

Druk Nr 192/2025
Projekt z dnia 25.08.2025r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Miasta Łodzi na lata 2025-2030.**

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 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) 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 2023 r. poz. 725), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2025-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Dział IX Usługi świadczone w ogólnym interesie gospodarczym Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2025-2030, zachowuje moc do dnia 31 marca 2034 r.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 4. Traci moc uchwała Nr LXX/2108/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2023-2030 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2023 r. poz. 270).

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

DYREKTOR DEPARTAMENTU
ZDROWIA, SPORTU
I SPRAW SPOŁECZNYCH

Marcin Kozłowski

GŁÓWNY SPECJALISTA z up. DYREKTORA BIURA

Olga Modrugajtlo

21.08.2025r.
Projekt

Elżbieta Kurowska
Kierownik Oddziału

21.08.2025

Projekt zgodny
z przepisami prawa,
opiniuję pozytywnie
pod względem formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

Regina Wojaś
Łd - 940

21.08.2025r.

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

dr ADAM WIECZOREK

KIEROWNIK
Oddziału Legislacyjnego

Tomasz Urjass
20.08.2025r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2025-2030

Wstęp

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) nakłada na gminy obowiązki w zakresie realizacji zadań związanych z zapewnieniem lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych, pomieszczeń tymczasowych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach. Realizacja tych zadań następuje w szczególności przy wykorzystaniu zasobu własnego. Zadania te wymagają zaplanowania wykorzystania zasobu Miasta Łodzi w ramach opisanego programu.

Aby Miasto Łódź mogło realizować nałożone na nie ustawowe obowiązki w zakresie pomocy mieszkaniowej, konieczne jest określenie kierunków działań, które umożliwią tworzenie warunków wynajmowania mieszkań od Miasta Łodzi przez osoby pozostające między innymi w niedostatku oraz poprawę warunków zamieszkiwania najemców mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi poprzez polepszenie stanu technicznego i zatrzymanie procesu jego degradacji.

Ustawodawca nie określił maksymalnego horyzontu czasowego, pozostawiając radom gmin swobodę w zakresie długości planowania zadań, jednocześnie wyznaczył go na co najmniej 5 kolejnych lat.

Przy opracowywaniu wieloletniego programu wzięto pod uwagę oczekiwania i preferencje mieszkańców, przy uwzględnieniu organizacyjno-finansowych możliwości Miasta Łodzi w latach 2025-2030.

W ramach zaplanowanych działań Miasto Łódź dostosowując wielkość zasobu do potrzeb swojej społeczności, dążyć będzie do wymiany tej części zasobu, który ze względu na zły stan techniczny nie nadaje się do zamieszkiwania, co przełoży się z jednej strony na zmniejszenie ogólnej liczby lokali pozostających w zasobie Miasta Łodzi, a z drugiej strony do zwiększenia liczby lokali o wyższym standardzie. Prowadzone działania będą adekwatne do możliwości finansowych Miasta Łodzi oraz dostępnych zewnętrznych źródeł finansowania. Dopuszcza się także możliwość wykorzystywania innych rozwiązań prawnych mających na celu dostosowanie podaży lokali do występujących potrzeb, w tym między innymi najem lokali od innych podmiotów w celu ich podnajmowania osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niewystarczający dochód.

DZIAŁ I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi w poszczególnych latach

Rozdział I

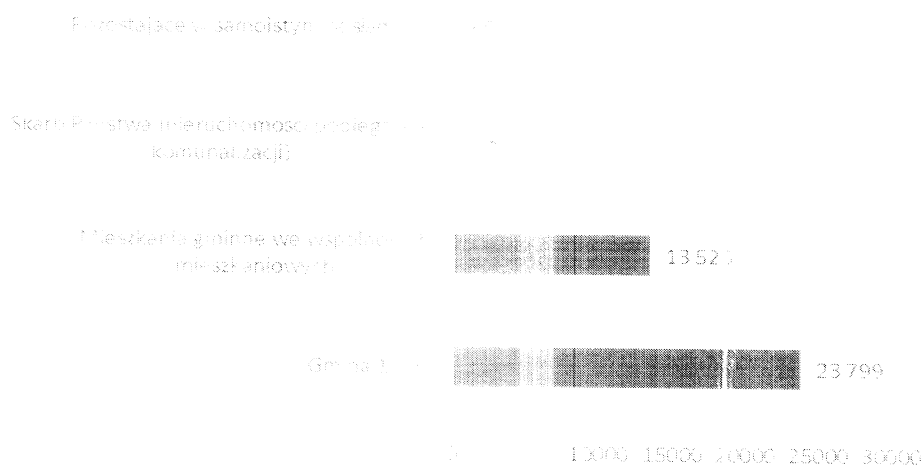
Wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi

§ 1. 1. Ogólna liczba lokali mieszkalnych w Łodzi, niezależnie od stanu własności na 31 grudnia 2024 r. wynosiła 386 614 (dane opublikowane przez GUS).

2. Miasto Łódź, według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r., zarządza mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi oraz zasobem obcym (nieruchomościami stanowiącymi współwłasność osób fizycznych i Miasta Łodzi, Skarbu Państwa oraz nieruchomościami stanowiącymi w 100% własność osób fizycznych) obejmującym łącznie 3 020 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 40 427 lokali mieszkalnych.

3. Mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi, według stanu na dzień 5 stycznia 2025 r., stanowi 37 579 lokali mieszkalnych, w tym:

- 1) 23 799 lokali usytuowanych w budynkach będących w 100% własnością Miasta Łodzi, w tym 400 wydzielonych pomieszczeń tymczasowych;
- 2) 13 525 lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 3) 186 lokali w budynkach Skarbu Państwa (podlegających komunalizacji);
- 4) 69 lokali w budynkach pozostających w samoistnym posiadaniu.

