

RAPORT

z II etapu konsultacji społecznych dotyczących
projektu

Polityki mieszkaniowej miasta Łodzi 2030+



SPIS TREŚCI

1) Opis przebiegu i form konsultacji	3
2) Zestawienie uwag zgłoszonych przez interesariuszy dotyczących projektu Polityki mieszkaniowej miasta Łodzi 2030+.....	4
3) Podsumowanie wyników konsultacji.....	10
4) Stanowisko Prezydenta Miasta Łodzi do wyników konsultacji.....	10



1) OPIS PRZEBIEGU I FORM KONSULTACJI

Przedmiotem II etapu konsultacji społecznych był projekt Polityki mieszkaniowej miasta Łodzi 2030+. Celem konsultacji było zebranie opinii i uwag od mieszkańców Łodzi dotyczących przedmiotowego dokumentu. Konsultacje społeczne odbyły się w dniach **28 listopada - 4 grudnia 2022 r.**

Treść ogłoszenia w sprawie przeprowadzenia konsultacji została zamieszczona w dniu 19 listopada 2022 r.:

- 1) w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi (<http://bip.uml.lodz.pl>);
- 2) na stronie internetowej Urzędu Miasta Łodzi (www.uml.lodz.pl/decydujemy).

Projekt Polityki mieszkaniowej miasta Łodzi 2030+ został udostępniony także w dniu 19 listopada 2022 r.:

- 1) w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi (<http://bip.uml.lodz.pl>);
- 2) na stronie internetowej Urzędu Miasta Łodzi (www.uml.lodz.pl/decydujemy);
- 3) w sekretariacie Biura Rewitalizacji i Mieszkalnictwa w Departamencie Rewitalizacji i Sportu Urzędu Miasta Łodzi, przy ul. Piotrkowskiej 171, II piętro, w godzinach pracy Urzędu Miasta Łodzi.

Konsultacje prowadzone były w formie:

- 1) publicznego spotkania konsultacyjnego z mieszkańcami, umożliwiającego wymianę opinii i uwag, które zostało przeprowadzone za pomocą środków porozumiewania się na odległość zapewniających jednoczesną transmisję wizji i dźwięku, do którego link dostępny był na stronie www.rewitalizacja.uml.lodz.pl, w dniu **30 listopada 2022 r.** (środa) w godz. 17:00-18:30;
- 2) zbierania opinii i uwag na piśmie w tym drogą elektroniczną na formularzu konsultacyjnym. Formularz konsultacyjny dostępny był:
 - a) w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi (<http://bip.uml.lodz.pl>);
 - b) na stronie internetowej Urzędu Miasta Łodzi (www.uml.lodz.pl/decydujemy);
 - c) w sekretariacie Biura Rewitalizacji i Mieszkalnictwa w Departamencie Rewitalizacji i Sportu Urzędu Miasta Łodzi, przy ul. Piotrkowskiej 171, II piętro, w godzinach pracy Urzędu Miasta Łodzi.



