

UCHWAŁA NR LVII/1378/17
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 20 września 2017 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020.

Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1523), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje się tekst jednolity uchwały Nr XXIV/572/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1187), zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr XXX/780/16 z dnia 25 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2613), Nr XXXVIII/1016/16 z dnia 7 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5784), Nr XLV/1183/17 z dnia 5 kwietnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2338) i Nr L/1264/17 z dnia 24 maja 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2830), w formie obwieszczenia stanowiącego załącznik do uchwały.

2. Obwieszczenie, o którym mowa w ust. 1, podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz Kacprzak
Tomasz KACPRZAK

Załącznik

do uchwały Nr LVII/1378/17

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 20 września 2017 r.

**OBWIESZCZENIE
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia**

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020.

Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1523), Rada Miejska w Łodzi

ogłasza:

1. Tekst jednolity uchwały Nr XXIV/572/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1187), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr XXX/780/16 z dnia 25 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2613), Nr XXXVIII/1016/16 z dnia 7 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5784), Nr XLV/1183/17 z dnia 5 kwietnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2338) i Nr L/1264/17 z dnia 24 maja 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2830), w brzmieniu załącznika do niniejszego obwieszczenia.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

1) § 2 i § 3 uchwały Nr XXX/780/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 maja 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2613), które stanowią:

„§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

2) § 2 i § 3 uchwały Nr XXXVIII/1016/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 grudnia 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5784), które stanowią:

„§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

3) § 2 i § 3 uchwały Nr XLV/1183/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 kwietnia 2017 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2338), które stanowią:

„§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

4) § 2 i § 3 uchwały Nr L/1264/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 maja 2017 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2830), które stanowią:

„§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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



Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz Kacprzak
Tomasz KACPRZAK

Załącznik
do obwieszczenia
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 20 września 2017 r.

**UCHWAŁA NR XXIV/572/16
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 3 lutego 2016 r.**

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020.**

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 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935) 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 2016 r. poz. 1610 oraz z 2017 r. poz. 1442 i 1529), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. ¹⁾1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Rozdział IXa Usługi świadczone w ogólnym interesie gospodarczym Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020, o którym mowa w ust. 1, zachowuje moc do dnia 31 grudnia 2028 r.

§ 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. Traci moc 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 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2368), zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr LII/1079/12 z dnia 21 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4563), Nr LVIII/1219/13 z dnia 6 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1897) i Nr LXXII/1516/13 z dnia 23 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4652).

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

¹⁾W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 uchwały Nr XXXVIII/1016/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 grudnia 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2613), która weszła w życie z dniem 11 stycznia 2017 r.

Załącznik

do uchwały Nr XXIV/572/16

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 3 lutego 2016 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020

Spis treści:

Rozdział I. Wstęp.

Rozdział II. Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi.

Rozdział III. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

1. System zamian lokali mieszkalnych.
2. Prognoza zamian w latach 2016-2020.

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 nieruchomości na cele inne niż gospodarcze.
3. Program sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych.

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. Dochody i wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi.

Rozdział IXa.²⁾ Usługi świadczone w ogólnym interesie gospodarczym.

Rozdział X. Podsumowanie.

²⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

Rozdział 1. Wstęp.

W dniu 29 czerwca 2012 r. Rada Miejska w Łodzi przyjęła pakiet uchwał dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi, tj. uchwały:

- Nr XLIV/825/12 w sprawie przyjęcia Polityki Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+,
- Nr XLIV/826/12 w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012-2016,
- Nr XLIV/827/12 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 3845 oraz z 2014 r. poz. 4409),
- Nr XLIV/828/12 w sprawie zmiany uchwały 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 poz. 2252)

Wszystkie cztery akty regulowały kompleksowo zagadnienia mieszkalnictwa, kierując się szczególnie zasadami wynikającymi z Polityki Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+. Jednak na skutek upływu czasu i podejmowanych w tym okresie decyzji część postanowień z nich wynikających się zdezaktualizowała (np. zapowiedź zmniejszenia bonifikaty przy sprzedaży lokali na rzecz ich najemców), część okazała się nie odpowiadać aktualnemu stanowi faktycznemu (np. przekształcenie programu „Mia100Kamienic” w program „Miasto Kamienic” oraz program "Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi"), a część nie w pełni udało się zrealizować z przyczyn niezależnych (np. przekazanie określonych środków finansowych na remonty lokali).

Dlatego zachodzi konieczność dostosowania przepisów do realnych możliwości z zapewnieniem realizacji wszystkich celów wynikających z Polityki Mieszkaniowej Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+ (zwanej dalej Polityką Mieszkaniową Łodzi 2020+), po jej koniecznej modyfikacji. Mając na względzie, że Polityka Mieszkaniowa Łodzi 2020+ obejmuje lata 2012-2020, a dotychczas obowiązujący Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi został przyjęty na lata 2012-2016, uznano za zasadne wprowadzenie skorygowanego Wieloletniego programu gospodarowania Miasta Łodzi obejmującego lata 2016-2020, co pozwoli na skuteczne zamknięcie okresu wskazanego w Polityce Mieszkaniowej Łodzi 2020+. Opracowany Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 (zwany dalej Wieloletnim programem) spełnia wymogi wynikające z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Jak podkreślono w Polityce Mieszkaniowej Łodzi 2020+, Miasto 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 opłacanie 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 zarządzanie posiadanym zasobem komunalnym wykluczające marnotrawstwo publicznych środków, z drugiej zaś – udzielanie skutecznego socjalnego wsparcia dla tych lokatorów, którzy z niezależnych od siebie przyczyn nie są w stanie samodzielnie zaspokoić uzasadnionych potrzeb mieszkaniowych. Wskazany celom służy opracowany Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020, zwany dalej „Programem”. Na oznaczenie Miasta Łodzi używa się w Wieloletnim programie również wyrazu „Miasto”.

Rozdział II. Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi.

Miasto poprzez jednostki budżetowe - administracje zasobów komunalnych, zarządza mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi oraz zasobem obcym (nieruchomościami stanowiącymi współwłasność osób fizycznych i Miasta, Skarbu Państwa oraz nieruchomościami stanowiącymi w 100% własność osób fizycznych).

Według stanu na dzień 30 września 2015 r. jednostki te zarządzają łącznie 3.338 nieruchomościami, w których znajduje się 60.885 lokali. Są to lokale usytuowane w budynkach miejskich, Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji), współwłasnych oraz prywatnych. Stanowią one nieco ponad 15% zasobu mieszkaniowego Miasta.

Zasób mieszkaniowy Miasta, według stanu na dzień 30 września 2015 r., stanowią 47.782 lokale mieszkalne (wraz z lokalami socjalnymi i pomieszczeniami tymczasowymi),

w tym:

- 1) 25.393 lokale mieszkalne usytuowane w 2.962 budynkach stanowiących w 100% własność Miasta;
- 2) 21.038 lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta, usytuowanych w 2.762 budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) 964 lokale mieszkalne usytuowane w 134 budynkach Skarbu Państwa (nieruchomości podlegające komunalizacji);
- 4) 387 lokali mieszkalnych usytuowanych w 42 budynkach pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta.

Pośród wyżej wymienionych 47.782 lokali:

- 1) 1.970 lokali wynajętych jest jako lokale socjalne;
- 2) 98 wykorzystywanych jest jako pomieszczenia tymczasowe.