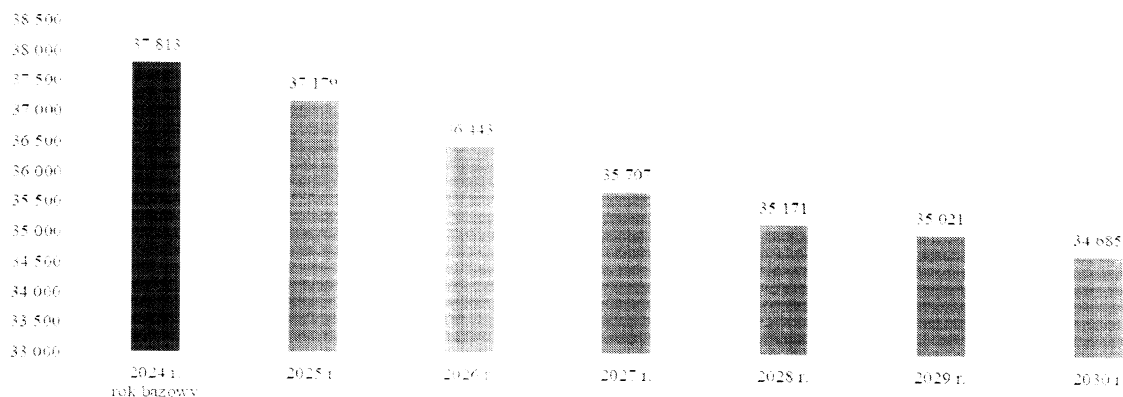


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Zarządu Lokali Miejskich.

Rozdział 2

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi na lata 2025-2030

§ 2. 1. Prognozuje się następującą wielkość mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi w latach 2025-2030:



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Zarządu Lokali Miejskich.

2. Miasto Łódź będzie dążyło do poprawy jakości zasobu, co w konsekwencji przejawia się jego częściową wymianą. W wyniku realizacji zaproponowanych działań zmniejszy się ogólna liczba lokali oferowanych przez Miasto Łódź, ale z drugiej strony zwiększy się liczba lokali o lepszym standardzie wyposażenia.

3. Zmniejszenie ogólnej liczby lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi będzie następowało na skutek:

- 1) sprzedaży lokali na rzecz ich dotychczasowych najemców lub w formie przetargu;

- 2) sprzedaży zabudowanych nieruchomości po zapewnieniu mieszkańcom innych lokali;
- 3) zmiany sposobu użytkowania lokali;
- 4) rozbiórek budynków;
- 5) łączenia lokali przyległych.

4. Zwiększenie liczby lokali mieszkalnych o lepszym standardzie wyposażenia w mieszkaniowym zasobie Miasta Łodzi będzie następowało w wyniku:

- 1) budowy nowych budynków mieszkalnych;
- 2) przebudowy i remontu istniejącego zasobu;
- 3) zakupu lokali mieszkalnych, np. w ramach prawa pierwokupu;
- 4) zmiany sposobu użytkowania lokali.

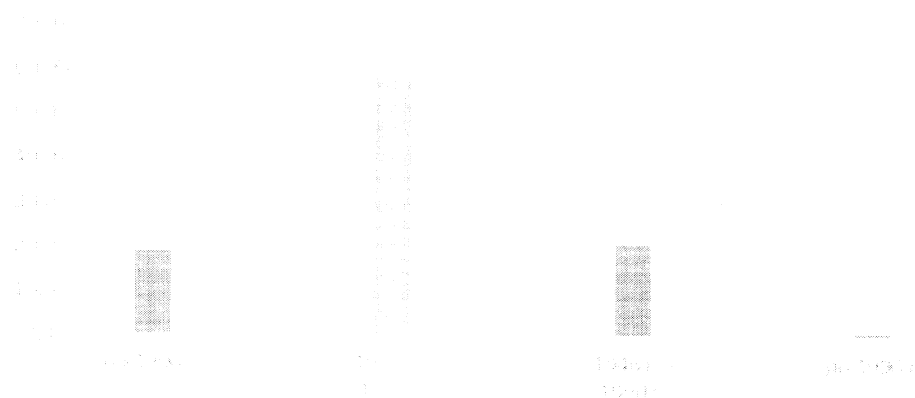
5. Zwiększenie liczby lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na realizację obowiązków Miasta Łodzi może nastąpić również w ramach najmu lokali przez Miasto Łódź od innych podmiotów, w celu ich dalszego podnajmowania.

6. Liczba pomieszczeń tymczasowych pozostanie na tym samym poziomie co obecnie.

Rozdział 3

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi

§ 3. 1. Ponad połowa budynków mieszkalnych, stanowiących własność Miasta Łodzi, wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Łodzi i Skarbu Państwa, to budynki powstałe w latach 1901-1945. Budynki najstarsze, powstałe przed 1900 rokiem oraz budynki powojenne wybudowane do 1990 roku, stanowią łącznie nieco ponad 40% zabudowy gminnej (odpowiednio 19,4% i 21%). Budynki wybudowane po 1990 roku stanowią 1% wszystkich budynków Miasta Łodzi.



2. Aktualny stan techniczny budynków określany jest w oparciu o dokonywane okresowe i doraźne kontrole stanu technicznego, wykonywane przez odpowiednio wykwalifikowane osoby.

3. Stan techniczny budynków mieszkalnych stanowiących w 100% własność Miasta Łodzi na 31 grudnia 2024 r.:

Rok	Stopień zużycia technicznego budynków mieszkalnych dla budynków 100% Miasta Łodzi					
	Stopień zużycia	0-30%	31-50%	51-64%	65-75%	76-100%
2024	Liczba budynków	81	140	1 482	659	421

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Zarządu Lokali Miejskich.

4. W grupie 2 783 budynków, które stanowią w 100% własność Miasta Łodzi, 81 budynków posiada zużycie techniczne mniejsze bądź równe 30%. Kolejne trzy grupy stanowią budynki, których zużycie techniczne mieści się w przedziale 31-75%, jest ich łącznie 2 281. Wspomniane trzy grupy zawierają zbiór budynków o dobrym i dostatecznym stanie technicznym. Zużycie powyżej 76% wskazano dla łącznie 421 budynków.

5. W odniesieniu do lokali miejskich usytuowanych w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r., odnotowano konieczność przeprowadzenia remontów zależnych od działań wspólnot mieszkaniowych dla 194 lokali.

