

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia

**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 2015 r. poz. 1515 i 1890) 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 2014 r. poz. 150 oraz z 2015 r. poz. 1322 i 1777), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Upoważnia się Prezydenta Miasta Łodzi do ustalania stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 4. Traci moc uchwała Nr XLIV/826/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012-2016 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2368), zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr LII/1079/12 z dnia 21 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4563), Nr LVIII/1219/13 z dnia 6 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1897) i Nr LXXII/1516/13 z dnia 23 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4652).

§ 5. 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

DYREKTOR
Departamentu
Gospodarowania Majatkem

~~Robert Janikowski~~

WICEPREZYDENT MIASTA

Ireneusz Jabłoński

KIEROWNIK
Zbioru Legislacyjnego

Tomasz Ujiasz
04.12.2015r.

RADCA PRAWNY
Alicja S. [illegible]
[illegible]

DYREKTOR
Wydział Budynków i Lokali

Andrzej Chojnacki

Kierownik: W. Kozłowski

mgr Jaroslav Košťál

4.12.2017

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

**Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi
na lata 2016-2020**

Spis treści:

Rozdział I. Wstęp.

Rozdział II. Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi.

Rozdział III. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

1. System zamian lokali mieszkalnych.

2. Prognoza zamian w latach 2016-2020.

Rozdział IV. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi.

Rozdział V. Planowana sprzedaż lokali.

1. Lokale mieszkalne.

2. Nabywanie przez prywatnych inwestorów nieruchomości na cele inne niż gospodarcze.

3. Program sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych.

Rozdział VI. Zasady polityki czynszowej.

Rozdział VII. Działania windykacyjne w zakresie należności czynszowych.

Rozdział VIII. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

2. Remonty budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Łódź jest właścicielem części lokali.

Rozdział IX. Dochody i wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi.

Rozdział X. Podsumowanie.

Rozdział I. Wstęp.

W dniu 29 czerwca 2012 r. Rada Miejska w Łodzi przyjęła pakiet uchwał dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi, tj. uchwały:

- Nr XLIV/825/12 w sprawie przyjęcia Polityki Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+,
- Nr XLIV/826/12 w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012-2016,
- Nr XLIV/827/12 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 3845 oraz z 2014 r. poz. 4409),
- Nr XLIV/828/12 w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2252)

Wszystkie cztery akty regulowały kompleksowo zagadnienia mieszkalnictwa, kierując się szczególnie zasadami wynikającymi z Polityki Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+. Jednak na skutek upływu czasu i podejmowanych w tym okresie decyzji część postanowień z nich wynikających się zdezaktualizowała (np. zapowiedź zmniejszenia bonifikaty przy sprzedaży lokali na rzecz ich najemców), część okazała się nie odpowiadać aktualnemu stanowi faktycznemu (np. przekształcenie programu „Miał100Kamienic” w program „Miasto Kamienic” oraz program „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi”), a część nie w pełni udało się zrealizować z przyczyn niezależnych (np. przekazanie określonych środków finansowych na remonty lokali).

Dlatego zachodzi konieczność dostosowania przepisów do realnych możliwości z zapewnieniem realizacji wszystkich celów wynikających z Polityki Mieszkaniowej Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+ (zwanej dalej Polityką Mieszkaniową Łodzi 2020+), po jej koniecznej modyfikacji. Mając na względzie, że Polityka Mieszkaniowa Łodzi 2020+ obejmuje lata 2012-2020, a dotychczas obowiązujący Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi został przyjęty na lata 2012-2016, uznano za zasadne wprowadzenie skorygowanego Wieloletniego programu gospodarowania Miasta Łodzi obejmującego lata 2016-2020, co pozwoli na skuteczne zamknięcie okresu wskazanego w Polityce Mieszkaniowej Łodzi 2020+. Opracowany Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 (zwany dalej Wieloletnim programem) spełnia wymogi wynikające z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Jak podkreślono w Polityce Mieszkaniowej Łodzi 2020+, Miasto Łódź prowadzi zintegrowaną politykę mieszkaniową wobec całego zasobu mieszkaniowego, ale przyjmuje przy tym, że na skutek czynników wymienionych w przeprowadzonych diagnozach swoje wysiłki skoncentruje przede wszystkim na uporządkowaniu i zreformowaniu działań wobec zasobu komunalnego, w pierwszej kolejności w kluczowym centralnym obszarze miasta. Decyduje o tym krytyczny stan techniczny zasobu komunalnego, stosunki własnościowe w nim panujące oraz jego dotychczas nieefektywne ekonomicznie i niesprawiedliwe społecznie traktowanie.

Osią polityki mieszkaniowej, a zarazem podstawowym warunkiem jej powodzenia jest rozdzielenie obszaru polityki mieszkaniowej wobec zasobu socjalnego od polityki mieszkaniowej wobec pozostałego zasobu komunalnego. Oznacza to zdecydowane

wyodrębnienie funkcji komercyjnej zasobu komunalnego od jego funkcji socjalnej. Bieżące opłacanie przez najemców uzasadnionego ekonomicznie czynszu za zajmowane lokale komunalne jest bowiem ich naturalną i akceptowalną społecznie powinnością. Dlatego obowiązkiem Miasta Łodzi jest z jednej strony konsekwentne egzekwowanie wspólnych dla wszystkich reguł oraz sprawne zarządzanie posiadanym zasobem komunalnym wykluczające marnotrawstwo publicznych środków, z drugiej zaś – udzielanie skutecznego socjalnego wsparcia dla tych lokatorów, którzy z niezależnych od siebie przyczyn nie są w stanie samodzielnie zaspokoić uzasadnionych potrzeb mieszkaniowych. Wskazany celom służy opracowany Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020, zwany dalej „Programem”. Na oznaczenie Miasta Łodzi używa się w Wieloletnim programie również wyrazu „Miasto”.

Rozdział II. Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi.

Miasto poprzez jednostki budżetowe - administracje zasobów komunalnych, zarządza mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi oraz zasobem obcym (nieruchomościami stanowiącymi współwłasność osób fizycznych i Miasta, Skarbu Państwa oraz nieruchomościami stanowiącymi w 100 % własność osób fizycznych).

Według stanu na dzień 30.09.2015 r. jednostki te zarządzają łącznie 3.338 nieruchomościami, w których znajduje się 60.885 lokali. Są to lokale usytuowane w budynkach miejskich, Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji), współwłasnych oraz prywatnych. Stanowią one nieco ponad 15 % zasobu mieszkaniowego Miasta.

Zasób mieszkaniowy Miasta, według stanu na dzień 30.09.2015 r., stanowią 47.782 lokale mieszkalne (wraz z lokalami socjalnymi i pomieszczeniami tymczasowymi), w tym:

- 1) 25.393 lokale mieszkalne usytuowane w 2.962 budynkach stanowiących w 100 % własność Miasta;
- 2) 21.038 lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta, usytuowanych w 2.762 budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) 964 lokale mieszkalne usytuowane w 134 budynkach Skarbu Państwa (nieruchomości podlegające komunalizacji);
- 4) 387 lokali mieszkalnych usytuowanych w 42 budynkach pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta.

Spośród wyżej wymienionych 47.782 lokali:

- 1) 1.970 lokali wynajętych jest jako lokale socjalne;
- 2) 98 wykorzystywanych jest jako pomieszczenia tymczasowe.

Liczba lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych jest zmienna, co wynika z ich charakteru (umowy najmu zawierane są na czas oznaczony, po którego upływie mogą utracić dotychczasowy charakter). Rozpoczęto proces wyodrębniania zasobu lokali socjalnych, które będą użytkowane wyłącznie w tym charakterze.

Rozdział III. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

Biorąc pod uwagę, że celem Miasta jest dalsze ograniczenie stanu posiadania zasobu mieszkaniowego, w Wieloletnim programie założono, iż w kolejnych latach będzie następowało sukcesywne zmniejszanie liczby mieszkań na skutek:

- 1) sprzedaży lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców;

2) sprzedaży na rzecz najemców całej nieruchomości w budynkach, w których znajdują się jeden lub dwa lokale mieszkalne bądź, po przekwaterowaniu najemców, sprzedaż nieruchomości;

3) przekwalifikowania lokali mieszkalnych na cele gospodarcze (powstają m.in. lokale użytkowe);

4) rozbiórek budynków wyłączonych z użytkowania;

5) wyłączeń z użytkowania lokali mieszkalnych z uwagi na stan techniczny;

6) dokonania połączenia lokali przyległych.