Liczba lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych jest zmienna, co wynika z ich charakteru (umowy najmu zawierane są na czas oznaczony, po którego upływie mogą utracić dotychczasowy charakter). Rozpoczęto proces wyodrębniania zasobu lokali socjalnych, które będą użytkowane wyłącznie w tym charakterze.

Rozdział III. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego.

Biorąc pod uwagę, że celem Miasta jest dalsze ograniczenie stanu posiadania zasobu mieszkaniowego, w Wieloletnim programie założono, iż w kolejnych latach będzie następowało sukcesywne zmniejszanie liczby 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 bądź, po przekwaterowaniu najemców, sprzedaż nieruchomości;
- 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) dokonania połączenia lokali przyległych.

Docelowo w 2020 roku zasób ten powinien osiągnąć liczbę około 39 000 lokali (wraz z lokalami socjalnymi i pomieszczeniami tymczasowymi). Przewiduje się, że w latach 2016-2020 zasób lokali socjalnych, wraz z lokalami socjalnymi poza zasobem, będzie się zwiększał o 600 lokali w roku 2016 i 800 lokali corocznie w latach następnych, natomiast odnośnie pomieszczeń tymczasowych, przewiduje się wzrost ich liczby o 80 corocznie.

Szczegółową prognozę w tym zakresie przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela nr 1.

Wielkość zasobu	Rok									
	2011	2012	2013	2014	2015. 09.30	2016	2017	2018	2019	2020
	Stan zrealizowany					Prognoza				
Ogółem zasób mieszkaniowy Miasta Łodzi, w tym:	59 828	57 250	52 173	48 859	47 782	45 710	44 160	42 610	41 060	39 510
lokale mieszkalne	57 897	55 129	50 170	46 843	45 714	42 960	40 530	38 100	35 670	33 240
lokale socjalne	1 851	2 004	1 906	1 926	1 970	2 570	3 370	4 170	4 970	5 770
pomieszczenia tymczasowe	80	117	97	90	98	180	260	340	420	500

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

- 1) wskazania w istniejącym zasobie Miasta budynków o niskim standardzie, w których zwalniane lokale będą wynajmowane wyłącznie jako lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe, tj. budynków:
 - a) stanowiących własność Miasta,
 - b) (uchylona)³⁾
 - c) należących do grupy budynków użytkowanych 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, tj.:

³⁾Przez § 1 pkt 2 lit. b tiret pierwsze uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

- 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 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę (minimalny techniczny standard lokalu socjalnego),
- b) górne kryteria jakościowe - spełnia lokal wyposażony w instalację elektryczną, instalację wodociągowo-kanalizacyjną, gazową, piec węglowy lub elektryczny (w budynkach adaptowanych w całości lub części na lokale socjalne w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się centralne ogrzewanie lokalne lub sieciowe), pomieszczenie wc i łazienki w lokalu, zapewniający co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę (maksymalny techniczny standard lokalu socjalnego).

1. System zamian lokali mieszkalnych.

Na terenie miasta Łodzi od wielu lat prowadzony jest wielopłaszczyznowy system zamian lokali mieszkalnych. Do dnia 30 czerwca 2015 r. prowadzony był za pośrednictwem jednostki budżetowej - Biura Pośrednictwa Zamiany Mieszkań, następnie Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi, a od dnia 1 kwietnia 2016 r. zadanie to jest realizowane przez Zarząd Lokali Miejskich.⁴⁾

Do zakresu działania tej komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Łodzi 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 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.

2. Prognoza zamian w latach 2016-2020.

Przyjęcie do realizacji Polityki Mieszkaniowej Łodzi 2020+ oraz dotychczasowego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012-2016 wymusiło na części najemców lokali komunalnych dążenie do zamieszkania w lokalach, których koszt utrzymania (w tym czynsz) będzie dla nich optymalny, a może to być osiągalne poprzez skorzystanie z formy zamiany.

Celem systemu zamian lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi jest:

- 1) dostosowanie wielkości i standardu lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych uczestników zamiany;
- 2) poprawa efektywności wykorzystania lokali mieszkalnych;
- 3) odzyskanie zadłużenia najemców lokali mieszkalnych.

Jednym z instrumentów służących skutecznej windykacji należności z tytułu zadłużenia lokali mieszkalnych jest Baza Zamiany Lokali Mieszkalnych, zwana dalej „Bazą”, która została utworzona w celu udzielenia pomocy w zamianie lokali:

⁴⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 uchwały Nr L/1264/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 maja 2017 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2830), która weszła w życie z dniem 29 czerwca 2017 r.

- 1) najemcom, którzy nie są w stanie opłacać pełnych kosztów utrzymania lokali miejskich;
- 2) najemcom lokali miejskich, którzy chcą w wyniku wzajemnej zamiany poprawić swoje warunki mieszkaniowe oraz przejąć wierzytelność dłużnika będącego stroną zamiany.

W Bazie zawarte są informacje o kontrahentach deklarujących wstąpienie w najem zadłużonego lokalu z zasobu Miasta Łodzi o określonych parametrach, spłatę zadłużenia oraz informacje o dłużnikach, którzy wyrażają zgodę na zamianę na lokal o niższym standardzie za spłatą zadłużenia przez kontrahenta zamiany. Stworzenie Bazy ma na celu:

- 1) skoncentrowanie działań na realizacji zamian wzajemnych lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi pomiędzy kontrahentami, w których najemca zamieniający się na lokal dłużnika spłaca całość powstałego zadłużenia;
- 2) bieżący monitoring w zakresie liczby zamian wzajemnych;
- 3) odzyskanie należności przez Miasto;
- 4) zapewnienie gospodarstwom domowym o różnym poziomie dochodów możliwości uzyskania w wyniku zamian wzajemnych mieszkania z zasobu Miasta o odpowiednim dla ich możliwości finansowych standardzie.

Zamiana lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi może się odbywać również na podstawie propozycji złożonej przez Miasto, na inny, wolny lokal mieszkalny, w celu dostosowania wielkości i standardu wynajmowanego lokalu do aktualnej wielkości gospodarstwa domowego i możliwości finansowych najemcy.

Realizację zamian w latach 2012-2015 (do 31 sierpnia 2015 r.) oraz prognozę zamian na lata 2016-2020 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 2.

Zamiany*	Rok								
	2012	2013	2014	2015.08.31	2016	2017	2018	2019	2020
	Stan				Prognoza				
Liczba dokonanych i prognozowanych zamian w kolejnych latach	238	232	157	116	150	195	252	327	425

*powyższa tabela obejmuje zamiany między kontrahentami oraz zamiany realizowane przez Miasto Łódź na inny, wolny lokal mieszkalny.

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

Rada Miejska w Łodzi w dniu 16 maja 2013 r. podjęła decyzję w zakresie połączenia jednostek budżetowych Miasta – administracji nieruchomościami, zarządzających dotychczas między innymi zasobem mieszkaniowym Miasta i utworzenia pięciu jednostek budżetowych w rejonie każdej z dawnych dzielnic – administracji zasobów komunalnych. Zrealizowano w ten sposób jedno z kluczowych założeń wynikających z dotychczas obowiązującego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012-2016.

W prognozowanym okresie przewiduje się dalsze zmiany organizacyjne w tych jednostkach w celu ograniczenia wydatków budżetowych na ich utrzymanie oraz zwiększenie jakości i efektywności zarządzania zasobem Miasta.

Rozdział V. Planowana sprzedaż lokali.

