



Druk Nr 318/2015

Projekt z dnia 14 grudnia 2015 r.

AUTOPOPRAWKA
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI

z dnia 3 lutego 2016 r.

**do projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia
Polityki Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+.**

1. W rozdziale V „Cele operacyjne Polityki mieszkaniowej dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+:

1) Cel operacyjny I: „Miasto odnowionych kamienic” – zdanie drugi otrzymuje brzmienie:

„Remonty zasobu i jego wszechstronna rewitalizacja (z uwzględnieniem możliwości tworzenia lokali mieszkalnych przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych).”;

2) Cel operacyjny II: „Miasto o rosnącym udziale mieszkań prywatnych” w pkt 1 część opisowa otrzymuje brzmienie:

„Sprzedażą nie będą objęte lokale w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta nowo wybudowanych, rewitalizowanych – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. nr 1777) lub po remoncie kapitalnym, przez okres 10 lat od daty uzyskania pozwolenia na ich użytkowanie lub zakończenia remontu.

Racjonalizacji zarządzania nieruchomościami gminnymi służyć również będzie przygotowanie preferencyjnego programu zbywania na rzecz wspólnot mieszkaniowych, pozostających we własności Miasta części nieruchomości (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 150 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego na nim posadowionego w przypadkach nabywania domów jednorodzinnych, przy rozpoczynaniu prywatyzacji budynków, w których znajduje się do 7 lokali, o ile będzie to uzasadnione interesem Miasta, przy zachowaniu zasad i norm wynikających z innych przepisów prawa.

W budynkach stanowiących w 100 % własność Miasta, w których jest usytuowanych od 2 do 7 lokali, przy nabyciu gruntu o powierzchni nie przekraczającej 150 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego na nim posadowionego, nabycie następuje z zastosowaniem bonifikat obowiązujących dla lokali mieszkalnych. Jeżeli powierzchnia

nabywanego gruntu przekracza 150 % powierzchni zabudowy budynkiem mieszkalnym, pozostała powierzchnia, powyżej 150 %, może być zbyta jedynie po cenach rynkowych.”.

3) Cel operacyjny III: „Miasto przyjazne lokatorom” – tabela otrzymuje brzmienie:

Cel operacyjny	Nazwa wskaźnika	Jednostka	Wartość bazowa (2011)	Wartość docelowa (2020)	Opis wskaźnika
Miasto przyjazne lokatorom Poprawa sprawności zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym	wskaźnik ściągłości bieżącej	%	67,6%***	80%	Wskaźnik ściągłości bieżącej liczony jest jako iloraz wartości wpływów na poczet bieżących opłat czynszowych do wartości naliczonego przypisu. Ryzyko utrzymania zakładanego poziomu wskaźnika związane jest z ubytkiem dobrego zasobu w związku ze sprzedażą lokali oraz zakładanym systematycznym przyrostem zasobu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, które charakteryzują się niskimi wskaźnikami ściągłości. W związku z powyższym planowane jest ciągle prowadzenie działań dyscyplinujących najemców, której umożliwią zamortyzowanie opisanych powyżej ryzyk oraz umożliwią wzrost wskaźnika ściągłości bieżącej do poziomu ok. 80% w 2020 r.
Miasto przyjazne lokatorom Poprawa sprawności zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym	wskaźnik zaległości czynszowych	%	70%	155%	Wskaźnik zaległości czynszowych liczony jest jako iloraz wartości portfela zaległości czynszowych (należność główna) do wartości rocznych przychodów z najmu lokali należących do zasobu komunalnego. W związku z prognozowanym dalszym przyrostem należności czynszowych, podejmowane będą działania w celu ograniczenia dynamiki tego przyrostu. Działania będą prowadzone w dwóch obszarach: 1) dyscyplinowanie najemców do poprawy bieżącej ściągłości opłat. 2) intensyfikacja działań windykacyjnych w zakresie rozwiązania problemu obecnego portfela zaległości.

***- wskaźnik ściągłości bieżącej jest obliczany od 2015 r.

2. W rozdziale VI: „Fundament Polityki mieszkaniowej” pkt 2 „Działania porządkujące i systemowe Polityki mieszkaniowej – ostatni akapit otrzymuje brzmienie:

„Działania Polityki mieszkaniowej służą funkcjonalnemu podziałowi zasobu mieszkaniowego Miasta na dwie grupy: malejący zasób mieszkań komunalnych, nie pełniących funkcji socjalnej oraz rozbudowany i zrestrukturyzowany zasób mieszkań socjalnych i lokali zamiennych a także pomieszczeń tymczasowych – będący niezbędnym instrumentem wspomagającym politykę pomocy socjalnej i miejskie programy rewitalizacji. Dopuszcza się również budowę budynków z lokalami komunalnymi (w tym z lokalami dla osób niepełnosprawnych) oraz socjalnymi.”.

KIEROWNIK

Jarosław Kołodziejczyk

2.02.2016

RADCA PRAWNY

Izabella Majecka

KIEROWNIK

Sławomir Sak

DYREKTOR

Wydział Budownictwa i Lokali

Andrzej Chojnacki

DYREKTOR

Departamentu Gospodarowania Majątkiem

Robert Janikowski

UZASADNIENIE

Proponowane zmiany do projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Polityki Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+ wynikają z następujących przyczyn.

Ad 1. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom płynącym z Polityki Społecznej 2020+ dla Miasta Łodzi – Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych, uszczegółowiono zakres robót remontowych w gminnym zasobie mieszkaniowym wskazując, że w ramach remontów i rewitalizacji mogą powstawać lokale mieszkalne przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Ad 2. Uszczegółowiono pojęcie budynku zrewitalizowanego. Jednocześnie, zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców, zwiększono do 150 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego powierzchnię, mogącą być przedmiotem zbycia. Dodatkowo wprowadzono możliwość nabycia z bonifikatą odpowiadającą bonifikacie przy nabywaniu lokali mieszkalnych gruntu o powierzchni 150 % powierzchni zabudowy domem mieszkalnym w nieruchomościach stanowiących w 100 % własność Miasta, na których usytuowane budynki mają od 2 do 7 lokali.

Ad 3. W oparciu o dotychczasowe doświadczenia zaktualizowano do oczekiwanych prognoz w latach 2016-2020 wskaźnik ściągalności bieżącej oraz wskaźnik zaległości czynszowych.

Ad 4. Poszerzony został Fundament Polityki mieszkaniowej poprzez możliwość zwiększenia gminnego zasobu mieszkaniowego o ewentualną budowę budynków z lokalami komunalnymi (w tym z lokalami dla osób niepełnosprawnych) oraz socjalnymi.

DYREKTOR
Wydział Budynków i Lokali

Andrzej Chojnacki