

Protokół nr 4/I/2019

posiedzenia Komisji Rozwoju i Działalności Gospodarczej
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 31 stycznia 2019 r.

I. Obecność na posiedzeniu.

stan Komisji - 5 radnych,
obecnych - 4 radnych,
nieobecny - 1 radny, tj.:
- pan radny Kamil Deptuła.

oraz zaproszeni goście.

Listy obecności stanowią **załącznik nr 1 i 2** do niniejszego protokołu.

Zaproszenie na posiedzenie stanowi **załącznik nr 3** do nin. protokołu.

II. Proponowany porządek posiedzenia:

1. Zaopiniowanie wniosku Zarządu Lokali Miejskich w sprawie ponownego zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego nr 1U, położonego przy ul. Niciarnianej 5 w Łodzi.
2. Informacja na temat oddziaływania procesów rewitalizacyjnych na warunki prowadzenia działalności gospodarczej na terenie Łodzi.
3. Sprawy wniesione i wolne wnioski.

III. Przebieg posiedzenia i ustalenia.

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek powitał radnych obecnych na sali obrad, oraz zaproszonych gości. Następnie Pan Przewodniczący zaproponował wprowadzenie do porządku posiedzenia następujących, dodatkowych punktów:

- zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Aleksandra Zelwerowicza 62 – **druk nr 10/2019** (pkt 1a).

- oraz zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Kłosowej 3 – **druk nr 11/2019** (pkt 1b).

Zebrani zaakceptowali tę propozycję, przyjmując jednomyślnie porządek posiedzenia.

Ad. 1. Zaopiniowanie wniosku Zarządu Lokali Miejskich w sprawie ponownego zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego nr 1U, położonego przy ul. Niciarnianej 5 w Łodzi.

Specjalista w Zarządzie Lokali Miejskich pan Krzysztof Adamowicz przedstawił zebranym powyższy wniosek.

Nie zgłoszono pytań i głosów w dyskusji.

Za pozytywnym zaopiniowaniem tego wniosku głosowało **3 radnych, przeciw — nikt, nikt** też nie **wstrzymał się** od głosu.

Komisja zaopiniowała zatem pozytywnie przedmiotowy wniosek Zarządu Lokali Miejskich.

Ad. 1a. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Aleksandra Zelwerowicza 62 – druk nr 10/2019.

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pani Katarzyna Sobańska przedstawił zebranym powyższy projekt uchwały (**załącznik nr 4** do protokołu).

Następnie rozpoczęto fazę pytań i dyskusji.

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek poprosił o informację nt. obiektu, usytuowanego na terenie przedmiotowej nieruchomości.

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pani Katarzyna Sobańska powiadomiła zebranych, że na terenie tym znajduje się budynek mieszkalny, wzniesiony w latach siedemdziesiątych XX wieku.

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek poprosił o odpowiedź na pytanie, w jaki sposób Miasto weszło w posiadanie tego budynku.

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pani Katarzyna Sobańska powiedziała, że Gmina przejęła ten obiekt na skutek rozwiązania umowy użytkowania wieczystego nieruchomości – w związku ze śmiercią użytkowników wieczystych.

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek ocenił, że mieliśmy wobec tego w omawianym przypadku do czynienia z pewną formą spadkobrania.

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pani Katarzyna Sobańska zgodziła się z tym stwierdzeniem.

Więcej pytań i głosów w dyskusji nie zgłoszono.

Za pozytywnym zaopiniowaniem projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Aleksandra Zelwerowicza 62 – **druk nr 10/2019** – głosowało **3 radnych**, **przeciw** nie głosował **nikt**, **nikt** również nie **wstrzymał się** od głosu.

Komisja wydała więc pozytywną opinię w sprawie przedmiotowego projektu uchwały.

Ad. 1b. Zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Kłosowej 3 – druk nr 11/2019.

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pani Katarzyna Sobańska przedstawiła zebranym przedmiotowy projekt uchwały (**załącznik nr 5** do protokołu).

Następnie rozpoczęto fazę pytań i dyskusji.

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek zadał pytanie, w którym dokładnie miejscu znajduje się ta nieruchomość.

P.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości UMŁ w Departamencie Gospodarowania Majątkiem pani Katarzyna Sobańska poinformowała zebranych, że nieruchomość ta znajduje się na terenie Teofilowa Przemysłowego – między ul. Szczecińską, a ul. Ratajską. W sąsiedztwie tej nieruchomości znajduje się budynek szkolny usytuowany przy ul. Ratajskiej oraz stacja benzynowa.

Więcej pytań i głosów w dyskusji nie zgłoszono.

Za pozytywnym zaopiniowaniem powyższego projektu uchwały RM głos oddało **3 członków Komisji**, **przeciw** nie głosował **nikt**, **nikt** również nie **wstrzymał się** od głosu.

Komisja zaopiniowała zatem pozytywnie przedłożony projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi.

Ad. 2. Informacja na temat oddziaływania procesów rewitalizacyjnych na warunki prowadzenia działalności gospodarczej na terenie Łodzi.

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek powiedział: „poprosiliśmy na dzisiejsze

posiedzenie Komisji Panów, przedstawiciele Biura ds. Rewitalizacji, ponieważ w różnych rozmowach z mieszkańcami pojawiają się interesujące tematy odnośnie wpływu procesów rewitalizacyjnych generalnie na działalność gospodarczą – bo wiadomo, że rewitalizacja, to nie są tylko lokale mieszkalne, ale także lokale użytkowe. I prosilibyśmy Panów o przedstawienie, jak to z Państwa perspektywy wygląda, co przedsiębiorcy mogą w związku z procesami rewitalizacyjnymi w Łodzi oczekiwać – bardzo proszę o taką informację.”

Dyrektor Biura ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Marcin Obijalski powiedział: „jeżeli chodzi o przedsiębiorców w procesie rewitalizacji – oczywiście, tak patrząc jakby szerzej przez to, co zapisaliśmy w Gminnym Programie Rewitalizacji, to myślę, że należałoby się skoncentrować na tzw. dźwigni finansowej. Bardzo podkreślaliśmy ten element, przedstawiając Program Rewitalizacji, cały proces i jego konstrukcję, gdzie ta interwencja publiczna miała przede wszystkim spowodować pobudzenie tej interwencji też i włączenie się kapitału prywatnego w cały proces przemian w centrum Miasta. Tak to opisaliśmy już w samym Programie i to jest, wydaje mi się jeden z fundamentów i też warunek powodzenia całego procesu rewitalizacji Łodzi. Sama interwencja w zasób komunalny, czy w przestrzenie, których Miasto jest właścicielem, oczywiście nie jest w stanie niczego zmienić i cały proces jakby tak budowaliśmy, żeby właśnie taki pewien efekt kuli śniegowej wywołać tą interwencją, którą zaplanowaliśmy właśnie jako Miasto, przede wszystkim w ramach projektów rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi, czyli te pierwsze osiem obszarów, które obecnie są w trakcie realizacji. To jest projekt o wartości blisko miliarda złotych – i to jest chyba taki największy jakby impakt, który rozpoczął pewne przemiany centrum Miasta, aby zrobić z niego obszar po prostu atrakcyjny dla mieszkańców, przedsiębiorców i turystów. I taka była główna idea – na dzień dzisiejszy widać, że gdzieś to założenie się chyba sprawdza, bo jak widzimy po tych wszystkich prywatnych inwestycjach, które się w tej chwili w centrum Miasta realizują, a o których jeszcze kilka lat temu można było tylko pomarzyć, bo prawie nikt się nie interesował centrum Miasta. Na pewno nikt nie chciał, żeby budownictwo mieszkaniowe rozwijać w centrum Łodzi – wszyscy raczej poszukiwali takich terenów inwestycyjnych położonych bardziej na obrzeżach Miasta. Ten trend się zupełnie odwrócił i tutaj zarówno od strony nowych biurowców, które w Łodzi powstają, ale myślę, że tutaj największą jakby korzyścią z tego uzyskanego efektu są te wszystkie inwestycje mieszkaniowe – ponieważ mieszkańcy w centrum Miasta są naturalnymi klientami lokali użytkowych, które w Mieście funkcjonują. I w momencie, kiedy w centrum brakowało mieszkańców i mieliśmy koncentrację tylko przestrzeni biurowych, czyli taki niewłaściwy mikś funkcji w Mieście, siłą rzeczy lokalom użytkowym, prowadzonym przez mikroprzedsiębiorców najczęściej, po prostu byłoby trudno – bo pewnie niewiele osób by z tych usług korzystało. A my, jako Biuro ds. Rewitalizacji, koncentrujemy się przede wszystkim na tych najmniejszych przedsiębiorcach, którzy wynajmują niewielkie lokale użytkowe i prowadzą tam różnego rodzaju działalności. I zależy nam na tym, żeby te lokale użytkowe, które są, które do tej pory nie były jeszcze wynajęte, żeby one po prostu były wynajmowane i żeby osoby te mogły swoje biznesy prowadzić, a warunkiem takiego udanego biznesu jest to, żeby w pobliżu był po prostu klient, czyli najlepiej mieszkaniowiec. I ten efekt widać już, że uzyskujemy i tych klientów w centrum Miasta i tych lokali pojawia się coraz więcej. Przestrzenie biurowe wiadomo, że w określonych godzinach również generują dużo większy ruch, bo też osoby wychodzą na przerwy, kupują tam sobie jakieś posiłki, czy też robią zakupy po drodze do pracy – więc to siłą rzeczy również sprzyja temu, żeby te lokale użytkowe funkcjonowały lepiej, ale przede wszystkim ci mieszkańcy nowi, którzy pojawiają się w centrum Miasta, też są naturalnymi klientami. Dodatkowo, że będzie więcej klientów jak będzie więcej mieszkańców, ale też jest tutaj szansa na pewien proces gentryfikacji. Gentryfikacja, czyli takie procesy przemian w centrach