Docelowo w 2020 roku zasób ten powinien osiągnąć liczbę około 39 000 lokali (wraz z lokalami socjalnymi i pomieszczeniami tymczasowymi). Przewiduje się, że w latach 2016-2020 zasób lokali socjalnych, wraz z lokalami socjalnymi poza zasobem, będzie się zwiększał o 600 lokali w roku 2016 i 800 lokali corocznie w latach następnych, natomiast odnośnie pomieszczeń tymczasowych, przewiduje się wzrost ich liczby o 80 corocznie.

Szczegółową prognozę w tym zakresie przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela nr 1.

Wielkość zasobu	Rok									
	2011	2012	2013	2014	2015. 09.30	2016	2017	2018	2019	2020
	Stan zrealizowany					Prognoza				
Ogółem zasób mieszkaniowy Miasta Łodzi, w tym:	59 828	57 250	52 173	48 859	47 782	45 710	44 160	42 610	41 060	39 510
lokal mieszkalne	57 897	55 129	50 170	46 843	45 714	42 960	40 530	38 100	35 670	33 240
lokal socjalne	1 851	2 004	1 906	1 926	1 970	2 570	3 370	4 170	4 970	5 770
pomieszczenia tymczasowe	80	117	97	90	98	180	260	340	420	500

W opisywanej wyżej prognozie ilościowej – stworzenie zasobu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych nastąpi w drodze:

1) wskazania w istniejącym zasobie Miasta budynków o niskim standardzie, w których zwalniane lokale będą wynajmowane wyłącznie jako lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe, tj. budynków:

a) stanowiących własność Miasta,

b) położonych poza centrum Miasta, poza terenami objętymi rewitalizacją Miasta Łodzi i działaniami inwestycyjnymi, a także w ich bezpośrednim sąsiedztwie, nie ujętych w rejestrze lub ewidencji zabytków na terenie całego Miasta,

c) należących do grupy budynków użytkowanych według stopnia ich zużycia (51 % - 70 %), w których wykonywane remonty bieżące i konserwacje umożliwią bezpieczne zamieszkiwanie,

d) w których lokale odpowiadać będą dolnym lub górnym kryteriom jakościowym lokalu socjalnego (technicznym standardom);

2) przekształcania lokali mieszkalnych spełniających kryteria jakościowe na lokale socjalne, w tym ustalenie dolnych i górnych kryteriów jakościowych lokalu socjalnego, tj.:

a) dolne kryteria jakościowe - spełnia lokal wyposażony w instalację elektryczną, piec węglowy, posiadający dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu poza budynkiem oraz zapewniający co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę (minimalny techniczny standard lokalu socjalnego),

b) górne kryteria jakościowe - spełnia lokal wyposażony w instalację elektryczną, instalację wodociągowo-kanalizacyjną, gazową, piec węglowy lub elektryczny (w budynkach adaptowanych w całości lub części na lokale socjalne w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się centralne ogrzewanie lokalne lub sieciowe), pomieszczenie wc i łazienki w lokalu, zapewniający co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę (maksymalny techniczny standard lokalu socjalnego).

1. System zamian lokali mieszkalnych

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, a obecnie Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi.

Do zakresu działania tej komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Łodzi należy pośredniczenie pomiędzy osobami fizycznymi w czynnościach dotyczących dokonywania wzajemnych zamian lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi, jak również zamian tych lokali na lokale z innego zasobu, w szczególności wydawania skierowań do zawarcia umowy najmu po zamianie.

Uczestnikami wielopłaszczyznowego systemu zamian lokali mogą być:

- 1) najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi;
- 2) osoby posiadające tytuł prawny do lokalu należącego do innego zasobu mieszkaniowego.

2. Prognoza zamian w latach 2016-2020.

Przyjęcie do realizacji Polityki Mieszkaniowej Łodzi 2020+ oraz dotychczasowego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012-2016 wymusiło na części najemców lokali komunalnych dążenie do zamieszkania w lokalach, których koszt utrzymania (w tym czynsz) będzie dla nich optymalny, a może to być osiągalne poprzez skorzystanie z formy zamiany.

Celem systemu zamian lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi jest:

- 1) dostosowanie wielkości i standardu lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych uczestników zamiany;
- 2) poprawa efektywności wykorzystania lokali mieszkalnych;
- 3) odzyskanie zadłużenia najemców lokali mieszkalnych.

Jednym z instrumentów służących skutecznej windykacji należności z tytułu zadłużenia lokali mieszkalnych jest Baza Zamiany Lokali Mieszkalnych, zwana dalej „Bazą”, która została utworzona w celu udzielenia pomocy w zamianie lokali:

- 1) najemcom, którzy nie są w stanie opłacać pełnych kosztów utrzymania lokali miejskich;
- 2) najemcom lokali miejskich, którzy chcą w wyniku wzajemnej zamiany poprawić swoje warunki mieszkaniowe oraz przejąć wierzytelność dłużnika będącego stroną zamiany.

W Bazie zawarte są informacje o kontrahentach deklarujących wstąpienie w najem zadłużonego lokalu z zasobu Miasta Łodzi o określonych parametrach, spłatę zadłużenia oraz informacje o dłużnikach, którzy wyrażają zgodę na zamianę na lokal o niższym standardzie za spłatą zadłużenia przez kontrahenta zamiany. Stworzenie Bazy ma na celu:

1) skoncentrowanie działań na realizacji zamian wzajemnych lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi pomiędzy kontrahentami, w których najemca zamieniający się na lokal dłużnika spłaca całość powstałego zadłużenia;

2) bieżący monitoring w zakresie liczby zamian wzajemnych;

3) odzyskanie należności przez Miasto;

4) zapewnienie gospodarstwu domowemu o różnym poziomie dochodów możliwości uzyskania w wyniku zamian wzajemnych mieszkania z zasobu Miasta o odpowiednim dla ich możliwości finansowych standardzie.

Zamiana lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi może się odbywać również na podstawie propozycji złożonej przez Miasto, na inny, wolny lokal mieszkalny, w celu dostosowania wielkości i standardu wynajmowanego lokalu do aktualnej wielkości gospodarstwa domowego i możliwości finansowych najemcy.

Realizację zamian w latach 2012-2015 (do 31.08.2015 r.) oraz prognozę zamian na lata 2016-2020 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 2.

Zamiany*	Rok								
	2012	2013	2014	2015.08.31	2016	2017	2018	2019	2020
	Stan				Prognoza				
Liczba dokonanych i prognozowanych zamian w kolejnych latach	238	232	157	116	150	195	252	327	425

* powyższa tabela obejmuje zamiany między kontrahentami oraz zamiany realizowane przez Miasto Łódź na inny, wolny lokal mieszkalny.

Rozdział IV. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi.

Rada Miejska w Łodzi w dniu 16 maja 2013 r. podjęła decyzję w zakresie połączenia jednostek budżetowych Miasta – administracji nieruchomości, zarządzających dotychczas między innymi zasobem mieszkaniowym Miasta i utworzenia pięciu jednostek budżetowych w rejonie każdej z dawnych dzielnic – administracji zasobów komunalnych. Zrealizowano w ten sposób jedno z kluczowych założeń wynikających z dotychczas obowiązującego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012-2016.

W prognozowanym okresie przewiduje się dalsze zmiany organizacyjne w tych jednostkach w celu ograniczenia wydatków budżetowych na ich utrzymanie oraz zwiększenie jakości i efektywności zarządzania zasobem Miasta.

Rozdział V. Planowana sprzedaż lokali.

Obowiązujące przepisy prawa miejscowego umożliwiają wykup lokali zarówno przez najemców lokali mieszkalnych jak i użytkowych.

Miasto sprzedaje lokale mieszkalne i użytkowe na rzecz najemców w domach wielorodzinnych i jednorodzinnych. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych zawarte są w podjętych przez Radę Miejską w Łodzi uchwałach.

1. Lokale mieszkalne.

Sprzedaż lokali mieszkalnych, prowadzona jest obecnie w oparciu o uchwałę Nr LXXXV/817/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 kwietnia 1998 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami stanowiących własność Gminy Łódź (Dz.

Urz. Woj. Łódzkiego z 2009 r. Nr 77, poz. 726), zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr XLIV/828/12 z dnia 29 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2252), Nr L/1031/12 z dnia 17 października 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3637), Nr LXIII/1335/13 z dnia 29 maja 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3039), Nr LXXXV/1776/14 z dnia 29 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2311), Nr XCVIII/2009/14 z dnia 5 listopada 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4406) i Nr IX/194/15 z dnia 8 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1639). Miasto, poprzez przepisy zawarte w tej uchwale stwarza korzystne warunki nabycia prawa własności do najmowanego lokalu mieszkalnego.