6. Od 2011 roku Miasto Łódź skoncentrowało działania na kompleksowej poprawie stanu technicznego istniejącego mieszkaniowego zasobu, wdrażając program remontowy budynków „Miasto Kamień” finansowany z budżetu Miasta Łodzi. Na jego realizację Miasto Łódź dotychczas przeznaczyło niemal 280 mln zł. Dotychczas w ramach programu zrealizowano inwestycje remontowo-modernizacyjne w 226 budynkach, w tym w 193 budynkach mieszkalnych, poprawiając ich stan techniczny. Ponadto od 2016 roku rozpoczęto działania inwestycyjne w ramach projektów „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” i „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacja Księżego Młyna”, realizowanych z dofinansowaniem ze środków unijnych, budżetu Państwa i Banku Gospodarstwa Krajowego. Łączne nakłady na ten cel do chwili obecnej wyniosły 1 535 013 489 zł. Wspomniane projekty poza poprawą tkanki mieszkaniowej dotyczyły również bezpośredniego otoczenia nieruchomości, dróg i chodników, a także, co najważniejsze, działań aktywizacyjnych związanych z włączeniem społecznym osób wykluczonych. W wyniku realizacji powyższych projektów oddano do użytku kompleksowo wyremontowane budynki pod 108 adresami z 1 110 lokalami mieszkalnymi (w tym pod 87 adresami łącznie z 919 lokalami mieszkalnymi w ramach Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi oraz pod 21 adresami z 191 lokalami mieszkalnymi w ramach Rewitalizacji Księżego Młyna).

7. Zarząd Lokali Miejskich w latach 2022-2024, w ramach posiadanego budżetu, wyremontował 1 503 lokale mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi.

Rozdział 4

Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi na lata 2025-2030

§ 4. 1. Prognoza stanu technicznego zasobu mieszkaniowego na lata 2025-2030 dla budynków mieszkalnych będących w 100% własnością Miasta Łodzi:

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Stopień zużycia	budynki mieszk. /szt./	budynki mieszk. szt.	budynki mieszk. szt./	budynki mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./	budynki mieszk. /szt./
Zużycie 76-100%	347	332	317	302	287	272
Zużycie 65-75%	607	575	543	511	479	449
Zużycie 51-64%	1 507	1 532	1 557	1 582	1 607	1 632
Zużycie 31-50%	172	166	160	153	147	140
Zużycie 0-30%	80	85	91	97	103	108
Łącznie	2 713	2 690	2 668	2 645	2 623	2 601

2. W latach 2025-2030 planuje się dalszą poprawę stanu technicznego budynków mieszkalnych w 100% należących do Miasta Łodzi m.in. w wyniku prowadzonych działań:

- 1) remontowych i modernizacyjnych;
- 2) generalnych remontów budynków mieszkalnych;
- 3) konserwacji.

3. Zasób Miasta Łodzi jest bardzo duży, dlatego też istotne jest, aby prowadzić roboty budowlane w taki sposób, aby jak najbardziej efektywnie wykorzystywać środki finansowe. Dlatego też, głównym odbiorcą prac związanych z remontem lub przebudową będzie ten zasób, który mieści się w przedziale od 31% do 75% zużycia technicznego. W przypadku budynków o większym niż 75% zużyciu technicznym, o ich dalszym przeznaczeniu będzie decydowała analiza, poparta stosowną opinią techniczną bądź wnioskami zawartymi w protokołach z okresowych kontroli technicznych wymaganych przepisami prawa.

4. Miasto Łódź w ramach projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi zrealizowało remonty budynków mieszkalnych (Obszary 1-8 wyznaczone w Gminnym Programie Rewitalizacji miasta Łodzi, stanowiącym załącznik do uchwały Nr XXXV/916/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 września 2016 r., zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr LXXIII/1980/18 z dnia 5 lipca 2018 r., Nr XXXIV/1122/20 z dnia 24 grudnia 2020 r. i Nr LXXXVI/2594/24 z dnia 17 stycznia 2024 r.). Zakończono inwestycje obejmujące około 87 budynków mieszkalnych, w których znajduje się ponad 900 lokali mieszkalnych. Rozpoczęto również realizację kolejnego projektu, który swoim zasięgiem obejmie Obszar 9.

5. Roboty budowlane prowadzone w pozostałych budynkach pozwolą na nie pogarszanie się stopnia ich zużycia.

6. Planowana jest w kolejnych latach dalsza poprawa stanu technicznego i wyposażenia lokali mieszkalnych.

7. Stan techniczny budynków będących własnością Skarbu Państwa nie ulegnie zmianie. Z uwagi na uprawnienia przysługujące Miastu Łodzi dokonywane będą w nich remonty bieżące oraz konserwacje.

8. Realizacja niezbędnych prac budowlanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Łódź posiada udziały, wynika bezpośrednio z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.

9. Przyjmuje się, iż w wyniku realizacji założeń związanych z poprawą stanu technicznego zasobu nastąpi:

- 1) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków;
- 2) zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali;
- 3) polepszenie jakości zamieszkania.

DZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2025-2030

§ 5. 1. Potrzeby remontowe budynków i lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi ustalane są na podstawie wniosków i zaleceń pokontrolnych zawartych w okresowych i rocznych przeglądach stanu technicznego budynków, ekspertyz, opinii, nakazów, wizji lokalnych oraz zaleceń Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łodzi.

2. Jednym z priorytetów na najbliższe lata będzie usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków. w dalszej kolejności podejmowane będą inne prace budowlane mające na celu poprawę stanu technicznego budynków oraz warunków i standardu zamieszkania.

