjścia naprzeciw potrzebie zapewnienia odpowiedniej ilości zasobu mieszkań komunalnych, zakłada się ograniczenie ochrony konserwatorskiej we wnętrzach lokali położonych w budynkach mieszkalnych. Prowadzenie w nich prac konserwatorskich przy sztukateriach, malowidłach ściennych, parkietach czy piecach jest bowiem kosztowne, a efekty pracy pozostają niedostępne dla szerszej publiczności z uwagi na to, że lokatorzy nie udostępniają ich osobom postronnym. Zgodnie z art. 9 pkt 1 projektowanej ustawy, w odniesieniu do nieruchomości wpisanych jako zabytki nieruchome do rejestru zabytków i położonych w granicach administracyjnych Miasta Łodzi, na których terenie zlokalizowano przedsięwzięcie, o którym 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), nastąpiłoby częściowe skreślenie z rejestru zabytków takich zabytków nieruchomych, obejmujące wnętrza lokali w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309). Skreślenie to umożliwi rezygnację z wysoce kosztownych nakładów inwestycyjnych, których efekty pozostają dostępne zasadniczo tylko dla lokatorów. Dotychczas obowiązujące przepisy nie dają możliwości takiego skreślenia z rejestru.

W dotychczasowym stanie prawnym wykreślenie z gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Prezydenta Miasta Łodzi wewnątrz lokali położonych w budynku stanowiącym zabytek nieruchomy wymaga porozumienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (art. 22 ust. 5 pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 i 2245 oraz z 2019 r. poz. 730 i 2020)). Projektowany stan prawny zakłada, że porozumienie takie nie będzie wymagane (art. 9 pkt 2 projektowanej ustawy), natomiast wymagana będzie uchwała Rady Miejskiej podejmowana na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego zabytku (art. 6 ust. 1 projektowanej ustawy). Jednocześnie, aby uniknąć spekulacji gruntami, projektowana ustawa zakłada wprowadzenie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości, w odniesieniu do której Rada Miejska udzieliła zgody na wykreślenie, przez okres 10 lat, z wyjątkiem obciążenia hipotecznego ustanowionego w celu zabezpieczenia ustanowionego na rzecz banku, który

udzieliłby kredytu zabezpieczonego hipoteką na sfinansowanie realizacji inwestycji polegającej na wzniesieniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego na takiej nieruchomości (art. 6 ust. 2 projektowanej ustawy). Zgodnie z art. 6 ust. 3 projektowanej ustawy, właściciel lub użytkownik wieczysty – a więc również Miasto Łódź, co wymaga podkreślenia – byłby zobowiązany do rekonstrukcji wystroju oraz kształtu elewacji frontowej zabytku nieruchomego, którego dotyczyło wykreślenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej (art. 6 ust. 3 projektowanej ustawy). Termin realizacji tego obowiązku określałaby Rada Miejska w Łodzi, uwzględniając realia gospodarcze.

Niniejsza ustawa umożliwia Radzie Miejskiej w Łodzi, w miejsce – jak to jest w dotychczasowym stanie prawnym – Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, podejmowanie decyzji o wyrażeniu zgody na wykreślenie obiektu w złym stanie technicznym z gminnej ewidencji zabytków. Problem utrzymania ponad stuletnich kamienic mieszkalnych jest złożony. Służby konserwatorskie w swoich decyzjach odnoszą się zwykle jedynie do wartości kulturowych i architektonicznych samego obiektu. Aspekt społeczny i ekonomiczny jest często pomijany. Nie negując znaczenia interesu ogólnego polegającego na zapewnieniu ochrony konserwatorskiej dla materialnego dziedzictwa kultury, należy podkreślić w ślad za wyrokiem Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z 4 listopada 2014 r. w sprawie *„Kozminski przeciwko Polsce”*, skarga nr 33949/05, że musi ona być należycie wyważana z interesami indywidualnymi, w tym interesem mieszkańców danej kamienicy, którym należy zapewnić realizację prawa do godnych warunków mieszkalnych, odpowiadających wymaganiom współczesności, jak i interesem właściciela zabytku, ponoszącego znaczne nakłady finansowe. Proponuje się zatem, aby każdy wniosek o wykreślenie obiektu z gminnej ewidencji zabytków był głosowany na posiedzeniu Rady Miejskiej, po dyskusji z udziałem przedstawicieli środowiska konserwatorów, urbanistów i architektów oraz mieszkańców. Takie rozwiązanie pozwoli przy podejmowaniu decyzji o wykreśleniu obiektu z gminnej ewidencji zabytków każdorazowo wziąć pod uwagę nie tylko względy wartości historycznych obiektu, ale także kwestie społeczne i gospodarcze, zgodnie ze stanowiskiem zajęтым przez ETPCz.

Projekt ustawy zakłada umożliwienie rozbiórki takiego obiektu z zastrzeżeniem warunków, które uniemożliwią spekulację gruntem, na jakim stał obiekt przez 10 lat oraz powodują nałożenie na inwestora obowiązku rekonstrukcji fasady zabytkowego obiektu wykreślonego z gminnej ewidencji, pod rygorem odpowiedzialności karnej.

Przepisy ustawy umożliwią także sprawniejsze realizowanie przeprowadzek z budynków w złym stanie technicznym i wyłączonych z użytkowania. Gmina dostanie

bowiem możliwość realizacji eksmisji na podstawie decyzji administracyjnej. W aktualnym stanie prawnym wydanie przez organ nadzoru budowlanego decyzji na podstawie art. 68 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, 1309, 1524, 1696, 1712, 1815, 2166 i 2170), która jest adresowana do właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajdują się lokale oddane w najem, wymaga – w razie odmowy przeprowadzenia się przez najemców do lokali zamiennych – przeprowadzenia czasochłonnych procedur sądowych o nakazanie przez sąd opróżnienia lokali. Projektowany stan prawny (art. 7 ust. 2 projektowanej ustawy) prowadziłby do wyposażenia adresata decyzji, którym byłoby Miasto Łódź, w kompetencje wierzyciela w rozumieniu przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, a osoby zajmujące lokale w nieruchomości, której dotyczyłaby decyzja organu nadzoru budowlanego, byłyby zobowiązane do opróżnienia i wydania tych lokali, który to obowiązek byłby egzekwowany w trybie egzekucji administracyjnej na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego. Uprości to i przyspieszy realizację obowiązku wynikającego z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 projektowanej ustawy, Prezydent Miasta Łodzi mógłby również, obok organu nadzoru budowlanego, wydawać decyzje określone w art. 66 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, 1309, 1524, 1696, 1712, 1815, 2166 i 2170), będąc także w odniesieniu do tej decyzji wykonującym uprawnienia organu egzekucyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1438, 1495, 1501, 1553, 1579, 1655, 1798, 1901 i 2070). Umożliwi to synergiczne powiązanie Gminnego Programu Rewitalizacji z konkretnymi działaniami przymuszającymi właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości prywatnych do utrzymywania należących do nich budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym. Dotychczas obowiązujące przepisy nie pozwalają na osiągnięcie takiego efektu synergii, bowiem organ nadzoru budowlanego nie jest w żadnym zakresie wykonawcą Gminnego Programu Rewitalizacji.

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 zbiórek 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.