Prognozuje się zmianę przepisów prawa miejscowego dotyczących zasad sprzedaży lokali mieszkalnych poprzez wprowadzenie nowych zasad udzielania bonifikat i zwolnień, polegających na:

1) planowanej i skoncentrowanej prywatyzacji zasobu komunalnego – corocznie w ramach przygotowywania budżetu opracowany zostanie wykaz adresowy budynków w 100 % stanowiących własność Miasta objętych prywatyzacją, co nastąpi począwszy od opracowywania budżetu Miasta na rok 2017;

2) wprowadzeniu bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych przed 1 stycznia 1946 r. w wysokości 70 % wartości określonej w aktualnej wycenie;

3) wprowadzeniu bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych pomiędzy 1 stycznia 1946 r. a 31 grudnia 1989 r. w wysokości 40 % wartości określonej w aktualnej wycenie;

4) wprowadzeniu bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po 1 stycznia 1990 r. w wysokości 30 % wartości określonej w aktualnej wycenie;

5) podwyższeniu bonifikat, o których mowa w pkt. 2-4, o dodatkowe 10 % w przypadku jednorazowej wpłaty należnej kwoty oraz o kolejne 10 %, jeżeli najemca złoży wniosek o nabycie lokalu w terminie 12 miesięcy od wejścia w życie Wieloletniego programu (w budynkach, w których rozpoczęto prywatyzację lokali) lub złoży taki wniosek w terminie 12 miesięcy od ukazania się wykazu adresowego budynków objętych prywatyzacją (w których dotychczas nie rozpoczęto prywatyzacji) oraz o dodatkowe 5%, jeżeli w budynku nie wyodrębniono dotychczas żadnego lokalu, a z wnioskiem o wykup lokali wystąpią wszyscy najemcy, w przypadkach dotyczących zbycia lokali na warunkach opisanych w pkt 2-4;

6) wprowadzeniu bonifikaty przy sprzedaży domów jednorodzinnych z bonifikatą ustaloną według zasad dla lokali w budynkach wielolokalowych za naniesienie (bez uwzględnienia 5 % bonifikaty z tytułu złożenia wniosku przez wszystkich najemców) wraz z gruntem, przy czym zbycie gruntu, na którym posadowiony jest budynek następuje za cenę rynkową, ustaloną na podstawie aktualnego operatu szacunkowego.

Sprzedażą nie będą objęte lokale w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta nowo wybudowanych, rewitalizowanych lub po remoncie kapitalnym, przez okres 10 lat od daty uzyskania pozwolenia na ich użytkowanie lub zakończenia remontu.

Przewiduje się również przygotowanie preferencyjnego programu zbywania na rzecz wspólnot mieszkaniowych części nieruchomości pozostających we własności Miasta (np. boksów motocyklowych, pomieszczeń gospodarczych, lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne) w budynkach wspólnotowych – po zbyciu ostatniego lokalu oraz przyległych do budynków wspólnot gminnych nieruchomości gruntowych, niezbędnych do prawidłowego

funkcjonowania wspólnot, na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Łodzi.

Powierzchnia nabywanego gruntu nie będzie mogła przekraczać 120 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego na nim posadowionego w przypadkach nabywania domów jednorodzinnych, przy rozpoczynaniu prywatyzacji budynków, w których znajduje się do 7 lokali oraz budynków wspólnot mieszkaniowych przy nabywaniu przez nie przyległych gminnych nieruchomości gruntowych, o ile będzie to uzasadnione interesem Miasta, przy zachowaniu zasad i norm wynikających z innych przepisów prawa.

2. Nabywanie przez prywatnych inwestorów nieruchomości na cele inne niż gospodarcze.

Sprzedaży oraz oddaniu w użytkowanie wieczyste podlegają nieruchomości zabudowane i niezabudowane wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości, które nie są przeznaczone na cele publiczne, w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 i 1777). Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste następuje w drodze przetargu, według zasad określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i aktami wykonawczymi do ustawy.

Prognozę sprzedaży nieruchomości gminnych na cele mieszkaniowe w latach 2016-2020 przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3.

Lp.	Sprzedaż nieruchomości	Rok								
		2012	2013	2014	2015.08.31	2016	2017	2018	2019	2020
		Stan faktyczny				Prognoza				
1	Liczba sprzedanych nieruchomości na cele mieszkaniowe oraz prognozowanej sprzedaży w kolejnych latach	33	37	61	49	60	60	60	60	60
2	Dochody ze sprzedaży nieruchomości oraz prognozowane dochody w kolejnych latach (w tys. zł)	4 960	11 281	14 865	16 185	18 400	18 400	18 400	18 400	18 400

Przystępując do zbycia nieruchomości dopuszcza się wypowiedzanie umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, przy jednoczesnym zaoferowaniu wynajęcia w Łodzi innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny w związku z planowaną sprzedażą lokalu, w myśl art. 21 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Program sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych.

Prognozę sprzedaży sporządzono na podstawie danych obejmujących sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych z lat 2012–2015 oraz obecnie obowiązujących przepisów prawa miejscowego, dotyczących zasad sprzedaży lokali.

Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2016–2020 przedstawiono w tabeli nr 4.

Tabela nr 4.

Lp.	Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych	Rok								
		2012	2013	2014	2015.08.31	2016	2017	2018	2019	2020
		Stan zrealizowany				Prognoza				
1	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych oraz prognozowanej sprzedaży w kolejnych latach	1 979	4 132	3 043	1 058	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
2	Dochody ze sprzedaży lokali	26	47	36	16 375	25	25	25	25	25

	mieszkalnych oraz prognozowane dochody w kolejnych latach (w tys. zł)	793	389	843		000	000	000	000	000
3	Liczba sprzedanych lokali użytkowych oraz prognozowanej sprzedaży w kolejnych latach	57	53	60	32	45	45	45	45	45
4	Dochody ze sprzedaży lokali użytkowych oraz prognozowane dochody w kolejnych latach	10 145	15 038	14 670	7 898	11 000	11 000	11 000	11 000	11 000

W latach 2016–2020 przewiduje się sukcesywne wycofywanie Miasta ze wspólnot mieszkaniowych. Sprzedaż lokali będzie następować na następujących zasadach:

1) prywatyzacja będzie następować wyłącznie w budynkach stanowiących własność Miasta Łodzi, w których wszystkie lokale będą samodzielne, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892);

2) w nieruchomościach, w których udział Miasta jest mniejszy niż 50 %, Miastu przysługuje prawo wynikające z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i prawo wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że najemcy zaoferowany zostanie inny lokal zamienny.

Rozdział VI. Zasady polityki czynszowej.

1. Zasady polityki czynszowej w latach 2016-2020.

1.1. Ustala się następujące rodzaje czynszów w lokalach mieszkalnych:

- 1) za lokale socjalne;
- 2) za pomieszczenia tymczasowe;
- 3) za pozostałe lokale mieszkalne.

1.2. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. W odniesieniu do stawek czynszu za lokale socjalne nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających, określonych w ust. 2 niniejszego rozdziału.

1.3. W pomieszczeniach tymczasowych ustala się stawkę czynszu w wysokości stawki czynszu jak w lokalach socjalnych.

1.4. Prezydent Miasta Łodzi ustala wysokość stawki bazowej czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, o których mowa w ust. 1.1 pkt 3 niniejszego rozdziału. Stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych nie może być niższa (średniorocznie) niż 2,2 %, ani nie może przekroczyć (średniorocznie) 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, ustalonej przez Wojewodę Łódzkiego. Do stawek tych mają zastosowanie czynniki podwyższające i obniżające określone w ust. 2 niniejszego rozdziału.

1.5. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stosowana wobec najemców, z którymi stosunek najmu zostaje zawarty po raz pierwszy w gminnym zasobie mieszkaniowym, w lokalach mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² nie może być niższa niż 130 % stawki czynszu dla lokalu mieszkalnego o powierzchni poniżej 80 m², dla którego mają zastosowanie takie same czynniki podwyższające i obniżające, z wyłączeniami określonymi w niniejszej uchwale.

1.6. Ustalenie stawki czynszu, o której mowa w ust. 1.5 niniejszego rozdziału, następuje w drodze negocjacji prowadzonych pomiędzy wynajmującym a przyszłym najemcą.

1.7. Przepisów ust. 1.5 niniejszego rozdziału nie stosuje się do osób:

- 1) którym przysługuje prawo do lokalu zamiennego;
- 2) które wynajęły lokal przejmując wierzytelność Miasta lub wykonały we własnym zakresie remont lokalu wynajętego w drodze konkursu ofert, o którym mowa w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 3) które wynajęły lokale z przeznaczeniem na zawodowe, niespokrewnione z dzieckiem wielodzietne rodziny zastępcze oraz rodzinne domy dziecka;
- 4) które dysponują Kartą Dużej Rodziny lub Łódzką Kartą Dużej Rodziny.

1.8. Dla lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1.7 niniejszego rozdziału ustalenie stawki czynszu następuje według zasad określonych w ust. 1.4 niniejszego rozdziału.