3. W zależności od stopnia zużycia budynków planuje się w okresie obowiązywania niniejszego Programu podejmowanie następujących działań:

- 1) wobec nieruchomości o stopniu zużycia powyżej 75% – przeznaczenie do rozbiórki, sprzedaży lub z uwagi na wartość zabytkową przeznaczenie do generalnego remontu lub zabezpieczenia;
- 2) wobec nieruchomości o stopniu zużycia 65%-75% – generalne remonty budynków;
- 3) wobec nieruchomości o stopniu zużycia 51%-64% – częściowe remonty budynków i wykonywanie bieżących konserwacji oraz doposażanie w instalacje;
- 4) wobec nieruchomości o stopniu zużycia 31%-50% – remonty i wykonywanie bieżących konserwacji oraz doposażanie w instalacje;
- 5) wobec nieruchomości o stopniu zużycia równym lub mniejszym 30% – bieżące utrzymanie.

4. Wskazuje się priorytety w oparciu o które tworzone będą plany robót remontowych i modernizacyjnych:

- 1) usuwanie stanów awaryjnych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców lokali oraz osób trzecich;
- 2) realizacja decyzji administracyjnych wydanych przez organy nadzoru budowlanego;
- 3) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją;
- 4) likwidacja nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła;
- 5) realizowanie remontów budynków (w szczególności remonty pokryć dachowych oraz konstrukcji dachów i stropodachów, remonty kominów, elewacji, klatek, fundamentów);
- 6) wyposażenie lokalu w niezbędne pomieszczenia sanitarne;
- 7) remonty i modernizacja pustych lokali przeznaczonych do zasiedlenia.

5. Do rozbiórki przeznaczane będą: budynki wyłączone z użytkowania, budynki, w których dalszy remont jest nieopłacalny oraz budynki kolidujące z działaniami inwestycyjnymi Miasta Łodzi.

6. Miasto Łódź, stosownie do posiadanych udziałów, partycypuje w kosztach remontów i modernizacji części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych.

7. Planowane rozbiórki budynków mieszkalnych z uwzględnieniem liczby lokali w latach 2025-2030:

Wyszczególnienie	Lata					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba budynków	41	27	27	27	27	27
Liczba lokali	205	102	252	130	332	517

8. Potrzeby oraz plan prac budowlanych, wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi na lata 2025-2030, przedstawia poniższa tabela:

Rok	2025 (stan wyjściowy)		2026 (plan)		2027		2028		2029		2030	
Zakres robót	szt.	koszty (zł)	szt.	koszty (zł)	szt.	koszty (zł)	szt.	koszty (zł)	szt.	koszty (zł)	szt.	koszty (zł)
Rozbiórki budynków, w tym zabezpieczenia i dokumentacje (szt. bud.)	150 (w tym 41 mieszk.)	8 972 000	107 (w tym 27 mieszk.)	10 000 000	107 (w tym 27 mieszk.)	11 500 000	107 (w tym 27 mieszk.)	13 000 000	107 (w tym 27 mieszk.)	15 000 000	107 (w tym 27 mieszk.)	17 000 000
Remonty bieżące, konserwacje (realizowane na bieżąco)	x	22 500 000	x	23 750 000	x	25 000 000	x	26 250 000	x	27 500 000	x	28 750 000
Realizacja nakazów Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Łodzi (zgodnie z postanowieniami i decyzjami)	29	8 995 000	58	15 500 000	60	17 000 000	60	18 000 000	60	19 500 000	60	21 500 000
Remonty lokali do najmu socjalnego, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych, opracowanie kosztorysów (szt. lokali)	500	29 500 000	500	60 000 000	500	62 500 000	500	65 000 000	500	67 500 000	500	68 800 000
Zabezpieczenia	70	4 500 000	74	4 750 000	76	5 000 000	80	5 250 000	83	5 500 000	85	5 750 000
Zaliczki remontowe do wspólnot mieszkaniowych razem	1 991	31 164 300	1 961	32 722 600	1 941	34 358 700	1 921	36 076 600	1 901	37 880 400	1 881	39 774 500
Podnoszenie standardu budynków (remont dachów, elewacji, klatek, fundamentów)	60	3 300 000	60	18 000 000	60	19 000 000	60	20 000 000	60	21 000 000	60	22 000 000
Podnoszenie standardu lokali (likwidacja dołów kloacnych, TOI TOI i szamb, doposażenie lokali w WC/lazienkę)	0	0	120	2 400 000	118	2 600 000	117	2 800 000	116	3 000 000	115	3 200 000
Koszty inwestycyjne, w tym:												
Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi (Obszary 1-8)	x	7 430 156	x	10 000 000	x	-	x	-	x	--	x	-
Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi (Obszar 9)	x	-	x	8 386 171	x	68 595 062	x	68 595 062	x	68 595 062	x	-
Termomodernizacja	x	-	x	49 584 624	x	52 944 485	x	52 888 562	x	52 808 952	x	-
Środki BGK*	x	34 303 442	x	127 271 332	x	122 347 203	x	63 372 371	x	54 570 000	x	-
Łącznie koszty	x	150 664 898	x	362 364 727	x	420 845 450	x	381 232 595	x	372 854 414	x	206 774 500

*Bank Gospodarstwa Krajowego

DZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025-2030

§ 6. 1. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych będzie dokonywana:

- 1) na rzecz najemców w domach wielorodzinnych i jednorodzinnych;
- 2) w drodze przetargu.

2. Sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona jest obecnie w oparciu o uchwały Nr IX/112/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 marca 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 109, poz. 1079) oraz Nr XI/276/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 grudnia 2024 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 10820 oraz z 2025 r. poz. 7524).

3. Prywatyzacja mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi będzie następować:

- 1) w budynkach stanowiących własność Miasta Łodzi, pod warunkiem, że wszystkie lokale będą samodzielne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 oraz z 2023 r. poz. 1688);
- 2) w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Łódź posiada lokale samodzielne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 3) w budynkach spółdzielni mieszkaniowych, w których Miasto Łódź posiada lokale.

4. W latach 2025-2030 przewiduje się kontynuowanie realizacji procesu wychodzenia Miasta Łodzi ze wspólnot mieszkaniowych, w szczególności w których udział Miasta Łodzi jest mniejszy niż 50%.

5. Rozpoczęcie prywatyzacji nieruchomości stanowiących własność Miasta Łodzi będzie następować po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia.

6. Szczegółowe zasady udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali zawarte są w uchwale Nr XI/276/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 grudnia 2024 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych i garaży oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi.

7. Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców i w formie przetargu w latach 2025-2030:

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Łącznie
sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców	400	400	400	400	400	400	2 400
sprzedaż lokali mieszkalnych w formie przetargu	150	150	150	150	150	150	900
sprzedaż nieruchomości zabudowanych budynkami, w których znajdują się lokale mieszkalne (po uprzednim wykwaterowaniu najemców)	60*	60*	60*	60*	60*	60*	360*

* liczba lokali mieszkalnych

8. Sprzedaż nieruchomości może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy najmu w trybie art. 21 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

DZIAŁ IV
Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania i podwyższania czynszu
Rozdział 1
Zasady polityki czynszowej

§ 7. 1. Wysokość miesięcznej bazowej stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta Łodzi w lokalach, których wynajmującym jest Miasto Łódź ustala Prezydent Miasta Łodzi w drodze zarządzenia, uwzględniając zasady określone w niniejszym rozdziale.

2. Stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalonej obwieszczeniem Wojewody Łódzkiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie łódzkim z wyłączeniem Miasta Łodzi i dla Miasta Łodzi.

3. Do stawek tych mają zastosowanie czynniki obniżające i podwyższające określone w § 8.

4. Dla bazowej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta Łodzi wprowadza się:

- 1) czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu, o których mowa w § 8 ust. 1;
- 2) warunki obniżania czynszu z tytułu niskich dochodów, o których mowa w § 10 ust. 2.

5. Zakłada się, że wpływy pochodzące z czynszów powinny pokrywać docelowo koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi oraz koszty jego niezbędnych remontów.

6. Ustala się następujące rodzaje czynszów w lokalach mieszkalnych:

- 1) za najem socjalny;
- 2) za pomieszczenie tymczasowe;
- 3) za pozostałe lokale mieszkalne, w tym:
 - a) lokale w zasobie nowym i zrewitalizowanym,
 - b) lokale w tzw. blokach i budynkach po generalnym remoncie,
 - c) lokale w pozostałym zasobie.

Rozdział 2
Warunki obniżania i podwyższania czynszu

§ 8. 1. Ustala się następujące czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu:

Lp.	Czynniki techniczno-użytkowe		% obniżki	% podwyżki
1	lokal mieszkalny bez wydzielonego w.c., przy czym:	w.c. znajduje się w budynku niezależnie od kondygnacji	15%	
		w.c. znajduje się poza budynkiem (wspólne lub indywidualne)	30%	
2	lokal mieszkalny bez łazienki		15%	
3	lokal mieszkalny bez centralnego ogrzewania		10%	
4	lokal mieszkalny bez urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych		30%	
5	lokal mieszkalny w budynku wyłączonym z eksploatacji decyzją organu nadzoru budowlanego		30%	

6	lokal mieszkalny wyłączony z eksploatacji decyzją właścicielską z uwagi na stan techniczny	20%	
7	lokal mieszkalny usytuowany powyżej 4 piętra w budynku bez windy	5%	
8	lokal mieszkalny ze wspólną używalnością kuchni	10%	
9	lokal mieszkalny usytuowany w suterenie	10%	
10	lokal mieszkalny usytuowany w domu jednorodzinnym (jednolokalowym)		20%
11	lokal mieszkalny usytuowany w budynku wyposażonym w windę		10%
12	lokal mieszkalny usytuowany w zasobie nowym oraz zrewitalizowanym (na obszarze strefy rewitalizacji określonej w Gminnym Programie Rewitalizacji miasta Łodzi)		20%
13	lokal mieszkalny usytuowany w tzw. bloku lub budynku po generalnym remoncie		10%

2. Suma wszystkich obniżek, o których mowa w ust. 1, stosowanych przy ustalaniu stawki czynszu łącznie z obniżką czynszu, o której mowa w § 10 ust. 2, nie może przekroczyć 60% stawki bazowej czynszu najmu.

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 zalegalizowania 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.

5. W przypadku przywrócenia przez najemcę stanu lokalu zgodnego z umową najmu zastosowanie mają zniżki wynikające z ust. 1.

6. Poziom obniżek czynszu, o których mowa w ust. 1 oraz suma wszystkich zniżek, o której mowa w ust. 2, mają zastosowanie do stawki bazowej czynszu najmu, o której mowa w § 7 ust. 1.

7. Suma wszystkich podwyżek, których mowa w ust. 1, nie może przekroczyć 20% stawki bazowej czynszu najmu.

8. Przez zasób nowy i zrewitalizowany należy rozumieć zasób lokali znajdujących się w budynkach wybudowanych po roku 2016 lub pozyskanych w ramach inwestycji prowadzonych przy udziale innych podmiotów i współfinansowanych z funduszy zewnętrznych albo wyremontowanych w ramach realizacji działań zaplanowanych w Gminnym Programie Rewitalizacji miasta Łodzi na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, a także wynajmowanych od innych podmiotów w celu realizacji zadań ustawowych.

Rozdział 3 **Programy osłonowe**

§ 9. 1. Użytkownicy lokali mieszkalnych mogą korzystać z różnych programów osłonowych funkcjonujących w Mieście Łodzi, 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 2023 r. poz. 1335).

- b) korzystanie z pomocy społecznej – na podstawie i według zasad określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1283 i 1572 oraz z 2025 r. poz. 620 i 718);

2) przepisów prawa miejscowego:

- a) korzystanie z możliwości obniżki czynszu z tytułu niskich dochodów, o których mowa w § 10 ust. 2.
- b) zamiana lokalu z kontrahentem, który uregułuje powstałą należność czynszową.
- c) odpracowanie zadłużenia czynszowego.
- d) skorzystanie z możliwości odroczenia terminu płatności należności, rozłożenia należności na raty, a w przypadkach szczególnych również umorzenie należności.

