

Według ogólnych danych zawartych w uchwale Nr LXX/2107/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 w sprawie przyjęcia **Polityki mieszkaniowej miasta Łodzi 2030+**, gdzie podano dane według stanu na dzień 30 czerwca 2022 r. jedynie 17,15% lokali mieszkalnych z miejskiego zasobu mieszkaniowego było kompletnie wyposażone w media i urządzenia techniczne (podłączenie do sieci wodnokanalizacyjnej, wyodrębniona łazienka i WC, podłączenie do sieci ciepłowniczej). Ww. dokument wskazuje, że według stanu na dzień 30.06.2022 przy ogólnej liczbie 39 498 lokali:

- 3 502 lokali nie jest podłączone do wodociągu
- 16 007 lokali nie posiada w swojej strukturze pomieszczenia WC
- 22 166 lokali nie posiada w swojej strukturze łazienki
- 27 893 lokali nie posiada centralnego ogrzewania

Trudno nie zauważyć, że prowadzone działania rewitalizacyjne i remonty lokali przed wskazaniem ich do zasiedlenia nie są wystarczające w stosunku do skali potrzeb.

Na dyżurach prowadzonych przez nasze Stowarzyszenie nieustająco spotykamy się z osobami żyjącymi w warunkach eufemistycznie mówiąc „o obniżonym standardzie”. Wielokrotnie też mieliśmy możliwość wizytować budynki i lokale gminne pozbawione podstawowych mediów, które w obecnych czasach powinny być normą.

Spółeczna ocena zmian w u technicznieniu mieszkań stanowi pewną trudność, brak jest ogólnie dostępnych danych, a statystyka często nie odzwierciedla faktycznych zmian. Z informacji uzyskanej na podstawie wniosku o dostęp do informacji publicznej¹ wynika, że zasób lokali miejskich według stanu na dzień 31.12.2023 r. zmniejszył się o 1 281 lokali w stosunku do stanu z czerwca 2022 r. Ubytek mieszkań zmienia statystykę, ale nie oznacza poprawy sytuacji Łodzianek i Łodzian. W treści tego samego pisma Zarząd Lokali Miejskich podaje, że **nie posiada danych liczbowych o lokalach wyposażonych w łazienki i WC**. ZLM tłumaczy to samowolami budowlanymi i brakiem miarodajności wizji lokalnych przeprowadzanych w poprzednich latach. Niemożność policzenia przez ZLM lokali, którymi zarządza, wydaje się wielce wymowne.

Oczywistym mogłoby się wydawać, że władze Łodzi powinny dążyć do zwiększenia zasobów lokalowych jakimi dysponuje miasto oraz poprawy warunków w jakich Łodzianie mieszkają, tak aby lokale spełniały standardy XXI wieku a nie XIX. Władze Łodzi powinny wstydzić się każdej podwórzowej toalety i tego, że lokatorzy czerpią wodę z ulicznego źródła. Dodatkową kwestią jest olbrzymia skala ubóstwa energetycznego wśród mieszkańców lokali miejskich (choć nie tylko), uwiidoczniająca się szczególnie w okresie grzewczym.

Aby temu zaradzić należy zintensyfikować działania. Warto skorzystać ze sprawdzonych pomysłów realizowanych z powodzeniem w innych miastach.

Miasto Szczecin oferuje najemcom lokali **Program Małych Ulepszeń**, który przyczynia się do poprawy warunków mieszkaniowych². Program aktywizuje mieszkańców do podejmowania działań remontowych poprzez finansowe wsparcie

¹ Pismo z dnia 9 maja 2024 r. znak sprawy: DOD.0143.12.2024 r.

² Obecnie: Zarządzenie Nr 570/23 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 1 grudnia 2023 r. w sprawie przyjęcia regulaminu Programu Małych Ulepszeń zmienione Zarządzeniem NR 291/24 z dnia 11 czerwca 2024 r.

tych prac przez gminę. Dofinansowaniem do 90% kosztów prac objęte są: wykonanie WC, łazienki lub łazienki z WC; przy wykonaniu łazienki – dodatkowo zmiana sposobu ogrzewania z paliwa stałego na ogrzewanie gazowe, elektryczne lub z sieci miejskiej; legalizacja samowolnie dokonanych ulepszeń; wymiana okien. Co istotne program połączony jest też z lokalną wersją programu "mieszkanie za remont". W związku z tym gmina może jednocześnie proponować lokal do najmu w zamian za remont i partycypować w części kosztów remontu poniesionych zgodnie z umową przez lokatora.

Mogłoby się wydawać, że w Łodzi mieszkańcy mają podobne możliwości. Jednak przepisy prawa miejscowego w wielu swoich aspektach stwarzają jedynie pozory faktycznej woli rozwiązywania problemów mieszkaniowych. W obecnie obowiązującej Uchwale Rady Miejskiej Nr LXXXV/2572/23 z dnia 20 grudnia 2023 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi wprowadzono zapisy dotyczące najmu lokali mieszkalnych wymagających remontu oraz pomieszczeń niemieszkalnych możliwych do adaptacji na lokale mieszkalne. Ponad rok od wejścia w życie ww. uchwały możliwość ubiegania się o mieszkanie do remontu istnieje tylko na papierze.

Kontrowersyjne są też same zasady najmu w tym trybie: umowa o wykonanie remontu może być zawarta z wnioskodawcą, który spełnia łącznie kryteria określone w § 33 uchwały. Dwa z nich **wzajemnie się wykluczają** i realnie nie są możliwe do spełnienia:

- średni miesięczny dochód w okresie trzech miesięcy od złożenia wniosku nie może przekraczać kryterium dochodowego dla socjalnego najmu lokali, najmu lokali na czas nieokreślony i najmu lokali w zasobie nowym i zrewitalizowanym.
- zobowiązanie się do wykonania niezbędnych prac remontowych lub adaptacyjnych określonych w obwieszczeniu, na swój koszt i ryzyko, bez prawa zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów.

Warunek spełnienia kryterium dochodowego i jednocześnie posiadanie środków na remont w praktyce wyklucza większość osób, które mogłyby brać pod uwagę wzięcie udziału w takim programie. Kryteria dochodowe są niskie, będą więc niewielkie szanse, by osoby mieszczące się w nich posiadały oszczędności czy możliwości wygospodarowania określonej kwoty w tak krótkim czasie by móc sobie pozwolić na remont mieszkania z zasobu gminy (zwłaszcza przy kryterium dochodowym dla lokali z najmem socjalnym). Istnieje tu realne ryzyko, że w przypadku podpisania umowy o wykonanie remontu, najemcy będą zaciągać kredyty konsumenckie lub pożyczki krótkoterminowe w celu opłacenia kosztów remontów i nie będą w stanie sprostać zbyt dużym zobowiązaniom finansowym.

Zarówno twórcy uchwały jak i Rada Miejska przyjmująca uchwałę powinni zdawać sobie sprawę, że **osoby potrzebujące pomocy mieszkaniowej to osoby niezaopiekowane**, często nie posiadające żadnych oszczędności, często mające problem z zaspokojeniem codziennych podstawowych potrzeb (żywność, leki, opłaty za media). W szczególnie złej sytuacji są osoby starsze i osoby z niepełnosprawnością, które z racji wieku i/lub stanu zdrowia nie są w stanie zwiększyć swojego dochodu. Korzystając ze wsparcia miasta także te osoby mogłyby przeprowadzić konieczne remonty i adaptacje.

Wróćmy jeszcze do szczecińskiego Programu Małych Ulepszeń. Ma w swoich zasadach również dofinansowanie **legalizacji samowolnie dokonanych ulepszeń**.