miast, bardzo często prowadzą do tego, że centra stają się elitarne, że prowadzą do wykluczenia pewnych grup społecznych – i to jest jakby negatywny element takich zmian kompleksowych, zmierzających do tego, żeby centra miast były bardziej atrakcyjne. Ale my staramy się uczyć na doświadczeniach innych, którzy takie błędy popełnili i stworzyli takie elitarne centra – bardzo często też właśnie z niewłaściwymi funkcjami, gdzie promowane są funkcje biurowe, użytkowe, a np. brakuje mieszkańców i te centra po pewnych godzinach są martwe – Warszawa jest tutaj dobrym przykładem, gdzie obszary w centrum świecą pustkami po godz. 17.00 – 18.00, czyli nie ma tam żadnego ruchu. My w Łodzi mamy o tyle dobrą sytuację, że posiadamy akurat ten zasób mieszkaniowy, który najczęściej jest uznawany za pewne obciążenie, natomiast w procesie rewitalizacji centrum Miasta jest dużym atutem, ponieważ poprzez to, że posiadamy ten zasób mieszkań komunalnych właśnie w centrum Miasta, możemy jakby tworzyć trochę miejsc społecznych. Czyli, dzięki temu uzyskujemy taki efekt, że pojawiają się potencjalni nabywcy, korzystający z usług przedsiębiorców, którzy mają różne potrzeby – czyli nie tylko najemcy nowych apartamentów, które tam powstają, ale również najemcy lokali komunalnych, którzy są może trochę gorzej sytuowani, jeżeli chodzi o pozycję ekonomiczną, natomiast są bardzo pożądanymi w Mieście, jak większość grup, które nie szkodzą Miastu, czyli nie dewastują, tylko szanują to, co jest wokół. A osoby, które wprowadzają się do kamienic po remontach, to są właśnie tego typu osoby, ponieważ tutaj weryfikujemy przede wszystkim ich historię czynszową, czyli nie może być tu zadłużenia i osoby te muszą być w stanie taki czynsz, który jest, opłacać – więc jest tutaj pewna weryfikacja pod tym kątem. I dzięki temu, że uzyskujemy to zróżnicowanie, taki miks społeczny, też uzyskujemy odbiorców innych usług. Był taki moment, gdzie na ul. Piotrkowskiej było bardzo dużo sklepów z używaną odzieżą i tanimi artykułami przemysłowymi – w tej chwili to już jest minimalna skala, natomiast jeszcze jest sporo tego typu usług na tych ulicach położonych trochę dalej od ul. Piotrkowskiej (np. ul. Wschodnia, czy ul. Rewolucji 1905 r.), gdzie proces rewitalizacji w tej chwili się rozpoczął. Czyli, tutaj efektu jeszcze nie uzyskaliśmy, ale wydaje mi się, że właśnie uzyskamy go w niedługim czasie – dzięki temu, że będą po prostu w okolicy inni nabywcy nie będzie chętnych na taką skalę do skorzystania z zakupów w sklepach z używaną odzieżą, czy z alkoholem. Być może pojawi się tam potrzeba otwarcia większej ilości piekarni, czy cukierni – naturalnie, rynek to będzie regulował. Ten rynek po prostu, poprzez to, że jest popyt i jest podaż – i to po prostu jest naturalny mechanizm, który się pojawia, a my jako Miasto, kreując właśnie w dużej mierze ten miks społeczny w centrum Miasta, umożliwimy to. To jest znaczący potencjał, który wydaje mi się, że w dużej mierze mieszkańcy Łodzi wykorzystają – ci przedsiębiorcy, którzy chcą prowadzić określoną działalność, na pewno dla siebie miejsce znajdą. Tutaj, patrząc na to bardzo mocno z góry i przekładając na konkrety, na liczby – oczywiście, w ramach tych projektów rewitalizacji obszarowej, to jest największa skala tej inwestycji jeżeli chodzi o zasób Miasta i również w zakresie lokali użytkowych. Zwiększamy w sposób znaczący liczbę lokali użytkowych w stosunku do tego, co miało miejsce przed remontami – głównie dzięki zmianie funkcji parterów kamienic przy ul. Włókienniczej. Właśnie przy ul. Włókienniczej i ul. Rewolucji 1905 r. też były w niektórych kamienicach, w budynkach frontowych, mieszkania na parterach, a teraz będą tam lokale użytkowe – więc wszędzie partery zamieniamy w lokale użytkowe. Po różnych analizach doszliśmy bowiem do wniosku, że mieszkania w parterach budynków frontowych, przy ulicy, nie mają po prostu racji bytu – przede wszystkim jest to niski komfort dla mieszkańców, mieć okna na wysokości oczu osób, które przechodzą chodnikiem, ale w głównej mierze z uwagi na i bezpieczeństwo, bo lokale użytkowe, które mają witrynę, są czynne też często dłużej i też fakt ten powoduje to, że osoby przechodzące przez Miasto czują się bezpieczniej. Idąc taką ulicą czujemy się bezpiecznie, bo jest jakiś ruch, więc jest takie poczucie większego bezpieczeństwa, ale przede wszystkim chodziło o to, żeby nowe przestrzenie Miasta