2. W przypadku, o którym mowa w § 10 ust. 2 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.

3. Jeżeli powierzchnia zajmowanego lokalu mieszkalnego przekracza normatywną powierzchnię użytkową lokalu, określoną w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów przysługuje przez okres 12 miesięcy, bez możliwości jej przedłużenia na kolejne okresy 12-miesięczne, chyba że najemcałoży wniosek o przydział lokalu mieszkalnego o powierzchni spełniającej normatywną powierzchnię użytkową lokalu, określoną przepisami o dodatkach mieszkaniowych, a Miasto Łódź do końca okresu objętego ulgą w czynszu nie przedstawi propozycji najmu takiego lokalu.

Rozdział 4

Obniżki z tytułu niskich dochodów

§ 10. 1. 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 w gospodarstwie jednoosobowym i wieloosobowym jest zgodny z ust. 2.

2. Ustala się obniżki czynszu z tytułu niskich dochodów w latach 2025-2030:

gospodarstwie jednoosobowym	do 90% najniższej emerytury	50%
	powyżej 90% do 120% najniższej emerytury	30%
	powyżej 120% do 150% najniższej emerytury	20%
	powyżej 150% do 180% najniższej emerytury	10%
gospodarstwie wieloosobowym	do 70% najniższej emerytury	50%
	powyżej 70% do 100% najniższej emerytury	30%
	powyżej 100% do 120% najniższej emerytury	20%
	powyżej 120% do 150% najniższej emerytury	10%

3. Za gospodarstwo domowe i dochód, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się gospodarstwo domowe i dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 5

Postanowienia ogólne dotyczące najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi

§ 11. 1. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 oraz z 2023 r. poz. 2405).

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

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

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

5. Podstawą dokonania obniżki stawki czynszu, o której mowa w § 8 ust. 1 jest protokół sporządzony przez wynajmującego potwierdzający brak wyposażenia techniczno-użytkowego w lokalu.

DZIAŁ V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi w latach 2025-2030

§ 12. 1. Zarządzanie nieruchomościami i lokalami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu m.in.:

- 1) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym;
- 2) zapewnienie prawidłowej obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej nieruchomości;
- 3) zapewnienie bieżącego administrowania nieruchomościami;
- 4) właściwego inwestowania w nieruchomość.

2. Zarządzanie oraz eksploatacja mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi pozostającego w dyspozycji Prezydenta Miasta Łodzi realizowane mogą być przez Zarząd Lokali Miejskich – jednostkę budżetową Miasta Łodzi, utworzoną na mocy uchwały Nr XXIII/561/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 stycznia 2016 r., zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr XXVI/888/20 z dnia 3 czerwca 2020 r. i Nr XIII/316/25 z dnia 15 stycznia 2025 r. bądź inny podmiot, któremu Prezydent Miasta Łodzi powierzy realizację tych zadań zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

3. Rozmieszczenie zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi:



DZIAŁ VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030

§ 13. 1. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2030 będą środki z budżetu Miasta Łodzi:

Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Budżet Miasta Łodzi	272 121 000	295 635 000	304 504 000	313 028 000	320 854 000	328 875 000
Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi (Obszary 1-8)	7 430 156	10 000 000	-	-	-	-
Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi (Obszar 9)	-	8 586 171	68 595 062	68 595 062	68 595 062	-
Termomodernizacja	-	49 584 624	52 944 485	62 888 562	52 808 952	-
Środki BGK*	34 303 442	127 271 332	122 347 203	63 372 371	54 570 000	-
Łącznie	313 854 598	490 877 127	548 390 750	517 883 995	496 828 014	328 875 000

*Bank Gospodarstwa Krajowego

2. Kontynuowane będą w kolejnych latach inwestycje z zakresu gospodarki mieszkaniowej, w ramach Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi, finansowane w części ze źródeł zewnętrznych tj. dotacji z Funduszy UE.

3. Miasto Łódź podjęło również działania związane z budową nowych budynków mieszkalnych, w których usytuowane będą lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi. Obecnie do realizacji zaplanowano 3 inwestycje, dzięki którym ma powstać w Łodzi 311 nowych gminnych lokali mieszkalnych: ul. Młynarska 20 – 28 mieszkań, ul. Pabianicka 5/13 – 153 mieszkania, ul. Śląska 72/78 – 130 mieszkań. Miasto Łódź planuje również kolejne inwestycje tego rodzaju, w których powstaną lokale mieszkalne.

4. Inne, potencjalne zewnętrzne źródła finansowania na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi:

- 1) programy rządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe, realizowane przez Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 2) premie przyznawane przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów;
- 3) środki Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
- 4) dotacje celowe i pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 5) Fundusze Unii Europejskiej w ramach nowej perspektywy finansowej na lata 2021-2027;
- 6) inne źródła, w tym pożyczki i kredyty.

DZIAŁ VII

Wysokość kosztów w latach 2025-2030, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto Łódź jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

§ 14. Prognoza kosztów Miasta Łodzi na bieżące utrzymanie i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi oraz koszty inwestycyjne związane z „Rewitalizacją Obszarową Centrum Łodzi” 2025-2030:

Rodzaj kosztów	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Koszt bieżącej eksploatacji [zł]	246 697 800	259 453 400	265 049 600	270 946 600	276 342 200	283 213 400
Rozbiórki budynków, w tym zabezpieczenia i dokumentacje	8 972 000	10 000 000	11 500 000	13 000 000	15 000 000	17 000 000
Remonty bieżące, konserwacje (realizowane na bieżąco)	22 500 000	23 750 000	25 000 000	26 250 000	27 500 000	28 750 000
Realizacja nakazów Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Łodzi (zgodnie z postanowieniami i decyzjami)	8 995 000	15 500 000	17 000 000	8 000 000	19 500 000	21 500 000
Remonty lokali do najmu socjalnego, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych, opracowanie kosztorysów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	29 500 000	60 000 000	62 500 000	65 000 000	67 500 000	68 800 000
Zabezpieczenia	4 500 000	4 750 000	5 000 000	5 250 000	5 500 000	5 750 000
Zaliczki remontowe do wspólnot mieszkaniowych razem	31 164 300	32 722 600	34 358 700	35 076 600	37 880 400	39 774 500
Podnoszenie standardu budynków (remont dachów, elewacji, klatek, fundamentów)	3 300 000	18 000 000	19 000 000	20 000 000	21 000 000	22 000 000
Podnoszenie standardu lokali (likwidacja dołów kloacznych, TOI TOI i szamb, doposażenie lokali w WC/łazienkę)	0	2 400 000	2 600 000	2 800 000	3 000 000	3 200 000

Koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	23 386 600	25 046 800	25 548 000	26 059 000	26 580 000	27 245 000
Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi (Obszary 1-8)	7 430 156	10 000 000	0	0	0	0
Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi (Obszar 9)	0	8 386 171	68 595 062	68 595 062	68 595 062	0
Termomodernizacja	0	49 584 624	52 944 485	62 888 562	52 808 952	0
Środki BGK*	34 303 442	127 271 332	122 347 203	63 372 371	54 570 000	-
Łącznie [zł]	420 749 298	646 864 927	711 443 050	678 238 195	675 776 614	517 232 900

*Bank Gospodarstwa Krajowego

DZIAŁ VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi

Rozdział 1

Realizacja programów mieszkaniowych dedykowanych osobom wymagającym pomocy

§ 15. 1. Wykonywanie zadań z zakresu pomocy społecznej oraz zadań związanych ze wsparciem rodziny i systemu pieczy zastępczej realizowane będzie w ramach współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Łodzi oraz Centrum Administracyjnym Pieczy Zastępczej poprzez programy mieszkaniowe przeznaczone w szczególności na potrzeby osób potrzebujących pomocy.

2. Realizowane będą działania mające na celu zwiększenie wykorzystania istniejących zasobów lokalowych dla realizacji celów pomocy społecznej poprzez uruchamianie mieszkań chronionych, między innymi w nieruchomościach położonych na obszarze rewitalizacji oraz w wyremontowanych lub nowo wybudowanych budynkach.

3. Miasto Łódź uruchomiło łącznie w obszarze rewitalizacji 23 mieszkania chronione dla około 80 osób.

4. Miasto Łódź realizując zadania własne z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wspólnoty samorządowej zapewnia możliwość wynajęcia lokali usytuowanych w budynkach wyremontowanych w ramach realizacji działań zaplanowanych w Gminnym Programie Rewitalizacji miasta Łodzi mieszkańcom uprzednio wykwaterowanym z obszarów objętych tymi działaniami, według zasad ustalania wysokości czynszu określonych w § 8.

Rozdział 2

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi

§ 16. 1. Realizacja działań mających na celu zmianę sposobu użytkowania budynków lub lokali poprzez przebudowy, modernizacje i remonty.

2. Kontynuowanie działań zmierzających do stopniowego likwidowania niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez między innym :

1) przyłączenie do lokali sąsiednich:

2) podział na lokale samodzielne.

3. Dalsza aktualizacja elektronicznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie w celu usprawnienia zarządzania zasobem.

4. Bieżące monitorowanie zawartych umów najmu na lokale mieszkalne, w ramach najmu socjalnego i pomieszczeń tymczasowych.

5. Kontynuowanie działania mającego na celu podniesienie efektywności i skuteczności kontroli sposobu wykorzystywania zajmowanych lokali – wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi lub podnajmują lokal bez zgody właściciela zasobu.

6. Zintensyfikowanie działań zmierzających do opróżnienia lokali zajmowanych przez dłużników.

7. Skuteczna realizacja obowiązków ustawowych odnoszących się do konieczności dostarczenia lokali prywatnym właścicielom lokali, którzy uzyskali prawomocne wyroki eksmisyjne, w celu zmniejszenia zobowiązań nakładanych z tego tytułu na Miasto Łódź.

8. Kontynuowanie działań mających na celu przeciwdziałanie powstawaniu zaległości czynszowych oraz eliminowanie zagrożenia utraty tytułu prawnego do lokalu przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej, polegające na rozkładaniu długu na raty lub możliwości odpracowania powstałego zadłużenia.

Rozdział 3

Kontynuacja współpracy z Widzewskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

§ 17. 1. Miasto Łódź planuje kontynuowanie współpracy z Widzewskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., zwane dalej WTBS poprzez najem lokali mieszkalnych w nowych inwestycjach mieszkaniowych realizowanych przez Spółkę.

2. W ramach dokonanego powierzenia usług WTBS realizowało będzie inwestycje z zakresu budownictwa mieszkaniowego. W przyjętej formule współpracy z WTBS, Miasto Łódź wnosi aportem do WTBS nieruchomości gruntowe oraz partycypuje w kosztach inwestycji, z której pozyskuje, na zasadach najmu, część wybudowanych lokali mieszkalnych.

3. Prognozowana liczba lokali mieszkalnych z przeznaczeniem dla Miasta Łodzi w ramach inwestycji WTBS w latach 2025-2030:

Rok	2025	2026*	2027*	2028*	2029*	2030*	Łącznie
Liczba lokali mieszkalnych z przeznaczeniem dla Miasta Łodzi	37	70	-	-	-	-	107

*Miasto Łódź planuje dalszą współpracę z WTBS po roku 2025, niemniej na razie nie są wskazane kolejne adresy do realizacji.

4. Inwestycje realizowane i planowane są w następujących lokalizacjach: ul. Nawrot 98, ul. Przędzalniana 101/103, ul. Skierniewicka 8/10, ul. Lubelska 7, ul. Lubelska 9/11, ul. Widok 10/12/ul. Obłęgorska 11, ul. Ustronna/Cegielniana, ul. Złota 4/6, ul. Żeromskiego 72.

Rozdział 4

Zamiana mieszkań

§ 18. 1. W ramach działań Miasta Łodzi mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy możliwa jest zamiana lokali mieszkalnych.

2. Celem działania dotyczącego zamiany lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi jest:

- 1) dostosowanie wielkości i standardu lokalu mieszkalnego do możliwości finansowych kontrahentów zamiany;
- 2) poprawa efektywności wykorzystania lokali mieszkalnych.

