Druk Nr 138/2007
Projekt z dnia 21 czerwca 2007

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI
z dnia

w sprawie przyjęcia Programu rewitalizacji domów familijnych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 2 i 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327), art. 12 pkt 4 w związku z art. 92 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1688 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 167, poz. 1759), art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459 oraz z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i Nr 220, poz. 1601) w związku z uchwałą Nr XXXIV/568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 lipca 2004 r. w sprawie przyjęcia „Uproszczonego lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004 – 2013”, zmienionej uchwałą Nr XLIII/753/05 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 stycznia 2005 r., Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Program rewitalizacji domów familijnych zwany dalej programem, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Maciej Grubski

Projektodawcą uchwały jest Prezydent Miasta Łodzi

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

PROGRAM REWITALIZACJI DOMÓW FAMILIJNYCH

Wstęp

Domy familijne na Księżym Młynie, Pl. Zwycięstwa oraz przy ul. Ogrodowej podlegają od wielu lat olbrzymiej degradacji zarówno jeśli chodzi o tkankę urbanistyczną jak i aspekty społeczne. Dzisiejsza korzystna koniunktura gospodarcza, w szczególności na rynku nieruchomości, stwarza ogromną szansę na znalezienie środków i instrumentów do ratowania tych obszarów. Ta hossa na rynku nie będzie trwała wiecznie. Należy zatem jak najszybciej podjąć działania mające na celu wykorzystanie pojawiającej się szansy poprawienia warunków życia mieszkańców oraz przeprowadzenia modernizacji domów familijnych.

Miasto nie posiada w swoim budżecie wystarczających środków na pokrycie ogromnie kapitałochłonnego przedsięwzięcia związanego z odnową domów familijnych. Brakuje poza tym instrumentów na poziomie krajowym, usprawniających proces rewitalizacji (nie ma ustawy o rewitalizacji), a środki unijne są niewystarczające w stosunku do potrzeb. To wszystko powoduje, że Miasto stara się podejmować i pobudzać działania rewitalizacyjne w obecnie istniejących uwarunkowaniach prawnych i ekonomicznych oraz realizować jak najwięcej przedsięwzięć tego typu, przywracających do życia kolejne ważne obiekty w mieście.

W nowym okresie programowania Unii Europejskiej na lata 2007 – 2013 Łódź pozyskała dostępne fundusze, które wspierać będą proces rewitalizacji. W ramach projektu z Indykatywnego Planu Inwestycyjnego Miasto otrzymało środki na rewitalizację kwartału śródmiejskiego w granicach ulic Tuwima, Kilińskiego, Piłsudskiego, Piotrkowska oraz I etap rewitalizacji Łódzkiej Elektrociepłowni EC1 i otoczenia Dworca PKP Łódź – Fabryczna.

Obecnie w Łodzi wykorzystujemy kilka sposobów finansowania procesu rewitalizacji. Pierwszy oparty jest jedynie na kapitale prywatnym. Przykładami tego typu przedsięwzięć mogą być realizowane przez francuskiego inwestora centrum kulturalno – rozrywkowo – handlowe Manufaktura na terenie dawnego imperium Izraela Poznańskiego, czy też adaptacje

na cele mieszkaniowe (lofty) przędzalni w kompleksie dawnej fabryki Scheiblera – Grohmanna na Księżym Młynie dokonywane przez inwestora australijskiego.

Kolejny sposób polega na partycypacji finansowej wszystkich właścicieli i ich wspólnego starania się o pozyskanie dodatkowych funduszy rządowych oraz unijnych na realizację projektu. Ta forma montażu finansowanego zastosowana została w przypadku rewitalizacji terenów wokół Dworca Fabrycznego oraz tworzenia Centrum Kongresowego, Filmowego i Kulturalno – Wystawienniczego „Sztuki Świata" w obiektach Łódzkiej Elektrociepłowni EC1.