2. Czynniki obniżające i podwyższające bazową stawkę czynszu:

2.1. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) mieszkanie bez wc, przy czym:
 - a) wc w budynku - 5 %;
 - b) wc poza budynkiem - 10 %;
- 2) mieszkanie bez łazienki - 5 %;
- 3) mieszkanie bez centralnego ogrzewania - 5 %;
- 4) mieszkanie bez gazu przewodowego - 5 %;
- 5) mieszkanie bez urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych - 5 %;
- 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 - 10 %;
- 7) mieszkanie w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego (zakwalifikowanego do remontu w danym roku kalendarzowym) lub mieszkanie zawilgocone lub zagrzybione - 10 %;
- 8) mieszkanie usytuowane poza strefą centralną:
 - a) w strefie śródmiejskiej - 5 %;
 - b) w pozostałych strefach - 10 %;
- 9) mieszkanie usytuowane powyżej 4 piętra w budynku bez windy - 10 %;
- 10) mieszkanie usytuowane w suterenie - 5 %;
- 11) mieszkanie ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki - 5 %.

2.2. Suma wszystkich zniżek, o których mowa w ust. 2.1 niniejszego rozdziału, stosowanych przy ustalaniu stawki czynszu, nie może przekroczyć 50 %.

2.3. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

- 1) mieszkanie w budynku, w którym przeprowadzona została termomodernizacja po dniu 16 kwietnia 2002 r. - 20 %;
- 2) mieszkanie usytuowane w nowo wybudowanych budynkach stanowiących własność Miasta Łodzi - 30 %;
- 3) mieszkanie usytuowane w budynkach stanowiących własność Miasta, w których przeprowadzono remont kapitalny - 30 %.

Czynniki podwyższające nie sumują się.

3. Objasnienia czynników wpływających na poziom czynszu.

3.1. Przez wc rozumie się wydzielone na koszt wynajmującego pomieszczenie w lokalu posiadające instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki. Dotyczy to również wc przynależnego indywidualnie do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji lub półpiętrze, jest to także pomieszczenie pełniące jednocześnie funkcję łazienki.

3.2. Obniżenie stawki czynszu o 5 % 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 10 % ma miejsce wówczas, gdy wc znajduje się poza budynkiem (wspólne lub indywidualne).

3.3. Przez łazienkę rozumie się wydzielone na koszt wynajmującego w lokalu pomieszczenie posiadające instalacje wodociągowo-kanalizacyjne, ciepłej wody (dostarczanej centralnie bądź z lokalnej kotłowni, a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu) lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego itp.).

3.4. Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z elektrociepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych lub budynkowych), a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu mieszkalnym indywidualnie na koszt wynajmującego.

3.5. Obniżenie stawki czynszu z powodu braku w lokalu mieszkalnym gazu przewodowego nie ma zastosowania do mieszkań wyposażonych w elektryczne urządzenia do przyrządzania posiłków lub podgrzania wody, zainstalowane na koszt wynajmującego.

3.6. Przez urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofony) i kanalizacyjne (szambo), zainstalowane na koszt wynajmującego.

3.7. Przez budynki przeznaczone do remontu kapitalnego rozumie się budynki, w których należy wykonać zakres prac wynikających z definicji remontu kapitalnego ustalonej przez GUS, potwierdzony orzeczeniem technicznym, o ile budynek został zakwalifikowany do remontu w planie remontów.

3.8. Podstawą uznania lokalu mieszkalnego za zagrzybione i zawilgocone jest orzeczenie mykologa, opinia wydana przez osoby posiadające uprawnienia budowlane i świadectwo ukończenia szkolenia w zakresie ochrony budynków przed korozją biologiczną, a także przez rzeczoznawcę. W przypadkach nie budzących wątpliwości wystarczająca jest opinia osoby posiadającej uprawnienia budowlane.

3.9. Podział Miasta na strefy, o których mowa w ust. 2.1 pkt 8 niniejszego rozdziału, określony jest w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Łodzi.

3.10. Przez termomodernizację rozumie się wykonanie na koszt wynajmującego przedsięwzięcia, o którym mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2014 r. poz. 712), przez które należy rozumieć poprawienie istniejących cech technicznych budynku, które w efekcie przynosi zmniejszenie zapotrzebowania na ciepło niezbędne do ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody i związanych z tym kosztów. Osiąga się to poprzez szereg usprawnień wprowadzonych do budynku, w szczególności przez:

1) zmniejszenie strat ciepła, czyli docieplenie i uszczelnienie ścian stropu, dachów, okien, drzwi itp.;

2) ograniczenie ilości ciepła zużywanego na ogrzewanie powietrza wentylacyjnego i przygotowanie ciepłej wody – podniesienie sprawności instalacji grzewczej;

3) ulepszenia w lokalnym źródle ciepła i lokalnej sieci ciepłej lub przyłączenie do np. miejskiej sieci grzewczej;

4) zmianę konwencjonalnego źródła ciepła na źródło niekonwencjonalne (energia z biomasy, wody, wiatru, wód geotermalnych, promieniowania słonecznego itp.).

3.11. Przez mieszkanie usytuowane w nowo wybudowanym budynku rozumie się mieszkanie w budynku w okresie 10 lat od oddania go do użytku. Przez mieszkanie usytuowane w budynku po remoncie kapitalnym rozumie się mieszkanie w budynku w okresie 10 lat od jego zakończenia.

3.12. Czynniki podwyższające, o których mowa w ust. 2.3 pkt 2 i 3 niniejszego rozdziału obowiązują w okresie 10 lat od daty oddania budynku do użytkowania po jego wybudowaniu oraz od zakończeniu remontu kapitalnego.

4. Postanowienia ogólne dotyczące najmu lokali w miejskim zasobie.

4.1. Stawka czynszu, ustalona po uwzględnieniu wszystkich obniżek, o których mowa w ust. 2.1 niniejszego rozdziału, nie może być niższa od stawki czynszu dla lokalu socjalnego.

4.2.1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkaniowym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

4.2.2. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 1,40 m lecz mniejszej od 2,20 m – w 50 %, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie, przy zachowaniu innych zasad obmiaru powierzchni budynków określonych we właściwej Polskiej Normie.

4.3.1. Jeżeli niektóre pomieszczenia w lokalu mieszkalnym służą celom mieszkalnym a inne użytkowym – czynsz oblicza się dla każdej części lokalu według właściwych stawek.

4.3.2. Jeżeli pomieszczenie wykorzystywane jest równocześnie dla celów mieszkalnych i użytkowych, stosuje się stawki czynszu odpowiadające faktycznemu przeznaczeniu lokalu, o którym decyduje powierzchnia dominująca.

4.4. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców, za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich, chyba że zgodnie ustalą inne zasady rozliczeń (np. na podstawie ilości osób zamieszkujących poszczególne lokale mieszkalne).

4.5.1. Wynajmującemu przysługuje prawo podwyższenia stawki czynszu, jeżeli na własny koszt dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

4.5.2. W przypadku zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego mającego wpływ na wysokość stawki czynszu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu podlega stosownemu obniżeniu.

4.5.3. Podstawą dokonania podwyżki lub zniżki stawki czynszu, o których mowa w ust. 4.5.1 i 4.5.2 niniejszego rozdziału jest protokół potwierdzający fakt, o którym mowa w powołanych przepisach.

4.6. Czynsz najmu jest płatny do 10 dnia każdego miesiąca z góry na wskazany przez wynajmującego rachunek bankowy, o ile strony nie ustaliły inaczej w formie pisemnej.

4.7. Umowa najmu, z wyłączeniem umów lokali socjalnych oraz związanych ze stosunkiem pracy, zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

4.8. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu (bądź uregulowania stanu prawnego) do uiszczania comiesięcznego odszkodowania, odpowiadającego wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

5. Programy osłonowe dla użytkowników lokali mieszkalnych.

5.1. Użytkownicy lokali mieszkalnych mogą skorzystać z różnych programów osłonowych funkcjonujących w Mieście, które wynikają z:

1) przepisów prawa powszechnie obowiązującego:

a) pobieranie dodatków mieszkaniowych – na podstawie i według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 i 984 oraz z 2015 r. poz. 693),

b) korzystanie z możliwości obniżki czynszu z tytułu niedostatku,

c) korzystanie z pomocy społecznej – na podstawie i według zasad określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2015 r. poz. 163, 693, 1045, 1240, 1310, 1607, 1616, 1830 i 1893).

2) przepisów prawa miejscowego:

a) zamiana lokalu z kontrahentem, który ureguje powstałą należność czynszową,

b) odpracowanie zadłużenia czynszowego,

c) skorzystanie z możliwości odroczenia terminu płatności należności, rozłożenia należności na raty, a w przypadkach szczególnych również umorzenie należności.

