

ZARZĄDZENIE Nr 5697 /VII/17
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 6 kwietnia 2017 r.

w sprawie szczegółowych zasad wdrożenia mechanizmu rekompensaty oraz określenia 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, określonych w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020.

Na podstawie art. 30 ust. 1 i art. 31 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948) oraz rozdziału IXa Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020, stanowiącego 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), w związku 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 z 11.01.2012, str. 3)

zarządzam, co następuje:

§ 1. Ilekroć w niniejszym zarządzeniu jest mowa o:

- 1) Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Łódź;
- 2) Projektach UOIG – należy przez to rozumieć osiem projektów inwestycyjnych jakie zostaną zrealizowane w Mieście na obszarze określonym w uchwale Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1197), które zostały zidentyfikowane w Gminnym Programie Rewitalizacji miasta Łodzi, stanowiącym załącznik do uchwały Nr XXXV/916/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji miasta Łodzi oraz w Kontrakcie Terytorialnym dla Województwa Łódzkiego, zatwierdzonym uchwałą nr 229 Rady Ministrów z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie zatwierdzenia Kontraktu Terytorialnego dla Województwa Łódzkiego (M.P. poz. 1067) pod następującymi nazwami:
 - a) Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – obszar o powierzchni 7,5 ha ograniczony ulicami: Wschodnią, Rewolucji 1905 r., Kilińskiego, Jaracza wraz z pierzejami po drugiej stronie ww. ulic (Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – Projekt 1),
 - b) Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – obszar ograniczony ulicami: Narutowicza, Kilińskiego, Tuwima i Piotrkowską (Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – Projekt 2),
 - c) Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – obszar ograniczony ulicami: Narutowicza, Targową, Tuwima, Kilińskiego wraz z pierzejami po drugiej stronie ww. ulic a także pierzeje ul. Kilińskiego (Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – Projekt 3),

- d) Rewitalizacja obszarowa Centrum Łodzi – obszar o powierzchni 32.5 ha ograniczony ulicami: Zachodnią, Podrzeczną, Stary Rynek, Wolborską, Franciszkańską, Północną, Wschodnią, Rewolucji 1905 r., Próchnika wraz w pierzejami po drugiej stronie ww. ulic (Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – Projekt 4),
 - e) Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – obszar ograniczony ulicami: Piotrkowską, Tuwima, Kilińskiego, Nawrot (Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – Projekt 5),
 - f) Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – obszar o powierzchni 10 ha ograniczony ulicami: Nawrot, Sienkiewicza, Piłsudskiego, Piotrkowską (Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – Projekt 6),
 - g) Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – obszar o powierzchni 14 ha ograniczony ulicami: Ogrodową, Gdańską, Legionów, Cmentarną wraz z pierzejami po drugiej stronie ww. ulic (Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – Projekt 7),
 - h) Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – obszar o powierzchni 7 ha ograniczony ulicami: Ogrodową, Zachodnią, Legionów, Gdańską wraz z pierzejami po drugiej stronie ww. ulic (Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – Projekt 8);
- 3) usłudze w ogólnym interesie gospodarczym, lub UOIG – należy przez to rozumieć usługę publiczną, o której mowa w rozdziale IXa Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020, stanowiącego 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, zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr XXX/780/16 z dnia 25 maja 2016 r. i Nr XXXVIII/1016/16 z dnia 7 grudnia 2016 r., wykonywaną w ramach realizacji Projektów UOIG, której zakres 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;
 - 4) Decyzji UOIG – należy przez to rozumieć decyzję 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;
 - 5) okresie powierzenia – należy przez to rozumieć okres od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2028 r.;
 - 6) Audytorze – należy przez to rozumieć niezależny od Miasta i jego jednostek organizacyjnych podmiot posiadający doświadczenie w zakresie pomocy publicznej, w szczególności rekompensaty finansującej świadczenie UOIG, wybrany do następczej weryfikacji kalkulacji maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty aktualnej w każdym roku okresu powierzenia oraz weryfikacji projekcji finansowej i aktualnej prognozowanej maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty;
 - 7) IRR – należy przez to rozumieć wskaźnik wewnętrznej stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału w całym okresie powierzenia;
 - 8) SWAP – należy przez to rozumieć wskaźnik przyjęty w Decyzji UOIG - stopę SWAP, której wymagalność i waluta odpowiadają okresowi obowiązywania aktu powierzenia i określonej w nim walucie.