udostępnić też osobom przedsiębiorczym. I na ul. Włókienniczej takich lokali nie było w ogóle, a w tej chwili wszędzie w parterach będą lokale użytkowe, więc będziemy też mogli je wynająć kolejnym osobom. I oczywiście, przed procesem rewitalizacji, zanim te kamienice zaczniemy remontować, wiele lokali użytkowych jest po prostu pustych – kiedyś, jak się szło ul. Wschodnią, bardzo popularna była tzw. płyta OSB, czyli były pozabijane szyby właśnie takimi płytami i te lokale stały puste, zabezpieczone w taki prowizoryczny sposób. I do momentu, kiedy – nie możemy kompleksowo wyremontować kamienicy, bo najczęściej jest tak, że tam nie tylko ten jeden lokal jest w złym stanie, tylko po prostu cały budynek jest w stanie bardzo kiepskim i bez inwestycji kompleksowej w cały budynek często takiego lokalu po prostu też nie udaje się przywrócić do właściwego stanu technicznego. Są oczywiście takie sytuacje, gdzie można remontować tylko i wyłącznie ten lokal użytkowy, ale jednak najczęściej jest tak, że wymaga remontu już sam budynek i wtedy uzyskujemy po tym remoncie pełnowartościowy lokal użytkowy. Dla przykładu podam, że taki lokal znajduje się przy ul. Nawrot, bardzo blisko ul. Piotrkowskiej – to jest lokal komunalny. Kiedyś chodziliśmy z potencjalnymi najemcami i pokazywaliśmy im lokale i okazało się, że ten lokal nie ma po prostu żadnego węzła sanitarnego – więc trudno wynająć lokal, mimo świetnej lokalizacji, bez węzła sanitarnego. Zdarzają się więc też tego typu kwestie, bardzo problematyczne, jeżeli chodzi o zasób lokali użytkowych miejskich, w tych budynkach, które nie były poddawane jeszcze kompleksowym remontom – że po prostu okazuje się, że nawet nie spełniają tych minimalnych standardów, stąd trudno je wynająć. Pomijam już tę kwestię, że te obszary, które jeszcze nie były poddane kompleksowo procesowi rewitalizacji, też mają mało atrakcyjne otoczenie i jeżeli do tego dołożymy właśnie to, że stan tego lokalu jest niezadowolający, to nie można się dziwić, że trudno te lokale wynająć. Dzięki procesowi rewitalizacji również to zmieniamy i te lokale oferujemy w zupełnie innym standardzie.”

Inspektor w Biurze ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Rafał Lewonowski powiedział: „w ramach pilotażu jestem zatrudniony jako osoba do kontaktu z przedsiębiorcami. W pierwszej kolejności chciałem opowiedzieć o tym kontakcie, który właśnie jest z osobami, prowadzącymi działalność gospodarczą na obszarze rewitalizacji – przede wszystkim, aktualnie koncentrujemy się na najemcach lokali, których dotyczą obecne procesy inwestycyjne, czyli mówimy tutaj o nieruchomościach, a także o najemcach lokali przy remontowanych drogach. Ogólna zasada jest taka, że rzetelnie informujemy o całym procesie inwestycyjnym, o tym wszystkim, co się dzieje w nieruchomości przy remontowanej drodze. Jeżeli chodzi o najemców lokali użytkowych, w tych nieruchomościach, które będą remontowane, bądź już są remontowane w ramach rewitalizacji obszarowej, to od początku mojego zatrudnienia w ramach pilotażu, czyli od dwóch lat, nawiązałem kontakt z wszystkimi najemcami lokali użytkowych i przedstawiłem im wszelkie zagadnienia, związane z całym procesem inwestycyjnym oraz z możliwościami uzyskania lokalu zamiennego. Jestem w bieżącym kontakcie z tymi osobami i informujemy ich też o wszystkich, ewentualnych zmianach. Kiedy okazuje się, że przetarg nie został rozstrzygnięty i są przesunięcia w naszych harmonogramach, to także taka informacja jest przekazywana. Chcemy, żeby najemcy mogli jak najdłużej móc zajmować dany lokal – jeżeli oczywiście jest taka potrzeba. Jeżeli chodzi o ilości tych lokali, to przed rozpoczęciem rewitalizacji obszarowej 98 lokali użytkowych było zajętych – aktualnie tych lokali zajętych jest 51. Te lokale są opróżniane na bieżąco w związku z kolejnymi rozstrzygnięciami przetargów, kolejnymi przejęciami kamienic przez wykonawców. I najemcy odnajdują nowe lokale, często przy mojej pomocy – ponieważ ja oczywiście służę taką pomocą, pomagam szukać lokali zamiennych we współpracy z Wydziałem Lokali Użytkowych Zarządu Lokali Miejskich. Udzielamy wszelkiej pomocy związanej ze znalezieniem tego lokalu, z możliwością jego wynajmu. Wśród tych 51 lokali użytkowych,

17 lokali znajduje się w budynku przy ul. Sienkiewicza 61 – czyli na terenie nieruchomości położonej przy pasażu Schillera. Cała reszta tych lokali, to są lokale pozostałe w obszarach, w których jeszcze nie rozpoczęły się remonty. Jest też pewna część najemców, którzy nie opuszczają lokali użytkowych podczas wykonywanych prac – z uwagi na to, że nie ma tam remontu kapitalnego. Dobrym przykładem jest tu budynek przy ul. Piotrkowskiej 77, gdzie aktualnie trwa remont, a mimo to Klub „Siódemki” oraz „Irish Pub” prowadzą tam nadal swoją działalność. Tam już rozpoczął się proces inwestycyjny, prowadzony jest remont części elewacji i podwórza – i w takim przypadku ja jestem w stałym kontakcie pomiędzy wykonawcą, pomiędzy inżynierem kontraktu, pomiędzy Zarządem Inwestycji Miejskich, a także Zarządem Lokali Miejskich – tak, żeby ci najemcy w jak najmniejszym stopniu odczuli ten remont w trakcie jego trwania. Są tam więc uzgadniane wszystkie kwestie dostępności do tych lokali. Na terenie innych remontowanych nieruchomości takich lokali użytkowych, które nie są opuszczane przez najemców, jest 26 – na całym obszarze rewitalizacji.

Tak, jak Pan Dyrektor wspominał, liczba tych lokali użytkowych się znacznie zwiększy, ponieważ po zakończeniu rewitalizacji obszarowej będzie ich 198 – ze 132 lokali, które istnieją dotychczas. Znacznie wzrośnie też ilość biur, bo będzie ich 119 w przestrzeni dostępnej. Teraz tych biur jest bardzo mało – aktualnie było ich 33. Również znacząco wzrośnie liczba pracowni twórczych – aktualnie w tych ośmiu obszarach rewitalizacji mamy 4 pracownie, a będziemy ich mieli 38. Będą one funkcjonować przy ul. Włókienniczej, ale także przy ul. Sienkiewicza 79 oraz na terenie innych nieruchomości na obszarze poddanym rewitalizacji.

Aktualnie, jeżeli chodzi o najemców, którzy funkcjonują przy remontowanych drogach – z wszystkimi tymi najemcami odbywały się spotkania przed rozpoczęciem remontu. Właściwie zaraz po uzyskaniu informacji odnośnie tego, kiedy wykonawca rozpoczyna prace na remontowanym odcinku, organizowaliśmy spotkania, gdzie był wykonawca, przedstawiciele Zarządu Inwestycji Miejskich i informowaliśmy o całym, możliwym zakresie remontu, pokazywaliśmy mapy, przedstawialiśmy etapowanie prac na tych odcinkach – i także na bieżąco o wszelkich ewentualnych zmianach informujemy.

Ci najemcy, którzy funkcjonują w lokalach komunalnych, z tytułu remontu drogi korzystają z ulgi w czynszu w wysokości 80 %. Ulga ta naliczana jest automatycznie – czyli najemcy nie muszą występować o jej przyznanie. I na bieżąco informujemy o tym, co się dzieje. Są też telefony do nas, do Biura, w związku z pewnymi sytuacjami, które się dzieją – i my od razu interweniujemy. Były też spotkania z najemcami w trakcie trwania remontu – spotykaliśmy się i informowaliśmy o tym, co się dzieje w trakcie remontu. Najemcy nie do końca mają też wiedzę odnośnie wykonawców – widząc, że jest remont twierdzą, że wszystko robi Miasto, chociaż tam wchodzi także gestorzy sieci, którzy wykonują swoją część remontu. I o wszystkich tych sytuacjach, które się dzieją, w jak największym stopniu staramy się informować.