5.2.1. W przypadku, o którym w ust. 5.1. pkt 1 lit. b niniejszego rozdziału najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi o niskich dochodach (liczonych procentowo do wysokości najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku) mogą ubiegać się o obniżkę czynszu naliczonego na okres 12 miesięcy, poczynwszy od miesiąca, w którym został złożony wniosek. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód to uzasadnia, obniżka czynszu może być udzielona na kolejne okresy dwunastomiesięczne, z zastrzeżeniem określonym w ust. 5.2.2 niniejszego rozdziału.

5.2.2. Jeżeli powierzchnia zajmowanego lokalu mieszkalnego przekracza normatywną powierzchnię użytkową lokalu, określoną w ustawie o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21 czerwca 2001 r., obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów przysługuje przez okres 12 miesięcy, bez możliwości jej przedłużenia na kolejne okresy 12 miesięczne, chyba, że najemca w terminie 6 miesięcy od daty przyznania ulgi złoży wniosek o przydział lokalu mieszkalnego o powierzchni spełniającej normatywną powierzchnię użytkową lokalu, określoną przepisami o dodatkach mieszkaniowych, a Miasto do końca okresu objętego ulgą w czynszu nie przedstawi propozycji najmu takiego lokalu.

5.2.3. Obniżka czynszu przysługuje, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi:

1) w gospodarstwie jednoosobowym:

a) do 90% najniższej emerytury

- obniżka 50%,

- b) powyżej 90% do 120% najniższej emerytury - obniżka 30%,
- c) powyżej 120% do 150% najniższej emerytury - obniżka 10%;
- 2) w gospodarstwie wieloosobowym:
 - a) do 70% najniższej emerytury - obniżka 50%,
 - b) powyżej 70% do 100% najniższej emerytury - obniżka 30%,
 - c) powyżej 100% do 120% najniższej emerytury - obniżka 10%.

5.2.4. Za gospodarstwo domowe i dochód, o którym mowa w ust. 5.2.3 niniejszego rozdziału przyjmuje się gospodarstwo domowe i dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

5.2.5. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu z tytułu niskich dochodów zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru przedstawianej deklaracji stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

5.2.6. W razie wątpliwości co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji upoważniony pracownik może przeprowadzić wywiad środowiskowy oraz zażądać od najemcy i innych członków gospodarstwa domowego złożenia oświadczenia majątkowego, a także dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru kwestionariusza wywiadu środowiskowego i oświadczenia majątkowego stosuje się odpowiednie przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

5.2.7. Obniżki czynszu nie udziela się najemcy, który:

- 1) nie złożył deklaracji o dochodach, lub złożył deklarację niezgodną z prawdą;
- 2) nie złożył oświadczenia majątkowego lub nie dostarczył na żądanie zaświadczenia, o których mowa w ust. 5.2.6 niniejszego rozdziału;
- 3) zamieszkuje w lokalu socjalnym lub tymczasowym;
- 4) odmówił przyjęcia zaproponowanego przez wynajmującego lokalu zamiennego (powyższe dotyczy propozycji zamiany złożonych najemcy po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały);
- 5) zalega z zapłatą należności co najmniej za 1 miesiąc płatności za zajmowany lokal mieszkalny i nie zawarł porozumienia określającego warunki spłaty należności;
- 6) w dniu złożenia wniosku o obniżkę czynszu ma przyznany dodatek mieszkaniowy.

5.2.8. Odstępuje się od obniżenia czynszu jeżeli przeprowadzony przez upoważnionego pracownika wywiad środowiskowy wykaże, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym najemcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony.

5.2.9. Utrata prawa następuje od miesiąca, w którym wystąpiły okoliczności, o których mowa w ust. 5.2.8 niniejszego rozdziału.

5.2.10. Za nienależnie pobrane świadczenia uważa się udzielenie obniżki w czynszu z tytułu niskich dochodów na podstawie nieprawdziwych danych zawartych w deklaracji, o której mowa w ust. 5.2.5 niniejszego rozdziału.

5.2.11. Nienależnie pobrane świadczenia podlegają zwrotowi w wysokości 200 % kwoty udzielonej obniżki czynszu.

Rozdział VII. Działania windykacyjne w zakresie należności czynszowych.

Jednym z priorytetów Miasta w zakresie zapewnienia realizacji dochodów własnych jest prowadzenie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych.

W okresie realizacji dotychczas obowiązującego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012-2016 m.in.:

- 1) wdrożono narzędzia informatyczne usprawniające system monitorowania płatności i zaległości czynszowych;
- 2) podjęto działania mające na celu konsekwentną realizację przyjętych procedur windykacyjnych;
- 3) opracowano projekty programów umożliwiających odpracowanie zaległości czynszowych;
- 4) wdrożono mechanizmy pomocowe dla najbardziej potrzebujących najemców;
- 5) wprowadzono system informacyjny o możliwości zamiany mieszkań, mający na celu optymalizację wielkości zajmowanych lokali w stosunku do możliwości finansowych najemców w zakresie pokrywania kosztów najmu;
- 6) rozpoczęto przekwaterowywanie dłużników notorycznie zalegających z opłatami do lokali o niższym standardzie, w tym lokali socjalnych.

Oczekiwanym efektem podejmowanych działań będzie poprawa wskaźnika ściągalności należności czynszowych.

Rozdział VIII. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Zasób mieszkaniowy Miasta jest zróżnicowany, gdyż stanowią go lokale znajdujące się w budynkach pochodzących z różnych okresów. Z ogólnej liczby 2962 budynków stanowiących własność Miasta – 15,8 % budynków wybudowano przed 1900 rokiem, 75,6 % powstało w okresie pomiędzy 1901 r. a zakończeniem drugiej wojny światowej, a jedynie 1,6 % wzniesiono po 1990 r. Najwięcej budynków w wieku przekraczającym 115 lat jest na Polesiu (119 budynków) i Śródmieściu (115 budynków).

Miasto zarządza 134 budynkami stanowiącymi własność Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji), z których większość wybudowano w latach 1901-1945. Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto jest właścicielem lokali niewyodrębnionych w większości powstały w latach 1901-1990. Lokale miejskie znajdują się w 2762 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Nieznaczną liczbę budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta stanowią budynki w jej samoistnym posiadaniu tj. 42 budynki, których stopień zużycia kwalifikuje je do grupy zasobu w stanie technicznym od 51% do 70% zużycia.

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” oraz zadania „Rewitalizacja Księżego Młyna” (w zakresie działań rewitalizacyjnych), 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.

Prowadzone działania inwestycyjne dały efekt w postaci poprawy stanu technicznego i estetycznego 194 budynków mieszkalnych (stan na koniec czerwca 2015 r.), co stanowi 6,27% liczby budynków mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta. Do

2020 r. przewiduje się poprawę stanu technicznego zasobu komunalnego do wysokości 11 %.

Tabele nr 5-7, przedstawiają zasób budynków i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych w podziale wg stanu własności: Miasta, wspólnot mieszkaniowych, Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji) oraz wg stopnia zużycia technicznego.

Wynika z nich, że z ogólnej liczby **47.395** miejskich lokali mieszkalnych - 25.393 lokale znajdują się w budynkach Miasta, 21.038 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, 964 lokali w budynkach Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji). Ponadto 387 lokali mieszkalnych jest w samoistnym posiadaniu Miasta, które w dalszych rozważaniach w tym rozdziale zostały pominięte.

Biorąc pod uwagę wiek budynków, w których znajdują się ww. lokale mieszkalne, to 11.129 z nich tzn. 23,5 % usytuowanych jest w budynkach wybudowanych przed 1900 r., a jedynie 927 tzn. 2,0 % w budynkach wzniesionych po 1990 r.

Z podanej liczby 47.395 lokali mieszkalnych: 10.034 lokale posiadają komplet instalacji (wodociąg, kanalizację, gaz, centralne ogrzewanie, ciepłą wodę użytkową), 33.496 lokali wyposażonych jest w instalację gazową, 13.378 lokali posiada centralne ogrzewanie, 8.690 lokali ma instalację ciepłej wody użytkowej, 44.715 lokali wyposażonych jest w instalację wodociągową, 40.978 lokali posiada ustęp spłukiwany, a 22.288 lokali - łazienkę.

Jednostki budżetowe zarządzające zasobami lokalowymi w oparciu o dokonywane okresowe kontrole stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyki budynku i jego otoczenia (co najmniej raz na 5 lat) oraz coroczne kontrole stanu sprawności instalacji gazowych i przewodów kominowych, a także posiadane ekspertyzy techniczne zaprezentowały aktualny stopień zużycia zasobu mieszkaniowego, co znalazło odzwierciedlenie we wspomnianych wyżej tabelach nr 5-7.