2) ZESTAWIENIE UWAG ZGŁOSZONYCH PRZEZ INTERESARIUSZY DOTYCZĄCYCH PROJEKTU
POLITYKI MIESZKANIOWEJ MIASTA ŁODZI 2030+

Nr	Uwagi, propozycje i opinie zawarte w złożonych formularzach	Stanowisko Prezydenta Miasta Łodzi
1	<p>W I celu operacyjnym, Działanie - <i>Optymalizacja wielkości zasobu mieszkaniowego</i>.</p> <p>Zapis "Zmiany sposobu użytkowania, łączenie lub dzielenie lokali zgodnie z potrzebami Miasta." zmienić na: "Zmiany sposobu użytkowania, łączenie lub dzielenie lokali zgodnie z potrzebami przyszłych nowych najemców."</p>	<p>Prezydent Miasta Łodzi przychyliła się do złożonej propozycji rozszerzając ją dodatkowo o obecnych najemców, co w efekcie da zapis: „Zmiany sposobu użytkowania, łączenie lub dzielenie lokali zgodnie z potrzebami obecnych lub przyszłych najemców.”</p>
2	<p>W II celu operacyjnym, Działanie - <i>Pozyskiwanie nowych mieszkań na najem komunalny wyposażonych w komplet instalacji technicznych</i> w składowych działania proponuje się dodanie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez program "Lokal za grunt", - Przekształcanie lokali użytkowych (pustostanów) na lokale mieszkalne. <p>Program "Lokal za grunt" jest dobrym sposobem na pozyskanie lokali z pełnym wyposażeniem instalacji technicznych, co pozwoli poprawić stan techniczny całego zasobu. Podstawowym założeniem programu jest to, że sprzedaż gruntu należącego do gminy w części jest rozliczana z inwestorem w formie pieniężnej a reszta w formie lokali mieszkalnych określonych przez gminę. Przekształcanie lokali użytkowych, które z wielu czynników są od dłuższego czasu pustostanami warto jest przekształcać w lokale mieszkalne, np. dla osób niepełnosprawnych, seniorów. Charakteryzują się one w większości przypadków tym, że są zlokalizowane na parterach, co sprawia, że są bardziej dostępne. Co więcej ważne jest, aby wykorzystywać zasób istniejący. Generuje to mniejsze koszty przy</p>	<p>Prezydent Miasta Łodzi podziela konieczność szukania rozwiązań zwiększających zasób lokalowy. W III Celu operacyjnym – DZIAŁANIE – <i>Realizacja Programów Mieszkaniowych odpowiadających potrzebom mieszkańców Łodzi</i> pozostawiono katalog otwarty tak, aby można było realizować szerszy katalog programów niż został wskazany w projekcie dokumentu. Dodatkowo w II Celu operacyjnym – DZIAŁANIE – <i>Pozyskiwanie nowych mieszkań na najem komunalny wyposażonych w komplet instalacji technicznych</i> w składowych działania wskazano na rozwiązania odpowiadające zasadom zawartym w programie lokal za grunt. Dlatego też nie ma konieczności wymieniania programu lokal za grunt z nazwy.</p> <p>Jednocześnie Prezydent Miasta Łodzi wyjaśnia, że przekształcanie lokali użytkowych na lokale mieszkalne zawiera się w I celu operacyjnym, Działanie - <i>Optymalizacja wielkości zasobu mieszkaniowego</i> składowa działania „zmiana sposobu użytkowania ...”.</p>