Przykład innego sposobu finansowania stanowi projekt związany z rewitalizacją obszaru śródmiejskiego w granicach ulic Tuwima, Kilińskiego, Piłsudskiego, Piotrkowska (obszar pilotażowy zgodnie z uchwałą nr XXXIV/568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 lipca 2004 r. w sprawie przyjęcia „Uproszczonego lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004 – 2013", wraz ze zmianą z dnia 19 stycznia 2005 r., uchwała nr XLIII/753/05). Polega on na tym, iż to Miasto jako beneficjent otrzyma środki z Unii Europejskiej na projekty realizowane w wybranym kwartale, a jego partnerami w ramach poszczególnych przedsięwzięć będą wspólnoty mieszkaniowe i Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

Następny sposób finansowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych, proponowany dla domów familijnych, oparty jest na procesie zamiany. Tutaj ciężar całej inwestycji spoczywa na inwestorze, który musi z jednej strony wybudować nowe mieszkania, z drugiej zaś zmodernizować istniejące domy familijne podnosząc ich standard, ale zachowując zabytkowy charakter zgodnie z wytycznymi architektonicznymi i konserwatorskimi. Miasto w tym przypadku nie ponosi ani kosztów związanych z budową nowych obiektów ani z remontem famuł. Natomiast organizuje i stymuluje cały proces, czuwając, aby wszelkie zasady i warunki opisane w programie zostały zachowane. W przypadku domów familijnych możliwe jest wykorzystanie instrumentu zamiany jedynie ze względu na istniejącą, nierozproszoną tu jeszcze strukturę własności. Zdecydowana większość bowiem lokali stanowi własność Miasta.

Szansę na wykorzystanie tej formuły finansowania w przypadku procesu rewitalizacji domów familijnych stworzył australijski inwestor Opal Property Developments składając Miastu w sierpniu 2006 r. ofertę inwestycyjną. ***Załącznik nr 1*** do programu stanowią trzy pisma przedstawiające korespondencję Miasta z inwestorem oraz określające przedmiot i warunki oferty inwestycyjnej.

Bardzo ważnym aspektem przedsięwzięcia związanego z domami familijnymi jest aktywne uczestnictwo w nim samych mieszkańców oraz pozytywne postrzeganie zachodzących przemian, mających w rezultacie spowodować podniesienie standardu ich życia i zachowanie istotnych dla wszystkich łodzian obiektów w mieście. Aby określić ogólne nastawienie do całego procesu oraz ocenę zainteresowania mieszkańców udziałem w jego realizacji, od 15 stycznia do 4 lutego 2007 r. ankieterzy łódzkiej firmy badawczej Media-tor, na zlecenie Wydziału Strategii i Analiz Urzędu Miasta Łodzi, przeprowadzali sondaż wśród mieszkańców domów familijnych. Badaniem objęte zostały domy familijne przy ul. Księży Młyn numery od 1 do 12, Przędzalnianej numery nieparzyste od 49 do 67, Fabrycznej numery 19, 19a i 21, Pl. Zwycięstwa numery od 8 do 12, Ogrodowa numery 24, 26 i 28, które stanowiły przedmiot oferty inwestora Opal Property Developments. **Łącznie było to 1032 lokali, w podziale na najemców (979) oraz właścicieli (53).**

Przez 3 tygodnie realizacji badania ankieterom i pracownikom specjalnie stworzonych punktów kontaktowych udało się zasięgnąć opinii **81% respondentów** (836 zrealizowanych wywiadów). Z analizy uzyskanych danych wynika, że **ponad 91% ankietowanych (najemców i właścicieli) jest przychylnych procesowi rewitalizacji**. ***Załącznik nr 2*** do programu przedstawia szczegółowy raport z przeprowadzonego badania, wykazujący ogólną akceptację proponowanego procesu oraz opisujący sugestie i oczekiwania mieszkańców.

I. Przedmiot programu

Programem objęte są budynki mieszkalne na Księżym Młynie numery od 1 do 12 (działki nr 96/9, 96/10, 96/11, 98/1, 98/3, 98/11, o łącznej powierzchni 19,077 ha), Przędzalnianej numery nieparzyste od 49 do 67 (działki nr 88, 90/2, 90/3, 90/4, 101/1, 101/2 o łącznej powierzchni 1,5055 ha), Fabrycznej numery: 19, 19a i 21 (działki nr 86, 87/1, 87/2, o łącznej powierzchni 0,7750 ha), Ogrodowej 24, 26 i 28 (działki nr 2/3, 27/11, 27/12, 28/9, 28/21, 28/23, 28/24 o łącznej powierzchni 2,2480 ha) oraz przy placu Zwycięstwa numery od 8 do 12 (działka nr 99 o powierzchni 1,0093 ha). ***Załącznik nr 3*** do programu przedstawia strukturę i szacunkową wartość lokali mieszkalnych i użytkowych oraz szacunkową wartość zabudowanych domami familijnymi działek, objętych procesem zamiany (stan na czerwiec 2007 r.). Szczegółowa wycena nieruchomości wykonana zostanie przez rzeczoznawcę majątkowego bezpośrednio przed dokonaniem zamiany z inwestorem.