Wynika z nich, że:

- 1) w budynkach zużytych powyżej 70 % znajduje się:
 - a) 7.670 lokali mieszkalnych w budynkach Miasta Łodzi,
 - b) 1.564 lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - c) 223 lokale mieszkalne w budynkach Skarbu Państwa;
- 2) w budynkach w stanie zużycia pomiędzy 51 % a 70 % jest:
 - a) 15.367 lokali mieszkalnych w budynkach Miasta Łodzi,
 - b) 12.132 lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - c) 621 lokali mieszkalnych w budynkach Skarbu Państwa;
- 3) w budynkach w dostatecznym stanie technicznym (zużycie 31 % - 50 %) jest:
 - a) 1.176 lokali mieszkalnych w budynkach Miasta Łodzi,
 - b) 6.225 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - c) 120 lokali mieszkalnych w budynkach Skarbu Państwa;
- 4) w budynkach w dobrym stanie technicznym (zużycie poniżej 30%) jest:
 - a) 1.180 lokali mieszkalnych w budynkach Miasta Łodzi,
 - b) 1.117 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Tabela nr 5. Stan zasobu mieszkaniowego – nieruchomości stanowiące własność Miasta.

	Lata budowy								Suma	
	do 1900 r.		1901 r.–1945 r.		1946 r.–1990 r.		po 1990 r.		budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./
	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./		
Zużycie powyżej 70%	211	2137	726	5514	5	19	0	0	942	7670
Zużycie 51% - 70%	212	3197	1421	11261	194	909	0	0	1827	15367
Zużycie 31% - 50%	40	395	60	673	10	73	2	35	112	1176
Zużycie poniżej 30%	4	40	20	285	0	0	57	855	81	1180
Łącznie w poszczególnych latach	467	5769	2238	17923	209	1001	48	700	2962	25393

Tabela nr 6. Stan zasobu mieszkaniowego – nieruchomości stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych.

	Lata budowy								Suma	
	do 1900 r.		1901 r. – 1945 r.		1946 r. – 1990 r.		po 1990 r.		budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./
	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./		
Zużycie powyżej 70%	103	788	85	699	3	77	0	0	191	1564
Zużycie 51% - 70%	390	3628	537	4716	491	3788	0	0	1418	12132
Zużycie 31% - 50%	58	745	239	1329	673	4151	0	0	970	6225
Zużycie poniżej 30%	1	3	0	0	179	1077	3	37	183	1117
Łącznie w poszczególnych latach	552	5164	861	6744	1346	9093	3	37	2762	21038

Tabela nr 7. Stan zasobu mieszkaniowego – nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa (podlegające komunalizacji).

	Lata budowy								Suma	
	do 1900 r.		1901 r. – 1945 r.		1946 r. – 1990 r.		po 1990 r.		budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./
	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./		
Zużycie powyżej 70%	9	114	21	109	0	0	0	0	30	223
Zużycie 51% - 70%	6	82	90	533	1	6	0	0	97	621
Zużycie 31%-50%	0	0	4	39	3	81	0	0	7	120
Zużycie poniżej 30%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Łącznie w poszczególnych latach	15	196	115	681	4	87	0	0	134	964

Przedstawione dane mają charakter szacunkowy, gdyż nie dla wszystkich budynków Miasto Łódź/wspólnoty mieszkaniowe dysponują aktualnymi orzeczeniami technicznymi wraz z ustalonym w nich stopniem zużycia technicznego i analizą opłacalności remontu. Nie można zatem wykluczyć, że stopień zużycia przyjęty w tym opracowaniu odbiega od stanu faktycznego.

Dążeniem Miasta powinno być przeznaczenie niezbędnej ilości środków finansowych umożliwiających opracowanie dla każdego budynku tego rodzaju dokumentacji. Obecnie

dokumentacje takie opracowuje się przede wszystkim na okoliczność przygotowania wybranych budynków do realizacji remontów w ramach programu „Miasto Kamienic” oraz przyszłych projektów rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi (realizowanych pod nadzorem Biura ds. Rewitalizacji i Rozwoju Zabudowy Miasta w Departamencie Prezydenta Urzędu Miasta Łodzi).

Z drugiej strony wydaje się to niecelowe, jeżeli nie będzie Miasta stać na wykonanie zawartych w nich zaleceń, szczególnie, że 3342 budynków (własność Miasta, Skarbu Państwa podlegających komunalizacji i wspólnot mieszkaniowych) wykazuje zużycie pomiędzy 51-70% (część z nich kwalifikuje się do przebudowy i modernizacji, a w części zasadne i konieczne jest wykonywanie remontów zabezpieczających, zapewniając tym samym bezpieczne w nich zamieszkiwanie przez możliwie jak najdłuższy czas – do tzw. „śmierci technicznej”).

Głównie w zasobie mieszkaniowym, zawierającym się w tym przedziale zużycia, realizowane będą projekty rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi, którą objęte będą również obiekty zabytkowe. Działania w tym zakresie przedstawione będą w odrębnych aktach prawa miejscowego.

Grupa budynków – w liczbie 1163, charakteryzująca się stopniem zużycia powyżej 70%, powinna być w nieodległej przyszłości przeznaczona do rozbiórki, tym samym Miasto straci znajdujące się w nich 9457 mieszkań. Nie wyklucza się, że obiekty gminne, najbardziej wartościowe ze względu na swoje usytuowanie lub fakt wpisania do ewidencji lub rejestru zabytków, będą wyremontowane w ramach zadań realizowanych przez Biuro ds. Rewitalizacji i Rozwoju Zabudowy Miasta w Departamencie Prezydenta Urzędu Miasta Łodzi.

W grupie 1089 budynków o stopniu zużycia pomiędzy 31-50%, tzn. w stanie dostatecznym i lepszym należy wykonywać bieżącą konserwację i remonty bieżące.

W grupie 264 budynków w stanie dobrym (zużytych poniżej 30%) wykonywane będą konserwacje, remonty bieżące oraz usuwane wady technologiczne.

1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Z przedstawionego wyżej opisu stanu technicznego zasobu mieszkaniowego wynika, że wymaga on remontów. Spośród ogólnej liczby **3.096** budynków stanowiących własność Miasta oraz Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji), w ocenie administracji zasobów mieszkaniowych, obecnie tylko 81 budynków, tj. 2,62 % uznać można za będące w stanie dobrym (zużycie poniżej 30%). Pozostały zasób budynków ze względu na znaczne zużycie techniczne wymaga wykonania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, przewidywanego okresu eksploatacji.

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”, oraz zadania „Rewitalizacja Księżego Młyna”, realizowanych w latach 2011-2015 r. W okresie tym (wg stanu na 10.07.2015 r.) w 194 budynkach mieszkalnych (w tym w 3 na Księżym Młynie) 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 oraz budynków na Księżym Młynie.

W niniejszym Wieloletnim programie zaplanowano 350,6 mln zł na pokrycie potrzeb w zakresie technicznego utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi, w tym:

- 1) 10,2 mln zł na rozbiórki budynków;
- 2) 191,6 mln zł na zabezpieczenia budynków wyłączonych z użytkowania, remonty bieżące, konserwacje, usuwanie wad technologicznych;
- 3) 82,0 mln zł na remonty lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych;
- 4) 7,3 mln zł na modernizację 103 wybranych obiektów w wyniku dokonania przebudów, doposażenia w brakujące instalacje wewnętrzne (w ramach tych wydatków realizowane będą zadania polegające na doposażeniu 48 budynków w instalacje wodociągowe i kanalizacyjne, 6 budynków w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową oraz 2 budynków w centralne ogrzewanie, 4 budynków w instalacje gazowe, 43 budynków w brakujące przewody kominowe;
- 5) 35,3 mln zł na utworzenie nowego zasobu lokali i pomieszczeń tymczasowych. Z wymienionej kwoty wydatków prognozuje się przeznaczenie 13,7 mln zł. na przebudowę budynków o innym przeznaczeniu na lokale mieszkalne socjalne i pomieszczenia tymczasowe (przy ul. Objazdowej 17, Rogozińskiego 15, Łęczyckiej 70 B), a pozostałą kwotę w wysokości 21,6 mln zł prognozuje się przeznaczyć na zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych w drodze podobnych lub innych działań inwestycyjnych. W przypadku zadania dotyczącego przebudowy wymienionego wyżej budynku zakwaterowania zbiorowego – bursy na budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Rogozińskiego 15, Miasto wystąpiło do Banku Gospodarstwa Krajowego o udzielenie finansowego wsparcia w wysokości 40% kosztu tego przedsięwzięcia.