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

Miasto 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 prowadzona jest obecnie w oparciu o uchwałę Nr XXX/776/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2610 oraz z 2017 r. poz. 1292 i 3522). Miasto, poprzez przepisy zawarte w tej uchwale stwarza korzystne warunki nabycia prawa własności do najmowanego lokalu mieszkalnego.⁵⁾

Prognozuje się zmianę przepisów prawa miejscowego dotyczących zasad sprzedaży lokali mieszkalnych poprzez wprowadzenie nowych zasad udzielania bonifikat i zwolnień, polegających na:

- 1) planowanej i skoncentrowanej prywatyzacji zasobu komunalnego – corocznie w ramach przygotowywania budżetu opracowany zostanie wykaz adresowy budynków w 100% stanowiących własność Miasta objętych prywatyzacją, co nastąpi począwszy od opracowywania budżetu Miasta na rok 2017;
- 2) wprowadzeniu bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych przed 1 stycznia 1946 r. w wysokości 70% wartości określonej w aktualnej wycenie;
- 3) wprowadzeniu bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych pomiędzy 1 stycznia 1946 r. a 31 grudnia 1989 r. w wysokości 40% wartości określonej w aktualnej wycenie;
- 4) wprowadzeniu bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po 1 stycznia 1990 r. w wysokości 30% wartości określonej w aktualnej wycenie;
- 5) podwyższeniu bonifikat, o których mowa w pkt. 2-4, o dodatkowe 10% w przypadku jednorazowej wpłaty należnej kwoty oraz o kolejne 10%, jeżeli najemca złoży wniosek o nabycie lokalu w terminie do 31 grudnia 2017 r. lub po tej dacie w terminie 12 miesięcy od ujęcia budynku w wykazie adresowym, o którym mowa w pkt 1 oraz o dodatkowe 5%, jeżeli w budynku nie wyodrębniono dotychczas żadnego lokalu, a z wnioskiem o wykup lokali wystąpią wszyscy najemcy, w przypadkach dotyczących zbycia lokali na warunkach opisanych w pkt. 2-4. Wysokości bonifikat, o których mowa w pkt. 2-4 obowiązują do 31 grudnia 2017 r. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r. wysokości bonifikat, o których mowa w pkt. 2-4 obniża się o 10%, a od 1 stycznia 2019 r. o kolejne 10%;
- 6) wprowadzeniu bonifikaty przy sprzedaży domów jednorodzinnych z bonifikatą ustaloną według zasad dla lokali w budynkach wielolokalowych za naniesienie (bez uwzględnienia 5% bonifikaty z tytułu złożenia wniosku przez wszystkich najemców) wraz z gruntem, przy czym zbycie gruntu, na którym posadowiony jest budynek następuje za cenę rynkową, ustaloną na podstawie aktualnego operatu szacunkowego.

Sprzedażą nie będą objęte lokale w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta nowo wybudowanych, rewitalizowanych - w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, 1529 i 1566) lub po

⁵⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. c uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

remontie kapitalnym, przez okres 10 lat od daty uzyskania pozwolenia na ich użytkowanie lub zakończenia remontu.

Przewiduje się również przygotowanie preferencyjnego programu zbywania na rzecz wspólnot mieszkaniowych części nieruchomości pozostających we własności Miasta (np. boksów motocyklowych, pomieszczeń gospodarczych, lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne) w budynkach wspólnotowych – po zbyciu ostatniego lokalu oraz przyległych do budynków wspólnot gminnych nieruchomości gruntowych, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania wspólnot, na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Łodzi.

Powierzchnia nabywanego gruntu nie będzie mogła przekraczać 150% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego na nim posadowionego w przypadkach nabywania domów jednorodzinnych oraz przy rozpoczynaniu prywatyzacji budynków, w których znajduje się do 7 lokali przy nabywaniu przez nie przyległych gminnych nieruchomości gruntowych, o ile będzie to uzasadnione interesem Miasta, przy zachowaniu zasad i norm wynikających z innych przepisów prawa.

W budynkach stanowiących w 100% własność Miasta, w których jest usytuowanych od 2 do 7 lokali oraz w domach jednorodzinnych, przy nabyciu gruntu o powierzchni nieprzekraczającej 150% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego na nim posadowionego, nabycie następuje z zastosowaniem bonifikat obowiązujących dla lokali mieszkalnych. Jeżeli powierzchnia nabywanego gruntu przekracza 150% powierzchni zabudowy budynkiem mieszkalnym, pozostała powierzchnia, powyżej 150%, może być zbyta jedynie po cenach rynkowych.

2. Nabywanie przez prywatnych inwestorów nieruchomości na cele inne niż gospodarcze.

Sprzedży 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 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624, 820, 1509, 1529, 1566 i 1595). Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste następuje w drodze przetargu, według zasad określonych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i aktami wykonawczymi do ustawy.

Prognozę sprzedaży nieruchomości gminnych na cele mieszkaniowe w latach 2016-2020 przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3.

Lp.	Sprzedaż nieruchomości	Rok								
		2012	2013	2014	2015. 08.31	2016	2017	2018	2019	2020
		Stan faktyczny				Prognoza				
1	Liczba sprzedanych nieruchomości na cele mieszkaniowe oraz prognozowanej sprzedaży w kolejnych latach	33	37	61	49	60	60	60	60	60
2	Dochody ze sprzedaży nieruchomości oraz prognozowane dochody w kolejnych latach (w tys. zł)	4 960	11 281	14 865	16 185	18 400	18 400	18 400	18 400	18 400

Przystępując do zbycia nieruchomości dopuszcza się wypowiedzenie 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 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Program sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych.

Prognozę sprzedaży sporządzono na podstawie danych obejmujących sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych z lat 2012–2015 oraz obecnie obowiązujących przepisów prawa miejscowego, dotyczących zasad sprzedaży lokali.

Prognozę sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2016–2020 przedstawiono w tabeli nr 4.

Tabela nr 4.

Lp.	Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych	Rok								
		2012	2013	2014	2015. 08.31	2016	2017	2018	2019	2020
		Stan zrealizowany				Prognoza				
1	Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych oraz prognozowanej sprzedaży w kolejnych latach	1 979	4 132	3 043	1 058	2 000	1 500	1 500	1 500	1 500
2	Dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz prognozowane dochody w kolejnych latach (w tys. zł)	26 793	47 389	36 843	16 375	32 000	28 000	26 000	25 000	25 000
3	Liczba sprzedanych lokali użytkowych oraz prognozowanej sprzedaży w kolejnych latach	57	53	60	32	45	45	45	45	45
4	Dochody ze sprzedaży lokali użytkowych oraz prognozowane dochody w kolejnych latach (w tys. zł)	10 145	15 038	14 670	7 898	13 000	12 000	12 000	11 000	11 000

W latach 2016–2020 przewiduje się sukcesywne wycofywanie Miasta ze wspólnot mieszkaniowych. Sprzedaż lokali będzie następować na następujących zasadach:

- 1) prywatyzacja 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 2015 r. poz. 1892 oraz z 2017 r. poz. 1529);
- 2) w nieruchomościach, w których udział Miasta jest mniejszy niż 50%, Miastu przysługuje prawo wynikające z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. 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 najemcy zaoferowany zostanie inny lokal zamienny.

Rozdział VI. Zasady polityki czynszowej.

1. Zasady polityki czynszowej w latach 2016-2020.

1.1. Ustala się następujące rodzaje czynszów w lokalach mieszkalnych:

- 1) za lokale socjalne;
- 2) za pomieszczenia tymczasowe;
- 3) za pozostałe lokale mieszkalne.