W Łodzi jest to problem o bardzo dużej skali. W 2019 roku weszły w życie przepisy zgodnie z którymi w przypadku jakiegokolwiek samowolnej ingerencji w strukturę lokalu lub jego instalacje odbierane są wszystkie zniżki. Obecnie obowiązujący przepis³ nie tylko nie rozwiązuje problemu samowolnie wykonanych prac, ale też utrudnia ich legalizację. Ponadto, jak na wstępie zwrócono uwagę, Zarząd Lokali Miejskich nie posiada dokładnych danych o lokalach, a wyniki swoich działań inwentaryzacyjnych uważa za niemiernodajne⁴. W efekcie w wielu przypadkach odebrano zniżki lokatorom, którzy:

- nie dokonali w lokalach żadnych zmian, obecna struktura mieszkań stanowi stan zastany w momencie przyjmowania lokalu w najem,
- zmiany w lokalu sięgają lat 90 - tych XX wieku i wcześniejszych,
- uzyskali zgodę administracji na realizację prac (pisemną lub ustną) ale nie otrzymali informacji, że prace wymagają również zgód budowlanych,
- prace były wykonane przed laty, zgodnie z obowiązującymi ówczesnie przepisami budowlanymi i potwierdzone stosownymi dokumentami, które nie zostały odnotowane, lub zostały „zagubione” przez administrację. W konsekwencji oczekuje się od najemcy ponownej legalizacji i dostarczenia dokumentów zgodnie z przepisami obowiązującymi obecnie.

³ Uchwała Nr LXX/2108/22 Rady Miejskiej W Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030 § 8.3. *W przypadku samodzielnego dokonania przez najemcę jakichkolwiek zmian w strukturze lokalu lub jego wyposażeniu w instalację, nie mają zastosowania żadne ze zniżek opisanych w ust. 1*
4. W przypadku legalizacji samowolnego dokonania przez najemcę zmian w strukturze lokalu lub jego wyposażeniu w instalację zastosowanie mają zniżki opisane w ust. 1 wynikające z aktualnego wyposażenia i struktury lokalu.

⁴ Por. odpowiedź na wniosek o informację publiczną z dnia 9 maja 2024 r. znak sprawy: DOD.0143.12.2024 r. jak również: odpowiedź na interpelację złożoną przez Radnego Tomasza Aniela w dniu 20.05.2024 r. w sprawie poprawy gospodarki mieszkaniowej Miasta Łodzi, znak: DOD.054.2024.

W opisanych wyżej przypadkach lokatorzy zmuszeni są opłacać pełną stawkę czynszu, mieszkając często w skrajnie złych warunkach np. w budynkach, którą są wyłączone z użytkowania ze względu na stan techniczny lub kwalifikują się do wyłączenia z użytkowania. Wzrost opłat przekłada się na zmniejszenie środków finansowych, którymi dysponują najemcy i które mogłyby być przeznaczone na legalizację. W efekcie dla wielu osób dopełnienie formalności związanych z legalizacją jest nieosiągalne ze względów finansowych.

Podsumowując, **korzyści społeczne** jakie mógłby przynieść mieszkańcom Łodzi program oparty na wzorcach szczecińskich to:

- zmniejszenie głodu mieszkaniowego poprzez możliwość wskazywania większej ilości mieszkań (tych wymagających remontu) i jednoczesna poprawa funkcjonalności zasobu mieszkaniowego,
- zwiększenie dochodów z czynszów poprzez zwiększenie liczby lokali wynajmowanych,
- podniesienie standardu mieszkań już wynajmowanych i poprawa jakości życia mieszkańców,
- eliminacja problemu samowoli budowlanych i braku legalizacji na większą skalę.

W związku z powyższym kierujemy do Państwa Radnych apel o podjęcie prac nad wprowadzeniem w Łodzi przepisów, które będą **faktycznym wsparciem dla lokatorów** (takich jak np. wprowadzenie w Łodzi Programu Małych Ulepszeń) w realizacji ulepszeń w zajmowanych już lokalach, legalizacji ulepszeń już dokonanych oraz ponowną analizę i zmianę zasad wprowadzonych w rozdziale 9 uchwały Nr XXXV/2572/23 Rady Miejskiej W Łodzi z dnia 20 grudnia 2023 r.