

**UCHWAŁA NR XXXVIII/1016/16
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 7 grudnia 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 m² 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
Tomasz KACPRZAK