II. Cele programu

1. Poprawa warunków życia mieszkańców domów familijnych
   1.1. Poprawa warunków lokalowych
   1.2. Aktywizacja zawodowa bezrobotnych

2. Rewitalizacja domów familijnych
   2.1. Zachowanie istotnych elementów tkanki urbanistycznej podkreślających tożsamość miejsca
   2.2. Zachowanie istotnych zabytkowych elementów budynków
   2.3. Modernizacja domów familijnych
   2.4. Podniesienie standardu mieszkań
   2.5. Pozostawienie dostępności terenów dla łodzian i turystów

III. Główne założenia programu

1. Proces rewitalizacji domów familijnych ma się opierać na mechanizmie zamiany nieruchomości. Zakłada on, że OPAL Property Developments, zwany dalej inwestorem, wybuduje nowe bloki, w których znajdować się będą lokale mieszkalne dla obecnych mieszkańców domów familijnych. Następnie przekaże nieruchomości zabudowane blokami na własność Miastu, a w zamian otrzyma domy familijne na ulicach Księży Młyn numery od 1 do12, Przędzalnianej numery nieparzyste od 49 do 67, Fabrycznej numery 19, 19a i 21, Ogrodowej 24, 26 i 28 oraz przy placu Zwycięstwa numery od 8 do 12.

2. Jeśli wartość nieruchomości przekazywanych przez inwestora w procesie zamiany będzie niższa niż wartość domów familijnych, będzie on zobowiązany dopłacić różnicę wartości. W przypadku jednak, gdy wartość nieruchomości przekazywanych przez inwestora byłaby wyższa niż wartość domów familinych, Gmina nie będzie dopłacać różnicy wartości i inwestor zrzeknie się prawa do roszczeń z tytułu różnicy wartości zamienianych nieruchomości (art. 15 ustawy z dnia 15 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

3. Z przeprowadzonego wśród mieszkańców domów familijnych badania wynika, że ponad połowa badanych (55,4%), oczekuje większego, niż obecnie posiadane, mieszkania. Średnia wielkość aktualnie zajmowanych mieszkań w badanych rejonach wynosi 42,1 m². Natomiast średnia wielkość oczekiwanych mieszkań wśród osób skłonnych przeprowadzić się to 47,9 m². W dodatkowych uwagach i oczekiwaniach mieszkańców znaleźć możemy także chęć zamiany jednego mieszkania na dwa (76 respondentów) lub trzy odrębne (9 respondentów), co wynika z faktu wspólnego zamieszkiwania w jednym lokalu kilku odrębnych gospodarstw domowych.

   W związku z powyższym inwesor przekaże Miastu o około 10 - 15 % więcej powierzchni użytkowych w nowowybudowanych obiektach niż obecnie zajmowane przez mieszkańców w domach familijnych.

4. Inwestor przekaże Miastu nowe mieszkania w budynkach, które odpowiadać będą przepisom prawa budowlanego, w tym rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z 2003 r. Nr 33, poz. 270 oraz z 2004 r. Nr 109, poz. 1156).

   Będą one budowane i wyposażane zgodnie ze standardem, w jakim obecnie gmina oddaje do użytku nowe mieszkania komunalne. Mieszkania te są w pełni wykończone, wyposażone w instalacje wewnętrzne: wodociągowo – kanalizacyjne, gazowe, ciepłą wodę użytkową, centralne ogrzewanie. Wszystkie media są opomiarowane oddzielnie w każdym lokalu. Pomieszczenia mieszkalne i kuchnie ogrzewane są grzejnikami stalowymi, dwupłytowymi, a łazienki grzejnikiem stalowym łazienkowym, drabinkowym. Grzejniki zaopatrzone są w zawory termostatyczne. W skład wyposażenia kuchni wchodzą: zlewozmywak dwukomorowy na szafce wraz z syfonem i baterią zmywakową, kuchnia gazowa czteropalnikowa z piekarnikiem. Łazienka wyposażona w wannę z tworzywa sztucznego wraz z obudową i umywalkę pojedynczą porcelanową wraz z bateriami oraz w ustęp ze spłuczką ustępową typu kompakt. Łazienki, korytarze i klatki schodowe wykładane są płytkami ceramicznymi (terakota – gres). Na osiedlu urządzone są parkingi, dogodna sieć dróg, zieleńce, place zabaw i boiska.

