

Łódź, 7 czerwca 2018 r.

DOA-OA-II.0003.87.2018

Pan
Włodzimierz Tomaszewski
Radny Rady Miejskiej w Łodzi

Odpowiadając na interpelację Pana Radnego zgłoszoną w okresie międzysesyjnym 9.02.2018 r. w sprawie zmian organizacyjnych dotyczących zarządzania zasobem lokalowym Miasta, wielkości zasobu zarządzanego oraz poziomu zobowiązań i należności jednostek nim administrujących, poniżej przedstawiam wnioskowane przez Pana Radnego informacje.

I. Informacja na temat zmian struktury organizacyjnej podmiotów administrujących zasobami mieszkaniowymi.

1. Rada Miejska w Łodzi uchwałąmi z 10.06.1998 r. zreorganizowała cztery spośród istniejących wówczas 8 zakładów budżetowych zarządzających zasobami lokalowymi, poprzez utworzenie 25 nowych zakładów - administracji nieruchomościami:

- na Bałutach – siedmiu administracji nieruchomościami: AN Łódź-Bałuty „Bałuty Nowe”, AN Łódź-Bałuty „Bałuty Stare I”, AN Łódź-Bałuty „Bałuty-Stare II”, AN Łódź-Bałuty „Centrum”, AN Łódź-Bałuty „Doły”, AN Łódź-Bałuty „Żubardź”, AN Łódź-Bałuty „Żabieniec”,

- na Górnej – dziewięciu administracji nieruchomości: AN Łódź-Górna „Rokicie”, AN Łódź-Górna „Chojny”, AN Łódź-Górna „Dąbrowa Południe”, AN Łódź-Górna „Dąbrowa Północ”, AN Łódź-Górna „Kurak”, AN Łódź-Górna „Górniak”, AN Łódź-Górna „Południe”, AN Łódź-Górna „Zachód”, AN Łódź-Górna „Wschód”,
- na Polesiu – pięciu administracji nieruchomości: AN Łódź-Polesie „Zakątna”, AN Łódź-Polesie „Konstantynowska”, AN Łódź-Polesie „Radwańska”, AN Łódź-Polesie „Koziny”, AN Łódź-Polesie „Zielony Rynek”,
- na Śródmieściu – sześciu administracji nieruchomości: AN Łódź-Śródmieście „Katedralna”, AN Łódź-Śródmieście „Centrum I”, AN Łódź-Śródmieście „Centrum II”, AN Łódź-Śródmieście „Nowe Miasto”, AN Łódź-Śródmieście „Ogrody Sukiennicze”, AN Łódź-Śródmieście „Kamińskiego”,
- na Widzewie – pozostawione zostały istniejące dotychczas cztery zakłady budżetowe. Wymienione w powołanej wyżej uchwale Rady Miejskiej zakłady budżetowe utworzone zostały na podstawie uchwał Zarządu Miasta Łodzi, podjętych w okresie od 1.08.1998 r. do 1.01.1999 r.

W wyniku tej reorganizacji, na Górnej, sześć spośród dziewięciu utworzonych administracji, zarządzało nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych i niezabudowanymi nieruchomościami gminnymi przylegającymi do wydzielonych, głównie po obrysie budynków wspólnot mieszkaniowych oraz lokalami stanowiącymi własność gminy znajdującymi się w tych nieruchomościach. Pozostałym trzem administracjom na Górnej powierzono zarządzanie nieruchomościami gminnymi, zasobem obcym i Skarbu Państwa.

2. Uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi z 6.12.2001 r. (od Nr L/1069/2000 do Nr L/1074/2000 z późn. zm.) postanowiono o likwidacji sześciu administracji nieruchomości na Górnej, które zarządzały nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.

Zarządzane przez te administracje lokale gminne zostały przekazane na podstawie uchwał Zarządu Miasta do pozostałych trzech administracji nieruchomości na Górnej.

Natomiast zarządzanie częściami wspólnymi w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych zostało powierzone jednostkom zewnętrznym, na podstawie zawieranych umów z zarządami wspólnot mieszkaniowych na terenie działania zlikwidowanych administracji nieruchomości.

