

Protokół
ze spotkania Zespołu Doradców Społecznych Prezydenta Miasta Łodzi,
które odbyło się w dniu 1 października 2011 r.

Tematem spotkania, które odbyło się w Urzędzie Miasta Łodzi, była Polityka mieszkaniowa Miasta Łodzi. Spotkanie prowadził Szymon Midera.

W spotkaniu udział wzięli:

- **Hanna Zdanowska - Prezydent Miasta Łodzi**
- **Marek Cieślak - Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi**
- **Arkadiusz Banaszek – Wiceprezydent Miasta Łodzi**
Krzysztof Apostolidis – Społeczny Doradca Prezydenta Miasta
- **Jarosław Bauc – Społeczny Doradca Prezydenta Miasta**
- **Profesor dr hab. Tadeusz Markowski – Społeczny Doradca Prezydenta Miasta**
- **Sławomir Lachowski – Społeczny Doradca Prezydenta Miasta**
- **Jacek Sz wajcowski – Społeczny Doradca Prezydenta Miasta**
- **Piotr Pustelnik - Społeczny Doradca Prezydenta Miasta**

Pan Arkadiusz Banaszek przedstawił prezentację pn. „Polityka Mieszkaniowa Miasta Łodzi”. Pan Krzysztof Apostolidis zaproponował, aby sporządzić plan sprzedaży budynków i mieszkań komunalnych na wolnym rynku np. na najbliższe 10 lat i sukcesywnie go realizować. W ten sposób, według jego wyliczeń, Miasto mogłoby uzyskać kwotę ok. 5 mld zł. Prezydent Miasta Hanna Zdanowska wyjaśniła, że obecnie obowiązujące przepisy prawa, np. ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie umożliwi sprzedaży mieszkaniowego zasobu gminy na wolnym rynku ze względu na to, że daje lokatorom prawo pierwokupu. Ustawodawca przyznał samorządom prawo decydowania o wysokości bonifikaty, z jaką lokator będzie mógł wykupić mieszkanie. W Łodzi, na podstawie uchwały Rady Miejskiej, przy jednorazowej wpłacie bonifikata jest duża i kupujący płaci 8% wartości nieruchomości. Sytuację Miasta komplikuje także fakt, że niektóre budynki, w których wykupiono mieszkania, są obecnie wyłączone z użytkowania np. wskutek decyzji o ich wyburzeniu, co nakłada na Miasto konieczność wypłaty odszkodowań. Z kolei w innych budynkach komunalnych lokale nie posiadają statusu mieszkań samodzielnych. Wynika to z uwarunkowań historycznych, gdyż specyfiką Łodzi są mieszkania o dużej powierzchni 100 - 300 m², które – po podziale na pojedyncze pokoje – były przydzielane kilku rodzinom. W tej chwili rozpoczęty został proces usamodzielniania tych lokali poprzez proponowanie lokatorom przeniesienia się w inne miejsca. Pan Arkadiusz Banaszek zauważył, że obecnie zainteresowanie mieszkańców taką formą sprzedaży nie jest już tak duże, jak w latach 2003-2007. Spadek popytu jest zauważalny. Zainteresowaniem cieszą się jedynie lokale o powierzchni 40 do 60 m².

Arkadiusz Banaszek podkreślił, że obecnie realizowane przez Miasto takie projekty, jak PROREVITA czy „100 kamienic” nie są projektami długofalowymi i nie zostaną przeprowadzone z sukcesem, o ile nie będą skoordynowaną z odpowiednią polityką socjalną. Taka polityka powinna opierać się nie tylko na budowaniu pozytywnego wizerunku miasta i jego przestrzeni publicznej, ale także na odtworzeniu warstwy mieszczańskiej. Niezbędne działania Miasto chce rozpocząć na jednym obszarze, tj. w śródmieściu. Ponieważ ze względów finansowych Miasto nie może samodzielnie realizować polityki rewitalizacyjnej, dlatego ważne jest wykorzystanie możliwości, jakie dają fundusze unijne, fundusze norweskie, program Jessica czy też partnerstwo publiczno-prywatne.

Prezydent Hanna Zdanowska poinformowała, że zainteresowanie zakupem budynków jest uzależnione od ich położenia. Więcej chętnych jest na te nieruchomości, które zlokalizowane są tam, gdzie będą odnawiane całe kwartały. Kupujący nie chcą budynków z lokatorami, ponieważ często są to osoby nieregularnie płacące czynsz.