§ 2. 1. Usługa w ogólnym interesie gospodarczym świadczona będzie przez Miasto za pośrednictwem komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Łodzi, a w zakresie, w jakim realizacja tych działań należy do statutowych zadań jednostek organizacyjnych Miasta – za pośrednictwem tych jednostek organizacyjnych.

2. Komórki organizacyjne Urzędu Miasta Łodzi oraz jednostki organizacyjne Miasta będą świadczyć UOIG zgodnie z najlepszymi standardami, odpowiadającymi co najmniej standardom określonym w Polityce Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+, stanowiącej załącznik do uchwały Nr XLIV/825/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia Polityki Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+, zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr LVIII/1220/13 z dnia 6 marca 2013 r., Nr XXIV/571/16 z dnia 3 lutego 2016 r. i Nr XXXVIII/1015/16 z dnia 7 grudnia 2016 r., a także będą w sposób ciągły dążyć do podnoszenia jakości świadczonej UOIG.

§ 3. 1. Na realizację powierzonej UOIG Miasto może otrzymywać rekompensatę z funduszy publicznych, w tym środków Unii Europejskiej, ocenioną na podstawie zasad określonych w Decyzji UOIG. Zgodna z Decyzją UOIG maksymalna dopuszczalna wysokość rekompensaty z rozsądnym zyskiem wynosi 103 866 395,89 zł. Wartość ta powoduje uzyskanie stopy zwrotu z kapitału wyrażonej IRR na poziomie 3,29%, przy założeniu, że dodatkowe środki przewyższające wartość założonego w Projektach UOIG dofinansowania ze środków Unii Europejskiej zostaną wypłacone w 2017 r.

2. W celu kontroli maksymalnego dopuszczalnego poziomu rekompensaty, Miasto oraz jego jednostki organizacyjne, zobowiązane są do wydzielenia przychodów i kosztów związanych z realizacją UOIG oraz pozostałych przychodów i kosztów, wynikających ze świadczenia usług komercyjnych, jeśli będą one świadczone.

3. Do kosztów działalności powierzonej należy zaliczyć wszystkie koszty związane z realizacją UOIG, w tym koszty bezpośrednie świadczenia tej usługi i odpowiednią część kosztów wspólnych przypisanych UOIG stosownym kluczem podziału określonym w polityce rachunkowości Miasta lub jego jednostki organizacyjne.

4. Przychody z działalności powierzonej obejmują wszelkie przychody osiągnięte bezpośrednio w wyniku świadczenia UOIG, w tym przychody z tytułu czynszów najmu lokali objętych UOIG.

5. Jeśli w trakcie realizacji UOIG zostaną wygenerowane dochody z działalności komercyjnej wykonywanej przy wykorzystaniu majątku wykorzystywanego do świadczenia UOIG, wynik z tej działalności pomniejsza maksymalną dopuszczalną rekompensatę. W przypadku osiągnięcia straty na działalności komercyjnej, nie może być ona pokrywana z rekompensaty.

6. Maksymalny dopuszczalny poziom rekompensaty w okresie powierzenia, odnoszony do wartości rozliczenia w przychodach środków Unii Europejskiej, pozyskanych w Projektach UOIG będzie wyliczony według następującego wzoru:

$$R = K_p - P_p - Z_{kom} + RZ, \text{ gdzie:}$$

R – maksymalna dopuszczalna rekompensata finansująca koszty świadczenia UOIG

K_p – koszty działalności powierzonej (UOIG)

P_p – przychody z działalności powierzonej (UOIG), z wyłączeniem rekompensaty

Z_{kom} – zysk na działalności komercyjnej powiązanej ze świadczeniem UOIG (jeśli występuje)

RZ – rozsądny zysk.