Jeżeli chodzi o bieżące remonty, to są to takie działania, aczkolwiek w ramach Biura i w ramach mojej pracy jeszcze opracowujemy coś takiego, jak... [**zapis nieczytelny**]. W ramach wypracowania tego modelu powstał zespół do spraw wdrożenia tego modelu, w zespole są członkowie wielu jednostek Urzędu, czyli Zarząd Lokali Miejskich, Biuro Gospodarki Mieszkaniowej, Biuro Obsługi Inwestora, Biuro Promocji Zatrudnienia i Obsługi Działalności Gospodarczej – jest 14 członków tego zespołu. Są tam także przedstawiciele Komitetu Rewitalizacji. Działanie tego zespołu polega na tym, żeby stworzyć kompleksowy plan ożywienia gospodarczego na określonym terenie – który polega na tzw. automatyzacji przestrzeni, czyli na próbie wykreowania pewnych funkcji w tych lokalach użytkowych, którymi dysponujemy. Nie tylko w naszych lokalach użytkowych, ale także w lokalach prywatnych, ponieważ też chcemy nawiązać współpracę z najemcami lokali prywatnych.

Naszym celem jest takie kompleksowe wsparcie tego terenu, poprzez także zmianę zarządzenia dotyczącego stawek czynszu, stworzenia osobnej strefy stawkowej, a także inne działania wspomagające – szkoleniowe, dotyczące estetyki oraz pomocy prawnej. Wiele tych działań się dzieje w Mieście, tylko chcemy także dojsć bezpośrednio do tych przedsiębiorców i najemców lokali.”

Dyrektor Biura ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Marcin Objalski powiedział: „ja tylko może jeszcze dopowiem, że w sumie to działanie nie jest jakieś specjalnie odkrywczе, które wymyśliliśmy, ale jest to pewien wzorzec, który znany jest w marketach. I też jest pewna sytuacja, którą obserwujemy w praktyce w Łodzi przy ul. Jaracza – czyli chociażby takie zagęszczenie sklepów, oferujących suknie ślubne. Są sklepy z tym samym asortymentem obok siebie i w sumie ktoś mógłby się spytać, jak utrzymują się te sklepy, jeżeli jeden działa obok drugiego. A właśnie dlatego się utrzymują, bo tam specjalnie klienci przyjeżdżają, bo tam jest kilka sklepów obok i zawsze sobie coś znajdą. A po Mieście trzeba biegać i szukać i zawsze jest to pewien dyskomfort – więc jakby chcemy trochę próbować zaszczerpić właśnie tego typu działania. Jest to takie jakby kreowanie pewnej funkcji, ale oczywiście bazując na tym, jakiego rodzaju działalności są na tym obszarze już – nie wymyślamy zupełnie czegoś nowego. Analizujemy rodzaje działalności prowadzone na danym terenie i prowadzimy rozmowy z najemcami, którzy wynajmują też prywatnie lokale, żeby jakąś wspólną strategię wypracować i iść właśnie w określonym kierunku, w określone przestrzenie. Tak, że taki jest przyjęty kierunek i wydaje nam się, że jest on dobry, jeżeli chcemy kreować te usługi i wesprzeć tych najemców w określonych przestrzeniach.”

Inspektor w Biurze ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Rafał Lewonowski powiedział: „jeszcze chciałem dodać, że to działanie jest aktualnie ograniczone, z uwagi na to, że analizujemy dokładnie obszar Miasta. Aktualnie to są ulice: Tuwima, Sienkiewicza, Nawrot, Kilińskiego, Dowborczyków – przede wszystkim dlatego, że tutaj proces inwestycyjny jest najbardziej zaawansowany i tutaj pierwsze nieruchomości będą remontowane. Te działania także chcemy przenieść na inne obszary – na ul. Wschodnią i ul. Włókienniczą, gdzie nasz zasób jest bardzo duży i ilość tych lokali użytkowych jest dość duża, a także w okolice ul. Legionów, Manufaktury, ul. Gdańskiej i ul. Mielczarskiego. Chcielibyśmy te działania tam powtórzyć, jak już tutaj, w tym najbliższym obszarze je zakończymy. Też jakimś finalnym efektem tego działania jest stworzenie pewnego ciała doradczego – rady przedsiębiorców, żeby przedsiębiorcy mogli się spotykać i mogli też swój głos i swoje opinie nam przekazywać.”

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek powiedział: „bardzo dziękuję – będę miał parę pytań.

Zacznijmy może od tego, czy jest duże zainteresowanie tymi lokalami, które mają być uruchomione – chodzi mi o to, że powstaje dużo nowych lokali. Trochę mnie zainspirował do zadania tego pytania przykład tych 34 pracowni twórczych na ul. Włókienniczej. Ja nie twierdzę, że łodzianie nie są twórczy, ale czy my tylu twórców będziemy mieli? Ja tak nieco przewrotnie pytam, ale jak wygląda sytuacja, odnośnie zainteresowania tymi lokalami? Wiadomo, że jest to – oczywiście, działalność gospodarcza wiąże się z pewnym ryzykiem, ale to jest jednak trochę odważna decyzja otwarcia działalności w nowym terenie.

Krótko mówiąc – czy jest zainteresowanie i jak duże?”

Dyrektor Biura ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Marcin Objalski powiedział: „to znaczy, te pracownie twórcze, to akurat sprawa jasna, bo to

nieprzypadkowo w ogóle u nas się takie funkcje pojawiły – na ul. Jerzego obecnie funkcjonuje takie największe skupisko pracowni twórczych w budynku, który jest w bardzo kiepskim stanie technicznym. I już kilka lat temu przedstawiciele twórców przychodzili na spotkania do pani Prezydent i właśnie też zabiegali o to, żeby jakieś miejsca stworzyć, żeby wesprzeć tych twórców, ponieważ oni funkcjonują w takich warunkach, które są bardzo trudne i są warunkami tymczasowymi. Tutaj potencjał do rozwoju w tej dziedzinie jest duży i stąd, w konsekwencji pracownie twórcze się pojawiły – natomiast one nie są kumulowane tylko na jednej ulicy, ale są w różnych kamienicach. Są jedna, dwie pracownie np. przy ulicy Kilińskiego, w tej oficynie przy ul. Jaracza na poddaszu są trzy pracownie przewidziane – więc jakby to są też funkcje mieszane. Nie stworzymy jednego takiego miejsca, gdzie byłyby tylko pracownie twórcze, natomiast jeżeli chodzi o zapotrzebowanie na lokale użytkowe, to oczywiście ciężko jest tak jednoznacznie odpowiedzieć na to pytanie, bo tu moglibyśmy np. zadać teraz pytanie, dlaczego są jakieś puste lokale jeszcze w centrum Miasta, tak? Jakies puste są – to jeżeli są puste, to po co my teraz jeszcze kolejne będziemy tworzyć? Ale zakładamy, że centrum Miasta się zmienia i ono ma zupełnie inaczej wyglądać. Gdybyśmy zapytali jakiegoś inwestora kilka lat temu, czy zainwestuje właśnie w mieszkania w centrum Miasta, to odpowiedziałby, że nie, bo nie widziałby zainteresowania – kilka lat temu jeszcze mieszkańcy Łodzi nie chcieli w centrum mieszkać. A teraz już chcą, z jakiegoś powodu, bo coś się zaczęło zmieniać. Tutaj jest oczywiście kwestia podjęcia pewnego ryzyka, bo w tej chwili nie możemy jakby zrobić szacunku, bo nie wiadomo, kogo pytać, bo przedsiębiorcy się pojawiają też wtedy, kiedy jest popyt i podaż – czyli też reagują na potrzeby rynku. W momencie, kiedy na ul. Włókienniczej będzie chociaż 14 kamienic wyremontowanych i pojawi się kilkuset nowych mieszkańców, to siłą rzeczy oni wygenerują potrzebę określonych usług. To jest więc jakby mechanizm bardzo mocno powiązany – i to oczywiście jakby zwiększa możliwość interwencji Gminy, w ramach rewitalizacji obszarowej i jednak tu można te ryzyka jakby zminimalizować. Jak można to policzyć? Będzie np. 600 nowych mieszkańców, w przestrzeni 200 m². Siłą rzeczy więc, oni muszą gdzieś robić zakupy, czy korzystać z jakichś usług. Na pewno potrzebny będzie fryzjer, kosmetyczka, piekarnia, cukiernia, czy sklep warzywny – nie będą na pewno jeździli z ul. Włókienniczej do Manufaktury, żeby kupić bułki. To jest więc jakby trochę szerszy temat i tu nie można jednoznacznie odpowiedzieć na to pytanie, czy na pewno będzie ta potrzeba – aczkolwiek, pewne analizy w tym zakresie, studia wykonalności były przygotowywane. To odnosiło się też do innych miast – nie tylko Łodzi, ale jak te procesy właśnie takich przemian też wpływały na chociażby atrakcyjność lokali użytkowych. Z tych różnych wniosków, analiz wynikało, że jeżeli dokonują te przemiany całościowo, właśnie uwzględniając również jakość przestrzeni, sąsiedztwa, tej siły nabywczej, która się pojawia i szereg różnych aspektów, to powoduje to, że zapotrzebowanie i chęć wynajęcia tych lokali użytkowych jest po prostu większa.”