W tabeli nr 8 przedstawione zostały omówione wyżej potrzeby.

Potrzeby wydatków na remonty budynków mieszkalnych do realizacji w latach 2016 - 2020 w nieruchomościach stanowiących własność Miasta Łodzi i Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji)

Tabela nr 8

Lp.	Rodzaj zasobu wg stopnia zużycia	Zakres robót, którym podda się zasób	2016 r.			2017 r.			2018 r.			2019 r.			2020 r.			Razem 2016 - 2020	
			Realizowane /szt bud /	Zakończono /szt bud /	Planowana wartość robót /w tys. zł/	Realizowane /szt bud /	Zakończono /szt bud /	Planowana wartość robót /w tys. zł/	Realizowane /szt bud /	Zakończono /szt bud /	Planowana wartość robót /w tys. zł/	Realizowane /szt bud /	Zakończono /szt bud /	Planowana wartość robót /w tys. zł/	Realizowane /szt bud /	Zakończono /szt bud /	Planowana wartość robót /w tys. zł/	Zakończono /szt bud /	Planowana wartość robót /w tys. zł/
1	Zużycie powyżej 70% /972 szt. bud /	rozbiórki	22	22	1 716	56	56	3 669	26	26	1 784	21	21	1 373	20	20	1 651	145	10 193
		zabezpieczenia, remonty bieżące i konserwacje	950	950	1 638	894	894	5 750	963	886	5 698	847	847	5 591	827	827	5 509	x	24 186
		remonty lokali socjalnych, zamieszkałych i pomieszczeń tymczasowych /szt lokali/	148	148	2 309	82	82	1 312	77	77	1 228	77	77	1 229	77	77	1 228	461	7 368
2	Zużycie 51% - 70% /1924 szt. bud /	remonty bieżące i konserwacje	1924	1924	13 775	1924	1924	37 629	1924	1924	35 360	1924	1924	31 457	1924	1924	26 734	x	144 961
		remonty lokali socjalnych, zamieszkałych i pomieszczeń tymczasowych /szt lokali/	902	902	14 438	845	845	13 526	791	791	12 661	791	791	12 661	791	791	12 661	4120	85 547
		przebudowa i doposażenie w instalacje zarządzanego zasobu	0	0	0	36	36	2 520	25	25	1 752	20	20	1 470	16	16	1 142	97	6 884
		tworzenie nowego zasobu mieszkalnego	1	1	2 627	1	0	3 000	2	1	6 000	2	1	6 208	2	1	6 400	4	24 235
3	Zużycie 31%-50% /119 szt. bud /	remonty bieżące i konserwacje	119	119	1 464	119	119	5 656	119	119	3 888	119	119	3 790	119	119	3 705	x	18 503
		remonty lokali socjalnych, zamieszkałych i pomieszczeń tymczasowych /szt lokali/	166	166	2 665	92	92	1 476	86	86	1 381	86	86	1 381	86	86	1 381	516	8 284
		przebudowa i doposażenie w instalacje zarządzanego zasobu				2	2	160	2	2	120	1	1	50	1	1	50	6	380
		tworzenie nowego zasobu mieszkalnego	2	1	3 130	1	0	5 697	1	1	2 240							2	11 067
4	Zużycie poniżej 30% /81 szt. bud /	remonty bieżące i konserwacje	81	81	34	81	81	1 101	81	81	601	81	81	643	81	81	655	x	3 034
		remonty lokali socjalnych, zamieszkałych i pomieszczeń tymczasowych /szt lokali/	0	0	150	5	5	82	5	5	77	5	5	77	5	5	77	29	463
		ustawianie wad technologicznych budynków	21	21	377	19	19	160	17	17	120	17	17	120	16	16	100	x	877
OGÓŁEM 3096 szt. budynków					44 384			81 738			72 919			66 045			61 293	x	326 379
w tym																			
rozbiórki			22	22	1 716	56	56	3 669	26	26	1 784	21	21	1 373	20	20	1 651	145	10 193
zabezpieczenia, remonty bieżące, ustawianie wad technologicznych budynków i konserwacje			3 095	3 095	17 289	3 037	3 037	50 296	3 049	3 009	45 678	2 988	2 988	41 597	2 967	2 967	36 703	x	191 561
remonty lokali socjalnych, zamieszkałych i pomieszczeń tymczasowych (szt)			1 225	1 225	19 622	1 024	1 024	16 396	959	959	15 347	959	959	15 347	959	959	15 347	5 126	82 059
przebudowa i doposażenie w instalacje zarządzanego zasobu			0	0	0	38	38	2 680	27	27	1 872	21	21	1 520	17	17	1 192	103	7 264
tworzenie nowego zasobu mieszkalnego			3	2	5 757	2	0	8 697	3	2	8 240	2	1	6 208	2	1	6 400	6	25 302

2. Remonty budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Łódź jest właścicielem części lokali.

W Wieloletnim programie przyjęto realizację w nadchodzących latach robót remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych o zakresie wstępnie uzgodnionym z właścicielami lokali wyodrębnionych.

Tabela nr 9 obrazuje te potrzeby. Wynika z niej, że Miasto Łódź w planowanych robotach będzie partycypować z tytułu posiadanych udziałów w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości od 32,4 mln zł do 39,1 mln zł rocznie. Prognozuje się, że do 2020 roku na roboty we wspólnotach Miasto Łódź przeznaczy łącznie ok. 188,3 mln zł.

Część tych wydatków w wysokości 38,8 mln zł zaplanowana została w uchwale Nr IV/51/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 stycznia 2015 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej miasta Łodzi na lata 2015-2040 (z późn. zm.) na zadania: „Rewitalizacja obszarowa centrum Łodzi – udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych” oraz „Remonty budynków – udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych”.

Potrzeby wydatków na zaliczki na remonty we wspólnotach mieszkaniowych do realizacji w latach 2016 - 2020

Tabela nr 9

Lp.	Rodzaj zasobu wg stopnia zużycia	Zakres robót, którym podda się zasób	2016		2017		2018		2019		2020		Razem 2016 - 2020	
			Roboty zakończone /bud/	Wartość zaliczek do wspólnot /zł/	Roboty zakończone /bud/	Wartość zaliczek do wspólnot /zł/	Roboty zakończone /bud/	Wartość zaliczek do wspólnot /zł/	Roboty zakończone /bud/	Wartość zaliczek do wspólnot /zł/	Roboty zakończone /bud/	Wartość zaliczek do wspólnot /zł/	Roboty zakończone /bud/	Wartość zaliczek do wspólnot /zł/
1	Zużycie powyżej 70% /191 szt bud./	Rozbórki budynków mieszkalnych	0	x	0	x	0	x	0	x	0	x	0	x
		Zaliczki do wspólnot mieszkaniowych na remonty	x	8 471 097	x	9 051 946	x	9 177 562	x	9 306 814	x	9 438 670	x	45 446 089
		2198881 - Rewitalizacja obszarowa centrum Łodzi - udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych	x	1 289 495	x	884 224	x	845 944	x	1 126 424	x	1 096 044	x	5 242 131
		2198911 - Remonty budynków - udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych	x	20 000	x	25 000	x	25 000	x	25 000	x	25 000	x	120 000
2	Zużycie 51% - 70% /1418 szt. bud. /	Zaliczki do wspólnot mieszkaniowych na remonty	x	9 261 558	x	12 706 018	x	12 744 597	x	12 787 104	x	12 833 453	x	60 332 730
		2198881 - Rewitalizacja obszarowa centrum Łodzi - udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych	x	3 778 482	x	3 996 162	x	3 695 842	x	4 096 962	x	3 897 062	x	19 464 510
		2198911 - Remonty budynków - udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych	x	135 000	x	130 000	x	125 000	x	125 000	x	125 000	x	640 000
		Zaliczki do wspólnot mieszkaniowych na remonty	x	6 040 812	x	8 353 917	x	8 339 064	x	8 328 535	x	8 322 112	x	39 384 440
3	Zużycie 31%-50% /570 szt. bud. /	2198881 - Rewitalizacja obszarowa centrum Łodzi - udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych	x	2 191 812	x	2 096 214	x	2 415 414	x	2 024 014	x	2 204 294	x	10 931 748
		2198911 - Remonty budynków - udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych	x	45 000	x	45 000	x	45 000	x	45 000	x	45 000	x	225 000
		Zaliczki do wspólnot mieszkaniowych na remonty	x	748 767	x	953 708	x	911 665	x	871 656	x	837 580	x	4 323 376
		2198881 - Rewitalizacja obszarowa centrum Łodzi - udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych	x	408 311	x	420 800	x	440 200	x	450 000	x	500 500	x	2 219 811
4	Zużycie poniżej 30% /183 szt. bud. /	2198911 - Remonty budynków - udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych	x	0	x	0	x	5 000	x	5 000	x	5 000	x	15 000
		Razem	x	32 390 334	x	38 662 969	x	38 770 268	x	39 191 509	x	39 329 715	x	188 344 835
		w tym												
Zaliczki do wspólnot mieszkaniowych na remonty			x	24 522 234	x	31 065 589	x	31 172 888	x	31 294 109	x	31 431 815	x	149 486 635
2198881 - Rewitalizacja obszarowa centrum Łodzi - udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych			x	7 668 100	x	7 397 400	x	7 397 400	x	7 697 400	x	7 697 900	x	37 858 200
2198911 - Remonty budynków - udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych			x	200 000	x	200 000	x	200 000	x	200 000	x	200 000	x	1 000 000

Rozdział IX. Dochody i wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi

W poniższej tabeli przedstawiono zbiorcze podsumowanie planowanych wydatków na gospodarkę mieszkaniową w zasobach Miasta oraz źródła ich finansowania.