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 ust. 2 niniejszego rozdziału.

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

1.4.⁶⁾ Prezydent Miasta Łodzi ustala wysokość stawki bazowej czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, o których mowa w ust. 1.1 pkt 3 niniejszego rozdziału. Stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych nie może być niższa (średniorocznie) niż 2,2%, ani nie może przekroczyć (średniorocznie) 3% wartości odtworzeniowej lokalu, ustalonej przez Wojewodę Łódzkiego. Do stawek tych mają zastosowanie czynniki obniżające określone w ust. 2 niniejszego rozdziału.

1.5.⁷⁾ Dla lokali mieszkalnych ustalenie stawki czynszu następuje według zasad określonych w ust. 1.4 niniejszego rozdziału.

2. ⁸⁾ Czynniki obniżające bazową stawkę czynszu:

2.1. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

- 1) mieszkanie bez wc, przy czym:
 - a) wc w budynku - 10%,
 - b) wc poza budynkiem - 20%;
- 2) mieszkanie bez łazienki - 10%;
- 3) mieszkanie bez centralnego ogrzewania - 10%;
- 4) mieszkanie bez gazu przewodowego - 5%;
- 5) mieszkanie bez urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych - 20%;
- 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 - 20%;
- 7) mieszkanie w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego (zakwalifikowanego do remontu w danym roku kalendarzowym) lub mieszkanie zawilgocone lub zagrzybione - 20%;
- 8) mieszkanie usytuowane poza strefą centralną - 1%;

⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 uchwały Nr XXX/780/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 maja 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2613), która weszła w życie z dniem 30 czerwca 2016 r.

⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 6.

⁸⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. d tiret pierwsze uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

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

10) mieszkanie usytuowane w suterenie - 10%;

11) mieszkanie ze wspólną używalnością kuchni lub łazienki - 10%.

2.2.⁹⁾ Suma wszystkich zniżek, o których mowa w ust. 2.1 niniejszego rozdziału, stosowanych przy ustalaniu stawki czynszu łącznie z obniżką czynszu, o której mowa w ust. 5.2.3 niniejszego rozdziału, nie może przekraczać 60% stawki bazowej czynszu najmu.

2.3.¹⁰⁾ Poziom czynników obniżających, o których mowa w ust. 2.1 oraz suma wszystkich zniżek, o której mowa w ust. 2.2, mają zastosowanie do stawki bazowej czynszu najmu, o której mowa w ust. 1.4 ustalonej po dniu 1 stycznia 2017 r.

3. Objasnienia 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.

3.2.¹¹⁾ 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 20% ma miejsce wówczas, gdy wc znajduje się poza budynkiem (wspólne lub indywidualne). Przepis ma zastosowanie do stawki bazowej czynszu najmu, o której mowa w ust. 1.4 ustalonej po dniu 1 stycznia 2017 r.

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.

⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. a uchwały, o której mowa w odnośniku 4.

¹⁰⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. d tiret pierwsze uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

¹¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. d tiret drugie uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

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 ust. 2.1 pkt 8 niniejszego rozdziału, określony jest w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Łodzi.

3.10. (uchylony)¹²⁾

3.11. (uchylony)¹³⁾

3.12. (uchylony)¹⁴⁾

4. Postanowienia ogólne dotyczące najmu lokali w miejskim zasobie.

4.1. Stawka czynszu, ustalona po uwzględnieniu wszystkich obniżek, o których mowa w ust. 2.1 niniejszego rozdziału, nie może być niższa od stawki czynszu dla lokalu socjalnego.

4.2.1. 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.

4.2.2. 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.

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

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

4.4. 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).

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

¹²⁾Przez § 1 pkt 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 6.

¹³⁾Przez § 1 pkt 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 6.

¹⁴⁾Przez § 1 pkt 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 6.

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

4.5.3. Podstawą dokonania podwyżki lub zniżki stawki czynszu, o których mowa w ust. 4.5.1 i 4.5.2 niniejszego rozdziału jest protokół potwierdzający fakt, o którym mowa w powołanych przepisach.

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

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

4.8. 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.

5. Programy osłonowe dla użytkowników lokali mieszkalnych.

5.1. Użytkownicy lokali mieszkalnych mogą skorzystać z różnych programów osłonowych funkcjonujących w Mieście, które wynikają z:

1) przepisów prawa powszechnie obowiązującego:

- a) pobieranie dodatków mieszkaniowych – na podstawie i według zasad określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 180),
- b) ¹⁵⁾ korzystanie z możliwości obniżki czynszu z tytułu niskich dochodów,
- c) korzystanie z pomocy społecznej – na podstawie i według zasad określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 930, 1583, 1948 i 2174 oraz z 2017 r. poz. 38, 60, 624, 777, 1292, 1428 i 1475).

2) przepisów prawa miejscowego:

- a) zamiana lokalu z kontrahentem, który ureguje powstałą należność czynszową,
- b) odpracowanie zadłużenia czynszowego,
- c) skorzystanie z możliwości odroczenia terminu płatności należności, rozłożenia należności na raty, a w przypadkach szczególnych również umorzenie należności.

5.2.1. W przypadku, o którym w ust. 5.1 pkt 1 lit. b niniejszego rozdziału najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi o niskich dochodach (liczonych procentowo do wysokości najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku) mogą ubiegać się o obniżkę czynszu naliczonego na okres 12 miesięcy, począwszy od miesiąca, w którym został złożony wniosek. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód to uzasadnia, obniżka czynszu może być udzielona na kolejne okresy dwunastomiesięczne, z zastrzeżeniem określonym w ust. 5.2.2 niniejszego rozdziału.

5.2.2. Jeżeli powierzchnia zajmowanego lokalu mieszkalnego przekracza normatywną powierzchnię użytkową lokalu, określoną w ustawie o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21 czerwca 2001 r., obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów przysługuje przez okres

¹⁵⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 4.

12 miesięcy, bez możliwości jej przedłużenia na kolejne okresy 12 miesięczne, chyba, że najemca w terminie 6 miesięcy od daty przyznania ulgi złoży wniosek o przydział lokalu mieszkalnego o powierzchni spełniającej normatywną powierzchnię użytkową lokalu, określoną przepisami o dodatkach mieszkaniowych, a Miasto do końca okresu objętego ulgą w czynszu nie przedstawi propozycji najmu takiego lokalu.

5.2.3.¹⁶⁾ Obniżka czynszu może być udzielona na wniosek najemcy, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku wynosi:

1) w gospodarstwie jednoosobowym:

- | | |
|--|----------------|
| a) do 90% najniższej emerytury | - obniżka 50%, |
| b) powyżej 90% do 120% najniższej emerytury | - obniżka 30%, |
| c) powyżej 120% do 150% najniższej emerytury | - obniżka 20%, |
| d) powyżej 150% do 180% najniższej emerytury | - obniżka 10%; |

2) w gospodarstwie wieloosobowym:

- | | |
|--|----------------|
| a) do 70% najniższej emerytury | - obniżka 50%, |
| b) powyżej 70% do 100% najniższej emerytury | - obniżka 30%, |
| c) powyżej 100% do 120% najniższej emerytury | - obniżka 20%, |
| d) powyżej 120% do 150% najniższej emerytury | - obniżka 10%. |

5.2.4. Za gospodarstwo domowe i dochód, o którym mowa w ust. 5.2.3 niniejszego rozdziału przyjmuje się gospodarstwo domowe i dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

5.2.5. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu 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.