W tym okresie zakłady budżetowe zaprzestały administrowania wszystkimi nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych na Górnej (tj. 506 nieruchomości).

W związku z powyższymi zmianami w organizacji zarządzania zasobami mieszkaniowymi, od 2003 r. funkcjonowało w Łodzi 25 zakładów budżetowych (administracje nieruchomości i zakłady gospodarki mieszkaniowej), które zarządzały nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Łodzi, Skarbu Państwa oraz zasobem obcym (nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych,

oprócz Górnej, nieruchomościami stanowiącymi współwłasność niepodzielną i nieruchomościami prywatnymi).

3. 3.11.2010 r. Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwały od Nr C/1861/10 do Nr C/1885/10 w sprawie likwidacji wszystkich zakładów budżetowych w celu ich przekształcenia w jednostki budżetowe. Na tej podstawie Prezydent Miasta Łodzi Zarządzeniem Nr 225/VI/11 z 24.02.2011 r. określił sposób przeprowadzenia likwidacji zakładów budżetowych i przekształcenia ich w jednostki budżetowe.

4. W październiku 2012 r. Miasto Łódź podjęło decyzję o rozwiązaniu umów o administrowanie przez jednostki budżetowe Miasta nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych. Przyczyną powyższego były uregulowania prawne wynikające z ustawy z 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej oraz orzeczenie Sądu Rejonowego w Łodzi z 10.11.2010 r. (sygn. akt I C 269/10) i wyrok z 11.09.2003 r. Naczelnego Sądu Administracyjnego - Ośrodek Zamiejscowy we Wrocławiu (sygn. akt II SA/Wr 1234/03). Zatem, na powyższą decyzję nie miał wpływu stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych.

Wypowiedziane umowy przestały obowiązywać w połowie 2013 r. Wówczas administracje zaprzestały administrowania dotychczas zarządzanymi 1143 nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.

5. Uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi z 16.05.2013 r. (od Nr LXII/1312/13 do Nr LXII/1316/13) postanowiono połączyć dotychczasowe jednostki budżetowe działające w Łodzi zarządzające zasobami mieszkaniowymi i utworzyć od 1.07.2013 r. pięć Administracji Zasobów Komunalnych: AZK Łódź-Bałuty, AZK Łódź-Górna, AZK Łódź-Polesie, AZK Łódź-Śródmieście i AZK Łódź-Widzew.

6. Uchwałą Nr XXIII/561/16 Rady Miejskiej w Łodzi z 20.01.2016 r. poprzez połączenie dotychczasowych pięciu jednostek budżetowych, utworzony został od 1.04.2016 r. Zarząd Lokali Miejskich, któremu powierzono zarządzanie zasobami Miasta Łodzi oraz innymi zasobami lokalowymi.

II. Informacja dotycząca wielkości zarządzanego zasobu lokalowego (w nieruchomościach gminnych, Skarbu Państwa, prywatnych i stanowiących współwłasność Miasta i innych podmiotów), w tym powierzchni zasobu stanowiącego własność Miasta Łodzi, przedstawiona została w tabeli nr 1 (dane za lata 1999-2015 sporządzone zostały na podstawie archiwalnych danych ówczesnego Wydziału Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi).

Tabela 1.

