



POLITYKA MIESZKANIOWA MIASTA ŁODZI 2030+

Łódź,

2022 r.

Spis treści

Wstęp.....	5
Powiązanie PM 2030+ z dokumentami strategicznymi na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym	7
Diagnoza stanu gospodarki mieszkaniowej w Łodzi.....	10
Analiza wielkości zasobu mieszkaniowego Łodzi na tle sytuacji mieszkaniowej w kraju z uwzględnieniem przemian demograficznych	10
Analiza ilościowa i jakościowa gminnego zasobu mieszkaniowego Łodzi.....	14
Rozmieszczenie gminnego zasobu mieszkaniowego na terenie Łodzi	17
Polityka czynszowa miasta i zaległości czynszowe	19
Potrzeby lokalowe gminy wynikające z konieczności udzielenia pomocy mieszkaniowej.....	29
Analiza SWOT – mieszkalnictwo w Łodzi.....	30
Cele operacyjne i kierunki działań PM 2030+.....	31
I Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Optymalizacja wielkości zasobu mieszkaniowego	35
I Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Wdrożenie nowych zasad wynajmowania lokali	36
I Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Ukształtowanie nowego modelu pracy Administratora.....	37
I Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Stworzenie skutecznego i przyjaznego systemu redukcji zadłużenia	38
II Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Poprawa jakości istniejącego zasobu mieszkaniowego Łodzi	39
II Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Pozyskiwanie nowych mieszkań na najem komunalny wyposażonych w komplet instalacji technicznych	40
II Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Usprawnienie współpracy ze Wspólnotami Mieszkaniowymi.....	41
III Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Realizacja Programów Mieszkaniowych odpowiadających potrzebom mieszkańców Łodzi	42
III Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Stworzenie oferty mieszkaniowej dla osób znajdujących się w tzw. luce czynszowej	43
III Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Dostosowanie oferty mieszkań chronionych i wspomaganych do bieżących potrzeb	44
IV Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Prowadzenie działań informacyjno-promocyjnych w zakresie polityki mieszkaniowej	44
IV Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Zachęcenie mieszkańców do podejmowania aktywności na rzecz swojego miejsca zamieszkania	46

Monitoring	47
Wskaźniki	47
Wskaźnik syntetyczny – stopień realizacji PM 2030+	50
Zarządzanie	51
Finansowanie	54
Spisy wykresów, ilustracji, tabeli.....	55
Bibliografia.....	56

Wstęp

Polityka mieszkaniowa miasta Łodzi 2030+ (dalej zwana PM 2030+) jest dokumentem będącym kontynuacją oraz aktualizacją dotychczas obowiązującej Polityki Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+ (dalej zwaną PM 2020+) przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi w 2012 r. Po 10 latach od uchwalenia wspomnianego dokumentu przyszedł czas na wyznaczenie celów i kierunków działań w zakresie mieszkalnictwa w Łodzi na kolejny okres, tj. do 2030 roku.

Przepisy prawa stanowią, że podstawowym zadaniem gminy z zakresu mieszkalnictwa jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, zapewnienie lokali mieszkalnych w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. W tym miejscu należy podkreślić wykładnię celowościową wspomnianych przepisów, które mówią faktycznie o pomocy mieszkaniowej jaką udzielić ma gmina. Biorąc pod uwagę powyższe oraz zadania z obszaru innych polityk sektorowych, takich jak: społeczna czy przestrzenna, zintegrowanie tych zadań z działaniami polityki mieszkaniowej wpłynie pozytywnie na jakość zasobu mieszkaniowego gminy, jego dostępność dla osób najbardziej potrzebujących oraz zwiększenie atrakcyjności obszaru zamieszkania i wizerunku miasta.

Polityka mieszkaniowa miasta Łodzi 2030+ składa się z dwóch części: diagnostycznej oraz strategicznej. Pierwsza zawiera opis stanu gospodarki mieszkaniowej w Łodzi, w tym informacje o zasobie mieszkaniowym miasta oraz jego charakterystykę. W tej części, na podstawie dokonanych analiz, zdefiniowane zostały także wyzwania dotyczące mieszkalnictwa, z jakimi mierzy się obecnie Łódź. W drugiej części dokumentu wyznaczone zostały cztery cele operacyjne wraz z działaniami kierunkowymi, służącymi osiągnięciu założeń polityki i wizji określonej w tym dokumencie. Ponadto przedstawiono sposób prowadzenia monitoringu zmian w zakresie mieszkalnictwa, a także strukturę zarządzania i wdrażania określonych działań.

Celem stworzenia niniejszego dokumentu jest zapewnienie warunków dostępu do mieszkań dla różnych grup społecznych, poprzez działania podejmowane w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta oraz kształtowaniem polityki mieszkaniowej z innymi podmiotami z terenu miasta, w tym prywatnymi inwestorami. Założenia polityki skoncentrowane są przede wszystkim na optymalizacji ilości i jakości lokali mieszkalnych. Prowadzone działania mają na celu poprawę stanu technicznego budynków oraz wyposażenia lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta, co przyczyni się do lepszego i efektywniejszego gospodarowania

mieszkaniowym zasobem. Ważnym elementem przedstawionej Polityki jest również podniesienie świadomości i aktywizacji mieszkanki i mieszkańców Łodzi w myśl idei nowej Strategii Rozwoju Miasta Łodzi – *miasto tworzone wspólnie*.

Uzupełnieniem Polityki mieszkaniowej miasta Łodzi 2030+ są dokumenty wykonawcze przyjmowane w drodze uchwały Rady Miejskiej w Łodzi:

- Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi.
- Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi.
- Zasady sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi.

Ze względu na to, że PM 2030+ stanowi dokument kierunkowy, ramy i źródła finansowania związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem miasta Łodzi przedstawione są szczegółowo w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Łodzi.

Niniejszy dokument tworzony był w oparciu o dane o aktualnym stanie zasobu mieszkaniowego oraz dane obejmujące stopień realizacji PM 2020+, gdzie zaobserwowane zostały zmiany w jego wielkości i strukturze. Opierano się również na zewnętrznych opracowaniach wydanych w okresie ostatnich trzech lat, m. in.: „Mieszkalnictwo społeczne – Raport o stanie polskich miast”, „Zintegrowana polityka mieszkaniowa polskich gmin – Podręcznik” (Instytut Rozwoju Miast i Regionów, 2019-2020). Opracowanie dokumentu poprzedzone było również lekturą publikacji obejmujących podejmowaną problematykę, takich jak: „System do mieszkania. Perspektywy do rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego” autorstwa Agaty Twardoch (2019) czy „Poza własnością w stronę dobrej polityki mieszkaniowej” Joanny Erbel (2020) oraz raportów i artykułów naukowych o tematyce gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Należy również nadmienić, że dokument ten określa kierunki miasta w zakresie rozwoju mieszkalnictwa w Łodzi, nie wskazując realizacji na terenie miasta przedsięwzięć mieszkaniowych mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Powiązanie PM 2030+ z dokumentami strategicznymi na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym

Potrzeba prowadzenia działań mających na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych łódzian, poprawy warunków mieszkaniowych oraz jakości życia mieszkańców wskazywana jest w wielu dokumentach na szczeblu centralnym (krajowym), regionalnym (wojewódzkim) oraz lokalnym. Poniżej w formie tabelarycznej przedstawiono wykaz dokumentów, wskazując spójność założeń Polityki mieszkaniowej miasta Łodzi 2030+ z ich celami strategicznymi.

Tabela 1 Zestawienie dokumentów strategicznych na szczeblu krajowym zawierające cele i kierunki działań związane z polityką mieszkaniową.

Dokumenty na szczeblu krajowym	Cele/założenia/kierunki
Projekt Krajowej Polityki Miejskiej 2030	„Cel: Miasto dostępne – oznacza gwarancję zapewnienia równych szans wszystkim mieszkańcom i pełnego ich uczestnictwa w życiu społeczności oraz w dostępie do usług publicznych niezależnie od wielkości i umiejscowienia w strukturze osadniczej; Wyzwanie VIII – poprawa dostępności mieszkaniowej.” ¹
Strategia na Rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.)	„Cel szczegółowy II – Rozwój społecznie wrażliwy i terytorialnie zrównoważony. → oczekiwania: Redukcja ubóstwa i wykluczenia społecznego oraz poprawa dostępu do usług świadczonych w odpowiedzi na wyzwania demograficzne → kierunki interwencji: 2. Poprawa dostępności do usług, w tym społecznych i zdrowotnych.” ²
Narodowy Program Mieszkaniowy	“Cel 1. Zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych. Cel 2. Zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową. Cel 3. Poprawa warunków mieszkaniowych, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej.” ³
Strategia Rozwoju Kapitału Ludzkiego 2030+	“Główny cel SRKL został określony jako rozwijanie kapitału ludzkiego przez wydobywanie potencjałów osób w taki sposób, by mogły w pełni uczestniczyć w życiu społecznym, politycznym i ekonomicznym na wszystkich etapach życia → Cel szczegółowy 4: Redukcja ubóstwa i wykluczenia społecznego oraz poprawa dostępu do usług świadczonych w odpowiedzi na wyzwania demograficzne.” ⁴

1 Projekt Krajowej Polityki Miejskiej 2030+.

2 Uchwała Rady Ministrów nr 8 z dnia 14 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia Strategii na Rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.).

3 Uchwała nr 115/2016 RADY MINISTRÓW z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego.

4 Uchwała nr 184 RADY MINISTRÓW z dnia 14 grudnia 2020 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Kapitału Ludzkiego 2030.

Strategia Rozwoju Usług Społecznych. Polityka Publiczna na lata 2021-2035 (projekt uchwały)	„Cel strategiczny Zwiększenie udziału rodzin i rodzinnych form pieczy zastępczej w opiece wychowaniu dzieci. → Cel szczegółowy nr 2: Rozwój rodzinnych form pieczy zastępczej. Cel strategiczny: Włączenie społeczne osób z niepełnosprawnościami dające możliwość życia w społeczności lokalnej niezależnie od stopnia sprawności → Cel szczegółowy nr 3: Wdrożenie systemowej usługi mieszkalnictwa wspomaganego. Cel strategiczny: Stworzenie skutecznego systemu wsparcia dla osób w kryzysie bezdomności oraz osób zagrożonych bezdomnością. → Cel szczegółowy nr 2: Opracowanie i wdrożenie rozwiązań na rzecz przejścia ze wsparcia instytucjonalnego do wsparcia w formie mieszkaniowej.”⁵
---	--

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyżej wymienionych dokumentów.

Tabela 2 Zestawienie dokumentów strategicznych na szczeblu regionalnym zawierające cele i kierunki działań związane z polityką mieszkaniową.

Dokumenty na szczeblu regionalnym	Cele/założenia/kierunki
Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030+	„Cel operacyjny 2.3. Ograniczenie skali ubóstwa i wykluczenia społecznego →2.3.1.Wsparcie dla rodzin i osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem → rozwój różnych form wsparcia dla osób i rodzin zagrożonych ubóstwem energetycznym oraz mieszkających w substandardowych lokalach mieszkalnych, w tym położonych na wsi i na terenach starej zabudowy kamienicowej w miastach – m.in. poprzez ich kompleksową rewitalizację; → 2.3.2. Rozwój placówek i usług świadczonych przez lokalne środowiska (deinstytucjonalizacja usług) → rozwój dziennych ośrodków wsparcia (m.in. środowiskowy dom samopomocy, dzienny dom pomocy) oraz mieszkalnictwa wspomaganego i chronionego, a także usług asystenckich dla osób z niepełnosprawnościami.”⁶
Strategia Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego 2020+	“V.2.2 Rewitalizacja obszarów zdegradowanych w miastach. Celem jest rewitalizacja obszarów zdegradowanych na rzecz budowy przyjaznych i bezpiecznych przestrzeni, sprzyjających włączeniu społecznemu i podniesieniu aktywności gospodarczej. Rewitalizacja obszaru oznaczać powinna nie tylko modernizację istniejącej infrastruktury, ale również wprowadzenie lub odnowienie określonych funkcji społecznych, gospodarczych i kulturowych. Działania rewitalizacyjne w ŁOM powinny bezpośrednio stymulować rozwój małej i średniej przedsiębiorczości w rewitalizowanych obszarach. Muszą mieć na celu przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu. Rewitalizacja powinna uwzględniać postulaty efektywności energetycznej oraz gospodarki niskoemisyjnej.”⁷

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyżej wymienionych dokumentów.

⁵ Projekt. *Strategia Rozwoju Usług Społecznych. Polityka publiczna na lata 2021 – 2035*. Ministerstwo Rodziny i Polityki Społecznej, Warszawa 2021 r.

⁶ Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030+.

⁷ Załącznik *Strategia Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego 2020+* do Uchwały Nr 2/2016 Rady Stowarzyszenia Łódzki Obszar Metropolitalny z dnia 24 marca 2016 r.

Tabela 3 Zestawienie dokumentów strategicznych na szczeblu lokalnym zawierające cele i kierunki działań związane z polityką mieszkaniową.

Dokumenty na szczeblu lokalnym	Cele/założenia/kierunki
Strategia Rozwoju Miasta Łodzi 2030+	„Cel strategiczny I – Łódź silna i odporna → Obszar tematyczny: Miasto wychodzące naprzeciw zmianom demograficznym → cel operacyjny: Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o przeciętnych i niskich dochodach. Obszar tematyczny: Miasto integracyjnej infrastruktury → Inteligentne zarządzanie zasobem mieszkaniowym i komunalnym miasta. Cel strategiczny II – Łódź ekonomicznego i społecznego rozwoju → obszar tematyczny: Nowe Centrum Łodzi 2.0. → Wsparcie budowy budynków mieszkalnych jako element różnorodności funkcji obszaru NCŁ i wspierania harmonicznej urbanizacji.”
Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+	“Cel I - Rozkwit centrum Miasta → rewitalizacja Strefy Wielkomiejskiej, dobre przestrzenie publiczne, pełne wykorzystanie Strefy Wielkomiejskiej. Wytyczne do działań i programów: Program poprawy jakości przestrzeni publicznych - poprawa jakości życia w Mieście, moda na mieszkanie w centrum: Modernizacja techniczna zabudowy w Strefie Wielkomiejskiej, Program “Strych”, Program “Remontuj i miej”, Mia100 Kamienic.”⁸
Polityka Społeczna 2020+ dla Łodzi – Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych	“Obszar F. Solidarność społeczna. Wzorcowy standard polityki społecznej → Cel. F.2. Wygospodarować odpowiedni zasób mieszkań dla celów Polityki społecznej.”⁹
Gminny Program Rewitalizacji miasta Łodzi 2026+	“Cel strategiczny 4. Ożywić obszar zamieszkania 4.1. Poprawić standard techniczny budynków mieszkalnych i usługowych w obszarze zamieszkania, z uwzględnieniem podniesienia ich efektywności energetycznej oraz zasilania odnawialnymi źródłami energii. 4.5. Rozwijać w Łodzi społeczne budownictwo czynszowe. 4.6. Poprawić wyposażenie obszarów zamieszkania w błękitno-zieloną infrastrukturę pozwalającą na adaptację do zmian klimatycznych.”¹⁰

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyżej wymienionych dokumentów.

⁸ Uchwała Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. w sprawie Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+.

⁹ Uchwała nr XXIV/570/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia „Polityki Społecznej 2020+ dla Miasta Łodzi – Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych”.

¹⁰ Uchwała Nr XXXIV/1122/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 grudnia 2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji. Załącznik Program Rewitalizacji Łodzi 2026+.

Diagnoza stanu gospodarki mieszkaniowej w Łodzi

Diagnoza stanu gospodarki mieszkaniowej w Łodzi została przeprowadzona w oparciu o dane pozyskane z Zarządu Lokali Miejskich, raporty urzędów statystycznych oraz opracowania naukowe o tematyce gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy i prowadzenia właściwej polityki mieszkaniowej.