5.2.6. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji upoważniony pracownik może przeprowadzić wywiad środowiskowy oraz zażądać od najemcy i innych członków gospodarstwa domowego złożenia oświadczenia majątkowego, a także dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego. W zakresie wzoru kwestionariusza wywiadu środowiskowego i oświadczenia majątkowego stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

5.2.7. Obniżki czynszu nie udziela się najemcy, który:

- 1) nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą;
- 2) nie złożył oświadczenia majątkowego lub nie dostarczył na żądanie zaświadczenia, o których mowa w ust. 5.2.6 niniejszego rozdziału;
- 3) zamieszkuje w lokalu socjalnym lub tymczasowym;
- 4) odmówił przyjęcia zaproponowanego przez wynajmującego lokalu zamiennego (powyższe dotyczy propozycji zamiany złożonych najemcy po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały);

¹⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. c uchwały, o której mowa w odnośniku 4.

- 5) zalega z zapłatą należności co najmniej za 1 miesiąc płatności za zajmowany lokal mieszkalny i nie zawarł porozumienia określającego warunki spłaty należności;
- 6) w dniu złożenia wniosku o obniżkę czynszu ma przyznany dodatek mieszkaniowy.

5.2.8. Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli przeprowadzony przez upoważnionego pracownika 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.

5.2.9. Utrata prawa następuje od miesiąca, w którym wystąpiły okoliczności, o których mowa w ust. 5.2.8 niniejszego rozdziału.

5.2.10. Za nienależnie pobrane świadczenia uważa się udzielenie obniżki w czynszu z tytułu niskich dochodów na podstawie nieprawdziwych danych zawartych w deklaracji, o której mowa w ust. 5.2.5 niniejszego rozdziału.

5.2.11. Nienależnie pobrane świadczenia podlegają zwrotowi w wysokości 200% kwoty udzielonej obniżki czynszu.

Rozdział VII. Działania windykacyjne w zakresie należności czynszowych.

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

W okresie realizacji dotychczas obowiązującego Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012-2016 m.in.:

- 1) wdrożono narzędzia informatyczne usprawniające system monitorowania płatności i zaległości czynszowych;
- 2) podjęto działania mające na celu konsekwentną realizację przyjętych procedur windykacyjnych;
- 3) opracowano projekty programów umożliwiających odpracowanie zaległości czynszowych;
- 4) wdrożono mechanizmy pomocowe dla najbardziej potrzebujących najemców;
- 5) wprowadzono system informacyjny o możliwości zamiany mieszkań, mający na celu optymalizację wielkości zajmowanych lokali w stosunku do możliwości finansowych najemców w zakresie pokrywania kosztów najmu;
- 6) rozpoczęto przekwaterowywanie dłużników notorycznie zalegających z opłatami do lokali o niższym standardzie, w tym lokali socjalnych.

Oczekiwanym efektem podejmowanych działań będzie poprawa wskaźnika ściągalności należności czynszowych.

Rozdział VIII. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Zasób mieszkaniowy Miasta jest zróżnicowany, gdyż stanowią go lokale znajdujące się w budynkach pochodzących z różnych okresów. Z ogólnej liczby 2962 budynków stanowiących własność Miasta – 15,8% budynków wybudowano przed 1900 r., 75,6% powstało w okresie pomiędzy 1901 r. a zakończeniem drugiej wojny światowej, a jedynie 1,6% wzniesiono po 1990 r. Najwięcej budynków w wieku przekraczającym 115 lat jest na Polesiu (119 budynków) i Śródmieściu (115 budynków).

Miasto zarządza 134 budynkami stanowiącymi własność Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji), z których większość wybudowano w latach 1901-

1945. Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto jest właścicielem lokali niewyodrębnionych w większości powstały w latach 1901-1990. Lokale miejskie znajdują się w 2762 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Nieznaczną liczbę budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta stanowią budynki w jej samodzielnym posiadaniu tj. 42 budynki, których stopień zużycia kwalifikuje je do grupy zasobu w stanie technicznym od 51% do 70% zużycia.

W 2012 r. zasób budynków komunalnych w dobrym stanie technicznym wynosił 1,8%. W ramach zadań inwestycyjnych program „Mia100 Kamienic” (później nazwanego „Miastem Kamienic”), przyszłego programu „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi”, jak również poprzez remonty bieżące i wyburzenia budynków przeznaczonych do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny i nieopłacalność ich remontowania, stan zasobu ulega ciągłej poprawie.¹⁷⁾

Prowadzone działania inwestycyjne dały efekt w postaci poprawy stanu technicznego i estetycznego 194 budynków mieszkalnych (stan na koniec czerwca 2015 r.), co stanowi 6,27% liczby budynków mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta. Do 2020 r. przewiduje się poprawę stanu technicznego zasobu komunalnego do wysokości 11%.

Tabele nr 5-7, przedstawiają zasób budynków i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych w podziale wg stanu własności: Miasta, wspólnot mieszkaniowych, Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji) oraz wg stopnia zużycia technicznego.

Wynika z nich, że z ogólnej liczby 47.395 miejskich lokali mieszkalnych - 25.393 lokale znajdują się w budynkach Miasta, 21.038 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, 964 lokali w budynkach Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji). Ponadto 387 lokali mieszkalnych jest w samodzielnym posiadaniu Miasta, które w dalszych rozważaniach w tym rozdziale zostały pominięte.

Biorąc pod uwagę wiek budynków, w których znajdują się ww. lokale mieszkalne, to 11.129 z nich tzn. 23,5% usytuowanych jest w budynkach wybudowanych przed 1900 r., a jedynie 927 tzn. 2,0% w budynkach wzniesionych po 1990 r.

Z podanej liczby 47.395 lokali mieszkalnych: 10.034 lokale posiadają komplet instalacji (wodociąg, kanalizację, gaz, centralne ogrzewanie, ciepłą wodę użytkową), 33.496 lokali wyposażonych jest w instalację gazową, 13.378 lokali posiada centralne ogrzewanie, 8.690 lokali ma instalację ciepłej wody użytkowej, 44.715 lokali wyposażonych jest w instalację wodociagową, 40.978 lokali posiada ustęp spłukiwany, a 22.288 lokali - 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 5-7.

Wynika z nich, że:

¹⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 lit. a uchwały Nr XLV/1183/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 kwietnia 2017 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2338), która weszła w życie z dniem 11 maja 2017 r.

- 1) w budynkach zużytych powyżej 70% znajduje się:
 - a) 7.670 lokali mieszkalnych w budynkach miasta Łodzi,
 - b) 1.564 lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - c) 223 lokale mieszkalne w budynkach Skarbu Państwa;
- 2) w budynkach w stanie zużycia pomiędzy 51% a 70% jest:
 - a) 15.367 lokali mieszkalnych w budynkach miasta Łodzi,
 - b) 12.132 lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - c) 621 lokali mieszkalnych w budynkach Skarbu Państwa;
- 3) w budynkach w dostatecznym stanie technicznym (zużycie 31%-50%) jest:
 - a) 1.176 lokali mieszkalnych w budynkach miasta Łodzi,
 - b) 6.225 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - c) 120 lokali mieszkalnych w budynkach Skarbu Państwa;
- 4) w budynkach w dobrym stanie technicznym (zużycie poniżej 30%) jest:
 - a) 1.180 lokali mieszkalnych w budynkach miasta Łodzi,
 - b) 1.117 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Tabela nr 5. Stan zasobu mieszkaniowego – nieruchomości stanowiące własność Miasta.

	Lata budowy								Suma	
	do 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./		
Zużycie powyżej 70%	211	2137	726	5514	5	19	0	0	942	7670
Zużycie 51% - 70%	212	3197	1421	11261	194	909	0	0	1827	15367
Zużycie 31% - 50%	40	395	60	673	10	73	2	35	112	1176
Zużycie poniżej 30%	4	40	20	285	0	0	57	855	81	1180
Łącznie w poszczególnych latach	467	5769	2238	17923	209	1001	48	700	2962	25393

Tabela nr 6. Stan zasobu mieszkaniowego – nieruchomości stanowiące własność wspólnot mieszkaniowych.

	Lata budowy								Suma	
	do 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./		
Zużycie powyżej 70%	103	788	85	699	3	77	0	0	191	1564
Zużycie 51% - 70%	390	3628	537	4716	491	3788	0	0	1418	12132
Zużycie 31% - 50%	58	745	239	1329	673	4151	0	0	970	6225
Zużycie poniżej 30%	1	3	0	0	179	1077	3	37	183	1117
Łącznie w poszczególnych latach	552	5164	861	6744	1346	9093	3	37	2762	21038

Tabela nr 7. Stan zasobu mieszkaniowego – nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa (podlegające komunalizacji).

	Lata budowy								Suma	
	do 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./		
Zużycie powyżej 70%	9	114	21	109	0	0	0	0	30	223
Zużycie 51% - 70%	6	82	90	533	1	6	0	0	97	621
Zużycie 31%-50%	0	0	4	39	3	81	0	0	7	120
Zużycie poniżej 30%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Łącznie w poszczególnych latach	15	196	115	681	4	87	0	0	134	964

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. Nie można zatem wykluczyć, że stopień zużycia przyjęty w tym opracowaniu odbiega od stanu faktycznego.

Dążeniem Miasta powinno być przeznaczenie niezbędnej ilości środków finansowych umożliwiających opracowanie dla każdego budynku tego rodzaju dokumentacji. Obecnie dokumentacje takie opracowuje się przede wszystkim na okoliczność przygotowania wybranych budynków do realizacji remontów w ramach programu „Miasto Kamienic” oraz przyszłych projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi (realizowanych pod nadzorem Biura ds. Rewitalizacji w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi.¹⁸⁾

Z drugiej strony wydaje się to niecelowe, jeżeli nie będzie Miasta stać na wykonanie zawartych w nich zaleceń, szczególnie, że 3342 budynków (własność Miasta, Skarbu Państwa podlegających komunalizacji i wspólnot mieszkaniowych) wykazuje zużycie pomiędzy 51%-70% (część z nich kwalifikuje się do przebudowy i modernizacji, a w części zasadne i konieczne jest wykonywanie remontów zabezpieczających, zapewniając tym samym bezpieczne w nich zamieszkiwanie przez możliwie jak najdłuższy czas – do tzw. „śmierci technicznej”).

Głównie w zasobie mieszkaniowym, zawierającym się w tym przedziale zużycia, realizowane będą projekty Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi, którą objęte będą również obiekty zabytkowe. Działania w tym zakresie przedstawione będą w odrębnych aktach prawa miejscowego.

Grupa budynków – w liczbie 1163, charakteryzująca się stopniem zużycia powyżej 70%, powinna być w nieodległej przyszłości przeznaczona do rozbiórki, tym samym Miasto straci znajdujące się w nich 9457 mieszkań. Nie wyklucza się, że obiekty gminne, najbardziej wartościowe ze względu na swoje usytuowanie lub fakt wpisania do ewidencji lub rejestru zabytków, będą wyremontowane w ramach zadań realizowanych przez Biuro ds. Rewitalizacji w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi.¹⁹⁾

¹⁸⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. e uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

¹⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. e uchwały, o której mowa w odnośniku 1.

W grupie 1089 budynków o stopniu zużycia pomiędzy 31%-50%, tzn. w stanie dostatecznym i lepszym należy wykonywać bieżącą konserwację i remonty bieżące.

W grupie 264 budynków w stanie dobrym (zużytych poniżej 30%) wykonywane będą konserwacje, remonty bieżące oraz usuwane wady technologiczne.

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. Spośród ogólnej liczby **3.096** budynków stanowiących własność Miasta oraz Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji), w ocenie administracji zasobów mieszkaniowych, obecnie tylko 81 budynków, tj. 2,62% uznać można za będące w stanie dobrym (zużycie poniżej 30%). Pozostały 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 na techniczne utrzymanie budynków gminnych były niewystarczające, aby odczuć znaczącą poprawę stanu technicznego zasobu, pomimo wydatków poniesionych w ramach programu „Mia100 Kamienic”, później nazwanego „Miastem Kamienic”, realizowanego w latach 2011-2015 r. W okresie tym (wg stanu na 10 lipca 2015 r.) w 191 budynkach mieszkalnych wykonano remonty o różnym zakresie. Liczba ta stanowi 6,27% budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta. Obecnie dokonana analiza stanu technicznego zasobu pozwala stwierdzić, że dynamika dekapitalizacji zasobu postępuje szybciej niż uzyskane efekty prowadzonych działań remontowych.²⁰⁾

Nadzieją na możliwość dalszej poprawy stanu budynków jest spodziewane przez Miasto pozyskanie unijnych środków finansowych na wspomnianą wyżej rewitalizację obszarową centrum Miasta.²¹⁾

W niniejszym Wieloletnim programie zaplanowano 326,4 mln zł na pokrycie potrzeb w zakresie technicznego utrzymania zasobu mieszkaniowego miasta Łodzi, w tym:

- 1) 10,2 mln zł na rozbiorczy remonty budynków;
- 2) 191,6 mln zł na zabezpieczenia budynków wyłączonych z użytkowania, remonty bieżące, konserwacje, usuwanie wad technologicznych;
- 3) 82,0 mln zł na remonty lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych;
- 4) 7,3 mln zł na modernizację 103 wybranych obiektów w wyniku dokonania przebudów, doposażenia w brakujące instalacje wewnętrzne (w ramach tych wydatków realizowane będą zadania polegające na doposażeniu 48 budynków w instalacje wodociągowe i kanalizacyjne, 6 budynków w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową oraz 2 budynków w centralne ogrzewanie, 4 budynków w instalacje gazowe, 43 budynków w brakujące przewody kominowe);
- 5) 35,3 mln zł na utworzenie nowego zasobu lokali i pomieszczeń tymczasowych. Z wymienionej kwoty wydatków prognozuje się przeznaczenie 13,7 mln zł na przebudowę budynków o innym przeznaczeniu na lokale mieszkalne socjalne i pomieszczenia tymczasowe (przy ul. Objazdowej 17, Rogozińskiego 15, Łęczyckiej 70 B), a pozostałą kwotę w wysokości 21,6 mln zł prognozuje się przeznaczyć na zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych w drodze podobnych lub innych działań

²⁰⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 17.

²¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 lit. b uchwały, o której mowa w odnośniku 17.

inwestycyjnych. W przypadku zadania dotyczącego przebudowy wymienionego wyżej budynku zakwaterowania zbiorowego – bursy na budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Rogozińskiego 15, Miasto wystąpiło do Banku Gospodarstwa Krajowego o udzielenie finansowego wsparcia w wysokości 40% kosztu tego przedsięwzięcia.