	remontie istniejących już lokali niż budowa nowych.	
3	<p>W III celu operacyjnym, Działanie - <i>Stworzenie oferty mieszkaniowej dla osób znajdujących się w tzw. Luce czynszowej.</i> Zapis "Analiza możliwości utworzenia Społecznej Agencji Najmu, której działania będą nakierowane na poprawę dostępu do mieszkań przystępnych cenowo dla różnych grup odbiorców." zmienić na: "Powołanie Społecznej Agencji Najmu, której działanie poprawi dostęp do mieszkań dostępnych cenowo dla osób z różnych grup społecznych."</p> <p>Warto by było również określić ramy czasowe dla poszczególnych składowych działań. Działalność SAN jako element programu mieszkalnictwa społecznego przyczyni się do rozwoju rynku mieszkań na wynajem co pozwoli zaspokoić najważniejsze potrzeby mieszkańców. Program wesprze przede wszystkim gospodarstwa domowe, których pozycja na rynku mieszkaniowym jest szczególnie trudna i które pozostają bezradne wobec barier w dostępie do mieszkań, np.:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) z uwagi na tzw. „lukę czynszową”, dotyczącą osób o dochodach wyższych od limitów kwalifikujących do najmu mieszkania komunalnego, których nie stać na najem rynkowy ani na kupno mieszkania, (ii) z uwagi na migrację z innego kraju, a także (iii) z uwagi na trudną sytuację życiową lub dochodową. 	<p>Prezydent Miasta Łodzi celowo nie wprowadził zapisu dotyczącego zobowiązania do powołania Społecznej Agencji Najmu. Wprowadzenie nowego rozwiązania adresowanego do osób pozostających w luce czynszowej w tym SAN wymaga analizy dynamicznie zmieniającej się sytuacji mieszkaniowej.</p> <p>Ramy czasowe dla działania zostały określone jako okres trwania całej polityki i nie jest pożądane zawężanie ich ze względu na dynamiczne zmiany na rynku mieszkaniowym i wahań gospodarki budowlanej energetycznej i sytuacji ekonomicznej w kraju.</p>
4	<p>W rozdziale <i>Monitoring</i>, Wskaźnik: Liczba mieszkań, które pozwalają zaspokoić potrzeby mieszkaniowe osób znajdujących się w tzw. Luce czynszowej. Wartość bazowa: Wartość bazowa powinna być równa liczbie lokali z zasobu Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, którymi</p>	<p>Prezydent Miasta Łodzi wyjaśnia, że niewskazanie wartości bazowej wskaźnika było celowe i ma za zadanie zobrazowanie w procesie monitorowania Polityki wyłącznie nowych umów, jakie pojawią się w ramach zaspokojenia potrzeb osób znajdujących się w tzw. luce czynszowej.</p>

	<p>aktualnie dysponuje dla osób spoza zasobu komunalnego.</p> <p>Aktualnie WTBS dysponuje jakąś pulą lokali dla osób o wyższych dochodach, które nie kwalifikują się do najmu lokali z zasobu mieszkaniowego miasta, jest to tym samym wartość bazowa danego wskaźnika.</p>	
5	<p>W rozdziale <i>Monitoring</i>,</p> <p>Wskaźnik: Liczba spotkań informacyjnych z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.</p> <p>Wartość docelowa: $1 \leq$ (corocznie)</p> <p>Doprecyzować wskaźnik w zakresie wartości celowej.</p> <p>$1 \leq$ (corocznie dla każdej nieruchomości z zasobu mieszkaniowego gminy).</p> <p>Z aktualnego brzmienia opisu tego wskaźnika docelowego można wnioskować, że będzie to jedno spotkanie dla wszystkich mieszkańców zasobu rocznie.</p>	<p>Prezydent Miasta Łodzi wyjaśnia, że docelowo corocznie ma się odbywać co najmniej jedno spotkanie otwarte dla wszystkich mieszkańców.</p>
6	<p>W rozdziale dotyczącym <i>Monitoringu</i> zabrakło informacji, gdzie będzie publikowane podsumowanie roczne realizacji nowej polityki mieszkaniowej miasta.</p>	<p>Prezydent Miasta Łodzi wyjaśnia, że wyniki monitorowania nie będą publikowane, niemniej w przypadku próby o ich udostępnienie będą przekazywane osobie o nie wnioskującej.</p>
7	<p>Sugeruje się również poprawkę w zapisie wskaźników docelowych np. zamiast "≥ 15" to stosować zapis "$15 \leq$".</p>	<p>Prezydent Miasta Łodzi nie podziela zasadności uwagi, obecnie zastosowany sposób zapisu jest czytelny dla odbiorcy.</p>
8	<p>I CEL „Sprzedaż zabudowanych nieruchomości budynkowych po przekwaterowaniu najemców.” - nieruchomości po przekwaterowaniu najemców powinny być w pierwszej kolejności przekazywane WTBS do przekształcenia w lokale czynszowe społeczne, jeśli stan nieruchomości i jej charakter pozwala na adekwatną adaptację -> nowy wskaźnik - PUM przekazany WTBS. Strategia ma wspierać osoby w luce czynszowej, a nie ma żadnych mierzalnych wskaźników, które na to pozwolą, zasób powinien pozostawać we władaniu WTBS i pozwalać na interwencję na rynku</p>	<p>Prezydent Miasta Łodzi wyjaśnia, że obecnie nie ma takiej potrzeby. W przygotowaniu są kolejne inwestycje, które będą realizowane wspólnie z WTBS na obszarze miasta z wykorzystaniem działek miejskich położonych na terenach dobrze skomunikowanych.</p>

	mieszkaniowym w największym możliwym zakresie	
9	I Cel operacyjny – DZIAŁANIE – <i>Stworzenie skutecznego i przyjaznego systemu redukcji zadłużenia spłacanie zadłużenia - współpraca z ZZM i WGK, odpracowanie zadłużenia z korzyścią dla gospodarki komunalnej i utrzymania miasta. Poprawa jakości miejskiej przestrzeni przy jednoczesnym odpracowaniu zadłużenia</i>	Prezydent Miasta Łodzi wyjaśnia, że opisany przez autora uwagi mechanizm już funkcjonuje. Istnieje możliwość odpracowania zadłużenia zarówno w ZZM jak i WGK. Problemem jest mała liczba chętnych lub stan zdrowia uniemożliwiający pracę fizyczną. Każda osoba, która zechce odpracować swoje zadłużenie jest zapraszana na rozmowę, a zakres prac możliwych do wykonania jest z tą osobą szczegółowo omawiany.
10	II Cel operacyjny – DZIAŁANIE – <i>Pozyskiwanie nowych mieszkań na najem komunalny wyposażonych w komplet instalacji technicznych.</i> Potrzebny nowy wskaźnik – ilość oddanych lokali WTBS (najem społeczny), dodanie najmu społecznego do pierwszego podpunktu. W przeciwnym razie w ogóle nie odpowiada się na potrzeby osób w tzw. luce czynszowej, a strategia jest w tej kwestii nieskuteczna.	We wskaźnikach monitoringu dla III celu <i>Pomoc mieszkaniowa udzielona potrzebującym</i> , zawarto miernik: Liczba mieszkań, które pozwolą zaspokoić potrzeby mieszkaniowe osób znajdujących się w tzw. luce czynszowej, gdzie jednym z podmiotów odpowiedzialnych jest WTBS. Proponowany przez autora uwagi wskaźnik zawiera się we wskaźniku dla celu III.

Dodatkowo w ramach formularzy zgłoszeń pojawiły się następujące opinie natury ogólnej na temat dokumentu:

- Dokument jest opracowany szczegółowo oraz zawiera wiele przydatnych informacji na temat stanu zasobu mieszkaniowego miasta Łodzi. Jest to szczególnie ważne przy tworzeniu nowych celów do osiągnięcia w tym zakresie przez miasto. Wypracowane cztery cele poruszają najważniejsze sfery mieszkalnictwa w mieście. Dobrym kierunkiem jest to, że polityka mieszkaniowa nie skupia się wyłącznie na aspekcie infrastrukturalnym, ale również na polepszaniu jakości życia mieszkańców miasta. Struktura dokumentu jest przejrzysta i atrakcyjnie przedstawiona dla odbiorcy.
- Założenia są dobre, natomiast wykonanie tragiczne i nieadekwatne do założonych celów.



Protokół ze spotkania z interesariuszami.

W spotkaniu w dniu 30 listopada 2022 r. uczestniczyło 3 mieszkańców Miasta Łodzi, pracownicy Biura Rewitalizacji i Mieszkalnictwa (BRiM) oraz Biura Aktywności Miejskiej.