7. Corocznie w okresie powierzenia, począwszy od drugiego roku okresu powierzenia, Prezydent Miasta Łodzi określi w drodze zarządzenia aktualną na dany rok wysokość maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty na okres powierzenia i przedstawia zaktualizowaną

o wartości wykonane w latach przeszłych okresu powierzenia projekcją finansową na lata objęte okresem powierzenia, zawierającą zaktualizowaną kalkulację maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty dla okresu powierzenia.

8. Corocznie aktualizowana maksymalna dopuszczalna wysokość rekompensaty wyliczana jest w oparciu o informację o kosztach i przychodach ponoszonych i planowanych przez jednostki organizacyjne Miasta realizujące UOIG. Jednostki organizacyjne Miasta realizujące UOIG składają w terminie do dnia 15 kwietnia każdego roku, do Biura ds. Rewitalizacji w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi informację o poniesionych i planowanych kosztach i przychodach związanych z realizacją UOIG w okresie powierzenia, dołączając do niej plan usługi określający parametry odnoszące się do jakości oraz wydajności świadczonej UOIG. Określone w planie usługi parametry powinny wykazywać dodatnią dynamikę rok do roku, a także pokazywać spełnianie wskaźników założonych w projektach. Podstawowymi parametrami oceny jakości, wydajności i efektywności świadczonej UOIG są:

- 1) stosunek liczby lokali oddanych do użytku w wyniku przeprowadzenia inwestycji w zakresie rewitalizacji do liczby lokali objętych programem rewitalizacji – parametr oceniany wyłącznie w latach okresu powierzenia, w których prowadzone są działania inwestycyjne w zakresie UOIG;
- 2) całkowita liczba lokali oddanych do użytku w wyniku przeprowadzenia inwestycji w zakresie rewitalizacji – parametr oceniany wyłącznie w latach okresu powierzenia, w których prowadzone są działania inwestycyjne w zakresie UOIG;
- 3) 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 – parametr oceniany wyłącznie w latach okresu powierzenia, w których prowadzone są działania operacyjne w zakresie UOIG;
- 4) 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), przedstawienie tych stosunków w podziale na poszczególne kategorie wynajmowanych lokali – parametr oceniany wyłącznie w latach okresu powierzenia, w których prowadzone są działania operacyjne w zakresie UOIG;
- 5) średnia liczba dni w zakresie przeterminowania należności czynszowych od najemców przedstawienie tych stosunków w podziale na poszczególne kategorie wynajmowanych lokali – parametr oceniany wyłącznie w latach okresu powierzenia, w których prowadzone są działania operacyjne w zakresie UOIG.

§ 4. 1. Przynajmniej raz na trzy lata w okresie powierzenia, do dnia 10 czerwca, oraz na koniec okresu powierzenia, Miasto zapewnia przeprowadzenie audytu rekompensaty mającego na celu weryfikację prawidłowości określenia wysokości maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty, w tym jej zgodności z przepisami prawa, 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. Audyt obejmuje ponadto, weryfikację spełnienia innych warunków brzegowych określonych w Decyzji UOIG, 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, zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr XXX/780/16 z dnia 25 maja 2016 r. i Nr XXXVIII/1016/16 z dnia 7 grudnia 2016 r. oraz w niniejszym zarządzeniu,

2. W przypadku, gdy weryfikacja przeprowadzona przez Audytora wykaże, że kalkulowane IRR przekracza wartość 3,29%, Miasto, zobowiązane jest do zwrotu rekompensaty w części powodującej przekroczenie wskaźnika, jeśli wykazana nadwyżka przekracza 10% kwoty średniorocznej rekompensaty w okresie powierzenia, 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 (np. poprzez obniżenie poziomu planowanych czynszów od najemców) w latach pozostałych do końca okresu powierzenia, w sposób zapewniający właściwą wartość IRR.