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek powiedział: „jeszcze się spytam – czy są w ogóle przypadki, że w tej chwili już ktoś np. interesuje się określonym lokalem, chociaż nie prowadził tam w ogóle działalności? Chodzi mi o to, że ktoś np. chce otworzyć sklep spożywczy przy ul. Włókienniczej i już chce sobie zarezerwować konkretny lokal. Nie ma jeszcze takich poszukujących, już celujących w określone rejony?”

Inspektor w Biurze ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Rafał Lewonowski powiedział: „to znaczy, są takie pytania oczywiście – dostajemy takie zapytania o dostępność lokali. Przede wszystkim, dotyczy to tych nieruchomości, których remont się rozpoczyna i gdzie lokale się opróżniają. Odnośnie ul. Włókienniczej, to z uwagi na to, że gruntownie zmieni się jej charakter, takich bezpośrednio pytań nie

dostajemy. Jeszcze odnośnie pracowni twórczych, to spotkaliśmy się parę miesięcy temu w Biurze z przedstawicielami galerii artystycznych, którzy są zainteresowani jakąś przestrzenią, którą mogliby także na swoje potrzeby zagospodarować.

Co jakiś czas więc dostajemy pytania o lokale po rewitalizacji, w odniesieniu do konkretnych adresów, albo w odniesieniu do konkretnego obszaru. Popyt jest więc zauważalny.”

Dyrektor Biura ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Marcin Obijalski powiedział: „to jest jeszcze trochę za wcześnie, żeby jakby to zaobserwować, natomiast ten rok może być już takim przełomowym, ponieważ te inwestycje już wchodzi w kolejne etapy i jest ich więcej – widać więc tę skalę. I wydaje mi się, że też to zainteresowanie, właśnie takie pytania, powinny już w tym roku się pojawiać – i też powinniśmy obserwować, jak to wygląda. I myślę, że jednak to zainteresowanie zacznie się pojawiać.”

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek powiedział: „teraz trochę zmienię wątek – chodzi mi o takie zjawisko, jak wyprowadzanie się przedsiębiorców z danego terenu. Zjawisko to dotyczy nie tylko przedsiębiorców działających w lokalach gminnych, ale też przedsiębiorców wynajmujących lokale prywatne. Chodzi mi o takie zjawisko, że są działalności gospodarcze, które tak do końca nie są związane z danym terenem – np. w jednym z lokali przy ul. Tuwima działa kaletnik. Wiadomo, że jest to działalność, która jest niszowa, bo w Łodzi działa może pięciu, sześciu kaletników. Przyjeżdżają więc do niego klienci, mieszkający czasem w odległym rejonie Miasta. To w przypadku takiej działalności może zaistnieć pokusa, że przedsiębiorca zostawi ten lokal i pozostanie w drugim lokalu, ponieważ nie chce się on ponownie przeprowadzać. Czy mamy do czynienia z takim zjawiskiem – czy coś takiego występuje? Czy nie ma zjawiska, że niektórzy przedsiębiorcy z takich branż wyprowadzają się, mając świadomość, że już nie wrócą na ten teren?”

Inspektor w Biurze ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Rafał Lewonowski powiedział: „jak Pan Przewodniczący zauważył, to jest to trochę zależne od rodzaju działalności gospodarczej. Bo jeżeli chodzi np. o fryzjera, czy cukiernię, to jak najbardziej zależy tym przedsiębiorcom na bliskości klienta, którego już mają na tym terenie, na którym funkcjonują. Ale co do niektórych działalności, rzeczywiście one wyprowadzają się poza dany obszar już na stałe – aczkolwiek ten moment, kiedy rozpoczyna się ten cały proces inwestycyjny, przekazujemy tę informację o tym, że będzie remontowana kamienica i ten lokal trzeba będzie na pewno na jakiś czas opuścić, też jest takim momentem, że ludzie często podejmują decyzję o pewnym przeprofilowaniu swojej działalności, albo o wynajęciu większego lokalu. Część więc tych najemców nie chce wracać do dotychczasowych lokali, ale to nie jest jakaś zdecydowana większość tych przedsiębiorców – ponieważ najemcy zostawiają też oświadczenia o chęci powrotu, więc wiemy, że chcą wrócić. Mamy też taki przykład, że pewna pani adwokat opuściła lokal, przeniosła się do zasobu prywatnego, ale chce wrócić do lokalu, w którym była. Czyli, jest to też działalność, o której można powiedzieć, że zupełnie nie jest związana z żadnym obszarem, terytorium.”

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek powiedział: „akurat w tej działalności decyduje czasami taki czynnik, jak np. bliskość sądów – bo mają blisko do pracy, w takim układzie.”

Inspektor w Biurze ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Rafał Lewonowski powiedział: „myślę, że wszystko zależy od rodzaju działalności

gospodarczej. Aktualnie mamy np. budynek przy ul. Kilińskiego 36, gdzie są wszystkie lokale użytkowe zajęte – co prawda my tam jeszcze nie wchodzimy aktualnie z remontem, ale nieopodal jest nieruchomości przy ul. Kilińskiego 32, którą wyremontowaliśmy w ramach Miasta Kamienic, ta kamienica jest teraz zasiedlana. I najprawdopodobniej wszystkie lokale będą zajęte przez osoby, które są na ul. Kilińskiego 36 – a to jest za rogiem. Są więc też takie przykłady, że osoby szukają lokalu w najbliższym otoczeniu – i to często się udaje.”

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek powiedział: „ja mam jeszcze trochę inne pytanie – bo my często mówimy o lokalach, w których znajdują się sklepy, bądź drobne usługi, bo wiadomo, że taki jest charakter działalności gospodarczej w centrum Miasta. Ale czy są jeszcze jakieś większe zakłady produkcyjne na terenie centrum, tego obszaru rewitalizacji?”

Inspektor w Biurze ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Rafał Lewonowski powiedział: „to znaczy, raczej nie w zasobie komunalnym. Też zależy to od skali tej działalności – mamy przy ul. Kilińskiego np. nieruchomości, która jest cała zajęta przez warsztaty samochodowe. To nie są duże zakłady, co prawda – w ścisłym centrum mało jest takich miejsc, gdzie funkcjonuje większy przemysł. Też z uwagi na to, że charakter tych ulic się trochę zmienia i są one niezbyt niedostosowane do takiej działalności – dużo tego rodzaju przedsiębiorstw już z centrum uciekło. Bo taka działalność wymaga trochę innej przestrzeni niż ta, która występuje w centrum Miasta. Raczej więc nie ma tam takich dużych działalności, dużych zakładów przemysłowych.”

Wiceprzewodniczący Komisji pan Michał Olejniczak powiedział: „ja mam pytanie – a tak szacunkowo, ile m² ta rewitalizacja by obejmowała? Wspominaliście Państwo, że to obejmie ok. 190 lokali. A w m² jak by to wyglądało?”

Dyrektor Biura ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Marcin Obijalski powiedział: „nie mamy takiego przeliczenia.”

Wiceprzewodniczący Komisji pan Michał Olejniczak zapytał: „to jest ciężko oszacować?”

Dyrektor Biura ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Marcin Obijalski powiedział: „to znaczy, oszacować byłoby bardzo łatwo, ponieważ mamy programy funkcjonalno – użytkowe dla wszystkich kamienic, natomiast dla części mamy już projekty budowlane.

Nie mamy tego zsumowanego, ale możemy Państwu Radnym przygotować, ile m² będzie łącznie do wynajęcia.”

Wiceprzewodniczący Komisji pan Michał Olejniczak powiedział: „a kwestie związane z czynszem, jaka będzie wysokość tego czynszu, to też ciężko jest oszacować?”

Dyrektor Biura ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Marcin Obijalski powiedział: „to jest bardzo skomplikowane, akurat jedno z największych wyzwań, z jakim się zetknęliśmy na etapie jeszcze przygotowania dokumentacji aplikacyjnej o środki unijne. Pojawiła się kwestia – wcześniej już mieliśmy świadomość, że będzie tutaj pomoc publiczna występowała, jak w unijnych projektach, więc jakby świadomość tego była, natomiast rozwiązanie tego problemu okazało się dużo trudniejsze niż przewidywaliśmy. Nawet z przedstawicielem Komisji Europejskiej rozmawialiśmy i sugerowaliśmy określone programy, rozporządzenia, które by proces rewitalizacji, tych kompleksowych przemian

Miasta...[zapis przerwany].

Wówczas, mając taką wycenę, możemy zaproponować na przykład konkretnemu najemcy, który tam był wcześniej. Ale wtedy mamy pewność, że w ramach kontroli funduszy unijnych, możemy pokazać, że tutaj zachowana była ta zasada wyceny konkurencyjnej – czyli, że została zastosowana stawka rynkowa, a nie deficytowa. Natomiast tu jeszcze finalnie nie została podjęta decyzja, którą ścieżką pójdziemy – ja podejrzewam, że w zależności od charakteru, lokalizacji, lokali, będziemy też dobierali ten mechanizm. A jeżeli chodzi o tryb przetargowy, tutaj po prostu oferty składają wszyscy, natomiast jest taka możliwość, że możemy obecnemu najemcy, czy poprzedniemu najemcy, zaproponować – niech ktoś da stawkę np. 6 zł / m², ktoś złożył w ofercie, to możemy zwrócić się do tego najemcy, czy Pan da 60 zł. Czyli, jak Pan da 60 zł, to bardzo proszę, może Pan prowadzić działalność. A jeżeli nie, to bardzo nam przykro. Dodatkowo, też takim ukłonem w stronę najemców i procesu rewitalizacji jest to, że możemy jakby właśnie tematyzować lokale – czyli jakby z Lokali dla Kreatywnych, jest zachowany tryb konkurencyjny, ale mimo wszystko, w jakiś sposób ograniczyliśmy możliwość konkurowania w określonych dziedzinach tylko. Czyli na przykład, żeby nie było konkurencji banku z jakimś lokalem właśnie niszowym, jakąś pracownią, mikroprzedsiębiorcą, tylko żeby konkurowali ci sami – tego samego kalibru przedsiębiorcy. Tak, żeby było zrównanie szans i tutaj też to możemy zapewnić. Natomiast oczywiście, że czynsze w lokalach użytkowych po tych przebudowach będą wyższe niż są obecnie – a z drugiej strony wydaje się to naturalne, bo jeżeli ktoś wynajmował lokal w takim standardzie, to płacił czynsz niższy. Jeżeli teraz otrzyma lokal naprawdę o dobrym standardzie, w atrakcyjnej okolicy, to siłą rzeczy, te czynsze muszą też być wyższe.”

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek powiedział: „a kiedy Panowie przewidują pierwsze postępowanie w odniesieniu do najmu? Dobrze by było, gdybyśmy mieli już więcej danych, jak to wygląda i jakie jest zainteresowanie.”

Dyrektor Biura ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Marcin Obijalski powiedział: „myślę, że dobrze też, że ten proces – z jednej strony te przetargi tam się nie udawały, ale jakby generalnie wydaje mi się, że to, że są powtarzane, to też jakby umożliwia rozłożenie w czasie pewnych rzeczy. Dzięki temu, teraz – myślę, że to będzie w wakacje, wrzesień, to będzie ul. Tuwima, cztery kamienice, które się tam znajdują i tam będą również lokale użytkowe. I myślę, że na tych lokalach będziemy jakby mogli przetestować właśnie tę procedurę. I wtedy zobaczymy, jak to faktycznie funkcjonuje i który model jest lepszy, czy ten przetargowy – i jak to w praktyce zadziała. A kilkadziesiąt kolejnych kamienic będzie remontowanych pod koniec roku, w roku 2020 – więc będziemy mogli stopniowo wyciągać wnioski, analizować, być może, że podczas posiedzeń Państwa Komisji – i wtedy też pewne rekomendacje i kierunki zmian wdrażać. Tak, że myślę, że jest to korzystne, że nie będzie jakby w jednym momencie całego zasobu – dzięki temu będziemy mogli krok po kroku obserwować ten proces.”

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek powiedział: „oczywiście jesteśmy otwarci – jeżeli będzie trzeba np. modyfikować przepisy odnośnie najmu lokali, to oczywiście jesteśmy gotowi to opiniować i wprowadzać. Ja mam natomiast jeszcze jedno pytanie, odnośnie tego przykładu ul. Tuwima. Tam, jeśli chodzi o wypełnienie mieszkalnej części tych budynków, nie ma żadnego problemu? To znaczy, one będą po oddaniu wypełnione, jeśli chodzi o tych mieszkańców?”

Dyrektor Biura ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Marcin Obijalski zapytał: „o którym budynku mówimy?”

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek powiedział: „przy ul. Tuwima – te, które obejmą pierwsze przetargi.”

Dyrektor Biura ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Marcin Obijalski powiedział: „akurat te kamienice przy ul. Tuwima są w części przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe, mamy tam też funkcje – akurat tam jest dom dziennego pobytu dla osób starszych, więc jakby też tam są funkcje mieszane. W jednym z budynków będzie też siedziba części biur EC1 – Łódź, będzie tam też biblioteka, mediateka – nazwa jest jeszcze do ustalenia, ale będzie to taka biblioteka w tym nowym otwarciu, czyli jako taka przestrzeń dla mieszkańców. Czyli też pewien ruch będzie się tam generował, wynikający z tej nowej funkcji, która tam będzie – więc nie będą tam tylko mieszkania.”

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek powiedział: „ja po prostu też chciałbym uniknąć takiej sytuacji, jaką mieliśmy w przypadku nieruchomości przy skrzyżowaniu ul. Północnej i ul. Nowomiejskiej, gdzie lokale użytkowe są wynajęte, natomiast z mieszkaniami jest tam, powiedzmy, nieco gorzej.”

Dyrektor Biura ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Marcin Obijalski powiedział: „tylko taki drobny komentarz do tej sytuacji, bo to jest oczywiście własność ŁSI – jest kwestia regulowania tego czynszu, to jest czynsz jednak komunalny, Spółka miała pewne wątpliwości, związane z rentownością tego budynku w kontekście wskaźników finansowych jego funkcjonowania, trochę może nie do końca podkreślając aspekt społeczny, który jednak też jest ważny. W przypadku spółek komunalnych jest to trochę bardziej złożony temat, natomiast na pewno te mieszkania też niedługo zostaną wypełnione.”

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek powiedział: „ja mam jeszcze jedno pytanie, akurat w związku z tymi planami na kolejną perspektywę finansową – ja też uczestniczyłem w takich programach, m. in. z panem Dyrektorem Jakubcem i tam pojawiło się stwierdzenie, że my w kolejnej perspektywie odchodzimy od terminu: „rewitalizacja,” na rzecz terminu: „odnowa.” Ja wiem, że to może nie jest związane bezpośrednio z działalnością gospodarczą, ale chciałem, korzystając z okazji zapytać, czy to rzeczywiście jest tak, czy to jest jakieś trochę przekłamanie, czy coś ustalono, że ten termin jest niewłaściwy, czy my się dostosowujemy jakoś do przyszłej perspektywy unijnej? Pan Dyrektor jest pewnie osobą jedną z lepiej zorientowanych w tym temacie.”

Dyrektor Biura ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Marcin Obijalski powiedział: „trudno powiedzieć, żeby na poziomie Komisji Europejskiej, czy innych instytucji europejskich odchodzono od pojęcia: „rewitalizacja,” bo to pojęcie jest używane, jest właściwie rozumiane i raczej z moich informacji wynika – jakiś czas temu w Łodzi gościli przedstawiciele Europejskiego Banku Inwestycyjnego i też mieliśmy z nimi okazję porozmawiać. Podkreślali oni wówczas kierunek pewnych zmian, jeżeli chodzi o tę perspektywę finansową, na tamtym etapie, że środki mają być właśnie mniej sektorowo dzielone – czyli tak właśnie szatkowane, w ten sposób, żeby można było realizować projekty kompleksowych przemian. Czyli, tak jak obecnie, czasem trzeba napisać wniosek na termomodernizację do innego jakiegoś działania, na jakieś działania społeczne – innego, kanalizację – innego, przebudowę – jeszcze gdzieś indziej. I to wymaga wielkiego wysiłku i jest trochę akrobatycznym przedsięwzięciem, żeby zgrać w czasie poszczególne wnioski, podpisanie umów, potem jeszcze harmonogramy – jeśli coś się gdzieś opóźni, to potem są

problemy. W związku z tym, wnioski były wysuwane takie, że jednak te środki mają być zapisywane bardziej na takie kompleksowe programy – natomiast oczywiście, jeżeli chodzi o wielkość tych środków i jak to finalnie będzie wyglądało, to jeszcze nic nie wiadomo. Na pewno natomiast nie mogę tutaj potwierdzić, że hasło: „rewitalizacja” jest wymazywane i zastępowane hasłem: „odnowa”.”

Wiceprzewodniczący Komisji pan Michał Olejniczak zapytał: „a ilu pracowników jest zaangażowanych właśnie w ten proces rewitalizacji?”

Dyrektor Biura ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Marcin Obijalski powiedział: „jeżeli chodzi o ilość pracowników, to jest to obecnie liczba 40 – 41 osób. Natomiast przez cały proces ta liczba się bardzo zmieniała, bo na początku to była grupa 20 osób – wyodrębniona była pewna część osób, które pracowały w Wydziale Budynków i Lokali, czyli to nie był jakby nowy zaciąg, tylko po prostu zmiana organizacyjna, wyłączenie pewnego pionu. I później też ta liczba się zmieniała. I teraz przede wszystkim te kadry Biura, to są gospodarze obszaru, latarnicy społeczni, czyli te osoby, które współpracują z mieszkańcami w terenie i właściwie dzięki pracy których udało się teraz tych mieszkańców skutecznie przeprowadzić, w wymaganych terminach. To są bardzo trudne sytuacje, a staramy się to robić jak najdelikatniej i z jak najmniejszą szkodą dla tych osób, pilotując dalej ich losy. Na ten moment wydaje się, że wykonują oni swoją pracę dosyć skutecznie, bo nie mamy wielu jakichś pretensji, tylko raczej mieszkańcy są zadowoleni z tych działań. To jest więc jakby główna grupa osób, które stanowią teraz kadrę Biura. Wcześniej oczywiście mieliśmy cały ten pion inżynierów, architektów, którzy obecnie są w Zarządzie Inwestycji Miejskich, bo funkcję nadzorowania procesu budowlanego przejął ZIM, natomiast funkcję rozliczania projektów przejęło Centrum Usług Wspólnych, czyli ta komórka, która się w Biurze zajmowała kiedyś montażem finansowym. Tak, że tak wygląda w tej chwili nasza sytuacja kadrowa.”

Wiceprzewodniczący Komisji pan Michał Olejniczak zapytał: „ale tę sytuację kadrową Pan Dyrektor ocenia jako dobrą, czy powinna być zwiększona ilość pracowników, biorąc pod uwagę właśnie to, że będziemy mieli do czynienia z dużą rewitalizacją? Czy tu będzie jakiś nabór, czy raczej nie?”

Dyrektor Biura ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Marcin Obijalski powiedział: „trudno to jednoznacznie ocenić w tym momencie. Te etapy były różne, na różnych etapach nie brakowało ludzi – to mogę powiedzieć tak z perspektywy czasu, że na pewno były tu problemy i dużą motywacją i zaangażowaniem osób też nam się udało wiele rzeczy osiągnąć. Na dzień dzisiejszy, przede wszystkim jest decyzja odnośnie gospodarzy obszaru, latarników społecznych – z uwagi na to, że proces przeprowadzek jest na tym etapie, jeszcze oczywiście sporo jest do zrobienia, ale to jest decyzja, jak to dalej ma wyglądać. Wydaje się, że ten stan zatrudnienia, który jest na dzień dzisiejszy, jest wystarczający – na pewno nie powinien ulegać zmniejszeniu, czy redukcjom, bo to jest również cały jakby element monitorowania procesu rewitalizacji i to jest najbardziej delikatny punkt. I tutaj zawsze było trudno, bo to była jedna, dwie osoby, które się zajmowały tym tematem. I faktycznie to było duże wyzwanie, bo sposób monitorowania procesu, który w Gminnym Programie zapisaliśmy, bardzo szczegółowy – my w Łodzi realizujemy proces rewitalizacji o największej skali w Polsce i mówi się również o tym, że to jest jeden z największych sukcesów rewitalizacji w Europie, jeżeli chodzi o skalę tych działań. Monitorowanie więc tych wszystkich, różnych wskaźników też jest na pewno dużym wyzwaniem – jest to praca trudna, więc tutaj na pewno, gdyby jakieś wzmocnienie było, to

pewnie byłoby łatwiej, można by to jeszcze skuteczniej robić, a na ten moment jest to dosyć trudne.

Pewnym problemem oczywiście były też rotacje pracowników, właśnie przeniesienia do innych komórek, w związku ze zmianami organizacyjnymi. I potem pojawiały się jakieś nowe osoby, które musiały się wdrażać, co wiadomo, że też mocno utrudnia pracę – najlepiej, jeżeli pracownicy są doświadczeni.”

Wiceprzewodniczący Komisji pan Kamil Jeziorski powiedział: „ja mam takie pytanie, bo do naszej Komisji i do mnie zgłaszają się przedsiębiorcy, np. z ul. Kilińskiego, którzy są w jakiś sposób pokrzywdzeni przez remonty nawierzchni i zamknięcie dróg. Rozumiem, że taka rewitalizacja może oddziaływać też na tych, którzy są w pobliżu, ale których nie dotyka bezpośrednio, w sensie polepszenia ich warunków. I chciałem zapytać, jak Państwo chcą sobie z tym poradzić, bo to będzie trudne. Bo być może jest taka sytuacja, że np. przedsiębiorca do mnie dzwoni, pani, która prowadzi restaurację na al. Śmigłego – Rydza i jest załamana, bo po prostu nie ma klientów. Oni odeszli, bo nie toczy się tam ruch – i jak Państwo zamierzają sobie z tym problemem poradzić?”

Dyrektor Biura ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Marcin Objalski powiedział: „tak. Wielokrotnie mówiliśmy o tym, że tutaj planujemy nasz proces w tak sposób, żeby wyciągać wnioski z remontu ul. Kilińskiego – bo to był przykład, gdzie właśnie przedłużający się proces inwestycyjny w dużej mierze zabił przedsiębiorczość w tamtych okolicach. W procesie rewitalizacji próbujemy przede wszystkim komunikować się z tymi najemcami – wcześniej uprzedzaliśmy, że będzie taki proces, że będzie on trwał około 12 – 18 miesięcy, że będą utrudnienia. Nawet już w ostatnich latach takie informacje gdzieś były, żeby najemcy mogli się z tą myślą oswoić, że na pewno będzie trudniej – klientów będzie mniej – i żeby też ewentualnie te decyzje mogli w tym zakresie podejmować. Teraz na bieżąco, kiedy inwestycja jest w trakcie, staramy się informować, że ewentualnie coś się przedłuży, że będzie problem. Ale oczywiście, tutaj nie ma złotego środka – trudno jest znaleźć takie rozwiązanie, bo najlepiej byłoby zwolnić też z czynszu, żeby zmniejszyć koszty tym najemcom, żeby ich odciążyć. Ale jeżeli oni funkcjonują w prywatnych lokalach, to my tutaj nie możemy niestety nic zrobić. To jest więc oczywiście trudne – trudno jest znaleźć takie rozwiązanie. Wiadomo, że jest przebudowywana też ul. Nawrot – jeżeli mamy przebudowywaną ulicę w takiej skali, gdzie od razu nie można parkować samochodu, trudno jest tam dojść, to wiadomo, że liczba klientów drastycznie spada. I tutaj, dopóki ten remont trwa, niestety, tych klientów będzie mniej. Taka sama sytuacja była przy okazji przebudowy ul. Piotrkowskiej, ale jakoś się ta sprzedaż tam odrodziła jednak.”

Wiceprzewodniczący Komisji pan Kamil Jeziorski powiedział: „a Panie Dyrektorze, czy Pan jest zorientowany, czy na przykład jakieś powództwo przeciwko Urzędowi Miasta wpłynęło, np. o utracone dochody, korzyści – czy coś takiego się zdarzyło już? Nie zdarzyła się taka sytuacja?”

Dyrektor Biura ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Marcin Objalski powiedział: „Panie Radny, ja takiej informacji nie mam, żeby takie powództwa wpłynęły. Być może najemcy próbowali tego typu działań...”

Wiceprzewodniczący Komisji pan Kamil Jeziorski powiedział: „ale by Pan wiedział, prawda?”

Dyrektor Biura ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Marcin Obijalski powiedział: „my takiej informacji nie mamy, żeby coś takiego miało miejsce. Natomiast mieliśmy też spotkanie z mieszkańcami ul. Nawrot i wyjaśnialiśmy i to też myślę, że dużo pomogło w takim odbiorze, że jakby to nie jest zła wola Urzędu, czy niekompetencja, czy po prostu nieprzygotowanie – wyjaśnialiśmy właśnie to, że w ramach rewitalizacji obszarowej my dokonujemy właściwie przede wszystkim wymiany wszystkiego, co jest pod ziemią. Jeżeli chodzi zwłaszcza o ciepłociągi, czyli inwestycje firmy Veolia, to tu było też jedno z założeń z rewitalizacji, które teraz ma swoje negatywne konsekwencje – konsekwencje te mogłyby być jednak poważniejsze, gdybyśmy tego założenia teraz nie zrealizowali. Ponieważ tych gestorów udało się ściągnąć w jednym czasie, to teraz np. firma PGE ma podwykonawcę, który nie realizuje swoich działań, a dopóki oni swojego kabla nie włożą, to nie można realizować kolejnej inwestycji. Firma Veolia musi czekać ze swoją inwestycją, a jeżeli oni nie mogą pracować, siłą rzeczy nasz wykonawca również musi czekać. Stąd konsekwencje potem dla najemców lokali użytkowych, w postaci przedłużającego się procesu inwestycyjnego. Ale mimo wszystko, pewnie będzie to więcej czasu wymagało, ale uzyskamy taki efekt, że po oddaniu tej ulicy, już będzie na niej piękna nawierzchnia, nie będzie sytuacji, że za pół roku wejdzie np. firma PGE, czy Veolia, bo mają awarię rury i muszą znowu przekopać kawał jezdni, zerwać nową nawierzchnię z chodnika – bo muszą właśnie coś naprawiać. Tak, że mieszkańcy zwykle pytają, dlaczego pół roku po remoncie, znowu ktoś gdzieś tam kopie – bo tak to do tej pory było. Tego efektu dzięki temu unikniemy, natomiast siłą rzeczy, teraz są większe przeszkody w inwestycjach, które trwają – bo trzeba zgrać wielu wykonawców w jednym czasie.”

Wiceprzewodniczący Komisji pan Kamil Jeziorski powiedział: „a Panie Dyrektorze, korzystając z okazji – bo w tych wszystkich ulicach, które będziecie remontować, w tych wszystkich kwartałach, to podłączenie do sieci ciepłowniczej będzie ważne. Bo moim zdaniem, obecnie opalenie tych mieszkań komunalnych w taki sposób, a nie inny, ma znaczny wpływ po prostu na ten poziom smogu i od tego nie uciekniemy. I czy Państwo przewidują w swoich założeniach, żeby tam, gdzie jest to możliwe, albo gdzie jakaś magistrala biegnie, do której się można podłączyć, to zamierzacie, żeby na pewno tam – jak nie ma, to żeby położyć tę sieć?”

Dyrektor Biura ds. Rewitalizacji UMŁ w Departamencie Architektury i Rozwoju pan Marcin Obijalski powiedział: „tak. Już w 2014 – 2015 r. podpisaliśmy list intencyjny ze wszystkimi gestorami sieci strategicznych w Łodzi. I akurat firma Dalkia (obecnie Veolia), to był strategiczny nasz partner – profesjonalnie podszedł do tego procesu. Wtedy to był jeszcze wstępny etap planowania – oni przygotowali w ramach zamówienia dla obszaru 1 – 20 projekt do tego poziomu szczegółowości, że zaproponowali konkretne przejścia, z przekrojami wszystkich rur. Tak, że to były bardzo konkretne plany – a te plany później przełożyli na swoje plany finansowe, zaplanowali w swoim budżecie określone inwestycje, potem, w kolejnym roku wpisali też do naszego programu rewitalizacji te swoje strategiczne projekty i obecnie właśnie je realizują. Tak, że to wszystko zostało bardzo kompleksowo przewidziane, żeby praktycznie każdy budynek w całym centrum można było do ciepłowni podłączyć.”

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek powiedział: „dziękuję, bardzo. Jeżeli już Panowie Radni nie mają pytań, to bardzo serdecznie dziękujemy.”

Ad. 4. Sprawy różne i wolne wnioski.

Przewodniczący Komisji pan Mateusz Walasek przedstawił zebranym opinię Departamentu Gospodarowania Majątkiem w sprawie wniosku PAKOKART Spółki z o. o. dotyczącego wyrażenia zgody na bezprzetargowe nabycie przez tę firmę prawa własności nieruchomości, usytuowanej przy ul. Łomnickiej 4 w Łodzi lub oddanie jej w użytkowanie wieczyste powyższej nieruchomości.

Ustalono, że powyższa opinia przekazana zostanie na ręce Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi – z adnotacją, iż Komisja zgodziła się z jej treścią.

Zebrani postanowili też oddelegować **pana radnego Mateusza Walaska** do udziału w pracach komisji, powołanej w celu przeprowadzenia przetargu na wysokość stawki czynszu najmu lokali użytkowych. Przetarg ten zaplanowany został na dzień 8 lutego br., (początek – godz. 10.00), w Sali Konferencyjnej Zarządu Lokali Miejskich, przy ul. Piotrkowskiej 86 w Łodzi.

Ustalono na koniec, że następne posiedzenie Komisji zorganizowane zostanie najprawdopodobniej w dniu 28 lutego br. (początek – godz. 11.00).

Nie zgłoszono uwag do protokołu nr 3/I/2018 posiedzenia Komisji, przeprowadzonego w dniu 10 stycznia 2019 r.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokół sporządził

Marek Wasielewski

Przewodniczący Komisji

Mateusz Walasek