Pan Marcin Pawlak, p.o. Zastępcy Dyrektora BRiM powitał oficjalnie gości, a także przedstawił scenariusz spotkania. Następnie przekazał głos Panu Sławomirowi Granatowskiemu, p.o. Dyrektora Departamentu Rewitalizacji i Sportu, który przedstawił prezentację multimedialną zawierającą najważniejsze założenia projektu Polityki mieszkaniowej miasta Łodzi 2030+. Pan Dyrektor zaprezentował najważniejsze informacje o zasobie mieszkaniowym w naszym mieście, a następnie poinformował o celach i działaniach, jakie znalazły się w projekcie dokumentu. Ponadto opowiedział o zakładanym sposobie monitorowania polityki, a także o źródłach jej finansowania.

Po zakończonej prezentacji Pan Marcin Pawlak otworzył dyskusję.

Pierwszy z uczestników dyskusji wskazał na różnicę pomiędzy rodzajem zasobów w innych miastach. W Łodzi mamy duży udział lokali w zasobie w 100% należącym do gminy. Osoba ta rozważała jak ma się ten fakt do sprzedaży lokali, bo wyprzedawane są głównie lokale w ramach wspólnot mieszkaniowych. W zasobie pozostają te lokale, które są w budynkach będących we własności gminy. Ponadto zwrócono uwagę na ryzyko tzw. gettoizacji. Na mapie naszego miasta znajdują się takie obszary, gdzie są tylko mieszkania komunalne dla osób, które spełniają określone warunki udzielenia pomocy mieszkaniowej, obszary gdzie byłyby mieszkania tylko w najmie socjalnym nie są dobre dla społeczności, powinna być dywersyfikacja mieszkań w zasobie. Uczestnik dyskusji na plus ocenił propozycję programu „Najpierw mieszkanie” dla osób będących w kryzysie bezdomności. Zgłosił także postulat włączenia do interesariuszy jednostki miejskie, które zajmują się planowaniem przestrzennym, co pozwoli patrzeć na Politykę szerzej i myśleć o niej całościowo. Skupianie dużej ilości ogrodzonych osiedli nie jest dobre dla przestrzeni miejskiej. Kolejny postulat dotyczył zaprzestania sprzedaży gruntów, które mogą być przeznaczane pod budownictwo czynszowe. Obecnie deweloperzy budują mieszkania dla bogatszych, a dla biednych pozostają mało atrakcyjne komunikacyjnie lokalizacje.

Kolejny uczestnik konsultacji wyjaśnił, że pewne działki i tereny mogą być zapisane w miejscowych planach pod budownictwo społeczne, komunalne czy TBS. Według zgłaszającego uwagę w polityce zabrakło narzędzia, które stanowi uproszczone PPP tj. lokal za grunt. Zadano pytanie, czy miasto myśli o takiej formie współpracy z deweloperami przy sprzedaży gruntów, tak aby powiększać i wymieniać zasób mieszkaniowy miasta.

Ponownie pierwszy z uczestników dyskusji zadał pytanie: Czy przy sprzedaży lokali brana jest pod uwagę ich lokalizacja, czy jest to konfrontowane z tym, jakie są potrzeby metrażowe osób, które czekają na mieszkania. Kolejny postulat dotyczył pisma w tematyce eksmisji. Zasugerowano, że w tym obszarze warto wprowadzić zmianę sposobu komunikowania, aby była bardziej przystępna dla mieszkańców. Następnie uczestnik dyskusji zapytał, czy analiza Społecznych Agencji Najmu (SAN) była prowadzona formalnie oraz czy istnieją jakieś dokumenty w tym zakresie.



Drugi uczestnik konsultacji dopytał o politykę gminy w zakresie wstrzymania wykupów lokali tj. czy będzie obowiązywała zasada, aby wstrzymywać przez 10 lat wykupy lokali, czy to się zmieni w zasobie po rewitalizacji i kompleksowym remoncie. Pytano również czy Łódź będzie chciała wstrzymać sprzedaż mieszkań w budynkach należących w 100% do gminy? Ponadto dostrzeżono, że warto jest wymieniać zasób stary na nowy. Część miast np. Poznań już nie sprzedaje lokali gminnych, warto to rozważyć na etapie realizacji polityki mieszkaniowej. Zasób powinien podlegać ochronie, a lokatorzy powinni być przyzwyczajani do tego, że ma on charakter rotacyjny, zauważono także, że Łódź ma bardzo wysokie bonifikaty przy wykupie lokali, i że łatwiej zarządza się zasobem, który nie jest tak rozdrobniony w wielu wspólnotach mieszkaniowych. Tworzenie kolejnych wspólnot sprawi, że problem będzie się powiększał.