W tabeli nr 8 przedstawione zostały omówione wyżej potrzeby.

Wykaz przedsiębiorstw i instytucji finansowych, których w 2016 r. zakończony jest rok obrotowy, a w 2015 r. zakończyła się działalność (z wyjątkiem przedsiębiorstw, które zostały wyłączone z wykazu)

Lp.	Nazwa przedsiębiorstwa i instytucji finansowych	2016 r.		2015 r.		2014 r.		2013 r.		2012 r.		2011 r.		2010 r.		2009 r.		2008 r.		2007 r.		2006 r.		2005 r.		2004 r.														
		Przychody netto z tytułu działalności podstawowej	Wydatki netto z tytułu działalności podstawowej	Przychody netto z tytułu działalności podstawowej	Wydatki netto z tytułu działalności podstawowej	Przychody netto z tytułu działalności podstawowej	Wydatki netto z tytułu działalności podstawowej	Przychody netto z tytułu działalności podstawowej	Wydatki netto z tytułu działalności podstawowej	Przychody netto z tytułu działalności podstawowej	Wydatki netto z tytułu działalności podstawowej	Przychody netto z tytułu działalności podstawowej	Wydatki netto z tytułu działalności podstawowej	Przychody netto z tytułu działalności podstawowej	Wydatki netto z tytułu działalności podstawowej	Przychody netto z tytułu działalności podstawowej	Wydatki netto z tytułu działalności podstawowej	Przychody netto z tytułu działalności podstawowej	Wydatki netto z tytułu działalności podstawowej	Przychody netto z tytułu działalności podstawowej	Wydatki netto z tytułu działalności podstawowej	Przychody netto z tytułu działalności podstawowej	Wydatki netto z tytułu działalności podstawowej	Przychody netto z tytułu działalności podstawowej	Wydatki netto z tytułu działalności podstawowej	Przychody netto z tytułu działalności podstawowej	Wydatki netto z tytułu działalności podstawowej	Przychody netto z tytułu działalności podstawowej	Wydatki netto z tytułu działalności podstawowej	Przychody netto z tytułu działalności podstawowej	Wydatki netto z tytułu działalności podstawowej	Przychody netto z tytułu działalności podstawowej	Wydatki netto z tytułu działalności podstawowej	Przychody netto z tytułu działalności podstawowej	Wydatki netto z tytułu działalności podstawowej	Przychody netto z tytułu działalności podstawowej	Wydatki netto z tytułu działalności podstawowej	Przychody netto z tytułu działalności podstawowej	Wydatki netto z tytułu działalności podstawowej	
1	Zakład... (nazwa)	120	100	110	90	100	80	90	70	80	60	70	50	60	40	50	30	40	20	30	10	20	5	10	3	4	2	3	1	2	1	2	1	2	1	2				
2	Naprawa... (nazwa)	150	130	140	120	130	110	120	100	110	90	100	80	90	70	80	60	70	50	60	40	50	30	40	20	30	10	20	5	10	3	4	2	3	1	2				
3	Naprawa... (nazwa)	180	160	170	150	160	140	150	130	140	120	130	110	120	100	110	90	100	80	90	70	80	60	70	50	60	40	50	30	40	20	30	10	20	5	10	3	4		
4	Naprawa... (nazwa)	200	180	190	170	180	160	170	150	160	140	150	130	140	120	130	110	120	100	110	90	100	80	90	70	80	60	70	50	60	40	50	30	40	20	30	10	20	5	10
RAZEM		650	570	620	530	560	470	510	420	460	370	410	320	360	270	310	220	260	170	210	120	160	70	110	60	70	50	60	40	50	30	40	20	30	10	20	5	10		

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

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

Tabela nr 9 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 32,4 mln zł do 39,3 mln zł rocznie. Prognozuje się, że do 2020 roku na roboty we wspólnotach miasto Łódź przeznaczy łącznie ok. 188,9 mln zł.

Część tych wydatków w wysokości 39,5 mln zł zaplanowana została w uchwale Nr XXII/532/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej miasta Łodzi na lata 2016-2040 na zadania: „Rewitalizacja obszarowa centrum Łodzi – udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych” oraz „Remonty budynków – udział Gminy we wspólnotach mieszkaniowych”.

Rozdział IX. Dochody i wydatki związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu miasta Łodzi

W poniższej tabeli przedstawiono zbiorcze podsumowanie planowanych wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta oraz źródła ich finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Tabela nr 10. Zestawienie wydatków i źródeł finansowania na utrzymanie zasobu lokalowego [zł]

Lp.	Pozycja	2016	2017	2018	2019	2020
A.	WYDATKI	283 101 318	305 787 455	284 629 446	272 434 435	265 061 076
I.	Wydatki na utrzymanie zasobu w tym:	257 596 557	290 298 961	279 941 143	271 371 252	264 761 076
1	Wydatki bieżące	251 839 557	278 921 961	269 829 143	263 643 252	257 169 076
2	Wydatki majątkowe	5 757 000	11 377 000	10 112 000	7 728 000	7 592 000
a	przebudowa i doposażenie w instalacje	0	2 680 000	1 872 000	1 520 000	1 192 000
b	tworzenie nowego zasobu mieszkalnego	5 757 000	8 697 000	8 240 000	6 208 000	6 400 000
II.	Wydatki związane z rewitalizacją	25 354 761	15 188 494	4 388 303	763 183	0
III.	Wydatki na infrastrukturę	150 000	300 000	300 000	300 000	300 000
B.	ŹRÓDŁA FINANSOWANIA	283 101 318	305 787 455	284 629 446	272 434 435	265 061 076
I.	Dochody z administrowanego zasobu	239 000 000	240 668 640	243 219 947	245 463 836	247 928 300
II.	Dodatkowe finansowanie ze środków budżetowych	44 101 318	65 118 815	41 409 499	26 970 599	17 132 776

Wydatki związane z programami wsparcia najemców lokali oraz wydatki związane z programami rewitalizacji obszarowej zostaną ujęte w odrębnych politykach sektorowych Miasta.

Wydatki związane z utrzymaniem zasobu lokalowego Miasta będą finansowane z dochodów uzyskiwanych z administrowanego zasobu (najem lokali) oraz z dodatkowych środków budżetowych.

Z przedstawionych powyżej danych wynika, że deficyt w zakresie pokrycia wydatków bieżących na utrzymanie zasobu (poz. A.I.1) przez dochody uzyskiwane z administrowanego zasobu (poz. B.I.) zawiera się w przedziale od ok. 38,2 mln zł w 2017 r. do ok. 9,2 mln zł w 2020 r. Pokrycie tego deficytu, jak również planowanych wydatków majątkowych (w tym związanych z rewitalizacją), będzie wymagało dodatkowego finansowania ze środków budżetowych.

Rozdział IXa.²²⁾ Usługi świadczone w ogólnym interesie gospodarczym

Planowane działania rewitalizacyjne w obiektach mieszkalnych objętych zadaniem Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi mają charakter świadczenia przez Miasto Łódź usług w ogólnym interesie gospodarczym.

²²⁾ W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 17.