Tabela nr 10. Zestawienie wydatków i źródeł finansowania na utrzymanie zasobu lokalowego [zł]

Lp.	Pozycja	2016	2017	2018	2019	2020
A.	WYDATKI	282 951 318	305 487 455	284 329 446	272 134 435	264 761 076
I.	Wydatki na utrzymanie zasobu w tym:	257 596 557	290 298 961	279 941 143	271 371 252	264 761 076
1	Wydatki bieżące	251 839 557	278 921 961	269 829 143	263 643 252	257 169 076
2	Wydatki majątkowe	5 757 000	11 377 000	10 112 000	7 728 000	7 592 000
a	przebudowa i doposażenie w instalacje	0	2 680 000	1 872 000	1 520 000	1 192 000
b	tworzenie nowego zasobu mieszkalnego	5 757 000	8 697 000	8 240 000	6 208 000	6 400 000
II.	Wydatki związane z rewitalizacją	25 354 761	15 188 494	4 388 303	763 183	0
III.	Wydatki na infrastrukturę	150 000	300 000	300 000	300 000	300 000
B.	ŹRÓDŁA FINANSOWANIA	282 951 318	305 487 455	284 329 446	272 134 435	264 761 076
I.	Dochody z administrowanego zasobu	233 322 515	236 993 139	239 678 688	242 594 534	245 698 870
II.	Dodatkowe finansowanie ze środków budżetowych	49 628 803	68 494 316	44 650 758	29 539 901	19 062 206

Wydatki związane z programami wsparcia najemców lokali oraz wydatki związane z programami rewitalizacji obszarowej zostaną ujęte w odrębnych politykach sektorowych Miasta.

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu lokalowego Miasta będą finansowane z dochodów uzyskiwanych z administrowanego zasobu (najem lokali) oraz z dodatkowych środków budżetowych.

Z przedstawionych powyżej danych wynika, że deficyt w zakresie pokrycia wydatków bieżących na utrzymanie zasobu (poz. A.I.1) przez dochody uzyskiwane z administrowanego zasobu (poz. B.I.) zawiera się w przedziale od ok. – 41,9 mln zł w 2017 r. do ok. – 11,5 mln zł w 2020 r. Pokrycie tego deficytu, jak również planowanych wydatków majątkowych (w tym związanych z rewitalizacją), będzie wymagało dodatkowego finansowania ze środków budżetowych.

Rozdział X. Podsumowanie

Wieloletni program stanowi uaktualnienie i uszczegółowienie Polityki Mieszkaniowej Łodzi 2020+ w zakresie utrzymania i remontów budynków będących własnością Miasta Łodzi, Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji) oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Łodzi. Należy dążyć do tego, aby budynki mogły zachować swoją funkcję użytkową w jak najdłuższym czasie. Osiągnąć to można pod warunkiem utrzymania ich we właściwej sprawności technicznej. Założenia Programu zmierzają do tego, aby czynsze za wynajem lokali, jako jedno ze źródeł finansowania, mogły pokrywać większą część kosztów eksploatacji i utrzymania budynków oraz remontów. Nie jest jednak możliwe, aby w okresie 4 lat nadrobić wieloletnie zaległości. Nakłady na remonty na przestrzeni ubiegłych lat pozwalały jedynie na zaspokajanie najpilniejszych potrzeb remontowych zasobu sprowadzających się głównie do remontów bieżących i zabezpieczających przed wystąpieniem zagrożenia dla ludzi. Nakłady te nie pozwalały natomiast na planową politykę remontową i modernizacyjną.

Realizacja Wieloletniego programu nie zabezpieczy potrzeb mieszkaniowych wszystkich członków wspólnoty samorządowej. Pozwoli jednak na realizację podstawowych zadań gminy,

wynikających z obowiązków ustawowych oraz Polityki Mieszkaniowej Łodzi 2020+, umożliwi udzielenie pomocy najbiedniejszym, nieposiadającym własnych mieszkań, którzy znaleźli się w dramatycznej sytuacji mieszkaniowej. Program wyznacza główne kierunki działań, jakie należy przyjąć w przyszłości w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego rada gminy ma obowiązek uchwalić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Stosownie do tego wymogu Rada Miejska w Łodzi przyjęła uchwałą Nr XLIV/826/12 z dnia 29 czerwca 2012 r. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012 – 2016. Uchwała ta była zmieniana uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr LII/1079/12 z dnia 21 listopada 2012 r., Nr LVIII/1219/13 z dnia 6 marca 2013 r. oraz Nr LXII/1516/13 z dnia 23 października 2013 r.

Mając na względzie, że na skutek zachodzących przemian w Łodzi związanych z rozwojem infrastruktury i projektowaną realizacją szerokiego programu Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi, przy jednoczesnych przekształceniach organizacyjnych w Urzędzie Miasta Łodzi i podległych jednostkach budżetowych odpowiedzialnych za zarządzanie nieruchomościami komunalnymi, zachodzi konieczność wprowadzenia nowego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020. Będzie to również korelowało z okresem obowiązywania Polityki Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+, która została przyjęta uchwałą Nr XLIV/825/12 Rady Miejskiej w Łodzi również w dniu 29 czerwca 2012 r., opracowaną do końca 2020 r.

Wprowadzane zmiany doprecyzowują założenia przyjęte w zmienionej Polityce Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+ i dotyczą:

- 1) zmniejszenia liczby lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych w związku z mniejszym od przewidywanego zapotrzebowaniem na takie lokale, przy większym nacisku na modernizację budynków na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe;
- 2) wprowadzenia ograniczeń dotyczących stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych, której wysokość winna znajdować się w przedziale od 2,2% do 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ogłaszanej przez Wojewodę Łódzkiego, przy utrzymaniu wszelkich form pomocy i osłony dla najemców znajdujących się w niedostatku. Jednocześnie, na podstawie analizy dotychczasowych dochodów, przy uwzględnieniu szeregu czynników mających wpływ na obniżenie stawki bazowej czynszu, wskazano na konieczność dążenia do ustalania stawki bazowej na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, bowiem pozwoli to wynajmującym pokrywać wydatki bieżące przeznaczone na utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym;
- 3) uporządkowania zasad nabywania lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych przez ich najemców, wprowadzając nowy system zachęt, uzależniający wysokość bonifikaty od wieku budynku, terminu złożenia wniosku oraz formy płatności ustalonej ceny nabycia. Ponadto realizując założenia przewidziane w polityce Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego przewiduje się ograniczenie możliwości nabywania lokali do konkretnych nieruchomości, w których nie rozpoczęto dotychczas prywatyzacji, których wykaz będzie corocznie przygotowywany wraz z przygotowywaniem budżetu miasta Łodzi,
- 4) uporządkowania zasad zbywania na rzecz wspólnot mieszkaniowych części nieruchomości pozostających we własności Miasta (np. boksów motocyklowych, pomieszczeń

gospodarczych, lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne) w budynkach wspólnotowych – po zbyciu ostatniego lokalu oraz przyległych do budynków wspólnot gminnych nieruchomości gruntowych, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania wspólnot, poprzez deklarację przygotowania preferencyjnego programu ich zbywania na rzecz wspólnot mieszkaniowych.

Wskazane zmiany będą miały istotny wpływ na prawidłowe zarządzanie zasobem lokalowym Miasta.

Skutkiem społecznym wprowadzanych zmian będzie poprawa stanu technicznego budynków i lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi.

Skutki finansowe – będą polegały na zwiększeniu w znacznie większym niż dotychczas stopniu środków finansowych dla jednostek zarządzających zasobem komunalnym na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania budynków i lokali komunalnych w stanie niepogorszonym.

DYREKTOR
Wydział Budynków i Lokali

Andrzej Chojnacki