Rok	Ilość lokali ogółem w zarządzie jednostek Miasta	Powierzchnia lokali ogółem w m ² /w tym stanowiących własność Miasta*	W tym:			
			Lokale mieszkalne		Lokale niemieszkalne	
			Liczba lokali	Pow. lokali m ²	Liczba lokali	Pow. lokali m ²
1	2	3	4	5	6	7
1999	135.089	6.039.777/1.650.680	124.049	5.265.582	11.040	774.195
2000	132.400	5.908.882/1.624.220	121.543	5.171.556	10.857	737.326
2001	120.070	5.380.946/1.575.323	109.246	4.652.562	10.824	728.384
2002	117.222	5.271.149/1.575.360	107.104.	4.557.115	10.118	714.034
2003	115.009	5.166.307/1.555.256	105.035	4.471.650	9.974	694.657
2004	112.635	5.064.954/1.558.366	102.701	4.382.168	9.934	682.786
2005	111.301	5.011.392/1.540.330	101.244	4.320.563	10.057	690.829
2006	109.495	4.885.922/1.514.099	99.372	4.228.227	10.123	667.695
2007	107.131	4.784.697/1.477.337	97.085	4.131.877	10.046	652.820
2008	105.106	4.707.064/1.468.595	95.140	4.093.386	9.966	613.678
2009	103.237	4.616.744/1.469.656	93.364	3.980.317	9.873	636.427
2010	101.271	4.530.683/1.450.194	91.281	3.902.161	9.990	628.522
2011	97.356	4.328.943/1.403.537	87.741	3.750.603	9.615	578.340
2012	99.885	4.306.415/1.462.515	85.710	3.655.892	14.175	650.523
2013	68.390	3.029.369/1.411.788	59.438	2.446.424	8.952	582.945
2014	63.902	2.842.225/1.408.222	55.507	2.293.373	8.395	548.852
2015	59.637	2.684.790/1.399.171	51.593	2.099.168	8.044	585.621
2016	57.849	2.614.391/1.370.364	50.265	2.052.669	7.584	561.722
2017	56.274	2.537.631/1.381.614	48.727	1.967.122	7.547	570.508

* dane dotyczą lokali w nieruchomościach stanowiących własność Miasta Łodzi i Skarbu Państwa podlegających komunalizacji

III. Informacje dotyczące zadłużeń (zobowiązań wymagalnych) jednostek administrujących zasobem lokalowym oraz struktury zadłużenia lokali według stanu na koniec 2017 r. (sporządzone przez Zarząd Lokali Miejskich) zawierają tabele nr 2 i 3.

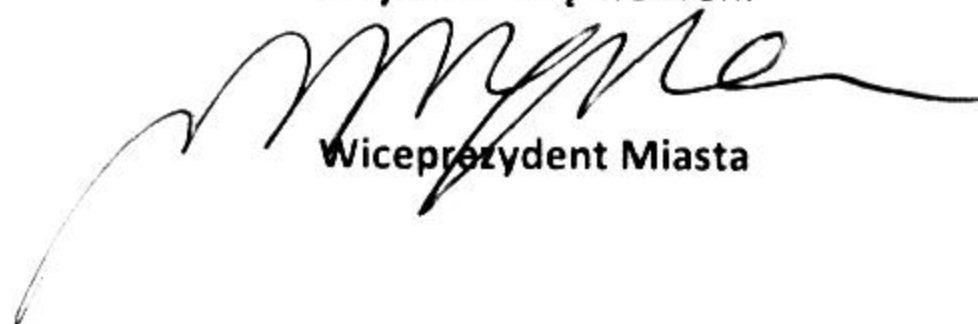
Tabela 2. Zobowiązania wymagalne AN / AZK / ZLM (stan na koniec okresu)

	2013	2014	2015	2016	2017
Zobowiązania wymagalne [zł]	4 929 448	0	0	0	0

Tabela 3. Struktura zadłużenia lokali na koniec 2017 r.

	2017
Lokale mieszkalne	
Wartość należności czynszowych ogółem	349 046 881
głównej	242 353 692
odsetek + koszty upomnień	106 693 189
Lokale użytkowe	
Wartość należności czynszowych ogółem	89 262 418
głównej	47 370 342
odsetek + koszty upomnień	41 892 075
Lokale Razem	
Wartość należności czynszowych ogółem	438 309 299
głównej	289 724 034
odsetek + koszty upomnień	148 585 265

Krzysztof PIĄTKOWSKI



Wiceprezydent Miasta

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak - Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
2. Pani Katarzyna Korowczyk - Dyrektor Wydziału Organizacyjno – Administracyjnego
w Departamencie Obsługi i Administracji Urzędu Miasta Łodzi