

Protokół
ze spotkania Zespołu Doradców Społecznych Prezydenta Miasta Łodzi,
które odbyło się w dniu 26 maja 2012 r.

Tematem spotkania, które odbyło się w Urzędzie Miasta Łodzi, była Polityka mieszkaniowa Miasta Łodzi. Spotkanie prowadził Szymon Midera, który przypomniał, że Polityka mieszkaniowa Miasta była już omawiana na spotkaniu Zespołu w grudniu 2011 r. Od tego czasu dokończono prace, których przedmiotem była diagnoza stanu zasobu mieszkaniowego.

W spotkaniu udział wzięli:

- **Hanna Zdanowska - Prezydent Miasta Łodzi**
- **Radosław Stępień - Wiceprezydent Miasta Łodzi**
- **Andrzej Chojnacki - z-ca Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali**
- **Jarosław Bauc - Społeczny Doradca Prezydenta Miasta**
- **Krzysztof Apostolidis - Społeczny Doradca Prezydenta Miasta**
- **Andrzej Walczak - Społeczny Doradca Prezydenta Miasta**
- **Profesor dr hab. Tadeusz Markowski - Społeczny Doradca Prezydenta Miasta**

Wiceprezydent Radosław Stępień poinformował, że zakończyła się faza konsultacji założeń polityki mieszkaniowej. W dniu 6 czerwca br. upłynie termin zgłaszania uwag do opracowanego dokumentu, natomiast do końca miesiąca Polityka mieszkaniowa wraz z niezbędnymi dokumentami przygotowanymi w formie projektów uchwał zostanie wniesiona pod obrady Rady Miejskiej. Dyrektor Andrzej Chojnacki przedstawił prezentację dotyczącą założeń Polityki mieszkaniowej Miasta. Wiceprezydent Radosław Stępień stwierdził, że część budynków – ze względu na zły stan techniczny – powinna zostać wyburzona, a część poddana procesowi rewitalizacji. Z tego powodu dużym problemem jest sposób przeprowadzenia prywatyzacji znajdujących się w nich mieszkań komunalnych. Skierowanie do najemców oferty wykupu lokali najczęściej skutkuje tym, że powstają wspólnoty mieszkaniowe z większym lub mniejszym udziałem Miasta. W przypadku budynków, o których wiadomo, że będą mogły być użytkowane jedynie przez 10-15 lat jasne jest, że po tym czasie Miasto będzie musiało zapewnić dotychczasowym właścicielom mieszkania własnościowe według ceny rynkowej, a dotychczasowym najemcom - mieszkania w zasobie gminnym. Pan Jarosław Bauc stwierdził, że na proces prywatyzacji mają wpływ nie tylko niezależne od Miasta unormowania prawne, ale także warunki, które Miasto może określać we własnym zakresie, np. wysokość bonifikaty, która wynosi obecnie aż 92% wartości nieruchomości. Utrzymywanie bonifikat na dotychczasowym poziomie nie jest finansowo korzystne dla Miasta. Wiceprezydent Radosław Stępień wyjaśnił, że zgodnie z koncepcją prezentowanej Polityki mieszkaniowej Miasta, istotne jest pobudzenie procesu prywatyzacji poprzez zmianę dotychczasowych zasad wykupu mieszkań. Wnioski o wykup według obecnych zasad będą mogły być składane tylko do końca 2013 r., po tym terminie wykupienie mieszkania będzie wiązało się ze znacznym obniżeniem bonifikaty, np. do 50%. Kampania informująca najemców o nowych zasadach wykupu mieszkań komunalnych powinna rozpocząć się już po wakacjach. Wyznaczenie okresu rocznego daje możliwość zapoznania się z nowymi zasadami wszystkim osobom zainteresowanym, ze szczególnym uwzględnieniem tych, które przebywają za granicą w związku z wykonywanymi obowiązkami zawodowymi.

Profesor Tadeusz Markowski zauważył, że uczestnicy spotkania powinni wypowiedzieć się co do zasadności ogólnych kierunków Polityki mieszkaniowej uwzględniając ograniczenia, jakie przepisy prawne nakładają na gminę w procesie prywatyzacji zasobu komunalnego.

Pan Jarosław Bauc stwierdził, że chociaż skala problemów jest różna w zależności od wielkości gminy, to jednak ograniczenia ustawowe są wspólne dla wszystkich gmin w Polsce.

W takiej sytuacji samorzady powinny podjąć działania, których celem będzie doprowadzenie do zmiany obowiązujących przepisów. Wiceprezydent Radosław Stępień zauważył, że idealną sytuacją jest taka, w której 100% najemców zamieszkujących nieruchomości wykupi lokale gminne. Najczęściej jednak tworzą się wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy, co powoduje, że gmina nadal musi utrzymywać własne lokale.

Prezydent Miasta Hanna Zdanowska stwierdziła, że gmina ma prawny obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego każdej osobie, która przebywa na jej terenie, nie ma tytułu prawnego do żadnego lokalu, a jej status materialny nie pozwala na wynajęcie mieszkania. Wiceprezydent Radosław Stępień zauważył, że choć jest możliwość przyspieszenia procesu prywatyzacji zasobu komunalnego bez konieczności naruszenia zasad wynikających z proponowanej Polityki mieszkaniowej Miasta, to istnieje obawa, że Rada Miejska nie zaakceptuje takiego rozwiązania.

Profesor Tadeusz Markowski podkreślił, że sektor spółdzielczy czy prywatny, aby mógł sprawnie funkcjonować, pozbywa się niewypłacalnych lokatorów, których – zgodnie z unormowaniami prawnymi – musi w tej sytuacji wziąć pod opiekę Miasto. Z tego względu, przy planowaniu polityki mieszkaniowej, należy wziąć pod uwagę ilość lokali, które będą mogły być przeznaczone w perspektywie kilkunastu lat dla osób wykluczonych. Jeżeli lokale te nie zostaną zabezpieczone w wystarczającej ilości, rynek mieszkaniowy nie będzie się prawidłowo rozwijał. Pan Krzysztof Apostolidis zauważył, że należy także wrócić do wszystkich podań i próśb o wykup mieszkań, które do chwili obecnej z różnych względów nie zostały pozytywnie załatwione przez Miasto. Ponadto stwierdził, że wśród prywatnych przedsiębiorców jest zainteresowanie budową mieszkań socjalnych dla Miasta. Kilka miesięcy temu odbyło się spotkanie władz Związku Developerów Polskich z Panem Wiceprezydentem Arkadiuszem Banaszkiem, podczas którego developerzy zgłosili propozycję budowy mieszkań o bardzo niskim standardzie.

Na tym spotkanie zakończono.

Protokół sporządził: Szymon Midera