W związku z koniecznością określenia zasad obliczania rekompensaty z tytułu świadczenia przez Miasto Łódź usług w ogólnym interesie gospodarczym z zakresu mieszkalnictwa i realizacji projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z 11.01.2012, str. 3), wprowadza się następujące regulacje:

1. Stosowane w niniejszym rozdziale skróty

- 1) Decyzja UOIG - decyzja Komisji Europejskiej z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym;
- 2) UOIG - usługa świadczona w ogólnym interesie gospodarczym;
- 3) IRR - wskaźnik wewnętrznej stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału w całym okresie powierzenia;
- 4) SWAP - wskaźnik przyjęty w Decyzji UOIG - stopa SWAP, której wymagalność i waluta odpowiadają okresowi obowiązywania aktu powierzenia i określonej w nim walucie.

2. Zakres usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym

Podstawą świadczenia usług jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w związku z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Miasto Łódź świadczy usługi zgodnie z Decyzją UOIG.

W świetle przygotowywanego projektu Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi oraz wskazanej podstawy prawnej zakres usługi dotyczy: przeprowadzenia kompleksowych działań rewitalizacyjnych w obiektach mieszkaniowych, objętych zakresem rewitalizacji obszarowej w celu stworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, co służy zapewnieniu lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Podejmowane działania rewitalizacyjne będą prowadzone w celu osiągnięcia efektów w strefach materialno-przestrzennej, społecznej, gospodarczej i środowiskowej, a usługa będzie świadczona w sposób ciągły.

Wykonawcą usługi świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym jest Gmina - Miasto Łódź, a zamawiającym usługi jest Rzeczpospolita Polska.

Usługi świadczone są na terenie Łodzi.

3. Okres powierzenia świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym

Okres powierzenia: 1 stycznia 2017 r. – 31 grudnia 2028 r.

W zakres usługi świadczonej w ogólnym interesie gospodarczym wchodzi przeprowadzenie działań inwestycyjnych, służących tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zapewnienie dostępności mieszkań dla osób spełniających warunki kwalifikujące ich do korzystania z mieszkań komunalnych. Świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym rozpoczyna się z chwilą rozpoczęcia realizacji projektu Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi, tj. 1 stycznia 2017 r.

Jako moment zakończenia świadczenia usługi w ogólnym interesie gospodarczym przyjmuje się zakończenie okresu trwałości projektu Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi, tj. 31 grudnia 2028 r.

W pierwszym kwartale 2028 r. dokonana zostanie weryfikacja tych ustaleń i jeśli okres trwałości projektów nie zakończy się, okres świadczenia UOIG zostanie wydłużony. Weryfikacji dokonuje Prezydent Miasta Łodzi i po jej przeprowadzeniu, jeśli zajdzie konieczność wydłużenia okresu powierzenia, przedkłada stosowny projekt uchwały Radzie Miejskiej w Łodzi.

Ze względu na fakt, że z realizacją omawianej usługi w ogólnym interesie gospodarczym wiąże się konieczność przeprowadzenia znacznych inwestycji, których okres amortyzacji przekracza 10 lat, uzasadnione jest, w świetle przepisów Decyzji UOIG zawarcie umowy na okres dłuższy, tj. minimum 12 lat, obejmujący okres realizacji inwestycji oraz okres trwałości projektu Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi.

4. Rekompensata

Za wykonywanie usług w ogólnym interesie gospodarczym przysługuje wynagrodzenie, w formie rekompensaty, która nie może przekroczyć kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto, wynikających z wywiązywania się ze zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych z uwzględnieniem rozsądnego zysku. Koszty netto, które należy uwzględnić, obliczone są jako różnica pomiędzy kosztami poniesionymi na wykonywanie usługi w ogólnym interesie gospodarczym oraz przychodem uzyskanym z takiej usługi, przy odjęciu dochodów generowanych na działalności dodatkowej, wykonywanej w oparciu o majątek wykorzystywany do świadczenia UOIG, co jest zgodne z regulacjami Decyzji UOIG.

W ramach obliczania rekompensaty należy uwzględnić wszystkie przysporzenia pochodzące ze źródeł publicznych, otrzymywane przez Miasto w dowolnej formie w związku z realizacją zobowiązania do świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym w zakresie mieszkalnictwa w ramach projektu Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi. Przysporzenia mogą pochodzić zarówno z budżetu państwa, jak i ze środków Unii Europejskiej oraz wszelkich innych źródeł publicznych.

Maksymalna roczna wysokość rekompensaty w okresie świadczenia usług nie może przekraczać kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów netto z uwzględnieniem rozsądnego zysku. Kalkulacja rekompensaty jest sporządzana w oparciu o przyjęty mechanizm.

Szczegółowe kwestie związane z wdrożeniem mechanizmu rekompensaty przez Miasto Łódź, powinny zostać uregulowane w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi.

5. Rozsądny zysk

W celu określenia rozsądnego zysku zastosowano art. 5 ust. 7 Decyzji UOIG przyjmując maksymalny zwrot z kapitału jako 3,29% (stopa SWAP obowiązująca w okresie od 1 lipca 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. plus 100 punktów bazowych).

Za wykonywanie powierzonych Miastu zadań przysługuje rekompensata niezbędna do pokrycia kosztów netto, wynikających z wywiązywania się ze zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych, z uwzględnieniem rozsądnego zysku. Wysokość przyznanej Miastu rekompensaty nie może prowadzić do przekroczenia wysokości 3,29% wewnętrznej stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału w całym okresie powierzenia.

6. Przegląd wysokości rekompensaty i efektywne jej wykorzystanie

Do oceny, czy rekompensata za świadczenie usług publicznych nie jest nadmierna stosuje się wskaźnik wewnętrznej stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału w całym okresie powierzenia, który nie może przekroczyć wartości 3,29%.

W okresie powierzenia IRR oblicza się na podstawie:

- 1) danych historycznych, tj. rzeczywistych przepływów pieniężnych w stosunku do zakończonych lat obrotowych;
- 2) prognozowanych przepływów pieniężnych, tj. danych wynikających z projekcji finansowej – w stosunku do niezakończonych i przyszłych lat obrotowych pozostałych do końca okresu powierzenia.

Miasto jest zobowiązane do efektywnego wykorzystania zasobów, w szczególności do kontroli kosztów wykonywania działalności powierzonej oraz dążenia do generowania możliwie największych przychodów z działalności powierzonej.

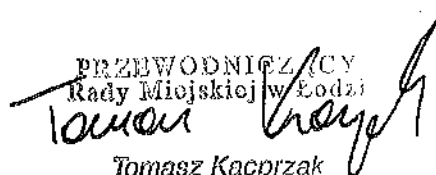
7. Kontrola i unikanie nadwyżek

W celu zapewnienia, że wszystkie warunki wynikające z Decyzji UOIG są spełnione oraz monitorowania ewentualnych nadwyżek rekompensaty, niezbędne jest przeprowadzanie bieżącej kontroli i okresowych audytów. Szczegółowe zasady kontroli, audytów, monitorowania i zasad zwrotu nadwyżek rekompensaty rocznej określa zarządzenie Prezydenta Miasta Łodzi.

Rozdział X. Podsumowanie.

Wieloletni program stanowi uaktualnienie i 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 4 lat nadrobić wieloletnie zaległości. Nakłady na remonty na przestrzeni ubiegłych lat pozwalały jedynie na zaspokajanie najpilniejszych potrzeb remontowych zasobu prowadzących się głównie do remontów bieżących i zabezpieczających przed wystąpieniem zagrożenia dla ludzi. Nakłady te nie pozwalały natomiast na planową politykę remontową i modernizacyjną.

Realizacja Wieloletniego 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 najbardziej potrzebującym, 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