Na wszystkie zadane pytania odpowiedzi udzielali Pan Marcin Pawlak oraz Pan Sławomir Granatowski.

Nr	Uwagi, propozycje i opinie zgłoszone w trakcie spotkania on-line	Stanowisko Prezydenta Miasta Łodzi
1	Prośba o włączenie do grupy interesariuszy jednostki miejskie, które zajmują się planowaniem przestrzennym.	Prezydent Miasta Łodzi dostrzega potrzebę angażowania służb planistycznych w realizację polityki mieszkaniowej. Dla wskazanych w projekcie dokumentu działań nie stanowią one jednak grupy interesariuszy, dlatego też nie zostali wymienieni bezpośrednio na poszczególnych kartach działań w projekcie dokumentu.
2	Wniosek o wstrzymanie sprzedaży lokali po rewitalizacji oraz lokali stanowiących w 100% własność Miasta.	Prezydent Miasta Łodzi wyjaśnia, że zasób po rewitalizacji i kompleksowych remontach będzie podlegał szczególnej ochronie, w przypadku pozostałych budynków należących z 100% do gminy ewentualna sprzedaż będzie poprzedzona analizą jej zasadności.
3	Wniosek o zaprzestanie sprzedaży gruntów, które mogą być przeznaczane pod budownictwo czynszowe.	Prezydent Miasta Łodzi wyjaśnia, że obecnie nie ma takiej potrzeby, w przygotowaniu są kolejne inwestycje, które będą realizowane na obszarze miasta z wykorzystaniem działek miejskich położonych na terenach dobrze skomunikowanych.
4	Wprowadzenie programu lokal za grunt do treści projektu dokumentu.	Prezydent Miasta Łodzi podziela konieczność szukania rozwiązań zwiększających zasób lokalowy. W III Celu operacyjnym – DZIAŁANIE – <i>Realizacja Programów Mieszkaniowych odpowiadających potrzebom</i>

		<p><i>mieszkańców Łodzi</i> pozostawiono katalog otwarty, tak aby można było realizować szerszy katalog programów niż został wskazany w projekcie dokumentu. Dodatkowo w II Celu operacyjnym – DZIAŁANIE – <i>Pozyskiwanie nowych mieszkań na najem komunalny wyposażonych w komplet instalacji technicznych</i> w składowych działania wskazano na rozwiązania odpowiadające zasadom zawartym w programie lokal za grunt, dlatego też nie ma konieczności wymieniania programu z nazwy.</p>
--	--	--

3) PODSUMOWANIE WYNIKÓW KONSULTACJI

Liczba złożonych formularzy konsultacyjnych	Liczba osób które wzięły udział w spotkaniu konsultacyjnych online
2	3

4) STANOWISKO PREZYDENTA MIASTA ŁODZI DO WYNIKÓW KONSULTACJI

Serdecznie dziękuję wszystkim uczestnikom II etapu konsultacji społecznych za merytoryczną dyskusję, zaangażowanie i udział w pracach nad nową Polityką mieszkaniową miasta Łodzi 2030+. Pragnę zapewnić, że wszystkie Państwa opinie i propozycje zostały wnikliwie przeanalizowane pod kątem merytorycznym.

Dziękuję za zainteresowanie i troskę sprawami naszego Miasta, którym daliście Państwo wyraz w trakcie trwania prowadzonych konsultacji społecznych.