3. Rozsądny zysk nie może przekroczyć wartości 3,29% w całym okresie powierzenia, przy czym jako rozsądny zysk należy rozumieć IRR (wewnętrzną stopę zwrotu) z przepływów pieniężnych Miasta w ramach projektów objętych niniejszym zarządzeniem, w ramach powierzenia UOIG. Wartość 3,29% wynika z powiększenia obowiązującej w momencie powierzenia stopy SWAP o 100 punktów bazowych, zgodnie z przepisami art. 5 ust. 7 Decyzji UOIG.

4. W przypadku stwierdzenia w ramach audytu, że dotychczas otrzymana przez Miasto i planowana do końca okresu powierzenia rekompensata doprowadzi do osiągnięcia przez Miasto rozsądnego zysku wyrażonego IRR o wartości wyższej niż 3,29%, nadwyżka rekompensaty zostanie zniwelowana poprzez modyfikację założeń do prognoz finansowych na pozostałe lata powierzenia (np. poprzez obniżenie poziomu planowanych czynszów od najemców) lub zwrot nadwyżki do dawcy pomocy w formie rekompensaty.

5. Gdyby w danym roku doszło do nadwyżki rekompensaty, to ta nadwyżka, o ile nie przekracza 10% kwoty średniorocznej maksymalnej rekompensaty w okresie powierzenia, może zostać przeniesiona na kolejny okres. Taka nadwyżka jest wówczas odliczana od kwoty rekompensaty w kolejnym okresie.

6. Do wyliczenia IRR w okresie powierzenia wykorzystuje się dane historyczne, obejmujące dotychczasowe przepływy pieniężne w minionych latach okresu powierzenia i prognozowane przepływy pieniężne wynikające z projekcji finansowej na pozostałe lata do końca okresu powierzenia

7. Wybór Audytora rekompensaty dokonywany jest przez Biuro ds. Rewitalizacji w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi, w terminie do 15 lutego roku okresu powierzenia, w którym przeprowadzany jest audyt rekompensaty. Przeprowadzenie audytu rekompensaty nastąpi w czwartym, siódmym, dziesiątym roku i po zakończeniu okresu powierzenia.

8. W celu przeprowadzenia audytu rekompensaty powołuje się niezależnego Audytora, którego zadaniem jest weryfikacja następcza kalkulacji maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty aktualnej w każdym roku okresu powierzenia oraz weryfikacja projekcji finansowej i aktualnej prognozowanej maksymalnej dopuszczalnej rekompensaty. Powołany Auditor zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o niezależności od Miasta, obejmującego co najmniej stwierdzenie, że:

- 1) nie pozostaje w jakichkolwiek związkach osobistych z Miastem;
- 2) nie posiada jakichkolwiek powiązań kapitałowych z Miastem;

- 3) udział przychodów Audytora od Miasta w którymkolwiek z ostatnich 3 lat nie przekracza 20% sumy przychodów Audytora i podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu załącznika nr 1 do rozporządzenia Komisji Europejskiej nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu pkt 107 i 108 Traktatu (Dz. Urz. UE L 187 z 26.06.2014, str. 1), a tym samym nie jest zależny kontraktowo od Miasta.

§ 5.1. Bieżącą kontrolę nad sposobem wykonania usługi w ogólnym interesie gospodarczym, ze szczególnym uwzględnieniem jakości, efektywności, prawidłowości jej wykonania oraz podnoszenia jakości i standardu świadczenia UOIG, sprawuje Biuro ds. Rewitalizacji w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi, które na bieżąco, minimum raz w roku, w terminie do 10 maja 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 ujawnione zostanie, że spełnienie przesłanek w okresie powierzenia jest zagrożone, należy przyjąć i wdrożyć plan zapobiegania tym ryzykom.

2. W okresie powierzenia Biuro ds. Rewitalizacji w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi sporządza w terminie do 20 maja każdego roku kalendarzowego analizę świadczonej UOIG pod kątem zachowania w badanym okresie warunków określonych w Decyzji UOIG i przedstawia rekomendacje jednostkom organizacyjnym Miasta realizującym UOIG.

§ 6. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Biura ds. Rewitalizacji w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi.

§ 7. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 29 maja 2017 r.



PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA