RADA MIEJSKA
w Łodzi

434

UCHWAŁA NR XLIII/824/12
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 25 czerwca 2012 r.

w sprawie przyjęcia „Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) oraz art. 12 pkt 4 w związku z art. 92 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1688 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 167, poz. 1759, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 92, poz. 753 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 149, poz. 887 i Nr 217 poz. 1281) oraz art. 3 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2009 r. Nr 84, poz. 712, Nr 157 poz. 1241), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Strategię Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+", zwaną dalej Strategią, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi, który w pierwszym kwartale każdego roku przedłoży Radzie Miejskiej w Łodzi informację o stanie realizacji Strategii.

§ 3. Uznając prace nad monitorowaniem zmian w otoczeniu oraz wdrażaniem Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ za nieodłączny element procesu zarządzania strategicznego, przewiduje się weryfikację Strategii w cyklu minimum czteroletnim, przy czym w uzasadnionych przypadkach okres ten może być krótszy i obejmować wybrane zakresy Strategii.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

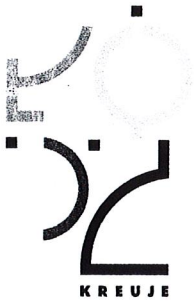
RADA MIEJSKA W ŁODZI

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi
Tomasz KACPRZAK

035

Załącznik
do uchwały Nr XLIII/824/12
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 25 czerwca 2012 r.

STRATEGIA ZINTEGROWANEGO ROZWOJU ŁODZI 2020+



Urząd Miasta Łodzi

Departament Prezydenta
Biuro Strategii Miasta

SPIS

PREAMBUŁA 3

WYZWANIA 4

WIZJA 5

ZASADY 6

FILARY I FUNDAMENT 7

FILAR: GOSPODARKA I INFRASTRUKTURA 9

FILAR: SPOŁECZEŃSTWO I KULTURA. 12

FILAR: PRZESTRZEŃ I ŚRODOWISKO 15

FUNDAMENT: ŁÓDŹ EFEKTYWNA I PRZYJAZNA 18

POTENCJAŁ ŁODZI 19

WDRAŻANIE 20

PREAMBUŁA

My, łodzianie, świadomi intelektualnego i materialnego dziedzictwa naszego Miasta, zdeterminowani w budowaniu odpowiedzialnej przyszłości, walczymy o dynamicznie rozwijającą się metropolię.

Geneza Łodzi to wielokulturowy tygiel. Przedstawiciele wielu nacji i religii stworzyli tu unikalną w skali europejskiej mieszankę stylów i światopoglądów, która zdecydowała o charakterze Miasta. Ścieranie się różnych punktów widzenia i wzajemne przenikanie kultur pozwoliły na wykształcenie się Łodzi twórczej i awangardowej, ośrodka u podstaw którego leży wolność, siła marzeń, przedsiębiorczość i twórcza kreacja. Dziedzictwo to jest naszym wspólnym bogactwem, które chronimy i rozwijamy.

Obecnie Łódź to zlokalizowane w środku Polski i Europy miasto charakteryzujące się dynamicznym rozwojem infrastruktury, prężnym środowiskiem akademickim, a w niedalekiej przyszłości także siecią innowacyjnych przemysłów i branż.

Wykorzystanie tego potencjału ma służyć efektywnemu zaspakajaniu naszych potrzeb. Jest to możliwe dzięki rozwojowi wysokiej jakości kapitału społecznego. Jedynie my sami – łodzianie – wchodząc na drogę zrównoważonego rozwoju, za sprawą cechującego nas dynamizmu i kreatywności możemy dokonać tej zmiany.

To ludzie są podstawą każdej głębokiej przebudowy Miasta, dlatego najważniejsze jest pogłębienie relacji społecznych opartych na współuczestnictwie i wzajemnym zaufaniu.

Pragniemy, by Łódź skutecznie wykorzystywała swe szanse, by stała się punktem odniesienia na mapach politycznych, ekonomicznych i kulturalnych, miejscem, do którego się przyjeżdża i w którym chce się pozostać.

WYZWANIA

Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ definiuje długookresowe wyzwania rozwojowe, przed którymi stajemy. Jest próbą odpowiedzi na pytania dokąd zmierzamy i co chcemy osiągnąć, mając określony bagaż doświadczeń i dysponując konkretnymi możliwościami. Strategia jest wspólnym narzędziem komunikacji Władz Miasta z mieszkańcami. Odpowiada na nasze oczekiwania, informuje o kierunkach rozwoju, pomaga w budowaniu społecznej świadomości, pozwala łodzianom na planowanie przyszłości, w której będzie żyło się lepiej. Strategia rozwoju służy także starannemu programowaniu inwestycji miejskich, dzięki czemu ich przygotowanie i realizacja podporządkowane będą zasadzie maksymalizacji korzyści wspólnoty. Jest też próbą całościowego opisu różnorodnych działań wywołujących pozytywne przemiany, których nasze Miasto wymaga i oczekuje.
Najważniejsze wyzwania stojące dziś przed Łodzią:

Poprawa jakości życia mieszkańców

Odwrócenie niekorzystnych trendów demograficznych

Stworzenie zrównoważonej sieci transportowej w Łodzi i aglomeracji

Budowa więzi społecznej, partycypacji obywatelskiej i wspólnoty samorządowej

Sprawne zarządzanie Miastem

Rewitalizacja przestrzeni miejskiej

WIZJA

Przyjazne, twórcze i dynamiczne Miasto zrównoważonego rozwoju o konkurencyjnych warunkach życia, pracy i inwestowania, wykorzystujące historyczny, infrastrukturalny i kreatywny potencjał.

Dynamika i jakość procesu wdrażania Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ zadecyduje o skutecznej odpowiedzi na stawiane nam wyzwania. Pozwoli odwrócić niekorzystne tendencje i zapewni Łodzi sukces. „Szybko i dobrze" oznacza dziś „szybciej i lepiej" niż w konkurencyjnych miastach.
Łódź jest w stanie przyciągać nowych mieszkańców mądrze wykorzystując istniejący i rozbudowujący się potencjał infrastruktury, bazując na dziedzictwie historycznym, zasobach naturalnych, a przede wszystkim na kreatywności i aktywności łodzian. Praca nad wzrostem poziomu kapitału społecznego i kulturowego oraz budowanie zrównoważonego rozwoju obejmującego sferę gospodarczą, społeczną i środowiskową będzie w najbliższych latach najważniejszym zadaniem społeczności łódzkiej.

ZASADY

Działania Miasta związane z realizacją Strategii podporządkowane będą następującym zasadom horyzontalnym, przenikającym całą strategię:

- **zrównoważonego rozwoju** – oznacza dążenie do poprawy jakości życia mieszkańców, trwałego rozwoju gospodarki oraz odpowiedzialnego korzystania z zasobów środowiska przy uwzględnieniu skutków ekonomicznych, społecznych i środowiskowych dla obecnych i przyszłych pokoleń;

- **inteligentnego rozwoju** – oznacza twórcze, kreatywne podejście do problemów, wdrażanie innowacyjnych rozwiązań organizacyjnych i technologicznych w gospodarce miejskiej oraz wykorzystywanie nowoczesnych technik przetwarzania danych przy realizacji usług publicznych;

- **pomocniczości** – polega na rozwiązywaniu lokalnych problemów u źródła. Oznacza delegowanie wykonania poszczególnych zadań lokalnym wspólnotom, organizacjom pozarządowym oraz przedsiębiorcom, jeśli są w stanie je zrealizować. Prowadzi do wsparcia tych dziedzin, w których instytucje niższego rzędu nie są w stanie poradzić sobie same. Oznacza także działanie poprzez partnerstwa publiczno-prywatne i publiczno-społeczne;

- **skuteczności i gospodarności** – oznacza dążenie do maksymalizacji efektów działań przy minimalizacji nakładów. Miasto powinno stale poprawiać skuteczność, odpowiedzialnie gospodarując ograniczonymi zasobami. W ramach tych samych środków powinno osiągać lepsze rezultaty lub te same rezultaty wykorzystując mniejsze środki;

- **koncentracji działań** – polega na skupieniu działań na najważniejszych wyzwaniach w konkretnej przestrzeni Miasta. Wiąże się to z koniecznością dokonywania wyboru dotyczącego pierwszeństwa dla działań priorytetowych.

FILARY I FUNDAMENT

Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ oparta jest na trzech filarach określających priorytetowe obszary działania i stabilnym fundamencie:

FILAR: GOSPODARKA I INFRASTRUKTURA

Łódź otwarta na świat - wzrost poziomu życia mieszkańców Łodzi dzięki pełnemu gospodarczemu wykorzystaniu potencjału infrastrukturalnego związanego z centralnym położeniem na mapie regionu, Polski i Europy, a także z jej wiodącą rolą w aglomeracji łódzkiej.

FILAR: SPOŁECZEŃSTWO I KULTURA

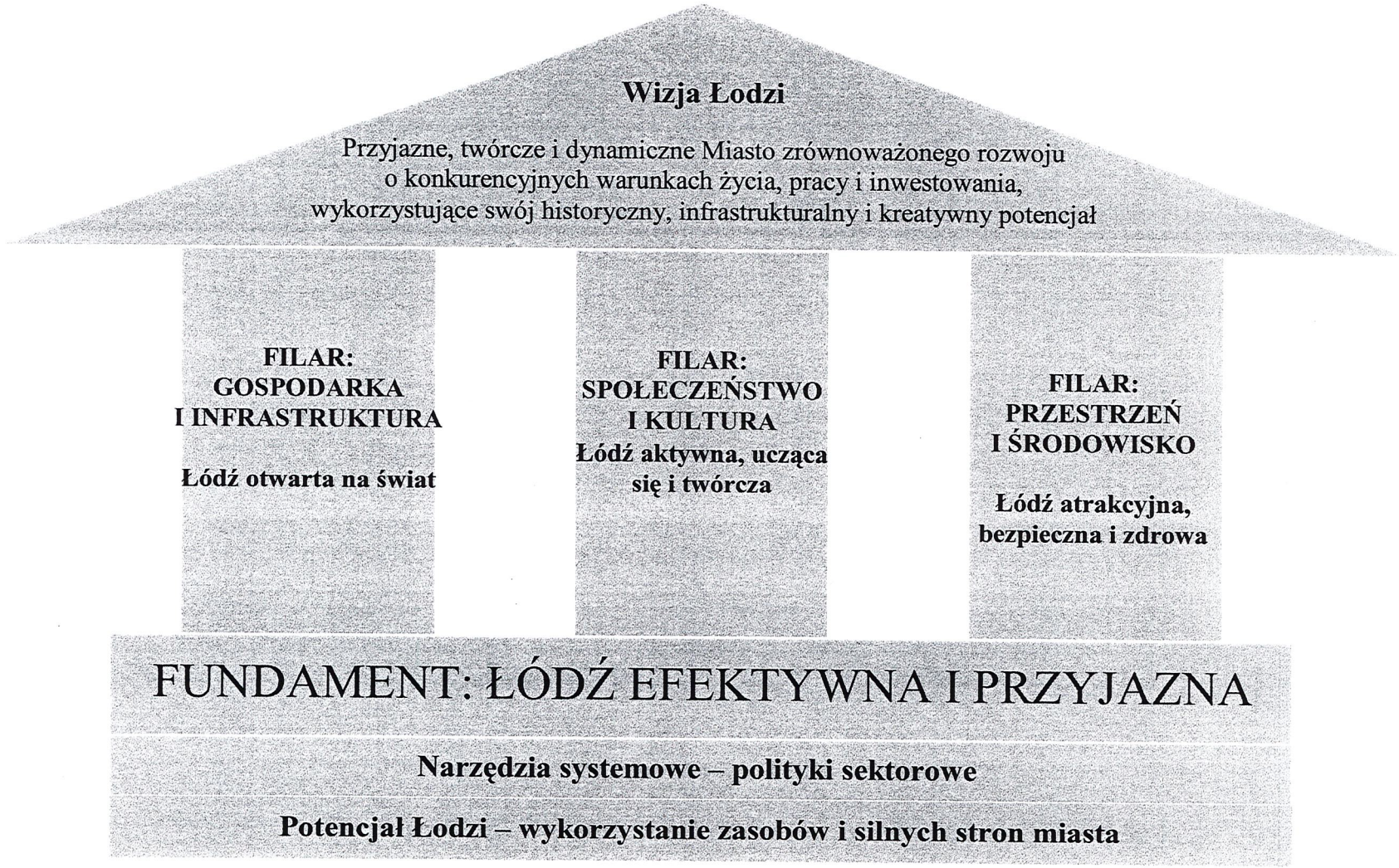
Łódź aktywna, ucząca się i twórcza – wzrost poziomu kapitału społecznego i kulturowego dzięki rozwojowi edukacji, wzmocnieniu aktywności mieszkańców i zwiększeniu poziomu partycypacji społecznej.

FILAR: PRZESTRZEŃ I ŚRODOWISKO

Łódź atrakcyjna, bezpieczna i zdrowa – poprawa jakości życia mieszkańców dzięki zwiększeniu atrakcyjności przestrzeni publicznej, rewitalizacji kluczowych obszarów Miasta, wykorzystaniu potencjału środowiska przyrodniczego i rozwoju zrównoważonego transportu miejskiego.

FUNDAMENT

Łódź efektywna i przyjazna – wprowadzenie nowych standardów usług publicznych, pełne wykorzystanie atutów Miasta, racjonalizacja zarządzania majątkiem komunalnym.


Wizja Łodzi
Przyjazne, twórcze i dynamiczne Miasto zrównoważonego rozwoju
o konkurencyjnych warunkach życia, pracy i inwestowania,
wykorzystujące swój historyczny, infrastrukturalny i kreatywny potencjał
FILAR:
GOSPODARKA
I INFRASTRUKTURA
Łódź otwarta na świat
FILAR:
SPOŁECZEŃSTWO
I KULTURA
Łódź aktywna, ucząca
się i twórcza
FILAR:
PRZESTRZEŃ
I ŚRODOWISKO
Łódź atrakcyjna,
bezpieczna i zdrowa
FUNDAMENT: ŁÓDŹ EFEKTYWNA I PRZYJAZNA
Narzędzia systemowe – polityki sektorowe
Potencjał Łodzi – wykorzystanie zasobów i silnych stron miasta

FILAR: GOSPODARKA I INFRASTRUKTURA

Cele strategiczne

I. Nowe Centrum Łodzi – *stworzenie służącego realizacji wizji nowoczesnego obszaru aktywności społecznej i gospodarczej o bardzo dobrej dostępności komunikacyjnej.*

Pełne wykorzystanie społecznego i gospodarczego potencjału terenów wokół nowego dworca kolejowego będzie możliwe dzięki:

- stworzeniu multimodalnego węzła komunikacyjnego integrującego transport międzynarodowy, krajowy, regionalny i lokalny oraz rozbudowie publicznej komunikacji miejskiej;
- stworzeniu wielofunkcyjnych, dostępnych, bezpiecznych i atrakcyjnych dla mieszkańców oraz turystów przestrzeni publicznych, zintegrowanych funkcjonalnie, urbanistycznie i społecznie z rewitalizowanym historycznym centrum Łodzi i połączeniu tkanki miejskiej Nowego Centrum Łodzi z osią ulicy Piotrkowskiej;
- rewitalizacji obszarów poprzemysłowych i kolejowych;
- stworzeniu obszaru aktywności gospodarczej;
- wzmocnieniu funkcji metropolitalnych i kulturalnych oraz obudowaniu Nowego Centrum Łodzi funkcją mieszkalną;
- zachowaniu istotnych elementów tkanki urbanistycznej stanowiących o tożsamości i historii tego obszaru;
- stworzeniu centrów społecznych oraz warunków dla funkcjonowania łódzkich organizacji pozarządowych prowadzących działalność integracyjną i aktywizującą społecznie.

2. Funkcjonalna metropolia łódzka w pełni wykorzystująca położenie w centrum Europy i kraju - *stworzenie konkurencyjnej, funkcjonalnie spójnej aglomeracji łódzkiej. Wykorzystanie szans związanych z infrastrukturą komunikacyjną łączącą aglomerację z europejskimi szlakami transportowymi, systemem sprawnego wewnętrznego transportu publicznego, dostosowanymi do potrzeb różnych przedsiębiorców terenami inwestycyjnymi. Uzyskanie korzyści z koncentracji potencjału intelektualnego i kulturowego aglomeracji. Wspomaganie branż, które mają najlepsze perspektywy rynkowe.*

Cel będzie realizowany poprzez:

- włączenie się w budowę zdolnej do konkurencji w Europie policentrycznej sieci miast metropolitalnych (stolic województw) połączonej nowoczesną infrastrukturą drogową i kolejową, z dostępem do planowanych i rozwijających się polskich portów lotniczych, ze szczególnym uwzględnieniem rozwoju łódzkiego lotniska i komunikacji ze stolicą kraju;

- budowę wspólnego dla miast i gmin metropolii łódzkiej systemu transportowo-komunikacyjnego;

- zapewnienie wysokiej dostępności do pierścienia autostrad i dróg szybkiego ruchu powstającego wokół Łodzi, który umożliwi konkurencyjną działalność inwestycyjną;

- stymulowanie rozwoju nowoczesnych połączeń kolejowych otwierających Łódź na przepływ kapitału, know-how i wysoko wykwalifikowanych zasobów ludzkich pomiędzy aglomeracjami;

- wspieranie nowoczesnego multimodalnego systemu transportowego wraz z niezbędną infrastrukturą lotniczą i elementami portu cargo;

- budowę sieci wspólnych dla miast i gmin aglomeracji łódzkiej usług metropolitalnych poprzez integrację działań w ramach metropolii łódzkiej, w tym usprawnienie procedur umożliwiających tworzenie i wsparcie na terenie aglomeracji nowych miejsc pracy, poprawę jakości życia mieszkańców, przeciwdziałanie negatywnym gospodarczym i społecznym zjawiskom związanym z depopulacją.

3. Łódź przedsiębiorcza, kreatywna i innowacyjna - *rozwój na terenie aglomeracji łódzkiej gospodarki opartej na wiedzy, innowacjach i przemysłach kreatywnych, wykorzystującej potencjał łódzkiej nauki i przedsiębiorczości.*

Rozwój przedsiębiorczości będzie realizowany poprzez:

- wsparcie nowoczesnych gałęzi przemysłu, tworzących wysokiej jakości miejsca pracy, podobnie jak szeroko definiowanego sektora badań i rozwoju a także zwiększanie wpływu tych działów na rozwój pozostałych gałęzi gospodarki Łodzi;

- działanie na rzecz wspólnego pozyskiwania inwestorów z preferowanych, najbardziej perspektywicznych branż. Kluczowymi dla Łodzi gałęziami przemysłu pozostaną, oprócz logistyki i transportu, sektory BPO, AGD, IT, działalność targowo-wystawiennicza i turystyka (przede wszystkim biznesowa, naukowo-edukacyjna). Ponadto Miasto będzie aktywnie pozyskiwać inwestorów z branż mających najlepsze perspektywy rynkowe, ze szczególnym uwzględnieniem nowoczesnego włókiennictwa;

- wsparcie rozwoju przemysłów kreatywnych, w tym w szczególności sektora mody, wzornictwa i produkcji filmowej;

- współudział w staraniach łódzkich uczelni i przedsiębiorstw o przekształcenie Łodzi w centrum wydarzeń naukowych i edukacji wyższej o znaczeniu międzynarodowym;

- zwiększenie skali działań uczelni i przedsiębiorców zmierzających do budowy centrów badań i rozwoju oraz specjalistycznych inkubatorów nowoczesnych technologii związanych z gospodarczą specyfiką miasta i regionu (w tym w szczególności mechatroniki, bio- i nanotechnologii) w ramach budowy Łodzi akademickiej;

- wspomaganie rozwoju struktur klastrowych oraz inwestycji w nowoczesne włókiennictwo, ekobiznes (innowacyjne przedsięwzięcia z zakresu ochrony środowiska), przemysł farmaceutyczny i medyczny oraz ekologiczne przetwórstwo spożywcze;

- stymulowanie wzrostu liczby inicjatyw gospodarczych w sektorze mikroprzedsiębiorstw i MSP, zwłaszcza start-upów oraz przedsięwzięć z zakresu ekonomii społecznej. Służyć temu będzie m.in. wypracowanie systemu ulg podatkowych oraz zachęt czynszowych.

FILAR: SPOŁECZEŃSTWO I KULTURA

Cele strategiczne:

1. Miasto - dobro wspólne - *zbudowanie wysokiej jakości kapitału społecznego oraz partycypacji obywatelskiej łodzian.*

Cel będzie realizowany przez mechanizmy partycypacji społecznej oparte na wzajemnym zaufaniu i współdziałaniu, tworzenie sprawnych kanałów komunikacji z mieszkańcami, w tym konsultacji, wsparcie samoorganizacji społecznej wokół ważnych lokalnych celów, dającej mieszkańcom możliwość aktywnego włączania się we współdecydowanie o przyszłości Miasta.
Cel realizowany będzie poprzez:

- stworzenie skutecznych mechanizmów otwartych na inicjatywy mieszkańców, czyli stałego doskonalenia i poszerzania oferty programowej realizowanej we współpracy z organizacjami pozarządowymi budującymi społeczeństwo obywatelskie;
- promowanie wolontariatu i inicjatyw pozarządowych rozwiązujących problemy społeczne;
- wsparcie działań organizacji społecznych na rzecz likwidacji łódzkich obszarów niedostatku i wykluczenia, w tym służących edukacji oraz włączeniu społecznemu – zwłaszcza najmłodszych, a także aktywizacji osób niepełnosprawnych;
- edukację służącą rozwojowi kapitału społecznego, prowadzoną wśród najmłodszych łodzian;
- tworzenie systemowych rozwiązań mających na celu aktywizację i poprawę jakości życia seniorów, a także pozycji i perspektyw łódzkich kobiet;
- szerokie włączenie w działania Miasta jednostek pomocniczych, w tym wsparcie inicjatyw lokalnych rad osiedli, zwiększające zakres współdecydowania mieszkańców o kształcie otaczającej ich przestrzeni miejskiej;
- wprowadzenie elementów budżetu partycypacyjnego, jako narzędzia współdecydowania mieszkańców o kształcie inwestycji lokalnych.

147

2. Kultura u podstaw – *zwiększenie uczestnictwa mieszkańców w kulturze dzięki efektywnemu wykorzystaniu potencjału kulturalnego i kreatywnego Łodzi.*

Cel będzie realizowany przez:

- upowszechnianie dostępu do kultury i działań kulturotwórczych, które zakładają zwiększenie uczestnictwa mieszkańców w kulturze, lepsze wykorzystanie potencjału kulturowego Miasta (w tym zasobów instytucji kultury);
- podjęcie współpracy między placówkami edukacyjnymi, instytucjami społeczno-kulturalnymi, organizacjami pozarządowymi, artystami i niezależnymi animatorami;
- wspieranie kształcenia na rzecz edukacji obywatelskiej i kulturalnej;
- rozwój kapitału kulturowego i kreatywnego tworzącego atrakcyjność Miasta, jako miejsca zamieszkania dla nowych mieszkańców;
- profesjonalizację zarządzania kulturą, czyli efektywne rozbudowywanie zależnych od Miasta funkcji kulturalnych służących całej metropolii łódzkiej przy współpracy z samorządowym województwem;
- powiązanie działań kulturotwórczych z procesami rewitalizacji społecznej i programami wyrównywania szans najmłodszych łodzian wraz ze zwróceniem uwagi na rzecz kulturowej aktywizacji pokolenia 60+;
- przekształcenie dziedzictwa filmowego, awangardowego i industrialnego Łodzi w zasób symboliczny, istotny dla tożsamości mieszkańców Miasta i wspomagający jego promocję.

148

3. Łódź ucząca się - *utworzenie wysokiej rangi centrum działalności akademickiej i badawczo-rozwojowej kształcącego i doskonalącego kadry dla inwestorów w nowoczesnych branżach kluczowych dla rozwoju Łodzi, w tym wspieranie szkolnictwa zawodowego oraz stałe powiększanie zasobów utalentowanych mieszkańców Miasta.*

Cel będzie realizowany przez:

- aktywizację zawodową łodzian i zapewnienie pracodawcom odpowiednio przygotowanych kadr;
- przebudowę i wzrost jakości usług świadczonych przez łódzki system oświaty;
- odbudowę systemu szkół zawodowych uwzględniającego potrzeby łódzkiego rynku pracy;
- wszechstronną pomoc w integrowaniu się łódzkiego szkolnictwa wyższego;
- wspieranie rozwoju strategicznych dla Łodzi i konkurencyjnych w skali kraju kierunków kształcenia na łódzkich uczelniach;
- rozwój systemu kształcenia ustawicznego dla wszystkich grup wiekowych;
- zwiększenie stopnia aktywności zawodowej kobiet i przeciwdziałanie depopulacji dzięki zapewnieniu łódzkim rodzinom pełnej dostępności do żłobków i przedszkoli;
- pozyskiwanie dla Miasta unikalnych fachowców, ludzi twórczych, ważnych dla przyszłości aglomeracji, budujących kapitał społeczny, poszukiwanych przez pracodawców (w powiązaniu z programem rewitalizacji centrum Łodzi i aktywnym zarządzaniem zasobem mieszkaniowym);
- zapewnienie studentom i absolwentom łódzkich szkół i uczelni szeroko rozumianej wysokiej jakości życia poprzez konsekwentny rozwój programu „Młodzi w Łodzi" (ułatwienie absolwentom łódzkich szkół i uczelni zawodowego startu i rozwoju).

FILAR: PRZESTRZEŃ I ŚRODOWISKO

Cele strategiczne:

1. Rewitalizacja śródmieścia – *wzrost poziomu życia łodzian poprzez zwiększenie atrakcyjności centralnych obszarów miasta, odbudowę historycznej tkanki miejskiej przy nadaniu jej nowych funkcji.*

Proces rewitalizacji będzie obejmował w szczególności:

- odbudowę znaczenia historycznego centrum Łodzi poprzez połączenie kluczowych, najcenniejszych historycznie obszarów w jeden uporządkowany prawnie i odnowiony urbanistycznie, ekonomicznie i społecznie obszar atrakcyjny dla mieszkańców i inwestorów, stanowiący ważny instrument aktywnej polityki miejskiej;

- wsparcie zintegrowanej i kompleksowej rewitalizacji centralnych dzielnic Łodzi poprzez zapisy sektorowej polityki mieszkaniowej wyposażonej w instrumenty umożliwiające szybką poprawę stanu mieszkalnictwa, zasobu komunalnego i przestrzeni publicznych, przy wykorzystaniu zewnętrznych funduszy pomocowych i formuły partnerstwa publiczno-prywatnego;

- aktywizację społeczną i gospodarczą mieszkańców służącą włączeniu społecznemu i likwidacji obszarów biedy na terenach rewitalizowanych;

- przedsięwzięcia tworzące nowoczesne miejsca pracy i budujące kapitał społeczny oraz kulturowy metropolii łódzkiej w obszarach kluczowych dla rewitalizacji;

- prywatyzację zasobu komunalnego i racjonalizację zarządzania, uwzględniającą także aspekt społeczny;

- podniesienie bezpieczeństwa mieszkańców i czystości Miasta.

2. Zielona, uporządkowana Łódź - *poprawa jakości życia łodzian i zwiększenie atrakcyjności Miasta dzięki wykorzystaniu potencjału środowiska przyrodniczego, zachowaniu i porządkowaniu przestrzeni aktywnej biologicznie i obszarów służących rekreacji i budowaniu zdrowego stylu życia.*

Cel będzie realizowany przez:

- umiejętne wykorzystanie usług ekosystemów i potencjału przyrodniczego zapewniające Łodzi stabilną podstawę dla dalszego zrównoważonego rozwoju miasta kompaktowego;
- podnoszenie jakości środowiska przyrodniczego (powietrza, wody, terenów zielonych). „Zielona Łódź" oznacza nie tylko Miasto rozwijające się w sposób zrównoważony, ale przede wszystkim ośrodek uporządkowany urbanistycznie, przestrzennie, aktywnie redukujący zjawisko „rozlewania się" tkanki miejskiej, dopasowany do przewidywanej sytuacji demograficznej;
- minimalizowanie negatywnych oddziaływań na środowisko w politykach: przestrzennej, zdrowotnej, mieszkaniowej, edukacyjnej, transportowej oraz działaniach gospodarczych i promocyjnych, a także systemie zamówień publicznych;
- wykorzystanie możliwości związanych z tworzeniem „Błękitno – zielonej sieci" zintegrowanej w jedną funkcjonalną, łatwo dostępną, dobrze skomunikowaną, spójną sieć miejskich i metropolitalnych terenów zielonych, wyposażonych w obiekty sportowe, publiczne tereny rekreacji i wypoczynku oraz tereny chronione przyrodniczo;
- rozwój zrównoważonego transportu miejskiego, zwłaszcza szynowego oraz stworzenie ułatwień dla transportu ekologicznego;
- szerokie stosowanie w gospodarce miejskiej technologii i rozwiązań służących ochronie środowiska;
- optymalizację wydatków energetycznych w wyniku termomodernizacji obiektów miejskich, w tym likwidację źródeł niskiej emisji i rozwiązania inteligentne w zarządzaniu systemami miejskimi;
- skuteczną egzekucję prawa w zakresie ochrony środowiska;
- prowadzenie działań i kampanii z zakresu edukacji ekologicznej i zachowań odpowiedzialnych środowiskowo.

3. Miasto zrównoważonej komunikacji – *wzrost jakości życia i atrakcyjności gospodarczej Miasta dzięki rozwojowi przyjaznego i zrównoważonego systemu komunikacji publicznej, zintegrowanego w skali Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego.*

Cel będzie realizowany poprzez:

- usprawnienie i rozwój zrównoważonego i efektywnego systemu komunikacji zbiorowej w aglomeracji łódzkiej wspierającego funkcje metropolitalne Łodzi, komplementarnego do wojewódzkich systemów transportu zbiorowego;
- uprzywilejowanie transportu zbiorowego;
- uspokojenie ruchu pojazdów w centrum Miasta poprzez rozwiązania systemowe, w tym budowę parkingów i stworzenie progresywnego systemu płatnego parkowania, wspomaganego przez inteligentne zarządzanie ruchem i dalszą sukcesywną rozbudowę sieci dróg rowerowych;
- modernizację dróg dla ruchu kołowego, wyprowadzającą tranzyt z centrum Łodzi i udrażniającą połączenia kluczowych obszarów Miasta i aglomeracji z europejskimi szlakami komunikacyjnymi.

4. Miasto bezpieczne – *podniesienie poziomu bezpieczeństwa, poprawa porządku publicznego, czystości i estetyki Miasta.*

Cel będzie realizowany poprzez:

- stworzenie systemu skutecznej redukcji liczby wykroczeń związanych z porządkiem publicznym i poszanowaniem mienia wspólnego;
- powszechną edukację dotyczącą kształtowania odpowiedzialności za przestrzeń wspólną i budowy pozytywnej identyfikacji mieszkańców z Łodzią.

FUNDAMENT - ŁÓDŹ EFEKTYWNA I PRZYJAZNA

Wprowadzenie Łodzi na drogę szybkiego rozwoju musi być oparte na stabilnym fundamencie wykorzystania potencjału i silnych stron Miasta. Zgodnie z zasadami strategii podstawą realizacji filarów i wizji powinna być budowa optymalnie zarządzanego, czyli oszczędnego i efektywnego Miasta. Oznacza to należyte wykorzystanie posiadanych zasobów oraz znajdowanie rezerw umożliwiających wygospodarowanie środków na pokonywanie wyzwań i realizację projektów rozwojowych. Efektywność, rozumiana jako stopień spełnienia oczekiwań i zaspokojenia zidentyfikowanych potrzeb mieszkańców, oznacza przede wszystkim racjonalizację zarządzania majątkiem i zasobami Miasta, oszczędności oraz podniesienie jakości usług publicznych.

Cel strategiczny:

Łódź sprawnie zarządzana, oszczędna i gospodarna – *racjonalizacja zarządzania majątkiem i zasobami, podniesienie jakości świadczonych usług publicznych.*

Cel będzie realizowany poprzez:

- szybkie wdrożenie wysokich standardów świadczenia usług publicznych, z uwzględnieniem systemu czytelnych dla łodzian wskaźników obejmujących całość życia w Mieście;
- zmianę sposobu zarządzania majątkiem gminy poprzez racjonalizację struktury i optymalizację działania;
- strategiczne decyzje w zakresie prywatyzacji mienia publicznego poprzedzone będą wykonaniem wielowariantowej analizy kosztów i korzyści oraz poddane konsultacjom społecznym.

POTENCJAŁ ŁODZI

Najważniejszymi atutami naszego Miasta, które budują potencjał Łodzi są:

- centralne położenie w Polsce i Europie w ponadmilionowej aglomeracji;
- inwestycje infrastrukturalne prowadzone w Łodzi i aglomeracji;
- zróżnicowane, znaczne rezerwy wolnych terenów inwestycyjnych w Mieście i aglomeracji;
- konkurencyjne koszty prowadzenia działalności gospodarczej;
- pełna, zmodernizowana baza podstawowych obiektów infrastruktury komunalnej (w zakresie gospodarki odpadami oraz wodno-kanalizacyjnej);
- obecność w Mieście znanych marek – AGD, BPO, IT i nowoczesnego włókiennictwa;
- rozwijający się w aglomeracji innowacyjny przemysł (włókienniczy, chemiczny, farmaceutyczny), przede wszystkim w ramach sektora mikro i MSP);
- liczne uczelnie wyższe zarówno publiczne, jak i prywatne, a także instytuty badawcze budujące sprawne i doświadczone kadry;
- historyczna rola Łódzkiej Państwowej Wyższej Szkoły Filmowej, Telewizyjnej i Teatralnej w dorobku polskiej kultury;
- dziedzictwo postprzemysłowe – tradycja, tożsamość, unikatowa architektura i układ urbanistyczny;
- doświadczenia w rewitalizacji obiektów poprzemysłowych na cele edukacyjne i handlowo – rozrywkowe, z największą w Europie „Manufakturą";
- atrakcyjne tereny zieleni i rekreacji.

WDRAŻANIE

NARZĘDZIA SYSTEMOWE - POLITYKI SEKTOROWE

Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ jest pierwszym elementem wdrażania zarządzania strategicznego. W kolejnych etapach opracowane zostaną wymienione w niej, wzajemnie uzupełniające się, polityki sektorowe i programy operacyjne, zawierające wskaźniki oraz działania umożliwiające realizację celów. Programy operacyjne i polityki będą zawierać harmonogramy wdrażania i plan finansowy skorelowany z budżetem Miasta.
Polityki sektorowe będą integrować strategię z zarządzaniem operacyjnym oraz wyznaczą standardy realizacji usług publicznych w Łodzi. Obejmą w szczególności kwestie związane z edukacją, kulturą, zdrowiem, sportem, gospodarką mieszkaniową, gospodarką komunalną, włączeniem społecznym, przestrzenią oraz transportem. Każda z nich poprzedzona będzie diagnozą obejmującą zagadnienia skoncentrowane na określonym sektorze oraz analizą SWOT. Pozwoli to na precyzyjne wyznaczenie celów operacyjnych, w tym określenie programów niezbędnych do jej realizacji.

Wszystkie cele Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ będą realizowane poprzez polityki sektorowe, w tym w szczególności:

- politykę mieszkaniową obejmującą aktywne zarządzanie zasobem mieszkań socjalnych i komunalnych, docelowo również prywatyzację części mieszkań, a także działania dotyczące restrukturyzacji zadłużenia mieszkańców oraz programy osłonowe dla najuboższych lokatorów (m.in. odpracowanie zaległości czynszowych), mieszkania chronione dla osób niepełnosprawnych;

- politykę gospodarki komunalnej zapewniającą pełne bezpieczeństwo zaopatrzenia łodzian w media komunalne, spełniającą rosnące wymogi zrównoważonego rozwoju i zaostrzających się przepisów ekologicznych. Jej realizacja ma doprowadzić również do poprawy estetyki i czystości Miasta;

- politykę przestrzenną, kształtującą przestrzeń Miasta na miarę współczesnych wyzwań demograficznych, gospodarczych i środowiskowych. Polityka, która sprosta rosnącym wymaganiom jakości życia w Mieście, równocześnie zapobiegając niekontrolowanemu rozpływaniu się zabudowy miejskiej;

- politykę rozwoju transportu i komunikacji, która skoordynuje różne rodzaje transportu na terenie aglomeracji, wpłynie na poprawę bezpieczeństwa uczestników ruchu, z zachowaniem zasad zrównoważonego transportu, ze szczególnym uwzględnieniem transportu ekologicznego;

- politykę rozwoju kultury, poszukującą inspiracji w tożsamości i tradycji, pozwalającą wspierać między innymi najlepsze projekty filmowe, sztuki

współczesnej, mody, „dziedzictwa rewolucji przemysłowej", budującą kapitał społeczny, przyciągającą najszerszy krąg odbiorców, która określi nowoczesne modele organizacji sektora kultury;

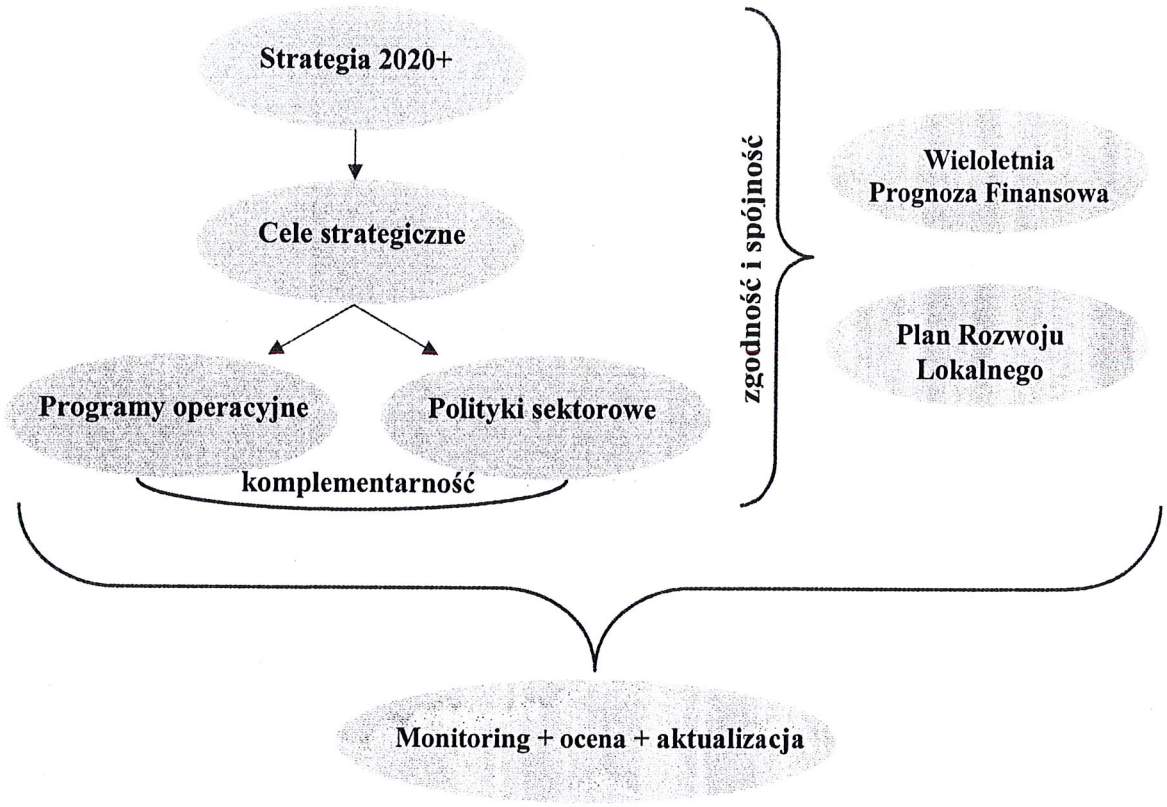
- politykę edukacji, która dostosuje strukturę edukacji do współczesnych wymagań społeczno-gospodarczych, nauki przez całe życie i będzie elastycznie reagować na potrzeby łódzkiego rynku pracy z uwzględnieniem szkolnictwa zawodowego, wychodząc naprzeciw wyzwaniom demograficznym, przyczyniając się do kształtowania postaw patriotycznych i obywatelskich;

- politykę sportu mającą na celu popularyzację sportu wśród wszystkich łodzian, wzrost poziomu osiągnięć sportowych oraz zapewniającą rozwój infrastruktury sportowo – rekreacyjnej;

- politykę włączenia społecznego obejmującą obszar służący wyrównywaniu szans społecznych i tworzeniu warunków sprzyjających przeciwdziałaniu marginalizacji osób znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej. Polityka ta będzie realizowana we współpracy z organizacjami pozarządowymi;

- politykę zdrowia umożliwiającą skuteczną profilaktykę i lepszy dostęp do opieki medycznej i pomocy społecznej.

SYSTEM ZARZĄDZANIA STRATEGIĄ ZINTEGROWANEGO ROZWOJU ŁODZI 2020+



Dla celów operacyjnych określone zostaną konkretne wskaźniki pozwalające na bieżące monitorowanie realizacji danej polityki sektorowej. Ponadto wskazane zostaną potencjalne zagrożenia jej realizacji, co pozwoli na pełne przygotowanie do wdrażania systemu.

Monitoring powiązany z weryfikującym systemem ewaluacji polityk sektorowych będzie miał wymiar roczny. Zaktualizowana zostanie również część inwestycyjna Wieloletniej Prognozy Finansowej oraz Program Rozwoju Lokalnego, w zakresie wyznaczonym przez strategię.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łodzi
Tomasz Kacprzak

RADA MIEJSKA
w Łodzi

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.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217 poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13 oraz z 2011 r. Nr 224, poz. 1342), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012 – 2016, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Upoważnia się Prezydenta Miasta Łodzi do ustalania stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

RADA MIEJSKA w Łodzi

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łodzi
Tomasz KACPRZAK

Załącznik do uchwały Nr XLIV/826/12

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 29 czerwca 2012 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012 – 2016

Spis treści:

Rozdział I. Wstęp

Rozdział II. Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi

Rozdział III. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

1. System zamiany lokali

2. Prognoza zamian w latach 2012-2016

Rozdział IV. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi

Rozdział V. Planowana sprzedaż lokali

1. Lokale mieszkalne

2. Nabywanie przez prywatnych inwestorów zasobów lokalowych

3. Program sprzedaży mieszkań

Rozdział VI. Zasady polityki czynszowej

Rozdział VII. Działania windykacyjne w zakresie należności czynszowych

Rozdział VIII. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,

2. Remonty budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Łódź jest właścicielem części lokali.

Rozdział IX. Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi i Skarbu Państwa (podlegającego komunalizacji) oraz części wspólnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych

Rozdział X. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Łodzi

Rozdział XI. Podsumowanie

Rozdział I. Wstęp

Realizując zadania wynikające z Polityki Mieszkaniowej Łodzi 2020+ oraz wypełniając obowiązek wynikający z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego opracowany został projekt Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012 – 2016.

Punktem wyjścia do opracowania była diagnoza stanu istniejącego w następującym zakresie:

- wielkość zasobu Miasta Łodzi z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,

- wyposażenie w urządzenia techniczne oraz stan techniczny zasobu,

- potrzeby remontowe wynikające ze stanu technicznego.

Na bazie tego, przy uwzględnieniu:

- możliwości finansowych Miasta Łodzi,

- zmiany wielkości zasobu, wynikającej ze sprzedaży czy wyłączenia z użytkowania,

określić należy wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i modernizacji lokali i budynków.

Ponadto należy także wskazać, z jakich źródeł finansowane będą powyższe wydatki.

Kolejnym elementem, z którego składa się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi jest określenie kierunków i zasad zarządzania – zarówno lokalami komunalnymi, jak i budynkami, w których te lokale się znajdują. Wyróżnić przy tym należy budynki komunalne, Skarbu Państwa (podlegające komunalizacji), budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Łodzi.

Zgodnie z definicją ustawową mieszkaniowy zasób gminy stanowią lokale będące własnością gminy, albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, za wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Poza analizą wielkości stanu obecnego, Wieloletni program winien również wskazać główne cele na najbliższe 5 lat. Cele te stanowią:

1) zapewnienie stosownej podaży lokali do wynajmu poprzez:

a) tworzenie zasobu lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych i pozostałych lokali,

b) określenie przedmiotu najmu wynikającego z oceny stanu technicznego oraz kosztów utrzymania,

2) przeciwdziałanie bezdomności poprzez tworzenie warunków dla funkcjonowania noclegowni,

3) rewitalizacja zabudowy śródmieścia,

4) prywatyzacja zasobu komunalnego,

5) dostosowanie form organizacyjnych podmiotów zarządzających zasobem lokalowym do warunków rynkowych.

Jak podkreślono w Polityce Mieszkaniowej Łodzi 2020+, Łódź prowadzi zintegrowaną politykę mieszkaniową wobec całego zasobu mieszkaniowego, ale przyjmuje przy tym, że na skutek czynników wymienionych w przeprowadzonych diagnozach swoje wysiłki skoncentruje przede wszystkim na uporządkowaniu i zreformowaniu działań wobec zasobu komunalnego, w pierwszej kolejności w kluczowym centralnym obszarze Miasta. Decyduje o tym krytyczny stan techniczny zasobu komunalnego, stosunki własnościowe w nim panujące oraz jego dotychczas nieefektywne ekonomicznie i niesprawiedliwe społecznie traktowanie.

Osią polityki mieszkaniowej, a zarazem podstawowym warunkiem jej powodzenia jest rozdzielenie obszaru polityki mieszkaniowej wobec zasobu socjalnego od polityki mieszkaniowej wobec pozostałego zasobu komunalnego. Oznacza to zdecydowane wyodrębnienie funkcji komercyjnej zasobu komunalnego od jego funkcji socjalnej. Bieżące regulowanie przez najemców uzasadnionego ekonomicznie czynszu za zajmowane lokale komunalne jest bowiem ich naturalną i akceptowalną społecznie powinnością. Dlatego obowiązkiem Miasta Łodzi jest z jednej strony konsekwentne egzekwowanie wspólnych dla wszystkich reguł oraz sprawne i wykluczające marnotrawstwo publicznych środków zarządzanie posiadanym zasobem komunalnym, z drugiej zaś – udzielanie skutecznego solidarnego, socjalnego wsparcia dla tych lokatorów, którzy z niezależnych od siebie przyczyn nie są w stanie samodzielnie zaspokoić uzasadnionych potrzeb mieszkaniowych.

Wskazanym celom służy opracowany Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012-2016, zwany dalej "Programem".

Rozdział II. Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi

Miasto Łódź poprzez jednostki budżetowe - administracje nieruchomościami oraz spółkę gminną - Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. zarządza mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi oraz zasobem obcym (nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych na mocy umowy o zarządzanie, nieruchomościami stanowiącymi współwłasność osób fizycznych i gminy Łódź/Skarbu Państwa oraz nieruchomościami stanowiącymi w 100 % własność osób fizycznych).

Według stanu na dzień 1.01.2011 r. jednostki te oraz WTBS Sp. z o.o. zarządzają ogółem 7 785 budynkami, w których znajduje się 98 471 lokali (są to lokale usytuowane w budynkach gminnych, Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji), wspólnot mieszkaniowych, współwłasnych, prywatnych oraz stanowiących własność WTBS Sp. z o.o.

Zasób mieszkaniowy Miasta Łodzi, według stanu na dzień 1.01.2011 r. stanowi 59 828 lokali mieszkalnych (wraz z lokalami socjalnymi i pomieszczeniami tymczasowymi), w tym:

1) 26 025 lokali mieszkalnych usytuowanych w 3 069 budynkach stanowiących w 100 % własność Miasta Łodzi,

2) 32 131 lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Łodzi, usytuowanych w 2 888 budynkach wspólnot mieszkaniowych,

3) 1 672 lokale mieszkalne usytuowane w 284 budynkach Skarbu Państwa (nieruchomości podlegające komunalizacji).

Spośród wyżej wymienionych 59 828 lokali:

1) 1851 lokali wynajętych jest jako lokale socjalne,

2) 80 wykorzystywanych jest jako pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział III. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego

Biorąc pod uwagę, że celem Miasta Łodzi jest ograniczenie stanu posiadania zasobu mieszkaniowego, w Wieloletnim programie gospodarowania tym zasobem założono, iż w kolejnych latach będzie następowało sukcesywne zmniejszanie ilości mieszkań na skutek:

1) sprzedaży lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców,

2) sprzedaży na rzecz najemców całej nieruchomości w budynkach, w których znajdują się jeden lub dwa lokale mieszkalne,

3) przekwalifikowania lokali mieszkalnych na cele gospodarcze (powstają m.in. lokale użytkowe),

4) rozbiórek budynków wyłączonych z użytkowania,

5) wyłączeń z użytkowania lokali mieszkalnych z uwagi na stan techniczny,

6) łączeń lokali przyległych.

Docelowo w 2020 roku zasób ten osiągnie ilość około 30 000 lokali. Przewiduje się, że w 2016 roku zasób Miasta Łodzi będzie zmniejszony do około 43 948 lokali, w tym 35 317 lokali mieszkalnych, 6376 lokali socjalnych i 2255 pomieszczeń tymczasowych.

Szczegółową prognozę w tym zakresie przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela nr 1. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi.

L.p.	Rok

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ogółem zasób mieszkaniowy Miasta Lodzi,w tym:		59 828	57 144	53 570	50 196	47 022	43 948	40 461	36 974	33 487	30 000
	lokale mieszkalne	57 897	53 873	45506	41 274	37 042	35 317	30 490	25 663	20 827	16 000
	lokale socjalne	1 851	2 756	4566	5 471	6 376	6 376	7 281	8 186	9 095	10 000
	pomieszczenia tymczasowe	80	515	1334	1 752	2 170	2 255	2690	3 125	3 565	4 000

Jak z powyższego widać, w 2016 roku łączny zasób mieszkaniowy Miasta Łodzi ulegnie zmniejszeniu o 27 % w stosunku do obecnej ilości, na co ma przede wszystkim wpływ zmniejszenie o 39 % ilości lokali mieszkalnych. Zwiększeniu natomiast ulegnie ilość mieszkań, które przeznaczone będą na wydzielenie zasobu lokali socjalnych. W 2016 roku ilość tych lokali zwiększy się w stosunku do 2011 roku prawie 3,5 – krotnie. Prawie od nowa stworzony zostanie zasób pomieszczeń tymczasowych osiągając w 2016 roku ilość większą o 2175 pomieszczeń niż obecnie.

W opisywanej wyżej prognozie ilościowej – stworzenie zasobu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych nastąpi w drodze:

1) wskazania w istniejącym zasobie Miasta Łodzi budynków o niskim standardzie, w których zwalniane lokale będą wynajmowane wyłącznie jako lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe, tj. budynków:

a) stanowiących własność Miasta,

b) położonych poza centrum Miasta, poza terenami objętymi rewitalizacją Miasta Łodzi i działaniami inwestycyjnymi, a także w ich bezpośrednim sąsiedztwie, nie ujętych w rejestrze lub ewidencji zabytków na terenie całego Miasta,

c) należących do grupy budynków użytkowanych do tzw. śmierci technicznej według stopnia ich zużycia (51 % - 70 %), w których wykonywane remonty bieżące i konserwacje umożliwią bezpieczne zamieszkiwanie,

d) w których lokale odpowiadać będą dolnym lub górnym kryteriom jakościowym lokalu socjalnego (technicznym standardom),

2) przekształcania lokali mieszkalnych spełniających kryteria jakościowe na lokale socjalne, w tym ustalenie dolnych i górnych kryteriów jakościowych lokalu socjalnego:

a) dolne kryteria jakościowe - spełnia lokal wyposażony w instalację elektryczną, piec węglowy, posiadający dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu poza budynkiem oraz zapewniający co najmniej 5 m^2 powierzchni mieszkalnej na jedną osobę (minimalny techniczny standard lokalu socjalnego),

b) górne kryteria jakościowe - spełnia lokal wyposażony w instalację elektryczną, instalację wodociągowo - kanalizacyjną, piec węglowy, pomieszczenie wc i łazienki w lokalu, zapewniający co najmniej 5 m^2 powierzchni mieszkalnej na jedną osobę (maksymalny techniczny standard lokalu socjalnego),

3) opracowania w przepisach prawa miejscowego zasad wynajmowania lokali socjalnych, opartych na dochodach najemców, co umożliwi udzielenie skutecznego socjalnego wsparcia dla tych lokatorów, którzy z niezależnych od siebie przyczyn nie są w stanie samodzielnie egzystować.

W związku z powyższym Rada Miejska w Łodzi ustali w odrębnej uchwale zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

1. System zamiany lokali

Na terenie Miasta Łodzi od wielu lat kontynuuje się wielopłaszczyznowy system zamian lokali mieszkalnych za pośrednictwem Biura Pośrednictwa Zamiany Mieszkań Urzędu Miasta Łodzi, zwanego dalej "Biurem".

Do zakresu działania Biura należy pośredniczenie pomiędzy osobami fizycznymi w czynnościach dotyczących dokonywania wzajemnych zamian lokali mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi, jak również zamian tych lokali na lokale z innego zasobu, w szczególności wydawania, podpisanych przez Kierownika Biura, skierowań do zawarcia umowy najmu po zamianie.

Uczestnikami wielopłaszczyznowego systemu zamian lokali mogą być:

1) najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi,

2) osoby posiadające tytuł prawny do lokalu należącego do innego zasobu mieszkaniowego.

Podstawą prawną dokonywania zamian wzajemnych jest § 19 uchwały Nr LXXV/1765/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łódź (Dz.Urz. Woj. Łódzkiego Nr 73, poz. 1460), zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr IX/117/03 z dnia 19 marca 2003 r. (Dz.Urz. Woj. Łódzkiego Nr 109, poz. 1084), Nr XXVIII/418/04 z dnia 7 kwietnia 2004 r. (Dz.Urz. Woj. Łódzkiego Nr 132, poz. 1217), Nr XVIII/367/07 z dnia 12 września 2007 r. (Dz.Urz. Woj. Łódzkiego Nr 336, poz. 3021), Nr XXXIX/775/08 z dnia 10 września 2008 r. (Dz.Urz. Woj. Łódzkiego Nr 331, poz. 2814), Nr XCI/1619/10 z dnia 7 lipca 2010 r. (Dz.Urz. Woj. Łódzkiego Nr 245, poz. 1983) i Nr XXVIII/475/11 z dnia 14 grudnia 2011 r. (Dz.Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2).

Tabela nr 2. Realizacja zamian w 2010 roku i I połowie 2011 roku oraz liczba spraw oczekujących na zamianę wzajemną ogółem:

Liczba spraw	Lata	
	2010	2011.06.30
Liczba osób oczekujących na zamianę	53	43
Liczba złożonych wniosków o zamianę	308	180
Liczba wniosków zrealizowanych	308	149
Liczba spraw pozostałych do zrealizowania	43 *	77

ŹRÓDŁO: Opracowanie Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi

**Uwaga: w okresie 01.01. – 31.12.2010 r. 10 rodzin odstąpiło od realizacji zamiany wzajemnej*

2. Prognoza zamian w latach 2012-2016

Przyjęcie do realizacji Polityki Mieszkaniowej 2020+ oraz niniejszego Programu wymusi na najemcach lokali komunalnych dążenie do zamieszkiwania w lokalach, których koszt utrzymania (w tym czynsz) będzie dla nich optymalny, a może to być osiągalne poprzez skorzystanie z formy zamiany.

W tabeli przedstawiono prognozowaną liczbę zamian w latach 2012 – 2016 w wyniku przyjęcia do realizacji programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012 – 2016.

Tabela Nr 3. Prognoza zamian w latach 2012 - 2016.

Lata	Ilość zamian na podstawie uchwały Nr XXV/1765/02 Poziom statystyczny bez zmiany polityki mieszkaniowej	Zamiany w wyniku przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012 – 2016.	Ogółem
2012	300	50	350
2013	330	100	430
2014	360	150	510
2015	380	200	580
2016	400	200	600

Realizacji zamian mieszkań zajmowanych przez osoby pozbawione, z powodu zaległości czynszowych, tytułu prawnego do lokalu służyć będzie zmiana prawa miejscowego w zakresie możliwości przywrócenia umów najmu na wniosek byłego najemcy na czas dokonania tej zamiany (o ile nastąpi zmiana przepisów dot. ochrony praw lokatorów).

Celem systemu zamian lokali jest:

1) dostosowanie wielkości lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych uczestników zamiany lokali mieszkalnych,

2) poprawa warunków mieszkaniowych uczestników zamiany,

3) odzyskanie zadłużenia najemców lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi.

Jednym z instrumentów służących skutecznej windykacji należności z tytułu zadłużenia lokali mieszkalnych będzie stworzenie Centralnej Bazy Kontrahentów Zamiany, zwanej dalej "Bazą", która będzie miała na celu udzielenie pomocy w zamianie lokali:

1) najemcom, którzy nie radzą sobie z kosztami utrzymania lokali gminnych,

2) najemcom lokali gminnych, którzy chcą w wyniku wzajemnej zamiany poprawić swoje warunki mieszkaniowe oraz przejąć wierzytelność dłużnika będącego stroną zamiany.

W Bazie tej zawarte będą informacje o kontrahentach wyrażających wolę wstąpienia w najem zadłużonego lokalu gminnego o określonych parametrach, wolę spłaty zadłużenia oraz informację o dłużnikach deklarujących wolę zamiany na lokal gminny o niższym standardzie za spłatą zadłużenia przez kontrahenta zamiany. Stworzenie Bazy ma na celu:

1) skoncentrowanie działań Biura na realizacji zamian wzajemnych lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi pomiędzy kontrahentami, w których najemca zamieniający się na lokal dłużnika spłaca całość lub część występującego zadłużenia,

2) bieżący monitoring w zakresie ilości zamian wzajemnych,

3) odzyskanie należności przez Miasto Łódź,

4) zapewnienie gospodarstwom domowym o różnym poziomie dochodów możliwości uzyskania w wyniku zamian wzajemnych dostępu do mieszkań z zasobu Miasta Łodzi o odpowiednim standardzie.

Zamiana lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi może się odbywać również na podstawie propozycji złożonej z urzędu, na inny komunalny lokal mieszkalny o mniejszej lub równorzędnej powierzchni użytkowej i porównywalnym standardzie.

Poniższa tabela zawiera prognozę zwiększenia ilości zamian mieszkań w związku z procesem odzyskiwania wierzytelności Miasta Łodzi.

Tabela Nr 4. Prognozowana ilość zamian w związku z możliwością odzyskania wierzytelności Miasta w latach 2012 - 2016.

Lata	Zwiększenie ilości zamian	Ilość zamian z tabeli Nr 3	Ogółem
2012	50	350	400
2013	70	430	500
2014	70	510	580
2015	100	580	680
2016	100	600	700

Rozdział IV. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi

Rada Miejska w Łodzi w dniu 3 listopada 2010 r. podjęła decyzję w zakresie likwidacji zakładów budżetowych Miasta, zarządzających między innymi zasobem mieszkaniowym Miasta, w celu przekształcenia ich w jednostki budżetowe Miasta, podejmując w tym zakresie 25 uchwał, dla każdej z nowopowstałych jednostek (uchwały od Nr C/1861/10 do Nr C/1885/10).

W prognozowanym okresie przewiduje się zmiany organizacyjne w tych jednostkach, poprzez zmniejszenie ich liczby w celu ograniczenia wydatków budżetowych na ich utrzymanie.

Rozdział V. Planowana sprzedaż lokali

Obowiązujące przepisy prawa miejscowego umożliwiają wykup lokali zarówno przez najemców lokali mieszkalnych, jak i użytkowych.

Miasto Łódź sprzedaje lokale mieszkalne i użytkowe na rzecz najemców w domach wielorodzinnych i jednorodzinnych. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych zawarte są w podjętych przez Radę Miejską w Łodzi uchwałach.

1. Lokale mieszkalne

Sprzedaż lokali mieszkalnych, obecnie dokonywana jest w oparciu o uchwałę Nr LXXXV/817/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 kwietnia 1998 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami stanowiących własność Gminy Łódź (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2009 r. Nr 77 poz. 726). Miasto Łódź, poprzez zapisy zawarte w tej uchwale stwarza korzystne warunki nabycia prawa własności do najmowanego lokalu mieszkalnego, gdyż najemca:

1) nabywa lokal mieszkalny od Miasta w granicach od 20% do 8% jego wartości rynkowej, nie płaci więc ceny rynkowej najmowanego lokalu, bowiem w świetle zasad wynikających z ww. uchwały otrzymuje:

a) 90% bonifikaty od wartości rynkowej w przypadku lokali znajdujących się w budynkach, wyremontowanych lub zmodernizowanych przed 1 stycznia 1986 r., bądź 95% bonifikaty w przypadku, jeżeli w budynku nie wyodrębniono dotychczas żadnego lokalu, a z wnioskiem o wykup lokali wystąpią wszyscy najemcy,

b) 80% bonifikaty od wartości rynkowej w przypadku lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych pomiędzy 1 stycznia 1986 r. a 10 lipca 1996 r., bądź 90% bonifikaty w przypadku,

jeżeli w budynku nie wyodrębniono dotychczas żadnego lokalu, a z wnioskiem o wykup lokali wystąpią wszyscy najemcy;

2) może uregulować cenę zakupu lokalu ustaloną po zastosowaniu bonifikat:

a) wpłatą jednorazową, i wówczas otrzymuje dodatkową bonifikatę w wysokości 20%,

b) bądź w 5 rocznych ratach - wówczas wpłaca przed podpisaniem aktu notarialnego 1/5 należności, a rozłożona na raty, niespłacona część ceny zakupu, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu w stosunku rocznym stopy procentowej z roku poprzedzającego zawarcie umowy sprzedaży, który w 2011 roku wynosi 2,6%;

3) w przypadku domu jednorodzinnego płaci pełną wartość budynku:

a) przy zapłacie jednorazowej udzielana jest 20% bonifikata

b) możliwa jest także zapłata ceny zakupu w 5 rocznych ratach.

Prognozuje się zmianę przepisów prawa miejscowego dotyczących zasad sprzedaży lokali mieszkalnych poprzez:

1) skrócenie do 1 roku 5-letniego okresu od objęcia lokalu w najem, po którym można będzie dokonać jego wykupu,

2) wprowadzenie możliwości zbycia lokali mieszkalnych z bonifikatą w budynkach nowowybudowanych i zmodernizowanych,

3) ewentualne zróżnicowanie wysokości udzielanej bonifikaty, preferując sprzedaż ostatnich kilku lokali gminnych w budynkach wielolokalowych wspólnot mieszkaniowych, jak również sprzedaż lokali w przypadku zrzeczenia się przez dotychczasowego najemcę prawa do zwrotu kaucji mieszkaniowej.

2. Nabywanie przez prywatnych inwestorów zasobów lokalowych

Sprzedaży oraz oddaniu w użytkowanie wieczyste podlegają nieruchomości zabudowane i niezabudowane wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości, które nie są przeznaczone na cele publiczne, w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz 675, Nr 143, poz 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200, poz. 1323 oraz z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110 i Nr 224, poz. 1337). Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste następuje w drodze przetargu, przy określeniu zasad określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami i aktami wykonawczymi do ustawy.

Przystępując do zbycia nieruchomości dopuszcza się wypowiadanie umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, przy jednoczesnym zaoferowaniu wynajęcia w Łodzi innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny w związku z planowaną sprzedażą lokalu, w myśl art. 21 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Program sprzedaży mieszkań

Prognozę sprzedaży sporządzono na podstawie danych obejmujących sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych z ostatnich lat oraz obecnie obowiązujące przepisy prawa miejscowego, dotyczące zasad sprzedaży tych lokali.

W latach 2006 – 2010 ilość sprzedanych lokali obrazuje poniższa tabela.

Tabela nr 5.

Ilość sprzedanych lokali	2006	2007	2008	2009	2010

mieszkalnych	1496	1771	2455	2063	1580
użytkowych	51	74	65	51	62

W prognozowanym okresie (2012 – 2016) należałoby przyjąć, iż rokrocznie sprzedaż lokali mieszkalnych będzie kształtować się w granicach 1500 – 2000, a lokali użytkowych w granicach 50 – 100. Mając jednak na względzie omówioną niżej planowaną modyfikację wysokości udzielanej bonifikaty należy spodziewać się wzmożenia wykupów w latach 2013 i 2014 nawet do ok. 2500-3000 mieszkań.

Przewiduje się w latach 2012 – 2016 sukcesywne wycofywanie się Miasta ze wspólnot mieszkaniowych. Sprzedaż lokali będzie następować na następujących zasadach:

1/ rozpoczęcie prywatyzacji będzie następować wyłącznie w budynkach stanowiących własność Miasta Łodzi, w których wszystkie lokale będą samodzielne, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492),

2/ bonifikata przy wykupie lokali od 1 lipca 2013 r. nie może być wyższa niż 75 %, a od 1 lipca 2014 r. nie może być wyższa niż 50 %. O zastosowaniu bonifikaty we wskazanej wysokości decyduje data złożenia wniosku,

3/ w przypadku zapłaty ceny nabycia lokalu mieszkalnego w ratach wysokość udzielanej bonifikaty planuje się zmniejszyć o połowę,

4/ w nieruchomościach, w których udział Miasta jest mniejszy niż 50 % Miastu Łódź przysługuje prawo wynikające z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, złożenia najemcy oferty nabycia lokalu i prawo wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieprzyjęcia oferty z zastrzeżeniem, że zapewni najemcy inny lokal zamienny.

Rozdział VI. Zasady polityki czynszowej.

1. Zasady polityki czynszowej w latach 2012 – 2016

1.1. Ustala się następujące rodzaje czynszów w lokalach mieszkalnych:

1) za lokale socjalne,

2) za pomieszczenia tymczasowe,

3) za pozostałe lokale.

1.2. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. W odniesieniu do stawek czynszu za lokale socjalne nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających, określonych w pkt 2 niniejszego rozdziału.

1.3. W pomieszczeniach tymczasowych ustala się stawkę czynszu w wysokości stawki czynszu w lokalach socjalnych.

1.4. Prezydent Miasta Łodzi ustala wysokość stawki bazowej czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, o których mowa w pkt. 11 ppkt 3. Wysokość stawki bazowej czynszu najmu nie wcześniej niż od dnia 1 stycznia 2013 r. zmienia się wskaźnikiem nie mniejszym niż 1,2. Następne zmiany stawki bazowej czynszu wprowadza się nie wcześniej niż od 1 stycznia każdego roku wskaźnikiem nie większym niż 1,2, przy czym stawka bazowa czynszu nie może być niższa niż 1,5 %, ani nie może przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, ustalanej przez Wojewodę Łódzkiego. Do stawek tych mają zastosowanie czynniki podwyższające i obniżające określone w pkt. 2 niniejszego rozdziału. Stawka czynszu, po uwzględnieniu wszystkich czynników podwyższających nie może przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej.

1.5. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu stosowana wobec najemców, z którymi stosunek najmu zostaje zawarty po raz pierwszy, w lokalach mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² nie może być niższa niż 130 % stawki czynszu dla lokalu mieszkalnego o powierzchni poniżej 80 m², dla którego mają zastosowanie takie same czynniki podwyższające i obniżające, z wyłączeniami określonymi w niniejszej uchwale.

1.6. Ustalenie stawki czynszu, o której mowa w pkt. 1.5, następuje w drodze negocjacji powadzonych pomiędzy wynajmującym a przyszłym najemcą.

1.7. Przepisów pkt. 1.5 nie stosuje się do osób:

1) którym przysługuje prawo do lokalu zamiennego o powierzchni przekraczającej 80 m²,

2) które wynajęły lokal przejmując wierzytelność Miasta lub wykonały we własnym zakresie remont lokalu wynajętego w drodze konkursu ofert, o którym mowa w odrębnej uchwale Nr LXXV/1765/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łódź,

3) które wynajęły lokale z przeznaczeniem na zawodowe, niespokrewnione z dzieckiem wielodzietne rodziny zastępcze oraz rodzinne domy dziecka.

1.8. Dla lokali mieszkalnych, o których mowa w pkt. 1.7 stawkę bazową stanowi stawka ustalona wg zasad określonych w pkt. 1.4.

2. Czynniki obniżające i podwyższające bazową stawkę czynszu:

2.1. Czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1) mieszkanie bez wc, przy czym:

a) wc w budynku - 10 %,

b) wc poza budynkiem - 15 %,

2) mieszkanie bez łazienki - 5 %;

3) mieszkanie bez centralnego ogrzewania - 5 %;

4) mieszkanie bez gazu przewodowego - 5 %;

5) mieszkanie bez urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych - 5 %;

6) 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 %;

7) mieszkanie w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego (zakwalifikowanego do remontu w danym roku kalendarzowym) lub mieszkanie zawilgocone lub zagrzybione - 15 %;

8) mieszkanie usytuowane poza strefą centralną;

a) w strefie śródmiejskiej - 5 %;

b) w pozostałych strefach - 10 %.

9) mieszkanie usytuowane powyżej 4 piętra w budynku bez windy - 10 %;

10) mieszkanie ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki - 5 %;

11) mieszkanie usytuowane w budynku przekazanym do mieszkaniowego zasobu Miasta przez inwestorów z przeznaczeniem na lokale zamienne w ramach realizacji programów rewitalizacyjnych - 10 %.

2.2. Suma wszystkich zniżek, o których mowa w pkt. 2.1, stosowanych przy ustalaniu stawki czynszu, nie może przekroczyć 50 %.

2.3. Czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu:

1) mieszkanie w budynku, w którym przeprowadzona została termomodernizacja po dniu 16 kwietnia 2002 r. - 20 %,

2) mieszkanie usytuowane w nowowybudowanych budynkach stanowiących własność Miasta Łodzi - 30 %,

3) mieszkanie usytuowane w budynkach stanowiących własność Miasta Łodzi, w których przeprowadzono remont kapitalny - 30 %.

2.4.1. Do mieszkań, o których mowa w pkt. 2.1 ppkt 11 nie mają zastosowania czynniki podwyższające, o których mowa w pkt. 2.3.

2.4.2. W przypadku osiągnięcia wysokości stawki czynszu na poziomie 3 % wartości odtworzeniowej prognozuje się możliwość dalszego zróżnicowania stawek czynszu w zależności od daty wybudowania budynku.

3. Objaśnienia czynników wpływających na poziom czynszu.

3.1. Przez wc rozumie się wydzielone na koszt wynajmującego pomieszczenie w lokalu posiadające instalację wodociągowo – kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki. Dotyczy to również wc przynależnego indywidualnie do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji lub półpiętrze, jest to także pomieszczenie pełniące jednocześnie funkcję łazienki.

3.2. Obniżenie stawki czynszu o 10 % z uwagi na brak wc w lokalu mieszkalnym dotyczy stanu faktycznego, gdy wspólne lub indywidualne wc usytuowane jest poza lokalem w budynku niezależnie od kondygnacji. Obniżenie o 15 % ma miejsce wówczas, gdy wc znajduje się poza budynkiem (wspólne lub indywidualne).

3.3. Przez łazienkę rozumie się wydzielone na koszt wynajmującego w lokalu pomieszczenie posiadające instalacje wodociągowo – kanalizacyjne, ciepłej wody (dostarczanej centralnie bądź z lokalnej kotłowni, a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu) lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego itp.).

3.4. Przez centralne ogrzewanie rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczaną z elektrociepłowni, kotłowni lokalnych (osiedlowych lub budynkowych), a także z urządzeń zainstalowanych w lokalu mieszkalnym indywidualnie na koszt wynajmującego.

3.5. Obniżenie stawki czynszu z powodu braku w lokalu mieszkalnym gazu przewodowego nie ma zastosowania do mieszkań wyposażonych w elektryczne urządzenia do przyrządzania posiłków lub podgrzania wody, zainstalowane na koszt wynajmującego.

3.6. Przez urządzenia wodociągowo – kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofory) i kanalizacyjne (szambo), zainstalowane na koszt wynajmującego.

3.7. Przez budynki przeznaczone do remontu kapitalnego rozumie się budynki, w których należy wykonać zakres prac wynikających z definicji remontu kapitalnego ustalonej przez GUS, potwierdzony orzeczeniem technicznym, o ile budynek został zakwalifikowany do remontu w planie remontów.

3.8. Podstawą uznania lokalu mieszkalnego za zagrzybione i zawilgocone jest orzeczenie mykologa, opinia wydana przez osoby posiadające uprawnienia budowlane i świadectwo ukończenia szkolenia w zakresie ochrony budynków przed korozją biologiczną, a także przez rzeczoznawcę. W przypadkach niebudzących wątpliwości wystarczająca jest opinia osoby posiadającej uprawnienia budowlane.

3.9. Podział Miasta na strefy, o których mowa w pkt. 2.1 ppkt 8, określony jest w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Łodzi.

3.10. Przez termomodernizację rozumie się wykonanie na koszt wynajmującego przedsięwzięcia, o którym mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. Nr 223, poz. 1459, z 2009 r. Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 76, poz. 493 oraz z 2011 r. Nr 106, poz. 622), przez które należy rozumieć poprawienie istniejących cech technicznych budynku,

które w efekcie przynosi zmniejszenie zapotrzebowania na ciepło niezbędne do ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody i związanych z tym kosztów. Osiąga się to poprzez szereg usprawnień wprowadzonych do budynku, w szczególności przez:

1) zmniejszenie strat ciepła, czyli docieplenie i uszczelnienie ścian stropu, dachów, okien, drzwi itp.,

2) ograniczenie ilości ciepła zużywanego na ogrzewanie powietrza wentylacyjnego i przygotowanie ciepłej wody – podniesienie sprawności instalacji grzewczej,

3) ulepszenia w lokalnym źródle ciepła i lokalnej sieci cieplnej lub przyłączenie do np. miejskiej sieci grzewczej,

4) zmianę konwencjonalnego źródła ciepła na źródło niekonwencjonalne (energia z biomasy, wody, wiatru, wód geotermalnych, promieniowania słonecznego itp.).

3.11. Przez mieszkanie usytuowane w nowowybudowanym budynku rozumie się mieszkanie, na które zostaje zawarta umowa najmu i najem trwa w okresie 10 lat od oddania budynku do użytku. Przez mieszkanie usytuowane w budynku po remoncie kapitalnym rozumie się mieszkanie, na które zostaje zawarta umowa najmu i najem trwa w okresie 5 lat od jego zakończenia.

3.12. Czynniki podwyższające, o których mowa w pkt. 2.3 ppkt. 2 obowiązują w okresie 10 lat od daty oddania budynku do użytkowania po jego wybudowaniu, a w ppkt. 3 przez okres 5 lat od zakończeniu remontu kapitalnego.

4. Udzielanie gminnego dodatku czynszowego.

4.1. Najemcy o niskich dochodach (liczonych procentowo do wysokości najniższej emerytury), mogą ubiegać się o dodatek czynszowy na okres 12 miesięcy, wypłacany przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Łodzi zwany dalej MOPS. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód to uzasadnia, dodatek czynszowy może być udzielany na kolejne okresy dwunastomiesięczne, z zastrzeżeniem określonym w pkt. 4.2.2. niniejszego rozdziału. Uzasadnienie przedłużenia wypłaty dodatku czynszowego wymaga uprzedniego złożenia przez najemcę oświadczenia o dochodach oraz opisu sytuacji życiowej według wzoru MOPS. Dodatek czynszowy nie obejmuje opłat za świadczenia.

4.2.1. Dodatek czynszowy ustala się procentowo do wielkości kwoty, o jaką uległ wzrostowi czynsz najmu lokalu, z uwzględnieniem otrzymywanego dodatku mieszkaniowego na ten cel.

4.2.2. Jeżeli powierzchnia zajmowanego lokalu mieszkalnego przekracza o 100 % normatywną powierzchnię użytkową lokalu, wynikającą z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734, Nr 216, poz. 1826, z 2003 r. Nr 203, poz. 1966, z 2004 r. Nr 240, poz. 2406, z 2006 r. Nr 64, poz. 447, Nr 84, poz. 587 i Nr 208, poz. 1535, z 2007 r. Nr 35, poz. 219 oraz 2011 r. Nr 106, poz. 622), dodatek czynszowy przysługuje przez okres 12 miesięcy bez możliwości jego przedłużenia na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

4.3. Dodatek czynszowy przysługuje, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi:

1) dochód w gospodarstwie jednoosobowym:

a) do 90% najniższej emerytury - dodatek - 95%,

b) powyżej 90% do 120% najniższej emerytury - dodatek - 75%,

c) powyżej 120% do 150% najniższej emerytury - dodatek - 50%,

2) dochód w gospodarstwie wieloosobowym:

a) do 70% najniższej emerytury - dodatek - 95%,

b) powyżej 70% do 100% najniższej emerytury - dodatek - 75%,

c) powyżej 100% do 120% najniższej emerytury - dodatek - 50%.

4.4. Za dochód, o którym mowa w pkt. 4.3 rozumie się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

4.5. Najemca ubiegający się o dodatek czynszowy z tytułu niskich dochodów zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru przedstawianej deklaracji stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

4.6. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji można żądać od wnioskodawcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego, lub przeprowadzić wywiad środowiskowy przez pracownika MOPS.

4.7. Dodatku czynszowego nie udziela się najemcy, który:

1) nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,

2) nie dostarczył na żądanie zaświadczenia, o którym mowa w pkt. 4.6,

3) zamieszkuje w lokalu socjalnym,

4) odmówił przyjęcia zaproponowanego przez wynajmującego lokalu zamiennego,

5) zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny i nie zawarł porozumienia określającego warunki spłaty należności,

6) nie został poddany wywiadowi środowiskowemu o sytuacji życiowej, gdy do stwierdzenia prawdziwości złożonego oświadczenia było to konieczne.

4.8. Odstępuje się od udzielenia dodatku czynszowego, jeżeli:

1) przeprowadzony wywiad środowiskowy wykaże, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji a faktycznym stanem majątkowym najemcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony,

2) najemca utracił tytuł do zajmowanego lokalu,

3) najemca nie wywiązuje się z porozumienia, o którym mowa w pkt. 4.7 ppkt 5.

4.9. W przypadku złożenia deklaracji, o której mowa w pkt. 4.5, niezgodnej z prawdą, najemca zobowiązany jest zwrócić wynajmującemu 200% kwoty nienależnie otrzymanego dodatku czynszowego.

4.10. Dodatek czynszowy Miasto Łódź przekazuje bezpośrednio na rachunek bankowy wynajmującego. Warunkiem wypłaty dodatku czynszowego jest złożenie przez najemcę oświadczenia wyrażającego zgodę na przekazanie dodatku czynszowego na rachunek wynajmującego.

5. Postanowienia ogólne.

5.1. Stawka czynszu, ustalona po uwzględnieniu wszystkich obniżek, o których mowa w pkt. 2.1, nie może być niższa od stawki czynszu dla lokalu socjalnego.

5.2.1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkaniowym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

5.2.2. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100 % , o wysokości równej lub większej od 1,40 m lecz mniejszej od 2,20 m – w 50 %, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie, przy zachowaniu innych zasad obmiaru powierzchni budynków określonych we właściwej Polskiej Normie.

5.3.1. Jeżeli niektóre pomieszczenia w lokalu mieszkalnym służą celom mieszkalnym a inne użytkowym – czynsz oblicza się dla każdej części lokalu według właściwych stawek.

5.3.2. Jeżeli pomieszczenie wykorzystywane jest równocześnie dla celów mieszkalnych i użytkowych, stosuje się stawki czynszu odpowiadające faktycznemu przeznaczeniu lokalu, o którym decyduje powierzchnia dominująca.

5.4. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców, za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich, chyba że zgodnie ustalą inne zasady rozliczeń (np. na podstawie ilości osób zamieszkujących poszczególne lokale mieszkalne).

5.5.1. Wynajmującemu przysługuje prawo podwyższenia stawki czynszu, jeżeli na własny koszt dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość stawki czynszu.

5.5.2. W przypadku zmniejszenia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego mającego wpływ na wysokość stawki czynszu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu podlega stosownemu obniżeniu.

5.5.3. Podstawą dokonania podwyżki lub zniżki stawki czynszu, o których mowa w pkt. 5.5.1 i 5.5.2 jest protokół potwierdzający fakt, o którym mowa w powołanych przepisach.

5.6. Czynsz najmu jest płatny do 10 dnia każdego miesiąca z góry w kasie wynajmującego lub na wskazany przez niego rachunek bankowy, o ile strony nie ustaliły inaczej w formie pisemnej.

5.7. Umowa najmu, z wyłączeniem umów lokali socjalnych oraz związanych ze stosunkiem pracy, zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

5.8. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu (bądź uregulowania stanu prawnego) do uiszczania comiesięcznego odszkodowania, odpowiadającego wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Rozdział VII. Działania windykacyjne w zakresie należności czynszowych.

Jednym z kluczowych priorytetów w zakresie zapewnienia realizacji dochodów własnych będzie prowadzenie działań zmierzających do zwiększenia skuteczności ściągalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych.

W okresie realizacji Wieloletniego programu planowane jest m.in.:

1. wdrażanie narzędzi informatycznych usprawniających system monitorowania płatności i zaległości czynszowych,

2. konsekwentna realizacja przyjętych procedur windykacyjnych,

3. wdrożenie programów umożliwiających odpracowanie zaległości czynszowych,

4. wdrożenie mechanizmów pomocy socjalnej dla najbardziej potrzebujących najemców,

5. aktywne pośrednictwo Miasta w procesie zamiany mieszkań, mające na celu optymalizację wielkości zajmowanych lokali do możliwości finansowych najemców w zakresie pokrywania kosztów najmu,

6. przekwaterowywanie dłużników notorycznie zalegających z opłatami do lokali o niższym standardzie, w tym lokali socjalnych.

Oczekiwanym efektem podejmowanych działań będzie osiągnięcie na koniec realizacji niniejszego Programu wskaźnika ściągalności należności czynszowych (w relacji do ewidencjonowanego przypisu) na poziomie ok. 95%, a do 2020 roku osiągnięcie poziomu ok. 97%.

W celu zmniejszenia narosłych zaległości czynszowych, podjęte zostaną również działania zmierzające do sprzedaży firmom zewnętrznym części portfela należności czynszowych lub nawiązanie współpracy w zakresie inkasa tych należności.

Rozdział VIII. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego

Zasób mieszkaniowy Miasta Łodzi jest zróżnicowany, gdyż powstał w różnym okresie czasu. Z ogólnej liczby 3069 budynków stanowiących własność Miasta – 16% budynków wybudowano przed 1900 rokiem, 76 % powstało w okresie pomiędzy 1901 r. a zakończeniem drugiej wojny światowej, a jedynie 1,6 % po 1990 r. Najwięcej budynków w wieku przekraczającym 110 lat jest na Śródmieściu i Polesiu.

W latach 1901 - 1945 powstało 248 budynków stanowiących własność Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji). Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Łódź jest właścicielem lokali niewyodrębnionych w ilości 2888 w większości powstały pomiędzy 1901-1990 r.

Tabele nr 6, 7, 8 przedstawiają zasób budynków i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych w podziale wg stanu własności: Miasta Łodzi, wspólnot mieszkaniowych, Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji) oraz stopnia zużycia technicznego.

Wynika z niej, że z ogólnej liczby 59 828 mieszkań gminnych - 26 025 mieszkań znajduje się w budynkach Miasta Łodzi, 32 131 mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych, 1672 mieszkania w budynkach Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji).

Biorąc pod uwagę wiek budynków, w których znajdują się mieszkania gminne, to 13055 mieszkań tzn. 22 % usytuowanych jest w budynkach wybudowanych przed 1900 r., a jedynie 1608 tzn. 2,8 % w budynkach wzniesionych po 1990 r.

Z podanej liczby 59828 mieszkań: 14229 mieszkań posiada komplet instalacji (wodociąg, kanalizację, gaz, centralne ogrzewanie, ciepłą wodę użytkową), 42165 mieszkań wyposażonych jest w instalację gazową, 22023 mieszkania posiadają centralne ogrzewanie, 13522 mieszkania mają instalację ciepłej wody użytkowej, 57055 mieszkania wyposażone są w instalację wodociągową, 49768 posiadają ustęp spłukiwany, a 31988 mieszkań - łazienkę.

Jednostki budżetowe zarządzające zasobami lokalowymi w oparciu o dokonywane okresowe kontrole stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z instalacjami i urządzeniami, estetyki budynku i jego otoczenia (co najmniej raz na 5 lat) oraz coroczne kontrole stanu sprawności instalacji gazowych i przewodów kominowych, a także posiadane ekspertyzy techniczne zaprezentowały aktualny stopień zużycia zasobu mieszkaniowego, co znalazło odzwierciedlenie we wspomnianych wyżej tabelach nr 6, 7, 8.

Wynika z nich, że:

1) w budynkach zużytych powyżej 70 % jest:

a) 4046 mieszkań w budynkach Miasta Łodzi,

b) 1201 mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych,

c) 252 mieszkania w budynkach Skarbu Państwa.

2) w budynkach w stanie zużycia pomiędzy 51 % a 70 %, których remont kapitalny jest nieuzasadniony i będą użytkowane do tzw. śmierci technicznej jest:

a) 10198 mieszkań w budynkach Miasta Łodzi,

b) 5667 mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych,

c) 923 mieszkania w budynkach Skarbu Państwa.

3) w budynkach zużytych pomiędzy 51 % a 70 %, których remont kapitalny jest uzasadniony jest:

a) 7167 mieszkań w budynkach Miasta Łodzi,

b) 8334 mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych,

c) 323 mieszkania w budynkach Skarbu Państwa.

4) w budynkach w dostatecznym stanie technicznym (zużycie 31 % - 50 %) jest:

a) 2748 mieszkań w budynkach Miasta Łodzi,

b) 16141 mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych,

c) 174 mieszkania w budynkach Skarbu Państwa.

5) W budynkach w dobrym stanie technicznym (zużycie poniżej 30%) jest:

a) 1866 mieszkań w budynkach Miasta Łodzi,

b) 788 mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Tabele nr 6. Stan zasobu mieszkaniowego – nieruchomości stanowiące własność Miasta Łodzi.

	Lata budowy								Suma	
	przed 1900 r.		1901 r.–1945 r.		1946 r.–1990 r.		po 1990 r.		budynki mieszk. /szt/	lokale mieszk. /szt/
	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./		
Budynki w stanie technicznym do wyłączenia z użytkowania i rozbiórki. **Zużycie powyżej 70%**	129	1 527	340	2511	6	8	0	0	475	4 046
Budynki, w których remont kapitalny jest ekonomicznie nieopłacalny, będą użytkowane do tzw. śmierci technicznej. **Zużycie 51% - 70%**	122	1 343	1 351	8 358	102	497	0	0	1 575	10 198
Budynki, których remont kapitalny jest uzasadniony. **Zużycie 51% - 70%**	210	3 126	454	3 993	6	48	0	0	670	7 167
Budynki w dostatecznym stanie technicznym. **Zużycie 31% - 50%**	37	359	202	1 780	50	609	0	0	289	2 748
Budynki w dobrym stanie technicznym. **Zużycie poniżej 30%**	7	119	3	82	2	57	48	1 608	60	1 866
Łącznie w poszczególnych latach	505	6 474	2 350	16 724	166	1 219	48	1 608	**3 069**	**26 025**

Tabela nr 7. Stan zasobu mieszkaniowego – nieruchomości stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych.

	Lata budowy								Suma	
	przed 1900 r.		1901 r. – 1945 r.		1946 r. – 1990 r.		po 1990 r.		budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./
	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./		
Budynki w stanie technicznym	47	477	54	715	1	9	0	0	102	1 201

do wyłączenia z użytkowania i rozbiórki. **Zużycie powyżej 70%**										
Budynki, w których remont kapitalny jest ekonomicznie nieopłacalny, będą użytkowane do tzw. śmierci technicznej. **Zużycie 51% - 70%**	127	1 629	303	3 110	126	928	0	0	556	5 667
Budynki, których remont kapitalny jest uzasadniony. **Zużycie 51% - 70%**	334	3 354	278	2 800	171	2 180	0	0	783	8 334
Budynki w dostatecznym stanie technicznym. **Zużycie 31% - 50%**	95	1 099	414	4 097	882	10 945	0	0	1 391	16 141
Budynki w dobrym stanie technicznym. **Zużycie poniżej 30%**	1	22	14	104	32	573	9	89	56	788
Łącznie w poszczególnych latach	604	6 581	1 063	10 826	1 212	14 635	9	89	**2 888**	**32 131**

Tabela nr 8. Stan zasobu mieszkaniowego – nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa (podlegające komunalizacji).

	Lata budowy								**Suma**	
	przed 1900 r.		1901 r. – 1945 r.		1946 r. – 1990 r.		po 1990 r.		budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk./ szt./
	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	lokale mieszk. /szt.		
Budynki w stanie technicznym do wyłączenia z użytkowania i rozbiórki. **Zużycie powyżej 70%**	9	66	38	186	0	0	0	0	47	252
Budynki, w których remont kapitalny jest ekonomicznie nieopłacalny, będą użytkowane do tzw. śmierci technicznej. **Zużycie 51% - 70%**	10	194	158	720	1	9	0	0	169	923
Budynki, których remont kapitalny jest uzasadniony. **Zużycie 51% - 70%**	12	85	35	238	0	0	0	0	47	323
Budynki w dostatecznym stanie technicznym. **Zużycie 31%- 50%**	2	3	17	163	2	8	0	0	21	174
Budynki w dobrym stanie technicznym. **Zużycie poniżej 30%**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Łącznie w poszczególnych latach	33	348	248	1307	3	17	0	0	**284**	**1672**

Przedstawione dane mają charakter szacunkowy, gdyż nie dla wszystkich budynków Miasto Łódź/wspólnoty mieszkaniowe dysponują aktualnymi orzeczeniami technicznymi wraz z ustalonym w nich stopniem zużycia technicznego i analizą opłacalności remontu.

Dążeniem Miasta Łodzi powinno być przeznaczenie niezbędnej ilości środków finansowych umożliwiających opracowanie dla każdego budynku tego rodzaju dokumentacji.

Z drugiej strony wydaje się to niecelowe, jeżeli nie będzie Miasta stać na wykonanie zawartych w nich zaleceń, szczególnie, że można się spodziewać, że w ok. 22 % budynków Miasta Łodzi i Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji) należy wykonać remont kapitalny, a ok. 15 %

budynków wyburzyć. W ok. 50 % budynków należy wykonać remonty o znacznym zakresie, aby uzyskać efekt poprawy ich stanu technicznego i estetycznego.

Znaczącą poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi można by osiągnąć wykonując remonty kapitalne obiektów, w których jest to uzasadnione oraz w obiektach zabytkowych (obiekty o szczególnej wartości historycznej).

W obecnej sytuacji wraz z rozbiórką zużytych już budynków Miasto Łódź może stracić ok. 5500 mieszkań.

1. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Z przedstawionego wyżej opisu stanu technicznego zasobu mieszkaniowego wynika, że wymaga on remontów, gdyż tylko ok. 1,8 % budynków uznać można za będące w stanie dobrym. Zasób budynków ze względu na znaczne zużycie techniczne wymaga wykonania robót odpowiednich do stopnia zużycia, wartości historycznej i zabytkowej, przewidywanego okresu eksploatacji.

Nakłady przeznaczane dotychczas w budżecie Miasta Łodzi na techniczne utrzymanie budynków gminnych były niewystarczające, aby zapewnić ich właściwy stan techniczny i zapobiec dalszej ich degradacji.

Zatem dane zawarte w przygotowanym Programie zakładają różne działania remontowe na zasobie pogrupowanym wg stopnia zużycia. Do działań tych należą przede wszystkim remonty kapitalne i gruntowne, wykonywane jako **zadania inwestycyjne pod nazwą „Mia100 Kamienic".** Celem ich jest osiągnięcie w ciągu kilku lat efektu poprawy stanu technicznego, estetycznego oraz modernizacja, co najmniej 100 budynków gminnych. Zadania te będą częściowo realizowane w ramach Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Łodzi. Jeżeli zakres planowanych robót wymagać będzie wykwaterowania lokatorów będą im wskazane inne lokale.

W Programie przewidziano wielkość niezbędnych nakładów, które zaspokajając potrzeby remontowe zapewnią, z jednej strony powstrzymanie dalszej degradacji budynków o znacznym stopniu zużycia, których remont kapitalny nie jest już opłacalny, wyeliminują zasób, który zagraża bezpieczeństwu zamieszkujących w nim ludzi, z drugiej strony doprowadzą do poprawy stanu technicznego budynków - szczególnie tych, których obecny stan uzasadnia poddanie ich remontom kapitalnym, bądź remontom gruntownym.

W ramach tych nakładów uwzględniono również dla wszystkich budynków środki finansowe, które pozwolą na właściwą ich eksploatację poprzez wykonywanie wszelkich napraw bieżących i systematyczną ich konserwację.

W poniższej tabeli nr 9 przedstawione zostały dane dot. potrzeb remontowych budynków Miasta Łodzi i Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji), których zaspokojenie w przewidzianej w planie do 2016 r. łącznej kwocie w wysokości **859,3 mln zł,** pozwoli na odczucie korzystnych zmian w stanie technicznym budynków.

Jako zasadę przyjęto, że we wszystkich budynkach, których nie poddaje się w danym roku remontom kapitalnym lub gruntownym, ewentualnie rozbiórkom, należy przeznaczyć odpowiednią ilość środków finansowych, aby wykonywać w nich remonty bieżące i konserwacje. Środki te zapewnią utrzymanie ich w należytym stanie technicznym. W przypadku budynków zakwalifikowanych do rozbiórki środki zostaną przeznaczone na niezbędne zabezpieczenia i konserwacje budynków, eliminujące powstanie ewentualnych zagrożeń bezpieczeństwa mieszkańców, do czasu ich ostatecznej rozbiórki.

W grupie budynków w najgorszym stanie technicznym (poz. 1 tabeli), tzn. zużytych powyżej 70 % zaplanowano sukcesywną ich eliminację z zasobu, przyjmując, że do końca 2016 r. rozbiórce ulegnie 180 budynków, na co należy przeznaczyć ok. 10,3 mln zł. Wydatek ten pozwoli wyeliminować 34% budynków z tej grupy zużycia.

W najliczniejszej grupie 1744 budynków (poz. 2 tabeli) w stanie technicznym, których zużycie określono pomiędzy 51 - 70 %, a ich remont kapitalny zarządzające nimi administracje uznają za nieopłacalny, założono wykonywanie remontów bieżących i konserwacji w wysokości 371,8 mln zł. Założony zakres robót w ramach tej kwoty pozwoli zapobiec pogarszaniu się ich stanu, a tym samym umożliwi oddalenie na dłuższy czas decyzji właścicielskiej o wyłączeniu budynków z użytkowania i ich rozbiórce. Mieszkańcy tych budynków systematycznie będą odczuwać, że stan obiektów ulega poprawie, również pod względem estetycznym.

W ramach ww. środków przewidziano również nakłady, jakie Miasto Łódź będzie musiało ponieść na remonty mieszkań dla zamieszkujących w budynkach, które będą rozbierane, a także na remonty mieszkań i pomieszczeń tymczasowych, przeznaczonych do zasiedlenia.

Kolejne dwie grupy budynków (poz. 3 i 4 tabeli) stanowią sferę działań, w której Miasto realizuje zadania inwestycyjne, zainicjowane w 2011 roku, pod nazwą **„Mia100 Kamienic".**

W grupie 717 budynków (poz. 3 tabeli) o zużyciu technicznym wynoszącym od 51 % do 71 %, których remont kapitalny jest uzasadniony, określono potrzeby w poszczególnych latach na poziomie zbliżonym do planu 2012 roku. Założono wydatki o łącznej wysokości 179,0 mln zł. Efektem tych działań będzie **wyremontowanie kompleksowe 37 budynków.** Remonty kapitalne będą prowadzone w cyklu co najmniej dwuletnim, po wyprowadzeniu z nich najemców. Rocznie oddanych będzie do użytku ok. 5 - 12 budynków.

Zakresem tych robót objęte będą również podwórka, którym nadana będzie nowa jakość dzięki naprawie nawierzchni, wykonaniu małej architektury i zieleni.

Tam, gdzie dotychczas brakowało jakiejś instalacji, w tym centralnego ogrzewania - budynki będą w nie doposażone.

W odniesieniu do pozostałych budynków tej grupy zasobu wykazane zostały nakłady na remonty bieżące i konserwacje o łącznej wartości 86,5 mln zł. W ramach tych środków, na budynki po remoncie kapitalnym założono jedynie wydatki na konserwacje.

Adresy budynków poddanych remontom kapitalnym będą w pierwszej kolejności wytypowane w części śródmiejskiej Miasta. Po zakończeniu planowanych remontów budynków, obecna grupa obiektów o tym stopniu zużycia zmniejszy się o 5,2 % „zasilając" zasób budynków w dobrym stanie technicznym.

W grupie 310 budynków (poz. 4 tabeli) o zużyciu technicznym pomiędzy 31 % a 50 % przewiduje się prowadzenie remontów gruntownych w ramach wspomnianych wyżej zadań inwestycyjnych pod nazwą **„Mia100 Kamienic".** W budynkach będą wykonywane roboty o różnym zakresie, obejmujące np. naprawy i wymianę wymagających tego elementów konstrukcyjnych, doposażenie w brakujące instalacje, wc, łazienki, termomodernizację, poprawę struktury mieszkań, remont elewacji, klatek schodowych, wymianę stolarki okiennej, remont budynków gospodarczych. Prace te w większości przypadków nie będą wymagały wyprowadzenia mieszkańców. Planuje się wyremontowanie w takim zakresie do końca 2016 roku - **189 budynków za łączną kwotę 172,6 mln zł** . Po remoncie budynki te „zasilą" grupę zasobu w dobrym stanie technicznym.

W pozostałych budynkach tej grupy nieobjętych w danym roku remontem gruntownym wykonywane będą niezbędne remonty bieżące i konserwacje o planowanej do końca 2016 roku wartości 20,5 mln zł.

W grupie 60 budynków w dobrym stanie technicznym (poz. 5 tabeli), za które uznaje się obiekty o stopniu zużycia poniżej 30 % przewiduje się realizację głównie remontów bieżących obejmujących swym zakresem m.in. remonty pokryć dachowych, remonty klatek schodowych oraz konserwacje na łączną kwotę 4,6 mln zł. W tej grupie budynków planuje się również usuwanie wad technologicznych ujawnionych w tzw. „nowym budownictwie" na osiedlu Janów i Olechów. Przewiduje się wykonanie robót ociepleniowych w 11 budynkach, których koszt szacuje się na 1,6 mln zł. Realizując założony

plan, do 2016 roku ta grupa budynków powinna się zwiększyć do 286 obiektów, dzięki wykonanym remontom kapitalnym i gruntownym.

Tabela nr 9. Potrzebne nakłady na remonty do realizacji w latach 2012 – 2016 w nieruchomościach stanowiących własność Miasta Łodzi i Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji).

Lp.	Rodzaj zasobu wg stopnia zużycia	Zakres robót, którym podda się zasób	2012			2013			2014		
			Ilość realizowana /bud./	Roboty zakończone /bud./	Wartość robót /zł/	Ilość realizowana /bud./	Roboty zakończone /bud./	Wartość robót /zł/	Ilość realizowana /bud./	Roboty zakończone /bud./	Wartość robót /zł/
1	Budynki w stanie technicznym do wyłączenia z użytkowania i rozbiórki. Zużycie powyżej 70%. /522 bud./	Rozbiórki	13	13	315 280	41	41	2 460 000	41	41	2 460 000
		Zabezpieczenia konserwacja	509	509	4 296 000	468	468	2 340 000	427	427	2 135 000
2	Budynki, w których remont kapitalny jest ekonomicznie nieopłacalny. Będą użytkowane do tzw. śmierci technicznej. Zużycie 51%-70% /1744 bud./	Remonty bieżące i konserwacje	1744	1744	14 600 000	1744	1744	27 000 000	1 744	1 744	64 442 143
3	Budynki, w których remont kapitalny jest uzasadniony. Zużycie 51%-70% /717 bud./	Remont kapitalny	12	0	10 530 000	17	12	30 985 000	15	5	37 500 000
		Remont bieżący i konserwacje	705	705	6 166 520	700	700	3 475 000	702	702	24 570 000
4	Budynki w dostatecznym stanie technicznym. Zużycie 31%-50% /310 bud./	Remont gruntowny	66	53	35 588 889	71	23	40 000 000	68	58	39 500 000
		Remonty bieżące i konserwacje	244	244	2 170 000	239	239	1 195 000	242	242	6 050 000
5	Budynki w dobrym stanie technicznym. Zużycie poniżej 30%. /60 bud./	Remonty bieżące i konserwacje	58	58	550 000	57	57	285 000	58	58	870 000
		Termomodernizacja ocieplenia budynków-usuwanie wad	2	2	500 000	3	3	260 000	2	2	330 000
Razem			3 353	3 328	74 716 689	3 340	3 287	108 000 000	3 300	3 279	177 857 143

Lp.	Rodzaj zasobu wg stopnia zużycia	Zakres robót, którym podda się zasób	2015			2016			Razem 2012 - 2016	
			Ilość realizowana /bud./	Roboty zakończone /bud./	Wartość robót /zł/	Ilość realizowana /bud./	Roboty zakończone /bud./	Wartość robót /zł/	Roboty zakończone /bud./	Wartość robót /zł/
1	Budynki w stanie technicznym do wyłączenia z użytkowania i rozbiórki. Zużycie powyżej 70%. /522 bud./	Rozbiórki	42	42	2 520 000	43	43	2 580 000	180	10 335 280
		Zabezpieczenia konserwacja	385	385	1 925 000	342	342	1 710 000	x	12 406 000
2	Budynki, w których remont kapitalny jest ekonomicznie nieopłacalny. Będą użytkowane do tzw. śmierci technicznej. Zużycie 51%-70% /1744 bud./	Remonty bieżące i konserwacje	1 744	1 744	131 087 143	1 744	1 744	134 690 643	x	371 818 929
3	Budynki, w których remont kapitalny jest uzasadniony. Zużycie 51%-70% /717 bud./	Remont kapitalny	20	10	50 000 000	20	10	50 000 000	37	179 015 000
		Remont bieżący i konserwacje	697	697	24 395 000	697	697	27 880 000	x	86 486 520
4	Budynki w dostatecznym stanie technicznym. Zużycie 31%-50% /310 bud./	Remont gruntowny	40	25	27 500 000	45	30	30 000 000	189	172 588 889
		Remonty bieżące i konserwacje	270	270	6 210 000	265	265	4 856 500	x	20 481 500
5	Budynki w dobrym stanie technicznym. Zużycie poniżej 30%. /60 bud./	Remonty bieżące i konserwacje	58	58	1 160 000	58	58	1 740 000	x	4 605 000
		Termomodernizacja ocieplenia budynków-usuwanie wad	2	2	260 000	2	2	250 000	11	1 600 000
Razem			3258	3233	245 057 143	3 116	3 191	253 707 143	x	859 338 118

Efekt przedstawionego w tabeli nr 9 planu wydatków obrazują poniższe diagramy.

Diagram nr 1 przedstawia obecny stan zasobu w podziale procentowym wg stopnia zużycia technicznego budynków.

Diagram nr 2 przedstawia stan zasobów na koniec 2016 r., przy założeniu nakładów na remonty w wysokości wynikającej z zaspokojenia potrzeb remontowych w stopniu przewidzianym w tabeli nr 9.

Diagram nr 1. Zasób mieszkaniowy w podziale procentowym wg stopnia zużycia(stan obecny).

	Budynki w stanie technicznym do wyłączenia z użytkowania i rozbiórki. Zużycie powyżej 70 %.	Budynki , w których remont kapitalny jest ekonomicznie nieopłacalny. Będą użytkowane do tzw. śmierci technicznej. Zużycie 51 % - 70 %	Budynki , w których remont kapitalny jest uzasadniony. Zużycie 51 % - 70 %.	Budynki w dostateczny m stanie technicznym. Zużycie 31 %- 50 %.	Budynki w dobrym stanie technicznym. Zużycie poniżej 30 %.
	1	2	3	4	5
% udział budynków wg stopnia zużycia	15,57	52,01	21,38	9,25	1,79
Ilość budynków w danej grupie zużycia technicznego	522	1744	717	310	60

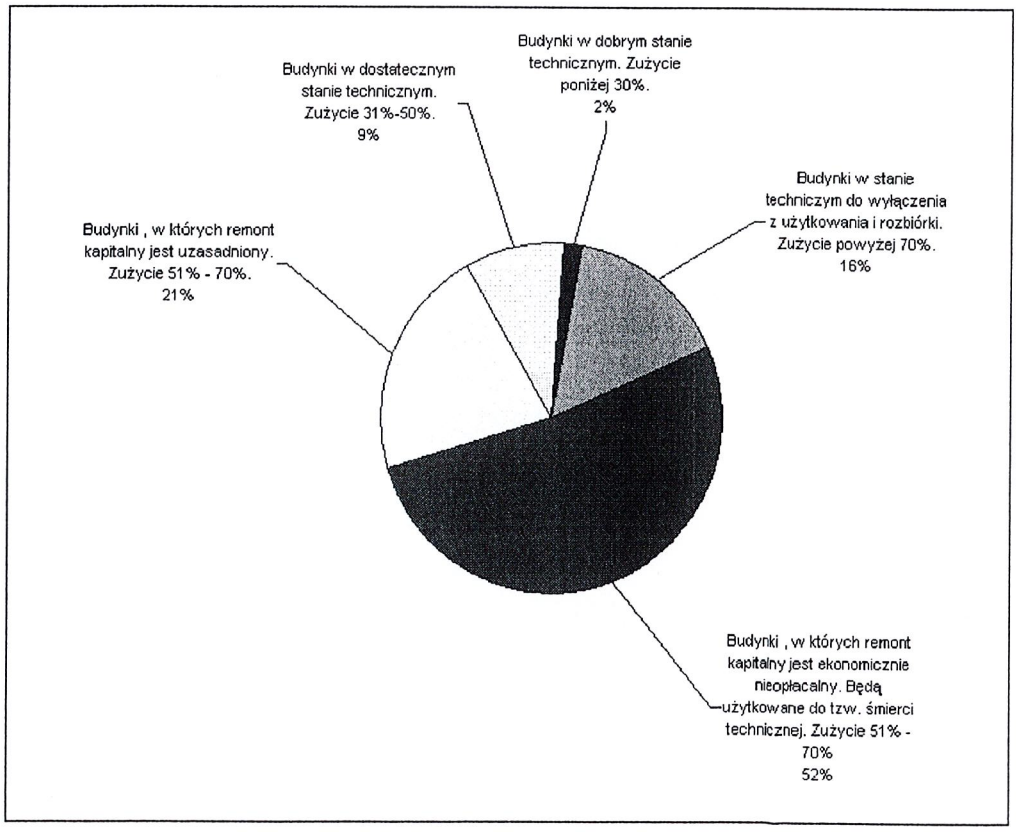
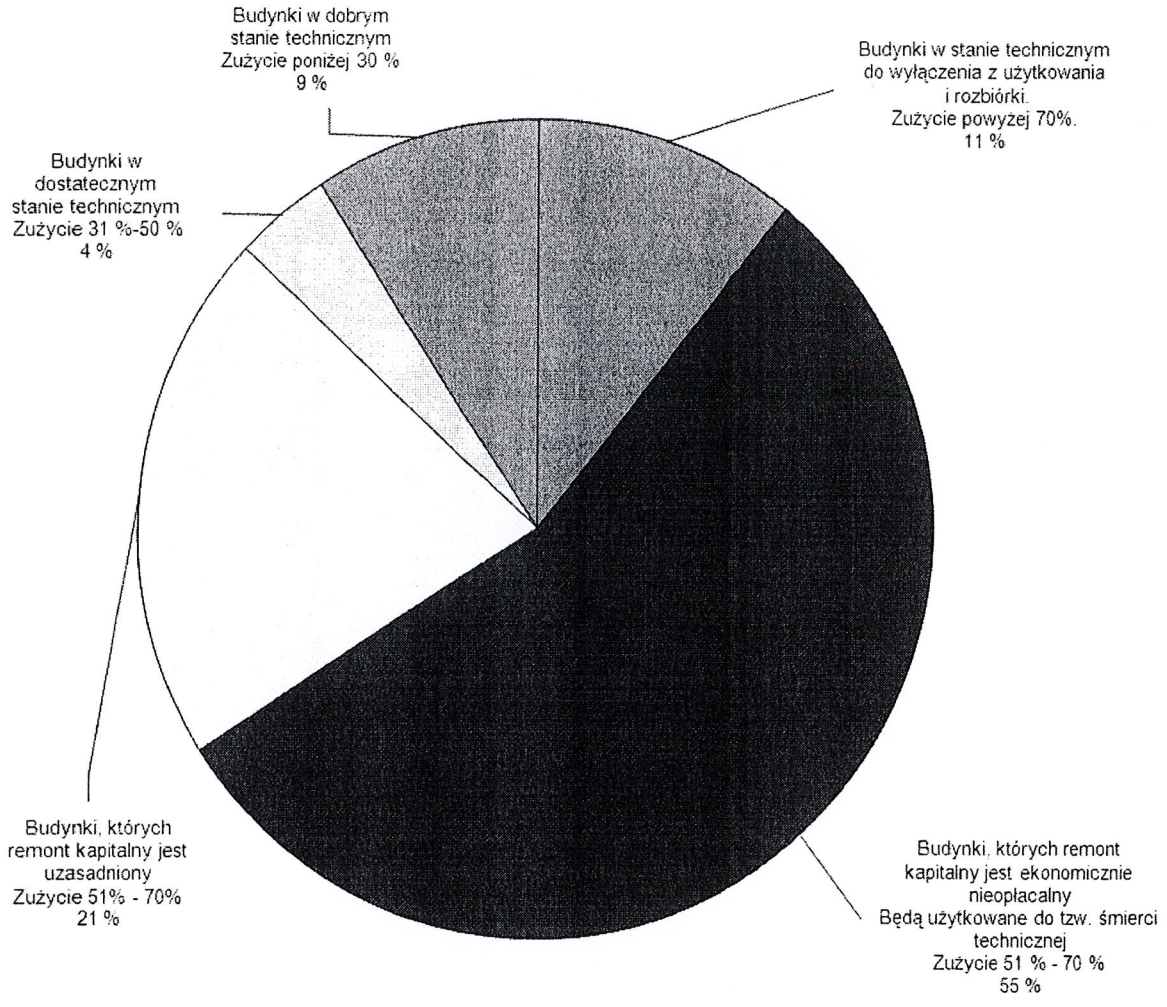


Diagram nr 2. Stan zasobu na koniec 2016 r. w podziale procentowym wg stopnia zużycia przy założeniu nakładów na remont w wysokości wynikającej z zaspokojenia potrzeb remontowych w stopniu przedstawionym w tabeli nr 9.

	Budynki w stanie technicznym do wyłączenia z użytkowania i rozbiórki. Zużycie powyżej 70 %.	Budynki , w których remont kapitalny jest ekonomicznie nieopłacalny. Będą użytkowane do tzw. śmierci technicznej. Zużycie 51 % - 70 %	Budynki , w których remont kapitalny jest uzasadniony. Zużycie 51 % - 70 %.	Budynki w dostatecznym stanie technicznym. Zużycie 31 % - 50 %.	Budynki w dobrym stanie technicznym. Zużycie poniżej 30 %.
	1	**2**	**3**	**4**	**5**
% udział budynków wg stopnia zużycia	10,78	54,96	21,27	3,81	9,10
Ilość budynków w danej grupie zużycia technicznego	342	1744	675	121	286



Realizacja planu założonego do 2016 roku, którego skutkiem będzie ożywienie procesów remontowo – inwestycyjnych w administracjach zarządzających zasobem mieszkaniowym Miasta wymagać będzie przeanalizowania, czy w obecnej formie organizacji tych jednostek możliwe będzie sprawne przeprowadzanie znacznie zwiększonej ilości zadań niż obecnie, a co za tym idzie właściwe dopasowanie tej formy do potrzeb.

2. Remonty budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto jest właścicielem części lokali.

W niniejszym Programie przyjęto realizację w nadchodzących latach robót remontowych i modernizacyjnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych o zakresie wstępnie uzgodnionym z właścicielami lokali wyodrębnionych.

Tabela nr 10 obrazuje te potrzeby. Wynika z niej, że Miasto Łódź w planowanych robotach będzie partycypować z tytułu posiadanych udziałów w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości od ok. 33,8 mln zł do 49,8 mln zł rocznie. Do 2016 roku na roboty we wspólnotach Miasto Łódź przeznaczy łącznie ok. 192,7 mln zł.

Miasto będzie czynić starania organizacyjne, aby doprowadzić do ułatwienia dostępu wspólnotom mieszkaniowym do korzystnych kredytów bankowych na remonty oraz pozyskiwania środków zewnętrznych na termomodernizację budynków.

Tabela nr 10. Potrzeby wydatków na remonty do realizacji w latach 2012 – 2016 w nieruchomościach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych.

Planowany do wykonania zakres robót	2012	2013	2014	2015	2016	Razem wartość robót
	wartość robót /zł/	wartość robót /zł/	wartość robót /zł/	wartość robót /zł/	wartość robót /zł/	
Roboty rozbiórkowe	112 000	1 700 000	350 000	560 000	530000	3 252 000
	3 budynki	17 budynków	3 budynki	5 budynków	4 budynki	32 budynki
Remonty bieżące	25 962 863	27 450 000	28 520 000	42 500 000	32 000 000	156 432 863
Termomodernizacje	1 570 000	600 000	430 000	140 000	120 000	2 860 000
	11 budynków	8 budynków	5 budynków	4 budynki	3 budynki	31 budynków
Doposażenie budynków w instalację ciepłej wody użytkowej	1 920 000	950 000	1 400 000	2 300 000	2 200 000	8 770 000
	45 budynków	30 budynków	30 budynków	33 budynki	29 budynków	167 budynków
Konserwacje	4 200 000	4 300 000	4 300 000	4 300 000	4 300 000	21 400 000

Razem	33 764 863	35 000 000	35 000 000	49 800 000	39 150 000	192 714 863

Rozdział IX. Wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi i Skarbu Państwa (podlegającego komunalizacji) oraz części wspólnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych.

W poniższej tabeli przedstawiono zbiorcze podsumowanie planowanych wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta i Skarbu Państwa (podlegającego komunalizacji) oraz części wspólnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych .

Tabela nr 11. Koszty utrzymania zasobu lokalowego.

	2012	2013	2014	2015	2016
Wydatki ogółem	**377 613 532**	**393 866 226**	**457 373 008**	**533 256 590**	**525 042 383**
1. Wydatki na eksploatację	92 567 239	82 575 435	79 871 205	77 246 760	74 555 888
2. Wydatki na media	114 635 049	106 078 617	102 604 690	99 233 258	95 776 491
3. Wydatki eksploatacyjne do wspólnot mieszkaniowych (z wyłączeniem wydatków na remonty)	31 829 692	30 797 174	29 788 610	28 809 802	27 806 219
4. Techniczne utrzymanie zasobu, w tym:	108 481 552	143 000 000	212 857 143	294 857 143	292 857 143
a) remonty kapitalne, gruntowne, modernizacje, rozbiórki, remonty w częściach wspólnych	50 536 169	76 955 000	81 970 000	83 280 000	85 680 000
b) remonty bieżące i konserwacje	57 945 383	66 045 000	130 887 143	211 577 143	207 177 143
5. Pomoc socjalna	28 800 000	29 664 000	30 553 920	31 470 538	32 414 654
6.Wyceny	1 300 000	1 751 000	1 697 440	1 639 091	1 631 988

Do oszacowania planowanych wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi i Skarbu Państwa (podlegającego komunalizacji), części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2012-2016 przyjęto następujące założenia:

a) przyjęto zmniejszanie powierzchni mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, zgodnie z założeniami opisanymi w niniejszym Programie. Dynamika zmian w poszczególnych latach wynika przede wszystkim z planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych, uwarunkowanej m.in. planowanymi modyfikacjami w systemie bonifikat. Część zmniejszającego się zasobu będzie konsekwencją planowanych rozbiórek budynków ze względu na ich stan techniczny,

b) założono coroczny wzrost kosztów eksploatacji i mediów (w przeliczeniu na 1 mkw.) o wskaźnik inflacji,

c) wydatki eksploatacyjne do wspólnot mieszkaniowych oszacowano przy założeniu zmniejszającego się zasobu w ramach działań związanych ze stopniowym „wychodzeniem" ze wspólnot mieszkaniowych,

d) koszty technicznego utrzymania zasobu przyjęto według planowanych wydatków na remonty, rozbiórki i konserwacje (z uwzględnieniem wpłat na fundusze remontowe we wspólnotach mieszkaniowych) według zestawień przedstawionych we wcześniejszej części niniejszego materiału (tabela nr 9 i 10),

e) założono wydatki na pomoc socjalną w ramach działań osłonowych,

f) założono dodatkowe wydatki na sporządzanie wycen i ekspertyz związanych z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży zgodnie z założonym planem sprzedaży lokali w poszczególnych latach.

Rozdział X. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Łodzi.

Finansowanie utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi i Skarbu Państwa (podlegającego komunalizacji) będzie pochodziło z następujących źródeł:

1) czynsze z najmu lokali mieszkalnych,

2) czynsze z najmu lokali użytkowych,

3) pozostałe przychody - pożytki z reklam, odszkodowania,

4) opłaty za użytkowanie nieruchomości (np. z tytułu umieszczenia przekaźników telefonii komórkowej),

5) źródła zewnętrzne:

a) dotacje (np. WFOŚiGW, fundusze unijne),

b) pozyskiwanie inwestorów zewnętrznych,

c) środki z kredytów, obligacji itp.,

6) zintensyfikowane działania windykacyjne oraz inne powodujące zmniejszenie zadłużenia,

7) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych,

8) dochody ze sprzedaży gruntów.

Czynnikami ograniczającymi wzrost przychodów zarządców nieruchomości są:

1) ogólnokrajowa recesja – powodująca zubożenie społeczeństwa, a tym samym zwiększająca trudności w regulowaniu należności z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych,

2) zubożenie mieszkańców – powodujące drastyczne zmniejszenie popytu na towary i usługi konsumpcyjne, a tym samym znaczne zmniejszenie zainteresowania wynajmem lokali użytkowych skutkujące obniżeniem licytowanych w przetargach stawek czynszu oraz brakiem podstaw do podnoszenia pozaprzetargowych stawek czynszu powyżej wskaźnika inflacji.

Tabela nr 12. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

	2012	2013	2014	2015	2016
Dochody ogółem	**374 766 444**	**393 935 613**	**447 446 232**	**523 279 039**	**525 263 531**
1. Czynsze za lokale mieszkalne i użytkowe	149 989 200	158 924 857	152 537 389	162 354 837	174 421 839
2. Opłaty za media	120 464 245	98 122 720	95 422 362	92 783 096	90 987 666
3. Rozliczenia ze wspólnotami	16 340 286	8 170 143	6 127 607	4 595 705	3 446 779
4. Pozostałe dochody (odszkodowania, reklamy, dzierżawy, odsetki, windykacja)	33 650 223	27 216 541	25 863 088	24 589 863	23 356 752
5. Dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych	33 981 568	56 601 351	117 192 072	182 715 284	181 254 604
6. Dochody ze sprzedaży gruntów	15 240 922	20 600 000	21 218 000	21 854 540	22 510 176
7. Dotacje (m.in. WFOŚiGW)	5 100 000	24 300 000	29 085 714	34 385 714	29 285 714

Przy szacowaniu wartości środków na finansowanie utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi i Skarbu Państwa (podlegającego komunalizacji) przyjęto następujące założenia:

1) przyjęto zmniejszanie powierzchni zasobu zgodnie z założeniami opisanymi w niniejszym Programie,

2) założono następujące zmiany stawek czynszu za lokale mieszkalne:

a) od 1.01.2013 r. – wzrost stawki bazowej nie mniej niż o 20%,

b) od 1.01.2014 r. – wzrost stawki bazowej nie więcej niż o 20%,

c) od 1.01.2015 r. – wzrost stawki bazowej nie więcej niż o 20%,

d) od 1.01.2016 r. – wzrost stawki bazowej nie więcej niż o 20%,

3) założono coroczny wzrost stawek czynszu za lokale użytkowe o 3%,

4) opłaty z tytułu mediów oszacowano przy założeniu zmniejszającego się zasobu, prognozowanych wydatków na media i zakładanego wskaźnika ściągalności opłat od najemców,

5) przy szacowaniu dochodów z tytułu rozliczeń ze wspólnotami przyjęto założenie stopniowego zmniejszania zakresu świadczenia usług zarządu wspólnotami przez administracje nieruchomościami,

6) pozostałe dochody (z reklam, dzierżawy, odsetek, odszkodowań itp.) oszacowano z uwzględnieniem założenia sukcesywnego zmniejszania zasobu komunalnego. W tej pozycji wykazane są również dodatkowe dochody z działań windykacyjnych, m.in. ze sprzedaży części portfela należności czynszowych, które założono na poziomie 10 mln zł w 2012 r. i po 5 mln zł w kolejnych latach,

7) dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych oszacowano na podstawie planowanej liczby sprzedaży lokali, głównie mieszkalnych, której dynamika wynika z planowanego w Programie wprowadzenia modyfikacji w systemie bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych,

8) założono dochody ze sprzedaży nieruchomości gruntowych powstałych po wyburzeniu budynków przeznaczonych do rozbiórki. Przyjęto konserwatywnie sprzedaż ok. 20 nieruchomości rocznie,

9) w ramach dochodów zewnętrznych przyjęto pozyskanie dotacji m.in. z WFOŚiGW. W 2012 r. założono uzyskanie dotacji na podstawie planowanych wniosków o dofinansowanie dla projektów realizowanych pod nazwą „Mia100 Kamienic", natomiast w kolejnych latach przyjęto pozyskanie dotacji na poziomie ok. 10%-17% planowanych wydatków na techniczne utrzymanie zasobu.

Zbiorcze zestawienie planowanych wydatków oraz prognozowanych dochodów na finansowanie utrzymania zasobu komunalnego przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 13. Zestawienie dochodów i wydatków na utrzymanie zasobu lokalowego.

	2012	2013	2014	2015	2016
Dochody	374 766 444	393 935 613	447 446 232	523 279 039	525 263 531
Wydatki	377 613 532	393 866 226	457 373 008	533 256 590	525 042 383
NADWYŻKA (+), NIEDOBÓR (-)	**-2 847 088**	**69 387**	**-9 926 776**	**-9 977 551**	**221 149**
Wskaźnik pokrycia wydatków	99%	100%	98%	98%	100%
SKUMULOWANA NADWYŻKA (+), NIEDOBÓR (-)	**-2 847 088**	**-2 777 701**	**-12 704 477**	**-22 682 028**	**-22 460 880**
Wskaźnik pokrycia wydatków	99%	100%	99%	99%	99%

W wyniku realizacji przyjętego Programu planowane jest osiągnięcie w 2016 roku takiego poziomu dochodów, który będzie pokrywał roczne wydatki na utrzymanie zasobu.

Rozdział XI. Podsumowanie

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012-2016 stanowi uszczegółowienie Polityki Mieszkaniowej Łodzi 2020+ w zakresie utrzymania i remontów budynków będących własnością Miasta Łodzi, Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji) oraz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Łodzi. Należy dążyć do tego, aby budynki mogły zachować swoją funkcję użytkową w jak najdłuższym czasie. Osiągnąć to można pod warunkiem utrzymania ich we właściwej sprawności technicznej. Założenia Programu zmierzają do tego, aby czynsze za wynajem lokali, jako jedno ze źródeł finansowania, mogły pokrywać większą część kosztów eksploatacji i utrzymania budynków oraz remontów. Nie jest jednak możliwe, aby w okresie 5 lat nadrobić wieloletnie zaległości. Nakłady na remonty na przestrzeni ubiegłych lat pozwalały jedynie na zaspokajanie najpilniejszych potrzeb remontowych zasobu sprowadzających się głównie do remontów bieżących i zabezpieczających przed wystąpieniem zagrożenia dla ludzi. Nakłady te nie pozwalały natomiast na planową politykę remontową i modernizacyjną.

Realizacja przedstawionego Programu nie zabezpieczy potrzeb mieszkaniowych wszystkich członków wspólnoty samorządowej. Pozwoli jednak na realizację podstawowych zadań gminy, wynikających z obowiązków ustawowych oraz Polityki Mieszkaniowej Łodzi 2020+, umożliwi udzielenie pomocy najbiedniejszym, nieposiadającym własnych mieszkań, którzy znaleźli się w dramatycznej sytuacji mieszkaniowej. Program wyznacza główne kierunki działań, jakie należy przyjąć w przyszłości w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łodzi
Tomasz Kacprzak