Analiza wielkości zasobu mieszkaniowego Łodzi na tle sytuacji mieszkaniowej w kraju z uwzględnieniem przemian demograficznych

Na terenie kraju mamy do czynienia ze stałym, wzrostowym trendem wielkości zasobu mieszkaniowego. Według stanu na koniec roku 2021, na terenie Polski znajdowało się ponad 15 mln mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 1 101,3 mln m².¹¹ Biorąc pod uwagę strukturę własności, najwięcej jest mieszkań będących własnością prywatną – stanowią one ponad 78% całego zasobu. Znaczący odsetek stanowią również mieszkania spółdzielcze – 13,9%. Jak wynika z danych publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny, na koniec roku 2018 liczba lokali mieszkalnych z gminnego zasobu mieszkaniowego w Polsce wynosiła 840 373 (5,8% całego krajowego zasobu mieszkaniowego).¹²

W ciągu ostatnich lat w Polsce, ale także na rynku łódzkim, intensywnie przybywa inwestycji w branży deweloperskiej. W okresie od II kwartału 2017 r. do II kwartału 2018 r. deweloperzy sprzedali w Łodzi 2 500 mieszkań.¹³ Należy podkreślić, iż wzrost liczby oddawanych do użytku mieszkań nie przekłada się bezpośrednio na podniesienie stopnia zaspokojenia potrzeb lokalowych osób o średnich i niskich dochodach. Wiele osób ciągle nie stać na wynajem lub kupno mieszkania po cenach rynkowych. Według danych Ministerstwa Rozwoju, w ostatnich ośmiu latach udział mieszkań, które służyłyby potrzebom osób o przeciętnych i niskich dochodach, stanowił średnio jedynie 2,5% nowych lokali z zasobu mieszkaniowego.¹⁴

Instytut Rozwoju Miast i Regionów w monografii *Przemiany demograficzne miast Polski. Wymiar krajowy, regionalny i lokalny* na podstawie przeprowadzonej „analizy cech demograficznych miast w latach 2000-2016 prezentuje, że zdecydowana większość miast to typ miast wyludniających się i kurczących demograficznie.”¹⁵ Zgodnie z prognozami demograficznymi prezentowanymi przez Główny

¹¹ Rocznik Statystyczny 2021, Główny Urząd Statystyczny, 2022

¹² Kluza B., Kluza K., 2020, *Mieszkania komunalne – wyzwanie dla polityki mieszkaniowej państwa w świetle badań wybranych miast*, Urban Development Issues, 67, s. 75-84.

¹³ *Pierwotny Rynek Mieszkaniowy w Łodzi - Raport 2018*, SKN Real Estate, Uniwersytet Łódzki, 2018

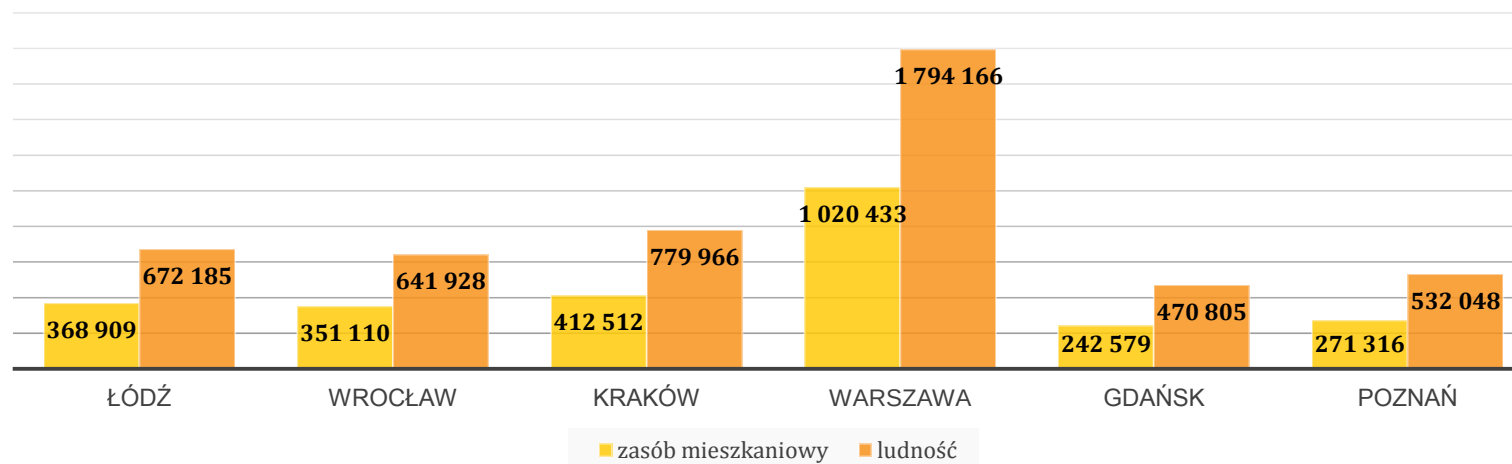
¹⁴ Ministerstwo Rozwoju, *Raport. Stan Mieszkalnictwa w Polsce*, Warszawa, 2020.

¹⁵ Krzysztofik R. (red) *Przemiany demograficzne miast Polskich, Wymiar krajowy, regionalny, lokalny*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa - Kraków 2019 r.

Urząd Statystyczny (GUS) liczba mieszkańców województwa łódzkiego, jak i samej Łodzi będzie się w dalszym ciągu zmniejszać, a mieszkańcy starzeć. Nieuchronność procesów demograficznych stwarza konieczność ukierunkowania polityki miejskiej na lepszą organizację przestrzeni i pełne wykorzystanie obecnych zasobów Łodzi dla optymalizacji warunków życia jej mieszkańców.

Rola zjawisk imigracyjnych w kontekście demografii ma obecnie w Łodzi duże znaczenie. Imigranci z Europy Wschodniej pełnią istotną rolę w procesach rozwoju wielu branż i sektorów gospodarczych. Z szacunku wynika, że w Łodzi stale mieszka ponad 85 tys. osób pochodzących z Ukrainy i Białorusi, w tym ponad 18 tys. to dzieci¹⁶. Szacunki te nie są uwzględniane w raportach GUS.

Wykres 1 Liczba mieszkańców oraz liczba mieszkań w wybranych miastach (stan na koniec 2020 r.)*



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych statystycznych Głównego Urzędu Statystycznego.

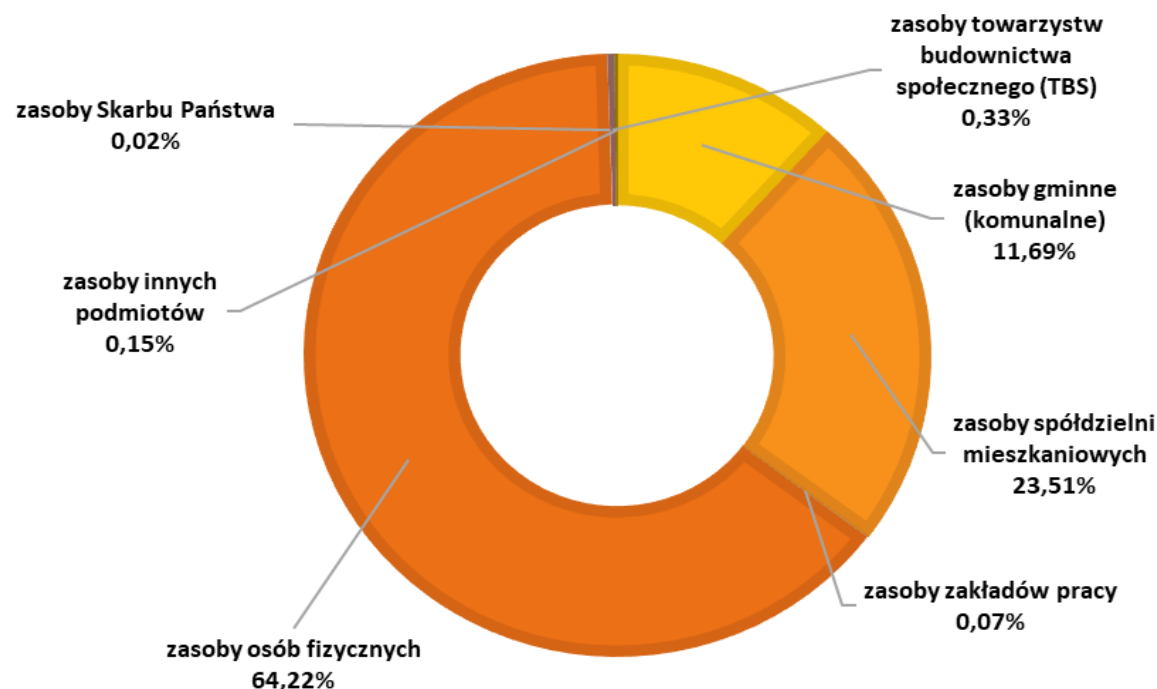
*GUS publikuje dane co dwa lata z rocznym opóźnieniem. Aktualne dane dostępne są na koniec 2020 r.

Z liczbą mieszkańców miast silnie skorelowana jest wielkość ich zasobu mieszkaniowego, co ilustruje powyżej Wykres 1. Łódź analogicznie do swojej wielkości pod względem populacji znajduje się na trzecim miejscu wśród największych polskich miast, mając na uwadze wielkość zasobu mieszkaniowego. Łącznie w naszym mieście znajduje się prawie 370 tys. lokali mieszkalnych.

¹⁶ Cywiński P., Wojdat M. Miejska Gościnność: wielki wzrost, wyzwania i szanse. Raport o uchodźcach z Ukrainy w największych polskich miastach, Centrum Analiz i Badań, Unia Metropolii Polskich, 2022.

Jak wynika z kolejnych wykresów 2 i 3, Łódź posiada relatywnie największy zasób lokali gminnych względem całości zasobu mieszkaniowego w mieście. Udział procentowy mieszkań komunalnych w liczbie wszystkich lokali mieszkalnych w Łodzi wynosi blisko 11%. Dla porównania, wielkość gminnego zasobu m. st. Warszawy względem całości zasobu to około 8%, we Wrocławiu ten pułap oscyluje na poziomie około 10%. W Krakowie udział gminnych lokali wynosi zaledwie około 3%. W porównaniu do innych miast w Polsce, udział gminnego zasobu mieszkaniowego w ogólnej liczbie mieszkań w Łodzi, jest największy. To przekłada się na sposób gospodarowania tym zasobem oraz generuje duże nakłady finansowe na utrzymanie go w niepogarszającym się stanie. Należy także stwierdzić, że Miasto Łódź podobnie jak inne miasta ma niski udział lokali z najmem socjalnym w całkowitym zasobie mieszkaniowym.

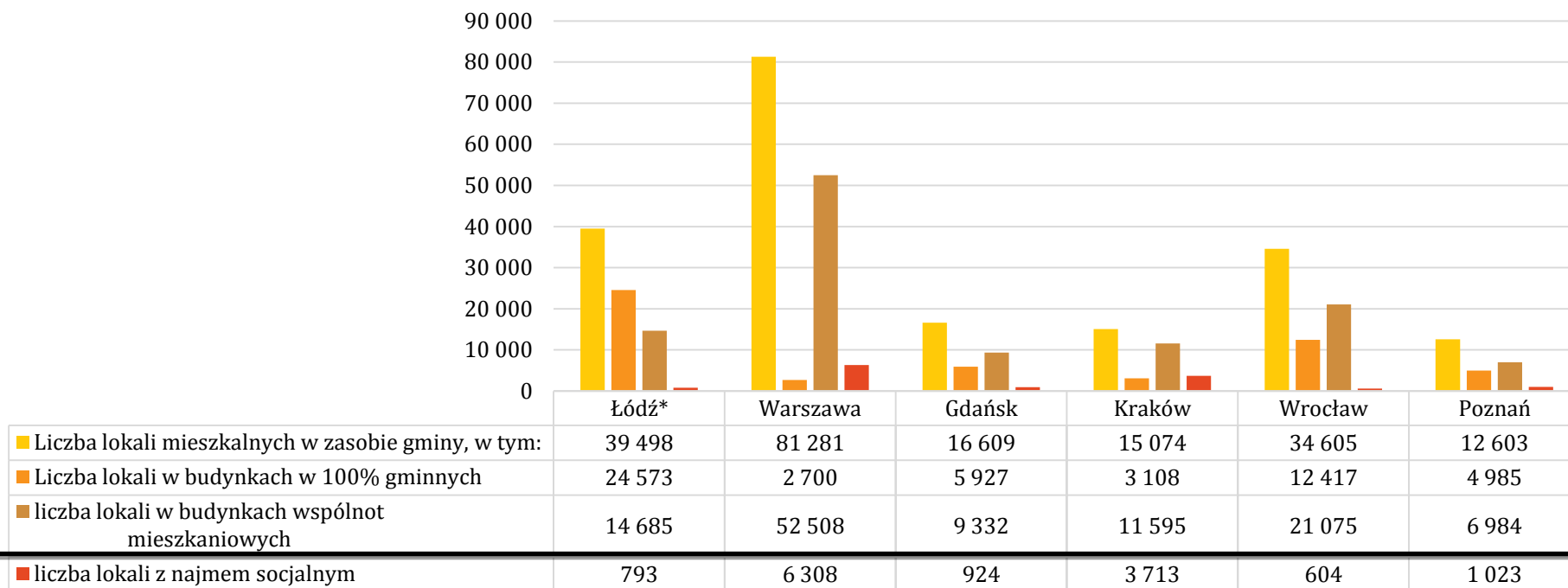
Wykres 2 Udział procentowy gminnego zasobu mieszkaniowego na tle zasobu całego miasta (stan na koniec 2020 r.)*.



Źródło: opracowanie na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

*GUS publikuje dane co dwa lata z rocznym opóźnieniem. Aktualne dane dostępne są na koniec 2020 r.

Wykres 3 Gminny zasób mieszkaniowy w wybranych miastach Polski**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych statystycznych Głównego Urzędu Statystycznego i Zarządu Lokali Miejskich

*Dane liczbowe podane dla Łodzi (dane za I półrocze 2022 r., dane dla pozostałych miast według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r.)

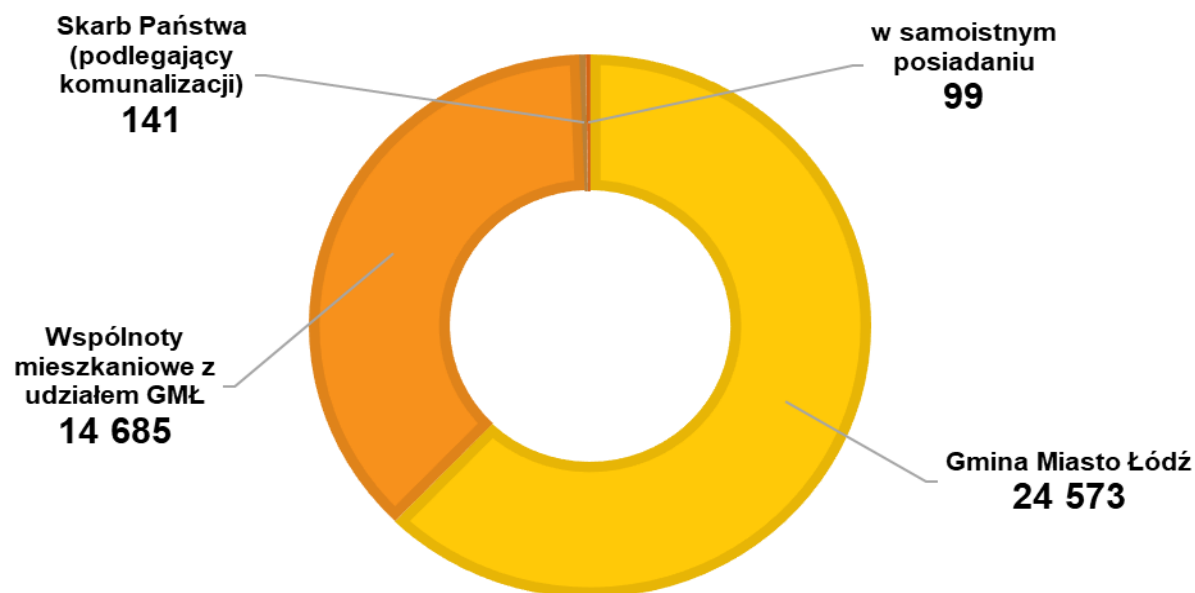
**GUS publikuje dane co dwa lata z rocznym opóźnieniem. Aktualne dane dostępne są na koniec 2020 r. Liczba lokali z najmem socjalnym zawiera się w liczbie lokali mieszkalnych w budynkach 100% gmina oraz w liczbie lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Analiza ilościowa i jakościowa gminnego zasobu mieszkaniowego Łodzi

Według stanu na dzień 30 czerwca 2022 r., w skład gminnego zasobu mieszkaniowego gminy wchodziło 39 498 lokali mieszkalnych, co stanowiło niecałe 11% zasobu mieszkań w Łodzi. Spośród nich 24 573 lokale zlokalizowane były w budynkach, których gmina jest wyłącznym właścicielem, natomiast 14 685 lokali znajdowało się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Wśród wszystkich gminnych lokali mieszkalnych umów z najmem socjalnym było 793.

Wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego podlega ciągłym zmianom, wynikającym m.in. z prowadzonego procesu prywatyzacji, kompleksowych remontów budynków oraz wyburzeń budynków ze względu na zły stan techniczny lub planowane inwestycje.

Wykres 4 Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy administrowanego przez ZLM wg. własności – w liczbach bezwzględnych (stan 30.06.2022 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi.

Od 2011 r. Miasto Łódź skoncentrowało działania na kompleksowej poprawie stanu technicznego istniejącego mieszkaniowego zasobu, wdrażając program remontowy budynków „Miasto Kamienic” finansowany z budżetu Miasta Łodzi. Na jego realizację Miasto Łódź dotychczas przeznaczyło 272 697 086 zł. Dotychczas w ramach programu zrealizowano inwestycje remontowo-modernizacyjne w 226 budynkach, w tym w 193 budynkach mieszkalnych, poprawiając ich stan techniczny. Ponadto od 2016 r. rozpoczęto działania inwestycyjne w ramach projektów „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” i „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacji Księżego Młyna”, realizowanych z dofinansowaniem ze środków unijnych, budżetu Państwa i Banku Gospodarstwa Krajowego. Łączne nakłady na ten cel do 2021 roku wyniosły 517 942 041 zł. Wspomniane projekty poza poprawą tkanki mieszkaniowej dotyczyły również bezpośredniego otoczenia nieruchomości, dróg i chodników, a także co najważniejsze działań aktywizacyjnych związanych z włączeniem społecznym osób wykluczonych. W wyniku realizacji powyższych projektów oddano do użytku kompleksowo wyremontowane budynki pod 31 adresami z 303 lokalami mieszkalnymi (w tym pod 24 adresami łącznie 234 lokale mieszkalne w ramach Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi oraz pod 7 adresami z 69 lokalami mieszkalnymi w ramach Rewitalizacji Księżego Młyna).

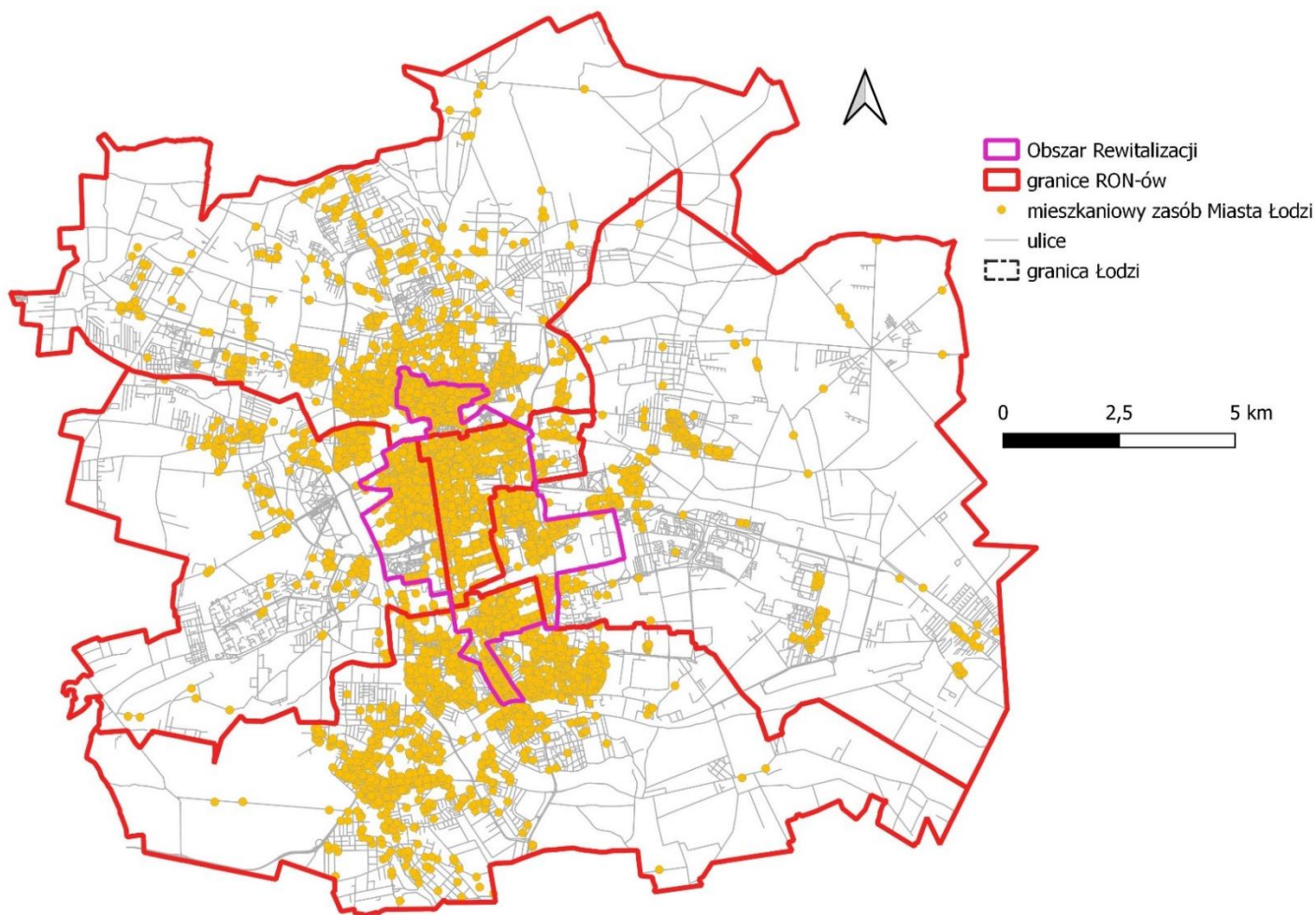
Standard użytkowy mieszkań mierzony wyposażeniem w podstawowe instalacje pozostaje na niewystarczającym poziomie (Tabela 4). Udział mieszkań wyposażonych w wodociąg według stanu na dzień 30 czerwca 2022 r. r. wynosił 91,13%, w centralne ogrzewanie 29,38%, w sieć gazową 48,02%. Jedynie 17,15% lokali mieszkalnych będących w dyspozycji miasta posiadało komplet instalacji. WC w lokalu ma 59,47% mieszkań, a 43,88% lokali ma wyodrębnione łazienki. Miasto będzie dążyć w swoich działaniach, tam gdzie to możliwe, do poprawy wyposażenia technicznego poszczególnych lokali oraz sukcesywnego podłączania komunalnych nieruchomości mieszkaniowych do miejskiej sieci wodociągowo-kanalizacyjnej oraz sieci ciepłowniczej.

Tabela 4 Wyposażenie mieszkaniowego zasobu miasta Łodzi w instalacje techniczne (stan na 30 czerwca 2022 r.) w ogólnej liczbie 39 498 lokali

	Wodociąg	WC w lokalu	Łazienka w lokalu	Centralne ogrzewanie (w tym lokalne kotłownie)	Gaz z sieci	Komplet instalacji (wod-kan. gaz, cw, co)
Gmina 100%	19 963	12 281	8 873	4 781	8 687	2 441
Skarb Państwa 100%	177	93	60	20	62	0
Gmina we wspólnocie mieszkaniowej	13 746	9 617	7 336	6 574	9 273	4 232
Współwłasność	1 076	847	562	96	592	53
Prywatne	926	586	464	134	318	47
Pozostałe	108	67	37	0	33	0
Łącznie	35 996	23 491	17 332	11 605	18 965	6 773

Rozmieszczenie gminnego zasobu mieszkaniowego na terenie Łodzi

Ilustracja 1 Rozmieszczenie nieruchomości z mieszkaniowego zasobu administrowanego przez ZLM na terenie Łodzi z podziałem na Rejony Obsługi Najemców.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi.

Zgodnie z zapisami Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2021-2025 zarządzanie oraz eksploatacja mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi pozostającego w dyspozycji Prezydenta Miasta Łodzi realizowane mogą być przez Zarząd Lokali Miejskich – jednostkę budżetową Miasta Łodzi, utworzoną na mocy uchwały Nr XXIII/561/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 stycznia 2016 r., zmienionej uchwałą Nr XXVI/888/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 czerwca 2020 r. bądź inny podmiot, któremu Prezydent Miasta Łodzi powierzy realizację tych zadań.

Gminnym zasobem mieszkaniowym w Łodzi gospodaruje Zarząd Lokali Miejskich – jednostka budżetowa gminy, utworzona na mocy uchwały Nr XXIII/561/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 stycznia 2016 r. Od 1 października 2020 r. obsługa mieszkańców prowadzona jest przez pięć Rejonów Obsługi Najemców (RON-ów): „Północ”, „Południe”, „Wschód”, „Zachód” i „Centrum”, powstałych w miejsce wcześniej działających piętnastu Rejonów Obsługi Najemców. Od kwietnia 2022 r. w Zarządzie Lokali Miejskich funkcjonuje szósty RON, który administruje lokalami Miasta Łodzi w zasobie obcym, w tym we wspólnotach mieszkaniowych.

Zarząd Lokali Miejskich gospodaruje zarówno powierzonym zasobem komunalnym Miasta Łodzi (lokalami w budynkach należących w 100% do gminy oraz w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto ma swój udział), Skarbu Państwa, budynkami współwłasnymi, jak również należącymi do osób fizycznych.

Analizując rozmieszczenie zasobu mieszkaniowego w Łodzi (Mapa 1), należy zauważyć, iż duża koncentracja budynków mieszkalnych znajduje się na obszarze rewitalizacji, ponad 37% zasobu mieszkaniowego miasta skupia się na obszarze o powierzchni 1400 ha. Reszta zasobu jest rozproszona poza strefą wielkomiejską. Przedstawiona mapa ilustruje skalę, z jaką musi się mierzyć podmiot, który administruje tak dużym i rozproszonym zasobem.

Biorąc pod uwagę dynamiczne procesy związane z rewitalizacją Łodzi zasadnym jest wyspecyfikowanie podobnego rodzajowo zasobu i przekazanie go w administrowanie jednemu podmiotowi. W konsekwencji pozwoli to odnieść Miastu korzyści związane z przyspieszeniem działań w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym, poprawy stanu technicznego infrastruktury mieszkaniowej, umożliwi skrócenie okresu wdrażania projektów remontowych i konserwacyjnych, doprowadzi do redukcji całkowitych kosztów przedsięwzięcia oraz poprawi jakość świadczenia usług.

Polityka czynszowa miasta i zaległości czynszowe

Polityka czynszowa stanowi istotny element polityki mieszkaniowej gminy – dotyczy bowiem kształtowania wysokości obciążeń lokatorów za wynajmowane mieszkania (wysokości bazowej stawki czynszu). Politykę czynszową gminy uzupełniają w tym zakresie również decyzje o czynnikach determinujących zmiany bazowej stawki czynszu, które wpływają na jego rzeczywistą wysokość dla poszczególnych lokali.

Wysokość bazowej stawki czynszu w latach 2011-2022

Stawka bazowa czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi ustalana jest przez Prezydenta Miasta Łodzi w drodze zarządzenia. W latach 2011-2022 bazowa stawka czynszu była ustalana czterokrotnie, zarządzeniami Nr: 1476/VI/11 z dnia 17 listopada 2011 r., 3596/VI/12 z dnia 28 grudnia 2012 r., 5153/VII/17 z dnia 16 stycznia 2017 r. oraz 8846/VIII/21 z dnia 22 listopada 2021 r. w sprawie określenia stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi.

Tabela 5 Zestawienie wysokości bazowej stawki czynszu najmu 1 m² pow. użytkowej w latach 2011-2022 r.

obowiązywanie stawki czynszu	Lokale mieszkalne z najmem socjalnym (dawniej lokal socjalny)	pomieszczenia tymczasowe	pozostałe lokale mieszkalne
od dnia 17 listopada 2011 r.	0,90	-	5,02
od dnia 1 kwietnia 2013 r.	1,75	1,75	7,03
od dnia 1 maja 2017 r.	1,80	1,80	9,00
od dnia 1 kwietnia 2022 r.	1,80	1,80	11,70

Źródło: opracowanie własne na podstawie Zarządzeń Prezydenta Miasta Łodzi nr: 1476/VI/11 z dnia 17 listopada 2011 r., 3596/VI/12 z dnia 28 grudnia 2012 r., 5153/VII/17 z dnia 16 stycznia 2017 r. oraz 8846/VIII/21 z dnia 22 listopada 2021 r. w sprawie określenia stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób MŁ

Zgodnie z zapisami zawartymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stawka czynszu w przypadku lokalu mieszkalnego z najmem socjalnym (dawniej lokal socjalny) nie może

przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. Taka sama wysokość stawki czynszu jest ustalana w pomieszczeniach tymczasowych.

- Wartość maksymalnej obniżki czynszu z tytułu standardu lokalu za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Łodzi wg stanu na dzień 1 kwietnia 2022 r. wynosiła 7,61 zł.

Wysokość czynszu powinna zapewnić pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu (w szczególności kosztów zarządzania nieruchomością, konserwacji i bieżących napraw) przy założeniu działań osłonowych dla najuboższych mieszkańców Miasta.

Rzeczywisty czynsz dla każdego lokalu liczona jest poprzez zastosowanie procentowego wskaźnika obniżającego stawkę bazową czynszu według kryteriów dotyczących standardu i wartości użytkowej lokalu podanych w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi. Bazowa stawka czynszu jest zatem wartością wyjściową i dopiero na jej podstawie ustalana jest rzeczywista stawka czynszu dla każdego lokalu.

- Wysokość średniej stawki czynszu najmu 1m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Łodzi wg stanu na koniec 2021 r. wynosiła 6,81 zł.

Stawka czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa w art. 9 ust.8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustalonej przez Wojewodę Łódzkiego w drodze obwieszczenia (po uwzględnieniu wszystkich czynników podwyższających). Obecna stawka bazowa czynszu w wysokości 11,70 zł/m², stanowi 2,82% wartości odtworzeniowej lokalu ustalonej przez Wojewodę Łódzkiego na okres obowiązywania w którym wprowadzana była podwyżka. Maksymalna kwota jaka mogłaby być zastosowana w II i III kwartale 2022 r. zgodnie ze wspomnianym obwieszczeniem wynosi 12,45 zł/m².

Miasto będzie dążyć do utrzymania przez okres obowiązywania polityki stawki bazowej czynszu na poziomie zbliżonym do 3% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni lokalu w celu utrzymania zasobu na odpowiednim poziomie.

W 2020 roku wysokość czynszu najmu na rynku prywatnym w Łodzi kształtowały się na poziomie od 1200 zł za mieszkanie o powierzchni do 38 m², do niespełna 2500 zł za mieszkanie o powierzchni 60-90m². Średnio stawka najmu za m² w Łodzi wahała się od 27,60 zł do 41,6 zł. Na tle innych miast są to jedne z niższych stawek najmu. W Warszawie ceny najmu sięgają 69,80 zł za m², w Gdańsku 53 zł/m², natomiast górne pułapy stawek najmu w kolejnych miastach wojewódzkich kształtowały się następująco: w Krakowie 47,20 zł/m², we Wrocławiu 48,20 zł/m², a w Poznaniu 38,90 zł/m². Na ich tle Łódź plasuje się w dolnej części stawki, co ilustrują dane w Tabeli 6.

W 2021 roku można było zauważyć mocno zróżnicowany wzrost cen najmu w największych miastach Polski, waha się on od 4% do 13% w Łodzi, od 6% do 16% w Warszawie, od 5% do 13% w Poznaniu oraz w Krakowie. Największe zwwyżki cen najmu zaobserwowano we Wrocławiu, sięgają one aż 20%. W Łodzi nadal stawki najmu mieszkań w stosunku do zaprezentowanych w tabeli miast kształtowały się na najniższym poziomie.

Rok 2022 przyniósł kolejne podwyżki cen najmu szczególnie dla mieszkań małych i średnich. Podobnie jak w poprzednich latach cena najmu w Łodzi na tle innych miast jest najkorzystniejsza. Inaczej jest w przypadku mieszkań dużych gdzie najniższą cenę za wynajem zanotowano w Poznaniu.

Tabela 6 Ceny najmu mieszkań w latach 2020-2022 w poszczególnych miastach.

Ceny najmu mieszkań	Warszawa			Kraków			Wrocław			Łódź			Poznań			Gdańsk		
Metraż (m ²)	do 38	38-60	60-90	do 38	38-60	60-90	do 38	38-60	60-90	do 38	38-60	60-90	do 38	38-60	60-90	do 38	38-60	60-90
2020 r. Średnia cena najmu (zł)	2082	2733	4192	1551	2015	2834	1642	2103	2896	1212	1723	2484	1386	1797	2338	1757	2271	3167
2021 r. Średnia cena najmu (zł)	2216	3014	4862	1724	2207	3043	1922	2518	3461	1372	1794	2433	1540	2031	2450	1921	2404	3509
lipiec 2022 r. Średnia cena najmu (zł)	2551	3360	5085	2139	2724	3556	2371	2945	3661	1677	2181	2982	1775	2328	2747	2577	3008	3997
różnica między rokiem 2022 a 2021	335	346	223	415	517	513	449	427	200	305	387	549	235	297	297	656	604	488
% przyrostu	15%	11%	5%	24%	23%	17%	23%	17%	6%	22%	22%	23%	15%	15%	12%	34%	25%	14%

Źródło: Tabela opracowana na podstawie danych serwisu Otodom.pl, Średnie ceny wynajmu w wybranych miastach w sierpniu 2020 r. przez portal totalmoney.pl artykuł: „Ceny wynajmu mieszkań w Polsce - sprawdź jak koronawirus wpłynął na rynek najmu w 2020 roku!”. (z dnia 23.11.2020 r.) oraz Bankier.pl na podstawie danych udostępnionych przez serwis Otodom.pl (z dnia 14.04.2022 r. oraz 25.08.2022 r.).

Czynniki obniżające i podwyższające bazową stawkę czynszu w latach 2012-2022

Zgodnie z zapisami zawartymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- położenia budynku;
- położenia lokalu w budynku;
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- ogólnego stanu technicznego budynku.

Czynniki obniżające i podwyższające nie mają zastosowania do stawki czynszu najmu socjalnego lokali mieszkalnych oraz najmu pomieszczeń tymczasowych.

W okresie obowiązywania PM 2020+ kilkakrotnie modyfikowano wysokość obniżek stawek czynszu, co zostało przedstawione w Tabeli 7. Zmiany wysokości bonifikat od stawki bazowej czynszu oraz możliwej do stosowania ich maksymalnej sumy miały na celu zwiększenie uzależnienia wysokości stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego od poziomu jego wyposażenia technicznego, a także stanu technicznego budynku, w którym dany lokal jest usytuowany.

W uchwale Nr XLIV/826/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012-2016 przewidziano także następujące czynniki podwyższające bazową stawkę czynszu:

- mieszkanie w budynku, w którym przeprowadzona została termomodernizacja po dniu 16 kwietnia 2002 r. – 20%,
- mieszkanie w nowo wybudowanych budynkach stanowiących własność miasta Łodzi – 30%,
- mieszkanie usytuowane w budynkach stanowiących własność miasta Łodzi, w których przeprowadzano remont kapitalny – 30%.

Powyższy przepis został jednak uchylony uchwałą Nr XXX/780/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 maja 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012-2016, zgodnie z decyzją Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r. (autopoprawka do projektu uchwały). Dodać należy również, że uchwałą Nr XII/442/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lipca 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu

gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 włączono regulację dotyczącą niestosowania czynników obniżających bazową stawkę czynszu za najem lokalu w przypadku samowolnego dokonania przez najemcę zmian w strukturze lokalu lub jego wyposażeniu w instalację (bez zgody wynajmującego).

Tabela 7 Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu w latach 2012-2021.

		Uchwała Nr XLIV/826/12 RMŁ z dnia 29 czerwca 2012 r.	Uchwała Nr LXXII/1516/13 RMŁ z dnia 23 października 2013 r.	Uchwała Nr XXIV/572/16 RMŁ z dnia 3 lutego 2016 r.	Uchwała Nr XXXVIII/1016/16 RMŁ z dnia 7 grudnia 2016 r.	Uchwała Nr L/1558/21 RMŁ z dnia 17 listopada 2021 r.
mieszkanie bez wc, przy czym:	wc w budynku	10%	10%	5%	10%	20%
	wc poza budynkiem	15%	15%	10%	20%	30%
mieszkanie bez łazienki <i>*lub ze wspólną używalnością łazienki</i>		5%	5%	5%	10%	30%
mieszkanie bez centralnego ogrzewania		5%	5%	5%	10%	10%
mieszkanie bez gazu przewodowego		5%	5%	5%	5%	5%
mieszkanie bez urządzeń wodociagowo-kanalizacyjnych		5%	5%	5%	20%	20%
mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny lub mieszkanie, w którym ze względu na zły stan techniczny podstemplowano stropy		15%	15%	10%	20%	30%
mieszkanie w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego (<i>**zakwalifikowanego do remontu w danym roku kalendarzowym</i>) lub mieszkanie zawilgocone lub zagrzybione		15%	15%	10%	20%	25%/20%
mieszkanie usytuowane poza strefą centralną:	w strefie śródmiejskiej	5%	5%	5%	1%	1%
	w pozostałych strefach	10%	10%	10%		
mieszkanie usytuowane powyżej 4 piętra w budynku bez windy		10%	10%	10%	10%	10%
mieszkanie ze wspólną używalnością kuchni <i>**lub łazienki</i>		5%	5%	5%	10%	10%
mieszkanie usytuowane w budynku przekazanym do mieszkaniowego zasobu Miasta przez inwestorów z przeznaczeniem na lokale zamienne w ramach realizacji programów rewitalizacyjnych		10%	10%	Brak	brak	Brak
mieszkanie usytuowane w suterenie		brak	10%	5%	10%	10%
suma wszystkich zniżek nie może przekroczyć		50%			60%	65%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Wieloletnich programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Miasta Łodzi.

* brzmienie wprowadzone uchwałą nr XII/442/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lipca 2019 r. ** wykreślono część zapisu zgodnie z uchwałą nr XII/442/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lipca 2019 r.

Mając na uwadze wsparcie osób wymagających pomocy mieszkaniowej Miasto wprowadzając konieczne aktualizacje (podwyżki) stawki bazowej czynszu, jednocześnie zwiększało zakres i wysokość bonifikat obniżających stawkę bazową dla tych lokatorów, którzy znajdowali się w najtrudniejszej sytuacji.

Programy osłonowe w latach 2012-2022

Użytkownicy lokali mieszkalnych o niskich dochodach mogą korzystać z różnych programów osłonowych funkcjonujących w mieście m.in. pobieranie dodatków mieszkaniowych, korzystanie z pomocy społecznej w postaci zasiłku celowego np. na pokrycie części lub całości kosztów zakupu opału lub drobnych remontów i napraw w mieszkaniu, czy też korzystanie z możliwości obniżenia czynszu. Uchwałą Nr LII/1079/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 listopada 2012 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012-2016 zostały zdefiniowane kategorie mieszkańców uprawnionych do obniżki czynszu z tytułu niskich dochodów. W roku 2017 rozszerzono katalog obniżek czynszu, od tego czasu zniżki te nie uległy zmianie. Zniżki udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy użytkownik gminnego lokalu mieszkaniowego utrzymuje niski dochód i przedłoży stosowne uzasadnienie dla tego faktu, obniżka może zostać udzielona na kolejny okres.

Tabela 8 Obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów w latach 2012-2020

		Uchwała Nr LII/1079/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 listopada 2012 r.	Uchwała Nr L/1264/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 maja 2017 r.	Uchwała nr XL/1224/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 marca 2021 r.
gospodarstwo jednoosobowe	do 90% najniższej emerytury	50%	50%	50%
	powyżej 90% do 120% najniższej emerytury	30%	30%	30%
	powyżej 120% do 150% najniższej emerytury	10%	20%	20%
	powyżej 150% do 180% najniższej emerytury	brak	10%	10%
gospodarstwo wieloosobowe	do 70% najniższej emerytury	50%	50%	50%
	powyżej 70% do 100% najniższej emerytury	30%	30%	30%
	powyżej 100% do 120% najniższej emerytury	10%	20%	20%
	powyżej 120% do 150% najniższej emerytury	brak	10%	10%

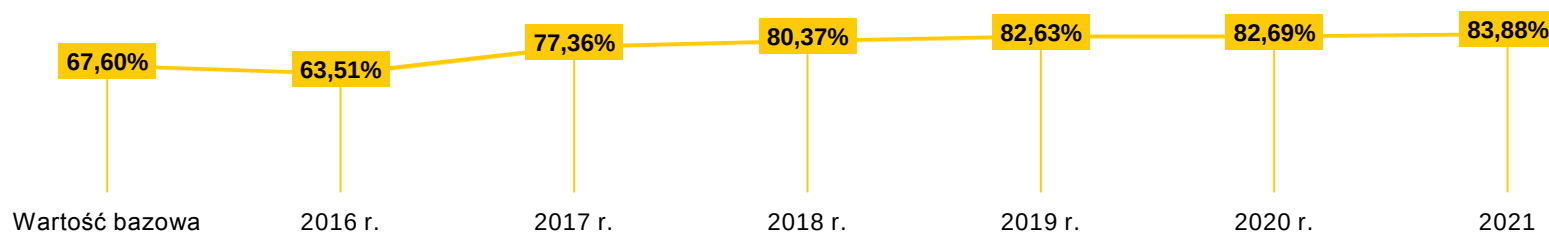
Źródło: opracowanie własne na podstawie Wieloletnich programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Miasta Łodzi.

Zaległości czynszowe

Negatywnym czynnikiem, który wpływa na zmniejszenie wpływów do budżetu miasta, jest zadłużenie z tytułu niepłacenia czynszu za lokale mieszkalne. Wskaźnik ściągальności bieżącej (wyliczony jako iloraz wpłat na poczet bieżących opłat czynszowych do wartości naliczonego przypisu) od początku 2016 roku kształtował się na poziomie 63%, w następnych latach można zaobserwować znaczny wzrost tej wartości. W 2018 roku wskaźnik osiągnął wartość 80%, która została wskazana jako docelowa w Polityce Mieszkaniowej Łodzi 2020+.

Choć wartość wskaźnika rośnie, dynamika tego wzrostu obecnie przyhamowała. Zasadnym jest, aby szukać nowych rozwiązań organizacyjnych, tak aby pobudzić słabnącą dynamikę w tym zakresie. W konsekwencji pozwoli to odnieść Miastu korzyści związane z przyspieszeniem działań w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym, poprawy stanu technicznego infrastruktury mieszkaniowej, inwestycji infrastrukturalnych, umożliwi skrócenie okresu wdrażania projektów remontowych i konserwacyjnych, doprowadzi do redukcji całkowitych kosztów przedsięwzięcia oraz poprawi jakość świadczenia usług.

Wykres 5 Wskaźnik ściągальności bieżącej czynszu w latach 2016-2021.



źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi

W 2021 roku prowadzenie kompleksowych działań windykacyjnych było utrudnione ze względu na trwającą pandemię Covid-19. Istotny był fakt, że eksmisje z lokali mieszkalnych nie były realizowane - zgodnie z obowiązującą ówczesnie ustawą z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacjami kryzysowymi, w związku z tym przez okres dwóch lat nie mogły być wykonywane eksmisje, mimo

przygotowania do zasiedlenia lokali do najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych. Niestety część lokatorów przestała na bieżąco płacić za zajmowany lokal, czego efektem jest wzrost zadłużenia ogółem.

Od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. do dłużników lokali mieszkalnych skierowano 4 955 wezwań do zapłaty (w tym: 2 951 wezwań pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, 953 wezwań przedsądowych, 1 051 wezwań do zapłaty i dobrowolnego wydania lokalu).

W ramach windykacji polubownej zawarto:

- 331 ugód z dłużnikami lokali mieszkalnych w sprawie spłaty zadłużenia w ratach na kwotę 5 406 543,34 zł,
- 7 ugód z dłużnikami lokali użytkowych w sprawie spłaty zadłużenia w ratach na kwotę 145 815,92 zł,
- 57 porozumień w sprawie spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego na kwotę 472 040,03 zł (do 30 czerwca 2022 r. dłużnicy odpracowali kwotę 82 580,50 zł).

Od chwili rozpoczęcia programu odpracowania zaległości tj. od września 2015 r. do dnia 31 grudnia 2022 r. 644 osoby wykonały świadczenie rzeczowe na łączną kwotę 3 288 831,55 zł, natomiast 23 osoby zrezygnowały z wykonywania świadczenia i spłaciły zadłużenie w łącznej wysokości 208 930,46 zł.

Pomimo realizacji szeregu działań, które mają wpierać osoby posiadające zadłużenie należy zaznaczyć, że jego poziom nadal systematycznie rośnie. Konieczne jest zatem wzmacnianie realizowanych dotychczas działań, tak aby zahamować istniejący trend.

Narzędzia oddłużeniowe

W sytuacji kiedy lokator zasobu komunalnego popadnie w problemy finansowe i na jego koncie pojawią się zaległości czynszowe zgodnie z Zarządzeniem Nr 8764/VII/2018 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 26 czerwca 2018 w sprawie wprowadzenia możliwości spłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi w formie świadczenia rzeczowego ma możliwość w przyjazny sposób zredukować wspomniane zadłużenie. Wspomniane zarządzenie określa jednak warunki których spełnienie jest niezbędne.

Lokal, który zajmuje dłużnik musi znajdować się w nieruchomości stanowiącej mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi. Dłużnik może skorzystać z możliwości spłaty zadłużenia w formie spełnienia świadczenia rzeczowego jeżeli dochód miesięczny w gospodarstwie domowym dłużnika nie przekracza:

- 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
- 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Można odpracować zaległe opłaty za używanie lokalu według stanu na koniec miesiąca poprzedzającego dzień złożenia wniosku o umożliwienie spłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi. Również istnieje możliwość spłaty w formie świadczenia rzeczowego zadłużenia, które istnieje na koncie ewidencyjnym lokalu, w którym dłużnik już nie mieszka (został eksmitowany). Wartość świadczenia rzeczowego wykonanego przez dłużnika jest ustalana jako iloczyn rzeczywistego czasu wykonania świadczenia oraz stawki za godzinę jaka wynika z zarządzenia. Wnioski o możliwość odpracowania mogą składać wszyscy dłużnicy, również osoby posiadające na koncie ewidencyjnym lokalu zadłużenie przekraczające 10 000 zł. W przypadku gdy zadłużenie przekracza kwotę 10 000 zł dłużnik może wnioskować do właściwego podmiotu, o zgodę na uregulowanie zadłużenia, w zależności od jej wysokości w częściach każdorazowo do kwoty 10 000 zł. Osoba składająca wniosek o odpracowanie zaległości zobowiązana jest do przedstawienia dokumentów potwierdzających dochody wszystkich osób pełnoletnich zamieszkujących w lokalu (zaświadczenie z zakładu pracy, lub decyzję o pobieraniu świadczenia: emerytury bądź renty, w przypadku pozostawania bez pracy decyzja z PUP o rejestracji jako osoba bezrobotna, w sytuacji korzystania z pomocy MOPS. zaświadczenie o otrzymanej pomocy finansowej). Dłużnicy nie mają obowiązku wykonywać świadczenie rzeczowe 5 dni w tygodniu po 8 godzin – nikt nie narzuca na nich takiego zobowiązania. Osoba odpracowująca zadłużenie ma możliwość wyboru ile dni w tygodniu i po ile godzin dziennie będzie wykonywać świadczenie, sama decyduje ile godzin w miesiącu może poświęcić odpracowaniu zaległości. Porozumienie zostaje zawarte na okres 1 roku od dnia zawarcia porozumienia, nie dłużej niż do dnia wygaśnięcia zobowiązania objętego porozumieniem. Porozumienie umożliwiające odpracowanie nie zatrzymuje naliczania odsetek od zadłużenia podstawowego Można równocześnie podpisać porozumienie o ratalnej spłacie zadłużenia (które zatrzymuje naliczanie odsetek ustawowych) oraz porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego.

Potrzeby lokalowe gminy wynikające z konieczności udzielenia pomocy mieszkaniowej

Tabela 9 Liczba wniosków oczekujących na realizację (stan na dzień 30.06.2022 r.).

Wyszczególnienie		2022
Najem socjalny z tytułu niedostatku		1 280
Lokale zamienne		640
Pozostałe lokale	znaczny stopień niepełnosprawności	170
	wymagającym udzielenia pomocy mieszkaniowej ze względu na zasady współżycia społecznego	1 037
	piecza zastępcza	398
	zamiana na inny wolny lokal z zasobu miasta	482

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Zarządu Lokali Miejskich w Łodzi.

Liczbę spraw oczekujących na realizację według stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku przedstawia tabela powyżej. Z analizy porównawczej obecnego wykorzystywania mieszkaniowego zasobu Miasta (Wykres 3) z bieżącym zapotrzebowaniem na lokale (Tabela 9) wynika, że niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe skupiają się głównie w obszarze zapewnienia przez Miasto lokali w ramach najmu socjalnego, obecnie na ten cel wykorzystywanych jest niecałe 800 lokali. Dodatkowo Miasto musi zapewnić prawie 4 000 lokali na realizację wyroków eksmisyjnych oraz prawie 1 000 pomieszczeń tymczasowych również z tego tytułu. Powyższe obrazuje, w jakim kierunku powinna zmierzać pomoc mieszkaniowa oferowana przez gminę.

Analiza SWOT – mieszkalnictwo w Łodzi

Pozytywne

Negatywne

	Mocne Strony	Słabe strony
Wewnętrzne	1. Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi oraz Księżego Młyna. 2. Odzyskiwanie lokali gminnych z pełnym wyposażeniem nadających się do ponownego zasiedlenia. 3. Posiadanie dużego zasoby nieruchomości gminnych nadających się do remontu ze środków zewnętrznych. 4. Szeroka oferta mieszkań do najmu na rynku prywatnym. 5. Działalność Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.	1. Nieodpowiedni stan techniczny i standard wyposażenia części mieszkaniowego zasobu Miasta. 2. Duża liczba osób oczekujących na pomoc mieszkaniową w zakresie między innymi najmu socjalnego 3. Problemy z kontynuacją prywatyzacji we wspólnotach mieszkaniowych związane z brakiem samodzielności lokali czy podziałem geodezyjnym działek. 4. Wysoki stopień zadłużenia lokatorów. 5. Niezaspokojone potrzeby mieszkańców znajdujących się w tzw. luce czynszowej. 6. Duże rozproszenie zasobu.
	Szanse	Zagrożenia
Zewnętrzne	1. Możliwość ubiegania się o dotacje z BGK lub innych programów rządowych. 2. Nowa perspektywa finansowa UE na lata 2021-2027. 3. Rozwój rynku pracy w Łodzi. 4. Szeroka oferta wsparcia socjalnego i aktywizującego dla osób potrzebujących.	1. Pogarszająca się sytuacja gospodarcza w kraju prowadząca do zubożenia społeczeństwa i gminy. 2. Brak wystarczających środków finansowych na realizację inwestycji mieszkaniowych miasta. 3. Pogarszanie się stanu technicznego nieruchomości.

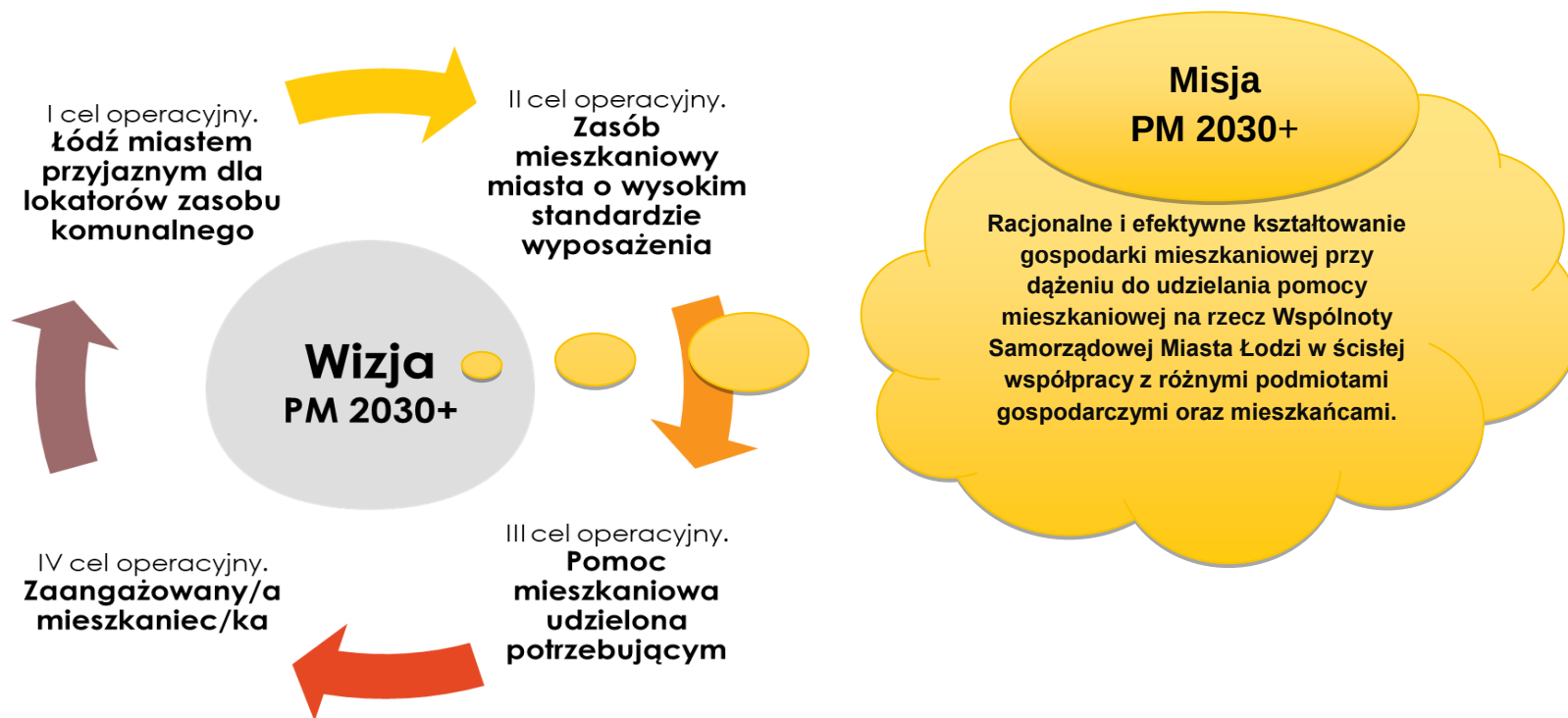
Analiza SWOT stanowi istotne narzędzie do właściwego przygotowania celów i działań dla polityki mieszkaniowej Łodzi. Na jej podstawie w przejrzysty sposób pokazano mocne i słabe strony mieszkalnictwa w Gminie. Wspomniane czynniki wewnętrzne stanowią wynik analizy części diagnostycznej określającej, to co obecnie dzieje się w ramach zasobu lokalowego Gminy. W samej analizie zaprezentowano te informacje, które z punktu widzenia właściwego zaprojektowania działań są kluczowe dla Łodzi. W obiektywny sposób oceniono zjawiska, które z jednej strony stanowią solidne podpory dla rozwoju, determinując tempo inwestycji realizowanych w mieście, z drugiej strony nie zapomniano o tym, co jest jeszcze do zrobienia, a bez czego nie uda się przeciwdziałać zjawiskom, które w niniejszej analizie wskazano jako bolączki wymagające działań w celu ich eliminacji.

W analizie SWOT znalazły się także czynniki, które stanowią szanse i zagrożenia dla mieszkalnictwa w naszym mieście. Jest to zbiór uwarunkowań zewnętrznych, na które miasto ma pośredni wpływ, ale które mogą rzutować na powodzenie realizacji celów i działań zawartych w dalszej części dokumentu. Czynniki zewnętrzne stanowią ważną wskazówkę determinującą kierunki rozwoju miasta, a ich właściwe wykorzystanie może stanowić kluczowy element do rozwiązywania problemów jakie pojawiają się w obszarze mieszkalnictwa.

Cele operacyjne i kierunki działań PM 2030+

Na podstawie przeprowadzonej diagnozy stanu istniejącego zasobu mieszkaniowego, a następnie w wyniku określenia występujących problemów wskazanych zarówno w diagnozie, jak i analizie SWOT, z jakimi należy się zmierzyć, ustalono 4 cele operacyjne dla miasta Łodzi w zakresie polityki mieszkaniowej, których osiągnięcie ma doprowadzić do realizacji misji PM 2030+.

Ilustracja 2 Model współzależności osiągnięcia celów PM 2030+.



Źródło: opracowanie własne

Dla każdego z czterech celów operacyjnych przypisano określone do zrealizowania działania. Większość wspomnianych działań w sposób bezpośredni lub pośredni wynika z przeprowadzonej diagnozy lub analizy SWOT, pozostałe wynikają z doświadczeń powziętych w procesie zarządzania i administrowania zasobem komunalnym miasta Łodzi i bazują na postulatach zgłaszanych przez mieszkańców zasobu (m.in., bezpośrednio do pracowników zaangażowanych w realizację wspomnianego procesu). Wiadomym jest, że nie ma możliwości spełnienia wszystkich postulatów i próśb mieszkańców dlatego też do dalszej realizacji wybrano te zagadnienia, które z punktu widzenia Miasta mają szczególne znaczenie dla powodzenia realizacji założeń Polityki mieszkaniowej. Każde z działań zostało opatrzone w zbiór aktywności tzw. składowe działania, które wymieniają najważniejsze czynności, jakie należy wykonać do roku 2030. Dodatkowo każde z działań zostało zobrazowane na osi czasu oraz został dla działania wskazany miernik, który będzie obrazował postępy realizacji w ramach procesu monitorowania Polityki. W podsumowaniu opisu poszczególnych działań wymieniono te podmioty, które są realizatorami danego działania.

Ilustracja 3 Cele operacyjne PM 2030+

I cel operacyjny. Łódź miastem przyjaznym dla lokatorów zasobu komunalnego

Mieszkaniowy zasób gminy liczy ponad 39 tys. lokali i z racji na jego wielkość wymaga rzetelnego i uporządkowanego systemu zarządzania. Poprzez realizację wskazanych w tym celu działań Miasto dąży do usprawnienia dotychczasowego sposobu zarządzania zasobem m.in. poprzez: zoptymalizowanie wielkości zasobu, zmniejszenie zadłużenia czynszowego i zapobieganie jego powstawaniu. Dodatkowo kluczowym elementem tego działania jest wdrożenie nowych zasad wynajmowania lokali mieszkalnych. Ostatnim priorytetem w działaniu jest poprawa jakości świadczonych usług przez osoby, które pracują "najbliżej" zasobu i ludzi z niego korzystających - administratorów.

II cel operacyjny. Zasób mieszkaniowy miasta o wysokim standardzie wyposażenia

Poprawa jakości zasobu mieszkaniowego to wciąż aktualne wyzwanie dla polityki mieszkaniowej. Celem działań Miasta jest zatrzymanie procesu degradacji oraz poprawa standardów wyposażenia zasobu mieszkaniowego, m.in. w ramach prowadzonych działań remontowych i rewitalizacyjnych. Kontynuowane będą inwestycje w ramach Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi oraz rewitalizacji Księżego Młyna. Realizowane będą także kompleksowe remonty kolejnych budynków miejskich. Inwestycje będą prowadzone również przy wykorzystaniu środków zewnętrznych. Celem działań Miasta jest także stworzenie warunków i zachęt dla inwestorów prywatnych oraz wspólnot mieszkaniowych do szeroko pojętej współpracy, która w efekcie pozwoli pozyskać nowe mieszkania i poprawić standard obecnych.

III cel operacyjny. Pomoc mieszkaniowa udzielona potrzebującym

Jednym z zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Rolą gminy jest przede wszystkim zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Ze względu na zróżnicowanie struktury społecznej mieszkańców, obserwuje się duże potrzeby mieszkaniowe w tym zakresie. Realizacja tego celu skupiać ma się w pierwszej kolejności na udzielaniu pomocy osobom wychodzącym z pieczy zastępczej i mieszkań chronionych, osobom niepełnosprawnym, starszym, dotkniętym kryzysem bezdomności czy też przemocą domową poprzez zastosowanie list oraz odpowiedniej punktacji premiującej te właśnie osoby. W ramach pomocy udzielanej przez gminę brane będą pod uwagę także osoby pozostające w tzw. "luce czynszowej".

IV cel operacyjny. Zaangażowany/a Mieszkaniec/ka

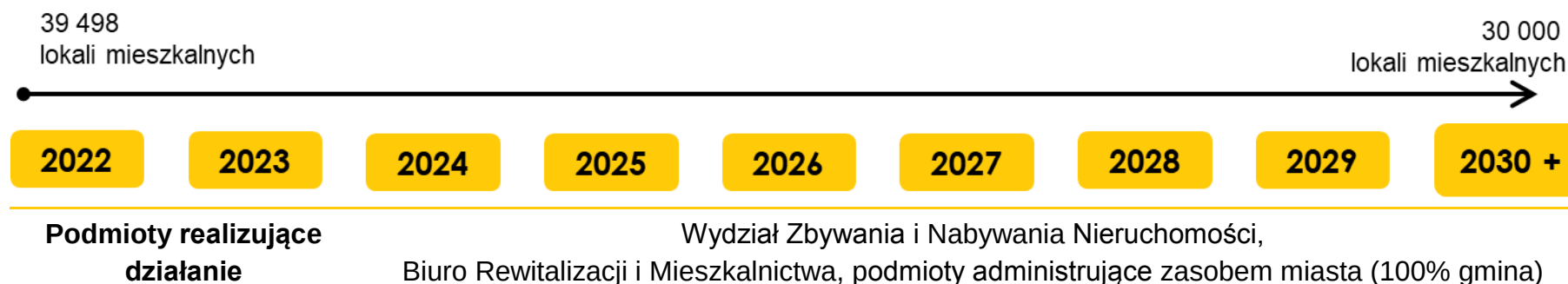
W ramach IV celu strategicznego należy dążyć do podniesienia świadomości mieszkańców w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy i zwiększenia ich zaangażowania w dbałość o użytkowane mienie. Promocja postaw proaktywnych ma spowodować, że mieszkaniowiec czy mieszkanka będą czuć się współodpowiedzialni za lokal, który aktualnie wynajmują od gminy. W tym celu należy przeprowadzić szereg działań informacyjnych, które zwiększą wiedzę mieszkańców o zasadach najmu mieszkania gminnego i możliwościach wsparcia, w trudnej sytuacji życiowej.

I Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Optymalizacja wielkości zasobu mieszkaniowego

W ramach działania Łódź będzie kontynuowała dążenia do optymalizacji wielkości zasobu, co w konsekwencji przejawia się jego częściową wymianą. W wyniku realizacji zaproponowanych działań zmniejszy się ogólna liczba lokali oferowanych przez miasto, ale z drugiej strony zwiększy się liczba lokali o lepszym standardzie wyposażenia. Poprzez realizację zaplanowanych działań wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego w 2030 roku osiągnie około 30 tys. lokali. Miastu zależy na zwiększeniu wykorzystania zasobu oraz kontynuacji prywatyzacji zasobu, polegających z jednej strony na wzmożeniu działań w zakresie sprzedaży lokali we wspólnotach mieszkaniowych z małym udziałem własności gminy oraz z drugiej strony wstrzymaniu prywatyzacji w budynkach będących w 100% własnością Miasta. Ponadto planowane jest dalsze porządkowanie zasobu polegające między innymi na wyzbywaniu się budynków, których remont ze względu na zły stan techniczny jest ekonomicznie nieopłacalny, po wykwaterowaniu z nich mieszkańców.

Składowe działania:

- ▶ Sprzedaż lokali na rzecz najemców oraz w formie przetargowej:
 - ❖ Kontynuowanie przez Miasto procesu sprzedaży lokali we wspólnotach mieszkaniowych, w których Łódź posiada udiały.
 - ❖ Wstrzymanie prywatyzacji lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własności Miasta*, w szczególności w budynkach wyremontowanych w ramach ROCL, Rewitalizacji Księżego Młyna oraz programu „Miasto Kamienic”.
- ▶ Sprzedaż zabudowanych nieruchomości budynkowych po przekwaterowaniu najemców.
- ▶ Rozbiórka budynków wyłączonych z użytkowania, których remont jest ekonomicznie nieopłacalny.
- ▶ Zmiany sposobu użytkowania, łączenie lub dzielenie lokali zgodnie z potrzebami Miasta.



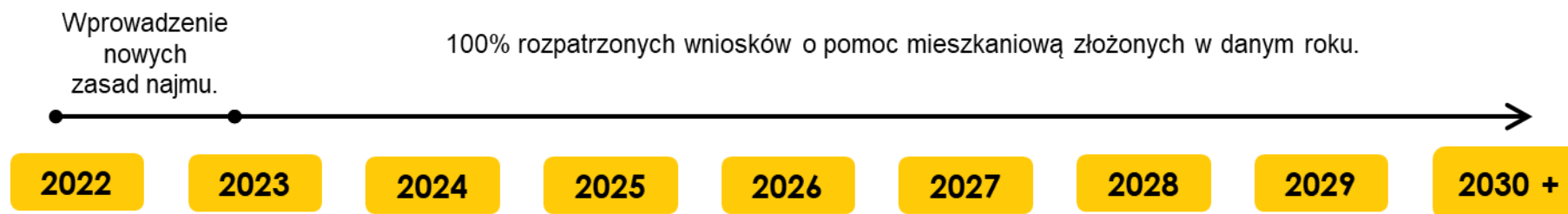
*Wprowadzenie przepisów przejściowych (lata 2022-2024) dla najemców lokali mieszkalnych, którzy złożyli wniosek o wykup do czasu wejścia w życie nowych przepisów w budynku w 100% we własności Miasta, a prywatyzacja jeszcze się nie rozpoczęła.

I Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Wdrożenie nowych zasad wynajmowania lokali

W ramach działania Łódź wdroży nowe zasady dotyczące udzielania pomocy mieszkaniowej. Dzięki utworzonemu systemowi kwalifikacji punktowej możliwe będzie usprawnienie procedury ubiegania się o lokal, która stanie się bardziej transparentna i łatwiejsza dla wnioskodawcy. Miastu zależy, aby udzielać faktycznej pomocy mieszkaniowej tym, którzy jej potrzebują, a co za tym idzie stworzony system uwzględni takie czynniki jak m.in.: stan zdrowia, wychodzenie z pieczy zastępczej, bezdomność, wychodzenie z mieszkań chronionych. Jednym z istotnych elementów całego procesu jest ujednolicenie systemu gromadzenia i realizacji wniosków o najem mieszkania komunalnego, co w praktyce doprowadzi do zintegrowania danych ZLM-u z danymi IPS-u (Inteligentnej Polityki Społecznej). Działanie dopełni usprawnienie systemu zamian pomiędzy najemcami tak, aby mogli oni w elastyczny sposób reagować na własne potrzeby mieszkaniowe.

Składowe działania:

- ▶ Wdrożenie nowych zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi.
 - ❖ Udzielanie pomocy mieszkaniowej przez miasto na podstawie rocznych „list oczekujących” zgodnie z przewidywanymi możliwościami Miasta.
- ▶ Integracja dostępnych systemów informatycznych w celu szybszej wymiany danych pomiędzy interesariuszami procesu.
- ▶ Usprawnienie systemu zamiany lokali komunalnych między najemcami – większy lokal na mniejszy, mniejszy na większy, poprawa działania i aktualizacja Bazy Zamian Lokali.



Podmioty realizujące działanie

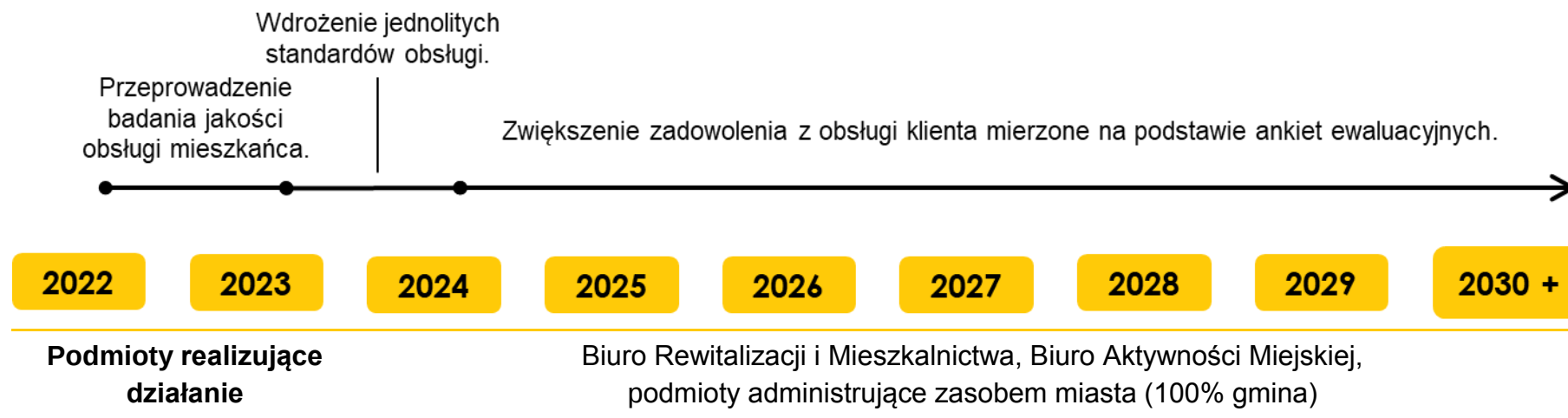
Zarząd Lokali Miejskich, Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa,

I Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Ukształtowanie nowego modelu pracy Administratora

W ramach działania Łódź planuje usprawnić funkcjonowanie Miejskiego Administratora Nieruchomości. Miastu zależy, aby pracował on bliżej mieszkańców i dzięki temu szybciej reagował na ich potrzeby. W związku z tym przeprowadzone zostanie badanie jakości obsługi mieszkańca, wyniki którego zostaną wykorzystane do opracowania jednolitych standardów obsługi mieszkańca. Dodatkowo, wdrożone zostaną wybrane elementy modelu Latarnika Społecznego, co wiąże się z przygotowaniem dla administratorów szkoleń, dzięki którym będą mieli możliwość ciągłego rozwoju.

Składowe działania:

- ▶ Przeprowadzenie badania jakości obsługi mieszkańca w ramach podmiotów administrujących zasobem mieszkaniowym Miasta Łodzi, a następnie wypracowanie jednolitych standardów obsługi.
- ▶ Wprowadzenie wybranych elementów modelu Latarnika Społecznego wypracowanego w ramach Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi do codziennej pracy administratora.
- ▶ Zapewnienie szkoleń kierunkowych dla administratorów miejskich nieruchomości.



I Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Stworzenie skutecznego i przyjaznego systemu redukcji zadłużenia

W ramach działania Łódź będzie kontynuowała realizację programów oddłużeniowych i akcji informacyjnych. Główny nacisk, podobnie jak obecnie, zostanie położony na przyczynę powstania zadłużenia. Miastu zależy na współpracy z dłużnikiem jeszcze na etapie windykacji przedsądowej. Dodatkowo Gmina będzie kontynuowała działania w kierunku opróżnienia lokali zajmowanych przez największych dłużników i wyegzekwowania spłaty zadłużenia lub jego odpracowania. Jednocześnie koniecznym jest przygotowanie większej liczby lokali na realizację wyroków eksmisyjnych, co wynika z analizy wniosków oczekujących na realizację.

Składowe działania:

- ▶ Obniżenie zadłużenia osób mieszkających w zasobie miasta:
 - ❖ Utrzymanie częstotliwości i zakresu prowadzenia działań prewencyjnych skierowanych do dłużników, reagowanie na wczesnym etapie powstawania zadłużenia.
 - ❖ Budowanie większej świadomości o istniejących instrumentach wsparcia dla najemców wpływających na wysokość opłat za lokal mieszkalny poprzez bieżące informowanie o formach wsparcia.
 - ❖ Ułatwienie komunikacji dłużnik-Miasto, m. in. poprzez dywersyfikowanie form komunikacji.
 - ❖ Zachęcanie dłużników do stosowania wypracowanych już narzędzi m.in. możliwość rozłożenia zadłużenia na raty, częściowego umorzenia długu czy świadczenia rzeczowego (odpracowania zadłużenia), zamiany lokalu na mniejszy, celem zmniejszenia kosztów utrzymania lokalu.
- ▶ Przygotowywanie większej liczby lokali na realizację wyroków eksmisyjnych.

Wzrost liczby zawartych ugód z dłużnikami w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia.

Wzrost liczby zawartych porozumień w sprawie spłaty zadłużenia w formie świadczeń rzeczowych.



II Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Poprawa jakości istniejącego zasobu mieszkaniowego Łodzi

W ramach działania Łódź będzie kontynuować prowadzenie robót budowlanych w lokalach mieszkalnych i budynkach mieszkalnych będących w 100% własnością Gminy – z uwzględnieniem zasad projektowania uniwersalnego, w tym likwidacji barier architektonicznych. Miastu zależy na kontynuowaniu projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi i Rewitalizacji Księżego Młyna, adaptacji budownictwa czynszowego do zmian klimatu, a także na poprawie stanu przestrzeni wspólnych i podwórek. Miasto będzie dążyć do utrzymania przez okres obowiązywania polityki stawki bazowej czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni lokalu w celu utrzymania zasobu na odpowiednim poziomie, przy zachowaniu programów osłonowych dla najuboższych łodzian.

Składowe działania:

- ▶ Roboty budowlane w budynkach mieszkalnych w celu podniesienia standardów wyposażenia i dostosowania do zmian klimatu.
- ▶ Roboty budowlane w lokalach mieszkalnych w celu podniesienia standardów wyposażenia:
- ▶ Zwiększenie liczby lokali dostosowanych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
- ▶ Poprawa estetyki przestrzeni wspólnych i podwórek;
- ▶ Stworzenie zasad programu umożliwiającego podnoszenia standardów lokali przez najemców.

≥ 500 lokali wyremontowanych rocznie.

2022

2023

2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030 +

Podmioty realizujące działanie

podmioty administrujące zasobem miasta (100% gmina), Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa, Zarząd Inwestycji Miejskich

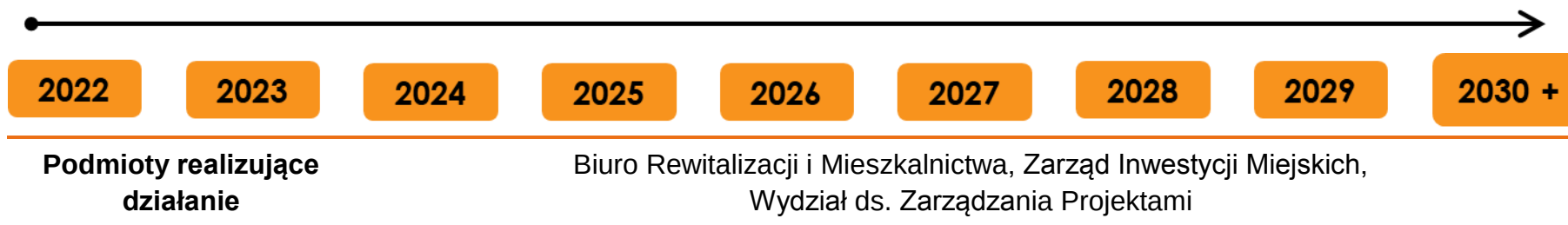
II Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Pozyskiwanie nowych mieszkań na najem komunalny wyposażonych w komplet instalacji technicznych

W ramach działania Łódź będzie budować budynki z lokalami mieszkalnymi oraz pozyskiwać z rynku prywatnego lokale mieszkalne. Miastu zależy, aby owe mieszkania były jak najlepiej wyposażone pod względem instalacji technicznych (instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, ciepłej wody, centralnego ogrzewania), aby swoim standardem nie ustępowały nowym mieszkaniom wynajmowanym na rynku w zasobie prywatnym.

Składowe działania:

- ▶ Budowa budynków z lokalami mieszkalnymi we współpracy z WTBS-em.
- ▶ Budowa budynków z lokalami mieszkalnymi przez Miasto przy pomocy finansowania zewnętrznego.
- ▶ Najem lokali mieszkalnych od prywatnych inwestorów/właścicieli w celu ich dalszego podnajmu.
- ▶ Korzystanie z innych dostępnych możliwości finansowania w zależności od potrzeb miasta, w tym PPP*.

Wzrost udziału lokali mieszkalnych wyposażonych w komplet instalacji technicznych
(wod.-kan, gaz/co, cw., łazienka i wc).



*Partnerstwo Publiczno-Prywatne

II Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Usprawnienie współpracy ze Wspólnotami Mieszkaniowymi

W ramach działania Łódź będzie wspierać Wspólnoty Mieszkaniowe w działaniach remontowych oraz inicjować procesy remontowe poprzez zastosowanie instrumentów motywacyjnych, w tym m.in. dotacji na wykonanie prac w obiektach usytuowanych na obszarze rewitalizacji oraz wpisanych do rejestru zabytków, czy dotacji na przedsięwzięcia inwestycyjne służące ochronie powietrza. Planuje się też stworzenie zasad programu umożliwiającego wykup podwórek miejskich, na których stoją budynki będące własnością Wspólnot.

Składowe działania:

- ▶ Udzielanie dotacji celowych przez Miasto, m.in. na wykonanie przebudowy lub remontu oraz prac konserwatorskich i prac restauratorskich na nieruchomościach położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji przez Wspólnotę.
- ▶ Przygotowanie kompleksowej informacji o dostępnych źródłach finansowania zewnętrznego przedsięwzięć mieszkaniowych dla Wspólnot.
- ▶ Opracowanie zasad programu „wykup podwórek” – przygotowanie wytycznych dla Wspólnot, w którym Wspólnota będzie mogła wykupić podwórko graniczące z jej nieruchomością (zwłaszcza w przypadku podwórek „studni”, kiedy podczas prywatyzacji działka pod budynkiem została wyznaczona po obrysie budynku, a podwórko zostało we władaniu Miasta).

Wzrost liczby inwestycji remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMŁ.



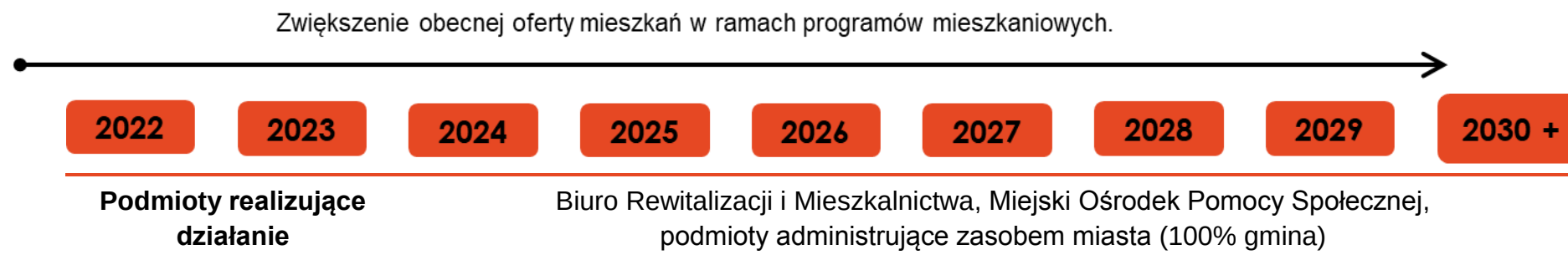
III Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Realizacja Programów Mieszkaniowych odpowiadających potrzebom mieszkańców Łodzi

W ramach tego działania Łódź będzie kontynuowała oraz opracuje i wdroży nowe Programy Mieszkaniowe odpowiadające potrzebom mieszkańców i dedykowane różnym grupom społecznym. Miastu zależy, aby reagować na aktualną sytuację geopolityczną, demograficzną oraz gospodarczą. Ma to zapewnić dostosowanie Programów do potrzeb grup społecznych, które dotyka kryzys mieszkaniowy, jak również stworzenie Programów zachęcających do pozostania i osiedlenia się w Łodzi.

Składowe działania:

- ▶ Realizacja programów, m.in.:
 - ❖ „Najem na czas trwania stosunku pracy” (dla studentów, absolwentów uczelni).
 - ❖ „Najpierw mieszkanie dla osób w kryzysie bezdomności”.
 - ❖ (...)

Szczegółowe opisy programów mieszkaniowych będą zawarte w odrębnych dokumentach.



III Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Stworzenie oferty mieszkaniowej dla osób znajdujących się w tzw. luce czynszowej

W ramach działania Łódź stworzy nową ofertę mieszkaniową dla osób, które nie są w stanie we własnym zakresie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, a jednocześnie nie kwalifikują się na pomoc od Miasta w formie mieszkania komunalnego, ponieważ ich dochód jest zbyt wysoki. Miastu zależy, aby i ta dość liczna grupa (szacuje się, że około 40% społeczeństwa znajduje się w tak zwanej „luce czynszowej”) nie była pominięta w polityce mieszkaniowej (Fundacja Habitat for Humanity, Muzioł-Węclawowicz, 2017). Mają temu służyć inwestycje realizowane przez Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (WTBS), Kooperatywy Mieszkaniowe i Społeczna Agencja Najmu.

Składowe działania:

- ▶ Realizacja inwestycji mieszkaniowych na terenie Miasta przez WTBS.
- ▶ Budowa lub pozyskanie lokali mieszkalnych do odrębnego zasobu mieszkalnego miasta, w tym w formule partnerstwa publiczno-prywatnego, przeznaczonych dla osób, w tzw: "luce czynszowej", które mają zbyt wysokie dochody na najem komunalny lecz zbyt niskie na najem lub zakup na rynku komercyjnym.
- ▶ Określenie warunków umożliwiających powstanie Kooperatyw Mieszkaniowych, tj. przeprowadzenie stosownych analiz przez Miasto w celu określenia ram programowych oraz wybrania potencjalnych nieruchomości, które mogłyby zostać przekazane na tego typu inicjatywę.
- ▶ Analiza możliwości utworzenia Społecznej Agencji Najmu, której działania będą nakierowane na poprawę dostępu do mieszkań przystępnych cenowo dla różnych grup odbiorców.

Wzrost liczby mieszkań, które pozwolą zaspokoić potrzeby mieszkaniowe osób znajdujących się w tzw. luce czynszowej.

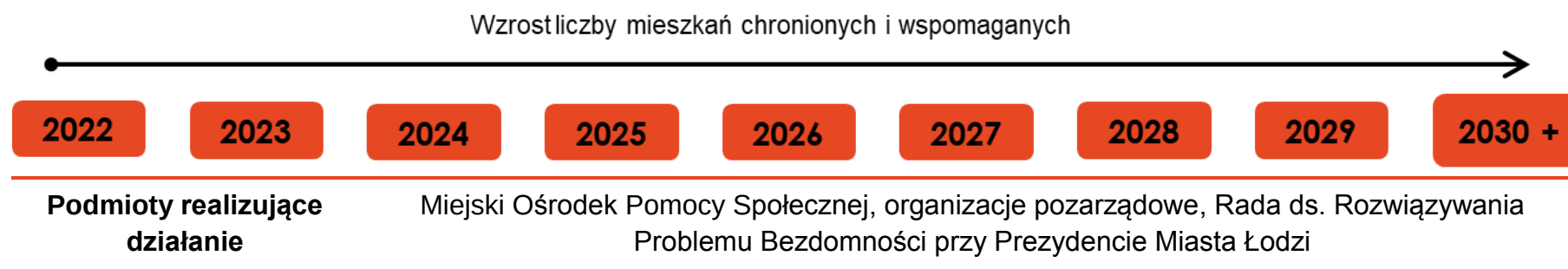


III Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Dostosowanie oferty mieszkań chronionych i wspomaganych do bieżących potrzeb

W ramach działania Łódź będzie zwiększać liczbę lokali przeznaczonych na mieszkania chronione i wspomagane. Miastu zależy, aby dostosować ofertę pomocy społecznej, powstałą podczas realizacji Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi, do bieżących potrzeb mieszkańców. Beneficjenci oferty, dzięki pomocy specjalistów, przygotowywani będą do prowadzenia samodzielnego życia lub otrzymają wsparcie w codziennym funkcjonowaniu. Mieszkania chronione przeznacza się dla osób pełnoletnich, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w życiu codziennym, ale nie wymagają całodobowej opieki (są to m.in. osoby wychodzące z pieczy zastępczej, z niepełnosprawnością ruchową, niepełnosprawnością intelektualną, zaburzeniami psychicznymi oraz w kryzysie bezdomności).

Składowe działania:

- ▶ Wypracowanie stałej współpracy Miasta, organizacji pozarządowych i Centrum Wsparcia i Rozwoju Społecznego w zakresie mieszkalnictwa.
- ▶ Promowanie działań prewencyjnych, interwencyjnych i integracyjnych w zakresie tematyki mieszkań chronionych i wspomaganych.
- ▶ Dążenie do zapewnienia odpowiedniej liczby lokali przeznaczonych na mieszkania chronione i wspomagane.



IV Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Prowadzenie działań informacyjno-promocyjnych w zakresie polityki mieszkaniowej

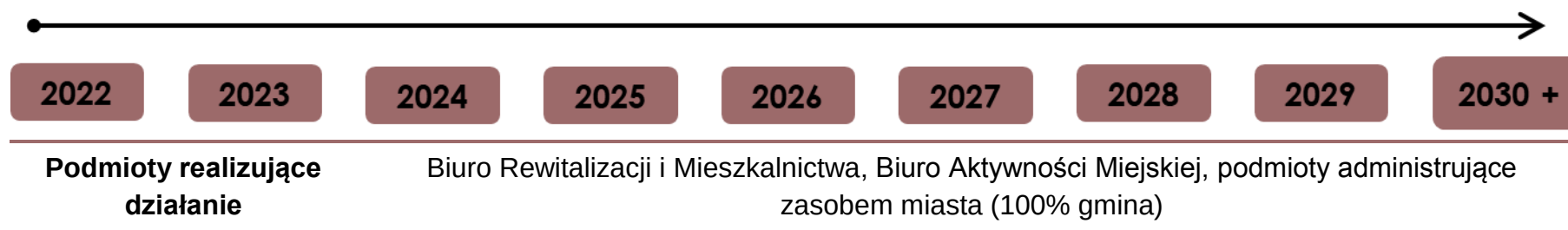
W ramach działania Łódź będzie prowadzić spotkania informacyjne na potrzeby promowania programów mieszkaniowych, programów oddłużeniowych oraz funkcjonowania podmiotów administrujących zasobem miasta (100% gmina) i Urzędu Miasta Łodzi w obszarze mieszkalnictwa.

Miastu zależy, aby mieszkańcy posiadali pełną wiedzę na temat swojej nieruchomości, oferty miasta i przepisów prawnych w zakresie mieszkalnictwa.

Składowe działania:

- ▶ Stworzenie Informatora „Zaangażowanego Mieszkańca/Zaangażowanej Mieszkanki”, zawierającego najważniejsze informacje m.in. o dostępnych świadczeniach na utrzymanie mieszkań i programów wyjścia z zadłużenia, dofinansowaniach w ramach inicjatyw lokalnych i innych.
- ▶ Promowanie wśród mieszkańców Łodzi narzędzi dofinansowania działań lokalnych społeczności takich jak inicjatywa lokalna, w ramach której można pozyskać wsparcie na realizację pomysłów mieszkańców na rzecz poprawy zagospodarowania otoczenia.
- ▶ Organizowanie cyklicznych spotkań z mieszkańcami miejskich nieruchomości w celu promowania programów mieszkaniowych, programów oddłużeniowych oraz funkcjonowania podmiotów administrujących zasobem miasta (100% gmina) i Urzędu Miasta Łodzi w obszarze mieszkalnictwa.
- ▶ Dostosowanie rodzaju i liczby nośników informacji do potrzeb mieszkańców – przekazywanie tych samych informacji różnymi kanałami, np. drogą mailową, kartką w skrzynce pocztowej czy wiadomością SMS.

Organizowanie przez Miasto spotkań informacyjnych z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta



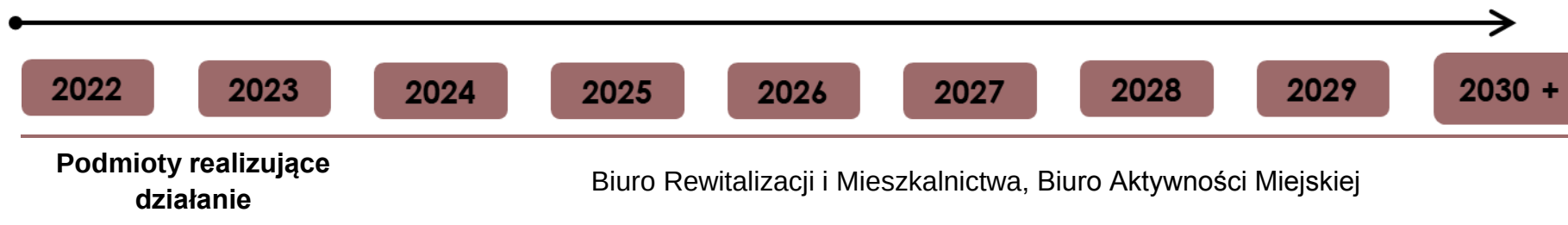
IV Cel operacyjny – DZIAŁANIE – Zachęcenie mieszkańców do podejmowania aktywności na rzecz swojego miejsca zamieszkania

W ramach działania Łódź będzie tworzyć warunki do realizacji inicjatyw przez społeczność lokalną, a także zachęcać mieszkańców do spędzania czasu w przestrzeniach wspólnych swojego miejsca zamieszkania oraz dbania o nią wspólnie. Miastu zależy, aby mieszkańcy partycypowali w kreowaniu rozwoju swojego miejsca zamieszkania.

Składowe działania:

- ▶ Rozpowszechnienie programu „Inicjatyw Lokalnych” wśród mieszkańców mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi.
- ▶ Prowadzenie spotkań informacyjnych dotyczących pisania wniosków oraz projektów możliwych do zrealizowania przez mieszkańców w ramach inicjatyw lokalnych i Budżetu Obywatelskiego.
- ▶ Aktywizacja i zachęcanie mieszkańców i mieszkanek do wspólnym inicjatyw w ramach Centrum Aktywności Lokalnej.

Wzrost liczby organizowanych inicjatyw lokalnych na terenie nieruchomości mieszkaniowych Miasta Łodzi



Monitoring

Elementem dobrze prowadzonej polityki mieszkaniowej jest konsekwentnie i systematycznie prowadzony monitoring oparty na określonych wskaźnikach. Celem monitorowania procesów związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy jest ocena postępu prowadzonych działań oraz weryfikacja tempa i kierunku zmian, do których proces ten zmierza.

Efektywność działań podejmowanych w obszarze mieszkalnictwa mierzona będzie za pomocą 14 wskaźników realizacji celów strategicznych PM 2030+ oraz jednego wskaźnika syntetycznego, który będzie obliczał realizację PM 2030+. Monitoring prowadzony będzie przez Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa w cyklach rocznych.

Wskaźniki

Tabela 1010 Wskaźniki monitoringu PM 2030+.

I cel operacyjny. Łódź miastem przyjaznym dla lokatorów zasobu komunalnego	Wskaźnik	Jednostka miary	Wartość bazowa (koniec roku 2021)	Tendencja	Wartość docelowa	Komórka UMŁ / Jednostka organizacyjna odpowiedzialna za realizację wskaźnika
	Liczba lokali mieszkalnych w zasobie miasta.	szt.	39 858	Spadek	30 000	Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa UMŁ/Zarząd Lokali Miejskich/Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ
	Udział rozpatrzonych wniosków o pomoc mieszkaniową złożonych w danym roku do liczby wniosków ogółem złożonych w danym roku (według nowych zasad).	%	-	Stąła	100% (corocznie)	Zarząd Lokali Miejskich

	Liczba szkoleń w których uczestniczą administratorzy.	szt.	-	Stać	2-3 (corocznie)	Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa/podmioty administrujące zasobem miasta (100% gmina)
	Liczba zawartych porozumień w sprawie spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego lub ugód w sprawie spłaty zadłużenia.	szt.	109	Wzrost	≥130 (corocznie)	podmioty administrujące zasobem miasta (100% gmina)
	Wskaźnik ściągłości bieżącej (iloraz wpłat na poczet bieżących opłat czynszowych do wartości naliczonego przypisu).	%	83,88%	Wzrost	90%	podmioty administrujące zasobem miasta (100% gmina)

II cel operacyjny. Zasób mieszkaniowy miasta o wysokim standardzie wyposażenia	Wskaźnik	Jednostka miary	Wartość bazowa (koniec roku 2021)	Tendencja	Wartość docelowa	Komórka UMŁ/ Jednostka organizacyjna odpowiedzialna za realizację wskaźnika
	Liczba wyremontowanych lokali mieszkalnych.	szt.	559	Stać	≥500 (corocznie)	Zarząd Lokali Miejskich
	Udział lokali mieszkalnych wyposażonych w komplet instalacji technicznych w budynkach 100% GMŁ (wod.-kan., gaz/ co, cw, posiadać łazienkę i WC).	%	17,15	Wzrost	≥35%	podmioty administrujące zasobem miasta (100% gmina)
	Liczba inwestycji remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMŁ.	szt.	Wartość bazowa zostanie określona na dzień 31 grudnia 2022 r.	Wzrost	Wartość docelowa zostanie określona w pierwszym sprawozdaniu z realizacji PM 2030+	Zarząd Lokali Miejskich

III cel operacyjny. Pomoc mieszkaniowa udzielona potrzebującym	Wskaźnik	Jednostka miary	Wartość bazowa (koniec roku 2021)	Tendencja	Wartość docelowa	Komórka UMŁ/ Jednostka organizacyjna odpowiedzialna za realizację wskaźnika
	Liczba realizowanych programów mieszkaniowych dla określonych grup społecznych.	szt.	2	Wzrost	6	Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa/podmioty administrujące zasobem miasta (100% gmina)
	Liczba osób korzystająca z realizowanych programów mieszkaniowych.	szt.	-	Stać	≥70 (corocznie)	Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa
	Liczba mieszkań, które pozwolą zaspokoić potrzeby mieszkaniowe osób znajdujących się w tzw. luce czynszowej.	szt.	-	Wzrost	≥500	Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa/ Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego,

IV cel operacyjny. Zaangażowany/a Mieszkaniec/ka	Wskaźnik	Jednostka miary	Wartość bazowa (koniec roku 2021)	Tendencja	Wartość docelowa	Komórka UMŁ / Jednostka organizacyjna odpowiedzialna za realizację wskaźnika
	Inicjatywy lokalne obejmujące gminne nieruchomości mieszkaniowe.	szt.	17 wniosków 9 zrealizowanych	Wzrost	≥15 (corocznie)	Biuro Aktywności Miejskiej UMŁ/Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa,
	Liczba spotkań informacyjnych z zakresu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta.	szt.	-	Wzrost	≥1 (corocznie)	Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa/Biuro Aktywności Miejskiej/podmioty administrujące zasobem miasta (100% gmina)

