

Druk Nr 319/2015
Projekt z dnia 14 grudnia 2015 r.

AUTOPOPRAWKA

PREZYDENTA MIASTA ŁODZI

z dnia 3 lutego 2016 r.

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020.

1. W Rozdziale V „Planowana sprzedaż lokali" pkt 1 „Lokale mieszkalne":

1) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„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 do 31 grudnia 2017 r. lub po tej dacie w terminie 12 miesięcy od ujęcia budynku w wykazie adresowym, o którym mowa w pkt 1 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. Wysokości bonifikat, o których mowa w pkt 2-4 obowiązują do 31 grudnia 2017 r. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r. wysokości bonifikat, o których mowa w pkt 2-4 obniża się o 10 %, a od 1 stycznia 2019 r. o kolejne 10 %;";

2) 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.

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 150 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego na nim posadowionego w przypadkach nabywania domów jednorodzinnych oraz 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.".

2. Tabela nr 4 – „Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2016-2020" otrzymuje brzmienie:

Tabela nr 4.

Lp.	Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych	Rok								
		2012	2013	2014	**2015 31.08**	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	2 000	1 500	1 500	1 500	1 500
2	Dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz prognozowane dochody w kolejnych latach (w tys. zł)	26 793	47 389	36 843	16 375	32 000	28 000	26 000	25 000	25 000
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	13 000	12 000	12 000	11 000	11 000

3. W Rozdziale VI „Zasady polityki czynszowej":

1) pkt. 1.5, 1.6 i 1.7 skreśla się;
2) pkt 1.8 otrzymuje oznaczenie 1.5;
3) pkt 2.3 skreśla się.

4. W rozdziale VIII „Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego":

1) w pkt 1 „Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata" kwotę 350,6 mln zł zastępuje się kwotą 326,4 mln zł;

2) w pkt 2 „Remonty budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Łódź jest właścicielem części lokali" część opisowa otrzymuje brzmienie:

„W niniejszym 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 39,3 mln zł rocznie. Prognozuje się, że do 2020 roku na roboty we wspólnotach Miasto Łódź przeznaczy łącznie ok. 188,9 mln zł.

Część tych wydatków w wysokości 39,5 mln zł zaplanowana została w uchwale Nr XXII/532/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej miasta Łodzi na lata 2016-2040 na zadania: „Rewitalizacja obszarowa centrum Łodzi – udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych" oraz „Remonty budynków – udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych".";

3) Tabela nr 9 „Potrzeby wydatków na zaliczki na remonty we wspólnotach mieszkaniowych do realizacji w latach 2016-2020" otrzymuje brzmienie, jak w załączniku do niniejszej autopoprawki.

5. Rozdział IX „Dochody i wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi" otrzymuje brzmienie:

„W poniższej tabeli przedstawiono zbiorcze podsumowanie planowanych wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

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

Lp	Pozycja	2016	2017	2018	2019	2020
A.	WYDATKI	283 101 318	305 787 455	284 629 446	272 434 435	265 061 076
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	283 101 318	305 787 455	284 629 446	272 434 435	265 061 076
I.	**Dochody z administrowanego zasobu**	**238 770 158**	**240 668 640**	**243 219 947**	**245 463 836**	**247 928 300**
II.	**Dodatkowe finansowanie ze środków budżetowych**	**44 331 160**	**65 118 815**	**41 409 499**	**26 970 599**	**17 132 776**

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. - 38,2 mln zł w 2017 r. do ok. - 9,2 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.".

KIEROWNIK
Jarosław Kołodziejczyk
2.02.2016 r.

RADCA PRAWNY
Izabella Majecka

KIEROWNIK
Sławomir Sak

DYREKTOR
Departamentu Gospodarowania Majątkiem
Robert Janikowski

DYREKTOR
Wydziału Budynków i Lokali
Andrzej Chojnacki

Tabela nr 9. Potrzeby wydatków na zaliczki na remonty we wspólnotach mieszkaniowych do realizacji w latach 2016 - 2020

Załącznik do autopoprawki z dnia 03.02.2016 r.

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 bud/	Rozbiórki 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	984 224	x	945 944	x	1 126 524	x	1 096 144	x	5 442 331
		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 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	4 096 162	x	3 795 842	x	4 097 312	x	3 897 062	x	19 664 860
		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
3	Zużycie 31%-50%. /970 bud/	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
		2198881 - Rewitalizacja obszarowa centrum Łodzi - udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych	x	2 191 812	x	2 196 914	x	2 516 114	x	2 024 264	x	2 204 394	x	11 133 498
		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
4	Zużycie poniżej 30%. /183 bud/	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
		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**	**38 963 689**	**x**	**39 070 988**	**x**	**39 192 209**	**x**	**39 329 915**	**x**	**188 947 135**
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	7 698 100	x	7 698 100	x	7 698 100	x	7 698 100	x	38 460 500
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

UZASADNIENIE

Proponowane zmiany do projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 wynikają z następujących przyczyn.

Ad. 1.1. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców utrzymanie najwyższych bonifikat przy wykupie lokali mieszkalnych zostało wydłużone do 31 grudnia 2017 r. Ma to stanowić zachętę dla potencjalnych nabywców lokali. Jednocześnie zmodyfikowano system bonifikat podstawowych proponując, aby w 2018 r. ich wysokość obniżyć o 10 %, a od 1 stycznia 2019 r. o kolejne 10 %.

Ad 1.2. Uszczegółowiono pojęcie budynku zrewitalizowanego. Jednocześnie, zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców, zwiększono do 150 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego powierzchnię gruntu, 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 2. W tabeli nr 4 – „Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2016-2020" dostosowano dochody ze sprzedaży lokali do dochodów z tych tytułów ujętych w uchwale Nr XXII/531/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia budżetu Miasta Łodzi na rok 2016 oraz prognozowanych dochodów ze sprzedaży lokali w latach 2017 i 2018.

Ad 3. Przewiduje się odstąpienie od stosowania czynników podwyższających stawkę bazową czynszu najmu w lokalach mieszkalnych, co wpłynie na zwiększenie dyscypliny najemców przy wykonywaniu swojego zobowiązania polegającego na terminowych wpłatach czynszów z tytułu najmu lokali.

Ad 4.1. Wskazana w projekcie uchwały kwota 350,6 mln zł stanowi oczywistą pomyłkę pisarską i należało doprowadzić do zgodności ze stanem faktycznym, to jest wpisać kwotę 326,4 mln zł.

Ad 4.2. Części opisowej w rozdziale VIII „Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego" w pkt 2 „Remonty budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Łódź jest właścicielem części lokali" – zmiana wielkości liczbowych wynika z aktualizacji kwot do kwot zapisanych w budżecie zadania „Rewitalizacja obszarowa centrum Łodzi – udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych" na lata 2016-2020.

Ad 4.3. Konsekwencją zmian w części opisowej prognozowanych remontów we wspólnotach mieszkaniowych są zmiany w tabeli nr 9 dotyczącej potrzeb wydatków na zaliczki na remonty we wspólnotach mieszkaniowych do realizacji w latach 2016-2020.

Ad 5. Dokonanie zmian liczbowych w tabeli nr 10 oraz części opisowej wynika z aktualizacji prognoz wydatków i źródeł finansowania na utrzymanie zasobu lokalowego w latach 2016-2020.

DYREKTOR
Wydziału Budynków i Lokali
Andrzej Chojnacki