   Projekt bloków i powierzchni mieszkalnych będzie uzgadniany na każdym etapie jego tworzenia i musi zostać zatwierdzony ostatecznie przez Miasto.

5. Aby zrealizować założenia programu i umożliwić jego sprawną oraz szybką realizację, Miasto wydzierżwi na okres 10 lat w trybie bezprzetargowym na rzecz OPAL Property Developments wskazane przez siebie nieruchomości do realizacji na ich terenie budynków mieszkalnych, z jednoczesnym udzieleniem prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Po zakończeniu inwestycji, realizowanej na podstawie pozwolenia na budowę, inwestorowi przysługiwało będzie prawo do nabycia wskazanych nieruchomości w trybie bezprzetargowym, a tym samym do dokonania ich zamiany z terenami stanowiącymi przedmiot programu.

6. Zgodnie z preferencjami mieszkańców wyrażonych w ankietach co najmniej jedna z nieruchomości, o których mowa w punkcie 5, zlokalizowana będzie w dzielnicy Łódź – Widzew. 51,3% badanych wskazało bowiem Widzew jako dzielnicę, w której chcieliby mieszkać.

7. Miasto stworzyło korzystne warunki dla mieszkańców domów familijnych decydujących się na przeprowadzkę do nowowybudowanych bloków poprzez:

   a) **Preferencyjną stawkę czynszu,** stosownie do § 3 ust. 1 pkt 1 uchwały Nr VI/84/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 lutego 2007 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łódź na lata 2007-2011 w części dotyczącej zasad polityki czynszowej – w mieszkaniach usytuowanych w budynkach przekazanych do mieszkaniowego zasobu gminy przez inwestorów z przeznaczeniem na lokale zamienne w ramach realizacji programów rewitalizacyjnych, zastosowanie ma 15% obniżka stawki bazowej czynszu. Kwota ta odpowiada średniemu poziomowi stawki czynszu, jaką mieszkańcy płacą obecnie w domach familijnych. Ponadto do takich mieszkań nie mają zastosowania czynniki podwyższające stawkę czynszu.

   b) **Możliwość wykupu mieszkań w nowych budynkach z obowiązującą w mieście bonifikatą**, stosownie do § 3 ust. 1 lit. b uchwały 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, zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr IX/115/03

z dnia 19 marca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 109, poz. 1082), Nr XXX/478/04 z dnia 19 maja 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 185, poz. 1676) i Nr VI/85/07 z dnia 21 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 85, poz. 711) i Nr XII/196/07 z dnia 30 maja 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr – nie została jeszcze opublikowana).

8. Warianty zamiany lokali mieszkalnych dla najemców:

Wariant A

Zamiana obecnie zajmownego przez najemcę* lokalu na lokal w nowych budynkach z preferencyjną stawką czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej i możliwością wykupienia lokalu na własność z obowiązującą bonifikatą.

Wariant B

Zamiana obecnie zajmowanego przez najemcę lokalu na lokal używany w innych zasobach komunalnych ze stawkami czynszu zgodnymi z z uchwałą Nr VI/84/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 lutego 2007 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łódź na lata 2007-2011.

Wariant C

Zamiana obecnie zajmowanego lokalu na inny lokal znajdujący się w domach familijnych nie objętych procesem rewitalizacji (ul. Przędzalniana numery parzyste od 46 do 58).
Do realizacji tego wariantu Miasto wykorzystywać będzie zgłoszenia chętnych do zamiany lokatorów domów familijnych nie objętych procesem. Dzięki temu dokonać będzie można odpowiedniej rotacji i zaspokojenia potrzeb lokalowych mieszkańców, którzy chcą pozostać w domach familijnych.

Mieszkańcy domów familijnych nie objętych programem, którzy wezmą w nim udział poprzez zamianę dotyczącą opisywanego wariantu C, korzystać będą z preferencyjnej stawki czynszu oraz możliwości wykupu nowego lokalu mieszkalnego z bonifikatą.