Wskaźnik syntetyczny – stopień realizacji PM 2030+

Wskaźnik syntetyczny mieszkalnictwa Miasta Łodzi ma za zadanie zobrazować linię trendu wyznaczającą pozytywne bądź negatywne zjawiska zachodzące w trakcie realizacji Polityki mieszkaniowej miasta Łodzi 2030+. Wartość bazowa wskaźnika zostanie określona w roku 2023 na podstawie wartości mierników osiągniętych na koniec 2022 roku. Mierniki wybrane do wyliczenia wartości wskaźnika syntetycznego stanowią w dużej mierze odzwierciedlenie najważniejszych działań, jakie zostały wskazane w polityce mieszkaniowej. Jako pozytywny trend zostanie odczytany wzrost wartości wskaźnika w poszczególnych latach, natomiast w przypadku spadku wartości wskaźnika będzie to oznaczało konieczność przeprowadzenia szczegółowej analizy oraz zaproponowania odpowiednich działań korygujących dla polityki mieszkaniowej.

$$\left\{ \frac{(L_{pw} + L_{dl})}{W_w} \right\} \times W_{sb} \times \left\{ \frac{L_{mm}}{L_{lo}} \right\} / 100 = W_{PM2030+}$$

L_{pw} – liczba lokali z pełnym wyposażeniem będących w zasobie gminy;

L_{dl} – liczba lokali niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pozyskanych dla najemców (np. WTBS)

W_w – liczba nowych wniosków o pomoc mieszkaniową złożonych w danym roku;

W_{sb} – wskaźnik ściągalności bieżącej;

L_{lo} – liczba lokali w mieszkaniowym zasobie miasta ogółem;

L_{mm} – liczba mieszkańców miasta na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (BDL);

$W_{PM2030+}$ – wskaźnik realizacji Polityki Mieszkaniowej 2030+;

Wskaźnik syntetyczny liczony jest jako iloraz sumy: liczby lokali z pełnym wyposażeniem będących w zasobie gminy oraz liczby lokali niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy pozyskanych dla najemców (np. WTBS) przez liczbę nowych wniosków o pomoc mieszkaniową złożonych w danym roku, pomnożony przez wskaźnik ściągalności bieżącej, pomnożony przez iloraz liczby mieszkańców miasta na podstawie danych z BDL przez liczbę lokali w mieszkaniowym zasobie miasta ogółem. Dodatkowo dla łatwiejszego obrazowania wartości wskaźnika wynik działań matematycznych na miernikach podzielono przez 100.

Zarządzanie

Powodzenie realizacji założonych celów uzależnione jest od sprawnej i efektywnej pracy wielu komórek merytorycznych UMŁ oraz miejskich jednostek organizacyjnych, ich wzajemnej współpracy oraz zaangażowania zewnętrznych podmiotów. Poniżej został przedstawiony schemat współpracy oraz hierarchia odpowiedzialności za poszczególne zadania w realizacji PM 2030+.

Jednostki koordynujące i zarządzające:

Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa (BRiM) – koordynuje i organizuje współpracę komórek organizacyjnych miasta w zakresie realizowania polityki mieszkaniowej. Biuro jest inicjatorem oraz kreatorem polityki mieszkaniowej. Opiniuje i współtworzy zasady polityki czynszowej. Opracowuje projekty aktów prawnych regulujących politykę mieszkaniową oraz zapewnia ich zgodność z programami i projektami innych podmiotów.

Zarząd Lokali Miejskich (ZLM) – jednostka budżetowa organizacyjna UMŁ podlegająca Biuru Rewitalizacji i Mieszkalnictwa. Realizuje zadania wynikające z zarządzania oraz gospodarowania komunalnym zasobem lokalowym. Jednostka ta z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi prowadzi nadzór zarządcy nad zasobem lokalowym (mieszkaniowym i użytkowym), dba o stan techniczny oraz prawidłową eksploatację budynków. Reprezentuje gminę we wspólnotach mieszkaniowych.

Łódzkie Nieruchomości Spółka z o.o. (ŁN) - spółka miasta Łodzi która obok ZLM ma zarządzać i administrować wybranym komunalnym zasobem lokalowym.

Komórki organizacyjne UMŁ i miejskie jednostki organizacyjne:

Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości (WZiNN) – sprzedaż lokali oraz nieruchomości należących do gminy, które w drodze analiz zostały wytypowane do zbycia.

Wydział ds. Zarządzania Projektami (WZP) – postępowania i umowy w zakresie partnerstwa publiczno-prywatnego w kooperacji z Wydziałem Zamówień.

Biuro Aktywności Miejskiej (BAM) – prowadzenie procesów partycypacyjnych, kontakt z mieszkańcami w zakresie konsultacji przedsięwzięć podejmowanych przez miasto między innymi z zakresu mieszkalnictwa.

Biuro Strategii Miasta – wsparcie w pozyskiwaniu środków zewnętrznych w ramach nowej perspektywy unijnej.

Biuro Promocji i Nowych Mediów – wsparcie w promocji programów mieszkaniowych oraz tworzeniu materiałów informacyjnych dla mieszkańców.

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (MOPS) – sprawuje nadzór nad domami dziennego pobytu, świetlicami środowiskowymi, ośrodkami adaptacyjnymi oraz mieszkaniami chronionymi. MOPS realizuje zadania pomocy społecznej w oparciu o ustawę z dnia 12 marca 2004 r. pomocy społecznej oraz inne przepisy prawa.

Łódzki Ośrodek Geodezji (ŁOG) – prowadzenie bazy Ewidencji Gruntów i Budynków, współtworzenie Portalu Rewitalizacji i Programu Inteligentna Polityka Społeczna w Łodzi – IPS.

Zarząd Inwestycji Miejskich (ZIM) – prowadzenie inwestycji z zakresu budowy i remontu budynków mieszkalnych należących do gminy.

Partnerzy:

Rada Miejska w Łodzi – uchwalanie programów strategicznych, podejmowanie uchwał z zakresu gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta. Rozpatrywanie i opiniowanie wniosków mieszkaniowych oraz problemów gospodarowania zasobem w ramach działań Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej.

Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (WTBS) – powołana przez Miasto Łódź spółka, której celem działania jest poprawa dostępności do lokali mieszkalnych osobom o średnich dochodach. WTBS buduje mieszkania czynszowe i eksploatuje je na zasadach najmu. Miasto partycypuje w kosztach budowy mieszkań czynszowych, następnie wynajmuje je od WTBS-u w celu podnajmowania mieszkańcom.

Organizacje pozarządowe – które będą współpracować z Miastem w zakresie prowadzenia mieszkań chronionych oraz treningowych oraz wesprą Miasto w kontakcie z mieszkańcami.

Prywatni inwestorzy – użyte określenie obejmuje: deweloperów, inwestorów indywidualnych i korporacyjnych, fundusze inwestycyjne oraz instytucje finansujące.

Rada ds. rozwiązywania problemów bezdomności – prowadzi działania we współpracy z innymi jednostkami miasta oraz organizacjami pozarządowymi, które mają na celu rozwiązać problem osób znajdujących się w kryzysie bezdomności.

Finansowanie

Skala potrzebnych inwestycji remontowo-budowlanych obejmujących mieszkaniowy zasób gminy wymaga znaczących nakładów, przekraczających możliwości finansowe Miasta. Konieczne jest zatem poszukiwanie innych źródeł i instrumentów finansowania przedsięwzięć z zakresu mieszkalnictwa. Wśród dostępnych obecnie źródeł finansowania działań realizujących cele Polityki Mieszkaniowej wyróżnić można:

1. Budżet miasta Łodzi – środki własne.
2. Środki krajowe w ramach programów rządowych, m. in.: Program wsparcia budownictwa mieszkaniowego ze środków Funduszu Dopłat, Program wspierania społecznego budownictwa czynszowego, Mieszkanie +, Programy Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.
3. Fundusze celowe m. in. Fundusz Termomodernizacji i Remontów.
4. Dopłaty do inwestycji lub do kredytów (np. z Banku Gospodarstwa Krajowego).
5. Fundusze strukturalne UE.

W ramach realizacji Polityki Mieszkaniowej 2030+ Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa opracuje oraz udostępni innym podmiotom, m.in. właścicielom nieruchomości, mieszkańcom, wspólnotom mieszkaniowym pełną informację nt. dostępnych źródeł finansowania przedsięwzięć mieszkaniowych, co ma przyczynić się do zwiększenia aplikowania o środki zewnętrzne w celu polepszenia standardu zabudowy mieszkaniowej w Łodzi, w tym gminnego zasobu mieszkaniowego.

Dodatkowo, zakłada się możliwość korzystania z partnerstwa publiczno-prywatnego jako formuły kooperacji miasta z partnerami prywatnymi w celu pozyskania zasobu mieszkaniowego.

Szczegółowe ramy finansowe zawierające wysokość środków przeznaczonych na realizację zadań wynikających z realizacji Polityki Mieszkaniowej oraz ich wydatkowanie w kolejnych latach, zawiera Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi. Miasto ma obowiązek sporządzać ten dokument nie rzadziej niż raz na pięć lat. Obowiązek ten realizowany jest w ramach przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami.

Spisy wykresów, ilustracji, tabeli

Spis wykresów

Wykres 1 Liczba mieszkańców oraz liczba mieszkań w wybranych miastach (stan na koniec 2020 r.)	11
Wykres 2 Udział procentowy gminnego zasobu mieszkaniowego na tle zasobu całego miasta (stan na koniec 2020 r.).	12
Wykres 3 Gminny zasób mieszkaniowy w wybranych miastach Polski	13
Wykres 4 Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy administrowanego przez ZLM wg. własności – w liczbach bezwzględnych (stan 30.06.2022 r.).	14
Wykres 5 Wskaźnik ściągłości bieżącej czynszu w latach 2016-2020.	26

Spis ilustracji

Ilustracja 1 Rozmieszczenie nieruchomości z mieszkaniowego zasobu administrowanego przez ZLM na terenie Łodzi z podziałem na Rejony Obsługi Najemców.	17
Ilustracja 2 Model współzależności osiągnięcia celów w drodze do osiągnięcia wizji PM 2030+.	32
Ilustracja 3 Opis celów operacyjnych PM 2030+	34

Spis tabel

Tabela 1 Zestawienie dokumentów strategicznych na szczeblu krajowym zawierające cele i kierunki działań związane z polityką mieszkaniową.	7
Tabela 2 Zestawienie dokumentów strategicznych na szczeblu regionalnym zawierające cele i kierunki działań związane z polityką mieszkaniową. ...	8
Tabela 3 Zestawienie dokumentów strategicznych na szczeblu lokalnym zawierające cele i kierunki działań związane z polityką mieszkaniową.	9
Tabela 4 Wyposażenie mieszkaniowego zasobu miasta Łodzi w instalacje techniczne (stan na 30 czerwca 2022 r.) w ogólnej liczbie 39 498 lokali .	16
Tabela 5 Zestawienie wysokości bazowej stawki czynszu najmu 1 m ² pow. użytkowej w latach 2011-2021 r.	19
Tabela 6 Ceny najmu mieszkań w latach 2020 i 2021 w poszczególnych miastach.	21
Tabela 7 Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu w latach 2012-2020.	23
Tabela 8 Obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów w latach 2012-2020	25
Tabela 9 Liczba wniosków oczekujących na realizację (stan na dzień 30.06.2022 r.).	29
Tabela 10 Wskaźniki monitoringu PM 2030+.	47

Bibliografia

- *Mieszkalnictwo społeczne. Raport o stanie polskich miast*, redakcja Muzioł-Węclawowicz A., Nowak K., Instytut Miast i Regionów, Warszawa 2018, ISBN 978-83-65105-21-9.
- *Zintegrowana polityka mieszkaniowa polskich miast – Podręcznik*, redakcja Krystek-Kucewicz B., Kułaczowska A., Held J., Instytut Miast i Regionów, Warszawa, 2020, ISBN 978-83-65105-45-5.
- *Badanie zmian demograficznych na potrzeby polityki mieszkaniowej – studia przypadków*, redakcja Jadach-Sepiolo A. Instytut Miasta i Regionów, Warszawa, 2020.
- *Przemiany demograficzne miast Polskich, Wymiar krajowy, regionalny, lokalny*, redakcja Krzysztofik R., Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa - Kraków 2019 r.
- Kluza B., Kluza K., 2020, *Mieszkania komunalne – wyzwanie dla polityki mieszkaniowej państwa w świetle badań wybranych miast*, Urban Development Issues, 67, s. 75-84.
- Matulska – Bachura A. (red.) *Gospodarka Mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2019 r.* Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2020 r.
- Lechowska E., *Miasto przyjazne starzeniu w kontekście dostępności przestrzennej na przykładzie Łodzi*, Biuletyn KPZK PAN, Zeszyt 272, rok 2018, s. 216-229.
- Gonerska M., *Łódź na liczbach*, Łódzki Ośrodek Badań Regionalnych Urząd Statystyczny w Łodzi, Łódź, 2020.
- Cyran R., *Badanie zmian demograficznych na potrzeby polityki mieszkaniowej - studia przypadków*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa 2020 r.
- Twardoch A., *System do mieszkania. Perspektywy do rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego*, Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, Warszawa, 2019, ISBN 978-83-66082-03-8.
- Erbel J. *Poza własnością. W stronę dobrej polityki mieszkaniowej*, Wydawnictwo Wysoki Zamek, Warszawa, 2020.
- Ministerstwo Rozwoju, *Raport. Stan Mieszkalnictwa w Polsce*, Warszawa, 2020.
- Portal totalmoney.pl artykuł: „Ceny wynajmu mieszkań w Polsce - sprawdź jak koronawirus wpłynął na rynek najmu w 2020 roku!”. (z dnia 23.11.2020 r.)
- Uchwała nr 104 RADY MINISTRÓW z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Kapitału Ludzkiego 2020.
- Uchwała nr 165 RADY MINISTRÓW z dnia 12 sierpnia 2014 r. w sprawie przyjęcia programu pod nazwą „Krajowy Program Przeciwdziałania Ubóstwu i Wykluczenia Społecznemu 2020. Nowy wymiar aktywnej integracji”.
- Uchwała Rady Ministrów nr 198 z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przyjęcia Krajowej Polityki Miejskiej 2023.
- Uchwała nr 115/2016 RADY MINISTRÓW z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego.
- Uchwała Rady Ministrów nr 8 z dnia 14 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia Strategii na Rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.).

- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami, załącznik do Obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej w dnia 7 czerwca 2018 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030 Uchwały Nr 1556/19 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 21 listopada 2019 r.
- Załącznik Strategia Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego 2020+ do Uchwały Nr 2/2016 Rady Stowarzyszenia Łódzki Obszar Metropolitalny z dnia 24 marca 2016 r.
- Uchwała Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. w sprawie Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+.
- Uchwała Nr LIX/1255/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przyjęcia „Polityki zdrowia dla Miasta Łodzi 2020+”.
- Uchwała nr XXIV/570/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia „Polityki Społecznej 2020+ dla Miasta Łodzi - Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych”.
- Uchwała Nr XXXIV/1122/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 grudnia 2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji. Załącznik Program Rewitalizacji Łodzi 2026+.
- Uchwała Nr XLIV/826/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012-2016.
- Uchwała Nr LXXII/1516/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 23 października 2013 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012-2016.
- Uchwała Nr XXIV/572/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020.
- Uchwała Nr XXXVIII/1016/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 grudnia 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020.
- Uchwała nr XL/1224/21 Rady Miejskiej z dnia 17 marca 2021 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2021-2025.
- Zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi nr: 1476/VI/11 z dnia 17 listopada 2011 r., 3596/VI/12 z dnia 28 grudnia 2012 r. i 5153/VII/17 z dnia 16 stycznia 2017 r. w sprawie określenia stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi.
- Zarządzenie Nr 8764/VII/2018 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 26 czerwca 2018 w sprawie wprowadzenia możliwości spłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi w formie świadczenia rzeczowego.