Pan Jarosław Bauc zauważył, że podstawą określenia ceny nieruchomości może być albo cena 1 m² albo wartość całej nieruchomości. Prezydent Hanna Zdanowska podkreśliła, że w przypadku nieruchomości wycenionych na kwotę powyżej 300 tys. zł decyzję o sprzedaży podejmuje Rada Miejska i mimo tego, że cena jest realna, radni często stawiają zarzut, że jest zbyt niska.

Pan Arkadiusz Banaszek nawiązał do sprawy społecznej rewitalizacji terenów śródmiejskich i stwierdził, że potrzebne są programy osłonowe, których podstawą jest określenie standardu socjalnego. Obecnie 30% lokali socjalnych znajduje się w śródmieściu. Poprawa wizerunku ulicy Piotrkowskiej oraz sukces Nowego Centrum Łodzi uwarunkowane są wygenerowaniem ruchu lokali socjalnych poza centrum Łodzi. Podkreślił ponadto, że ważną sprawą jest kwestia przygotowania i zrealizowania prywatyzacji zarządzania nieruchomościami oraz kwestia długofalowej polityki czynszowej obejmującej urealnienie czynszów oraz właściwą politykę remontową.

Prezydent Miasta Hanna Zdanowska wyjaśniła, że problem mieszkaniowy spowodowany jest także przyznawaniem mieszkań komunalnych na czas nieograniczony. Jeżeli lokator regularnie płaci czynsz, mieszkanie jest praktycznie nie do odzyskania przez miasto. Taka sytuacja powoduje, że w Łodzi ponad 6 tys. rodzin oczekuje na przydział mieszkania komunalnego. Dodała ponadto, że miasto chcąc przyspieszyć rewitalizację centrum, nie tylko wyprowadza z tego rejonu lokale socjalne, ale samo przystępuje do remontu miejskich kamienic na ulicy Piotrkowskiej w celu ich późniejszej sprzedaży.

Pan Sławomir Lachowski poruszył sprawę systemu naliczania czynszów w mieszkaniach komunalnych. Podkreślił, że w większości miast na świecie stosowany jest tzw. algorytm geograficzny. Najbardziej atrakcyjne miejsca w mieście powinny być zamieszkiwane przez osoby, które na to stać.

Pan Jarosław Szwajcowski zwrócił uwagę na problem roli, jaką Miasto powinno pełnić i kwestię tego, czy powinno posiadać jakiegokolwiek nieruchomości. Jeżeli posiada, problemy związane z nieruchomościami komunalnymi są ogromne. Jego zdaniem Miasto nie powinno być właścicielem żadnych nieruchomości, dlatego też należy do tego dążyć poprzez jasne i precyzyjne określenie zasad sprzedaży posiadanych nieruchomości. Można zaplanować w długim okresie czasu sprzedaż każdego dnia jednej kamienicy i kilku mieszkań przy jednoczesnym założeniu stosowania programów pomocowych dla określonej grupy mieszkańców. Pomoc może być realizowana poprzez wynajem przez miasto nieruchomości komunalnych za bezcen albo poprzez zlecenie podmiotom zewnętrznym wynajmu mieszkań komunalnych. Drugim ważnym problemem jest sposób, w jaki Miasto powinno przekazać mieszkańcom zasady polityki mieszkaniowej. Istotne jest pokazanie w sposób transparentny sytuacji ekonomicznej Miasta i jego planów związanych z polityką mieszkaniową oraz stworzenie zachęt dla mieszkańców chcących uczestniczyć w jej realizacji, np. udzielanie upustów od ceny rynkowej mieszkań, tym mniejszych, im później zdecydują się oni na taką transakcję.

Pan Jarosław Bauc podkreślił, że Miasto jest w stanie dokonać rewitalizacji tylko w pojedynczych przypadkach. Jego zdaniem można sprzedawać nieruchomości niezrewitalizowane oraz takie, które są w trakcie rewitalizacji. Rolą Miasta jest dbanie o urbanistykę, i w procesach sprzedaży powinno to być jasno określone, np. w formie wymagań stawianych przyszłym inwestorom. Pan Piotr Pustelnik stwierdził, że Miasto powinno rewitalizować jedynie te miejsca, które są unikalne i charakterystyczne dla tkanki miejskiej.

Na tym spotkanie zakończono.

Protokół sporządził: Szymon Midera.