* osoba posiadająca umowę najmu z gminą w momencie dokonywania zamiany lub osoba wymieniona w art. 691 k.c.

9. Warianty zbycia wyodrębnionych lokali mieszkalnych dla właścicieli:

Wariant A

Zbycie Miastu wyodrębnionego lokalu mieszkalnego za zwaloryzowaną kwotę pierwszego nabycia od Miasta i otrzymaniem w najem lokalu komunalnego na rynku pierwotnym (nowe budynki) lub wtórnym (mieszkania używane) i następnie wykupienia go z preferencyjną bonifikatą – opcja dotyczy pierwszego właściciela.

Wariant B

Zamiana lokalu mieszkalnego na inny wyodrebniony lokal mieszkalny własnościowy o niższej wartości rynkowej (z dopłatą wyrównawczą) na rynku pierwotnym (nowe budynki) lub wtórnym (mieszkania używane).

Wariant C

Zamiana wyodrębnionego lokalu mieszkalnego na wyodrębniony lokal mieszkalny o takiej samej wartości rynkowej na rynku pierwotnym (nowe budynki) lub wtórnym (mieszkania używane).

Wariant D

Zamiana wyodrębnionego lokalu mieszkalnego na wyodrębniony lokal mieszkalny o wyższej wartości rynkowej (z dopłatą wyrównawczą dla Miasta) na rynku pierwotnym (nowe budynki) lub wtórnym (mieszkania używane).

Wariant E

Sprzedaż Miastu wyodrębnionego lokalu mieszkalnego za cenę rynkową i zaspokojenie potrzeb lokalowych we własnym zakresie.

Wariant F

Udział finansowy w przedsięwzięciu, aby pozostać na osiedlu domów familijnych.

Realizacja tego wariantu jest możliwa po uprzedniej sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Miastu, a następnie dokonaniu kompleksowej zamiany nieruchomości zabudowanych domami familijnymi z inwestorem. W umowie z inwestorem zagwarantowana zostanie dla danych właścicieli możliwość partycypacji finansowej w kosztach modernizacji domów familijnych i uzyskanie prawa własności do wyodrębnionego lokalu mieszkalnego.

10. Dla właścicieli lokali mieszkalnych nastąpi przygotowanie specjalnej oferty odkupu bądź zamiany lokali, której realizacja nastąpi w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami).

11. Zamiana nieruchomości będzie dokonywana, zgodnie z przywołaną w punkcie 9 ustawą o gospodarce nieruchomościami, sukcesywnie, w miarę przekazywania Miastu lokali mieszkalnych.

12. Dla najemców lokali socjalnych w domach familijnych Miasto znajdzie inne lokale socjalne najpóźniej do dnia zamiany nieruchomości.

13. Inwestor uwzględni istotne, obecnie działające na terenie domów familijnych, podkreślające ich tożsamość i historię instytucje oraz przekaże im w najem lokale użytkowe w zmodernizowanych obiektach.

IV. Modernizacja domów familijnych

Inwestor przedłoży Miastu projekt modernizacji domów familijnych. Musi być on zgodny z wytycznymi konserwatorskimi i urbanistyczno - architektonicznymi stanowiącymi ***Załącznik nr 4*** do programu oraz spełniać warunek dostępności tego terenu po realizacji projektu dla łodzian i turystów.

V. Projekt społeczny

W ramach programu rewitalizacji domów familijnych Miasto opracuje projekt społeczny obejmujący mieszkańców domów familijnych, który będzie miał na celu poprawę ich warunków życia głównie poprzez aktywizację zawodową i zmniejszenie liczby bezrobotnych na tym obszarze. ***Załącznik nr 5*** do programu przedstawia konspekt projektu społecznego i możliwe źródła finansowania.

VI. Okres realizacji programu

Program realizowany będzie przez Miasto w latach 2007 – 2012. Ukończenie całego przedsięwzięcia do 2012 roku będzie możliwe przy założeniach, że Miasto udostępni zgodnie

z pkt. III podpkt 5 programu nieruchomości do realizacji na ich terenie nowych budynków mieszkalnych oraz procedura podpisywania umów zamiany z poszczególnymi lokatorami domów familijnych będzie sprawnie przebiegała, co w dużej mierze zależało będzie od samych mieszkańców.