3. Zamiany realizowane są m.in. z wykorzystaniem Bazy Zamian Lokali Mieszkalnych, zwanej dalej „Bazą”, która została utworzona w celu udzielenia pomocy w zamianie lokali:

- 1) najemcom, którzy nie są w stanie opłacać pełnych kosztów utrzymania lokali mieszkalnych;
- 2) najemcom lokali mieszkalnych, którzy chcą w wyniku wzajemnej zamiany poprawić swoje warunki mieszkaniowe oraz przejmą wierzytelność dłużnika będącego kontrahentem zamiany, jeśli taka wierzytelność występuje.

4. Stworzona Baza ma na celu:

- 1) zapewnienie gospodarstwom domowym, o różnym poziomie dochodów, możliwości uzyskania w wyniku zamian wzajemnych mieszkań z zasobu Miasta Łodzi o odpowiednim dla ich możliwości finansowych standardzie;
- 2) 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.

5. W Bazie zawarte są informacje o kontrahentach deklarujących wstąpienie w najem zadłużonego lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi o określonych parametrach, spłacie zadłużenia, jeśli ono występuje oraz informacje o dłużnikach, którzy wyrażają zgodę na zamianę na lokal o niższym standardzie za spłatą zadłużenia przez kontrahenta zamiany.

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

7. Szczegółowe warunki dokonywania zamian określone są w uchwale Nr LXXXV/2572/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 grudnia 2023 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2024 r. poz. 261).

DZIAŁ IX

Usługi świadczone w ogólnym interesie gospodarczym

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 19.1. Planowane działania rewitalizacyjne w obiektach mieszkalnych objętych zadaniem „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” oraz „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacji Księżego Młyna” mają charakter świadczenia przez Miasto Łódź usług w ogólnym interesie gospodarczym. 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” oraz „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacja Księżego Młyna”, 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 w niniejszym dziale.

2. Stosowane w niniejszym dziale 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.

Rozdział 2

Zakres usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym

§ 20. 1. 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 278). Miasto Łódź świadczy usługi, zgodnie z Decyzją UOIG.

2. W świetle przygotowywanych:

- 1) projektów „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” 1-8 i projektów „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacja Księżego Młyna”.
- 2) projektu „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” (projekt 9)

– oraz wskazanej podstawy prawnej, zakres usług 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 objętych najmem socjalnym i lokali zamiennych, a także zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach; podejmowane działania rewitalizacyjne będą prowadzone w celu osiągnięcia efektów w sferach materialno-przestrzennej, społecznej, gospodarczej i środowiskowej, a usługi będą świadczone w sposób ciągły

3. Wykonawcą usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym jest Gmina – Miasto Łódź, a zamawiającym usługi jest Rzeczpospolita Polska.

4. Usługi świadczone są na terenie Łodzi.

Rozdział 3

Okres powierzenia świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym

§ 21. 1. Okres powierzenia w zakresie:

- 1) wskazanym w § 20 ust. 2 pkt 1: 1 stycznia 2017 r. – 31 grudnia 2028 r.;
- 2) wskazanym w § 20 ust. 2 pkt 2: 1 stycznia 2026 r. – 31 marca 2034 r.

2. W zakres usług świadczonych 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:

- 1) z chwilą rozpoczęcia realizacji projektów „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” lub „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacja Księżego Młyna”, tj. 1 stycznia 2017 r.;

2) z chwilą rozpoczęcia realizacji projektu „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” (projekt 9), tj. 24 kwietnia 2024 r.

3. Jako moment zakończenia świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym przyjmuje się zakończenie okresu trwałości:

1) projektu „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” lub „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacja Księżego Młyna”, tj. 31 grudnia 2028 r.;

2) projektu „Rewitalizacja Obszarowej Centrum Łodzi” (projekt 9), tj. 31 marca 2034 r.

4. W pierwszym kwartale 2028 r. dokonana zostanie weryfikacja tych ustaleń w odniesieniu do zakresu wskazanego w § 20 ust. 2 pkt 1 natomiast w drugim kwartale 2033 r. dokonana zostanie weryfikacja tych ustaleń w odniesieniu do zakresu wskazanego w § 20 ust. 2 pkt 2 i jeśli okres amortyzacji 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.

5. Ze względu na fakt, że z realizacją omawianych usług w ogólnym interesie gospodarczym wiąże się konieczność przeprowadzenia znacznych inwestycji, których okres amortyzacji przekracza 10 lat, uzasadnione jest, w świetle przepisów Decyzji UOIG świadczenie UOIG przez okres dłuższy, tj. minimum 12 lat, obejmujący okres realizacji inwestycji oraz okres amortyzacji projektów „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” oraz „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacja Księżego Młyna”.

Rozdział 4 **Rekompensata**

§ 22. 1. Za wykonywanie usług w ogólnym interesie gospodarczym Wykonawcy 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.

2. W ramach obliczania rekompensaty należy uwzględnić wszystkie przysporzenia pochodzące ze źródeł publicznych, otrzymywane przez Miasto Łódź w dowolnej formie w związku z realizacją zobowiązania do świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym w zakresie mieszkalnictwa w ramach:

1) projektów „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” 1 – 8 oraz „Szlakiem Architektury Włókienniczej. Rewitalizacja Księżego Młyna”,

2) projektu „Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi” (projekt 9)

– przysporzenia mogą pochodzić, zarówno z budżetu państwa, jak i ze środków Unii Europejskiej oraz wszelkich innych źródeł publicznych.

3. 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.

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

Rozdział 5

Rozsądny zysk

§ 23. 1. 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).

2. Za wykonywanie powierzonych zadań Wykonawcy przysługuje rekompensata niezbędna do pokrycia kosztów netto, wynikających z wywiązywania się ze zobowiązań z tytułu świadczenia usług publicznych, z uwzględnieniem rozsądnego zysku. Wysokość przyznanej rekompensaty nie może prowadzić do przekroczenia wysokości 3.29% wewnętrznej stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału w całym okresie powierzenia.

Rozdział 6

Przegląd wysokości rekompensaty i efektywne jej wykorzystanie

§ 24. 1. 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%.

2. 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.

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

Rozdział 7

Kontrola i unikanie nadwyżek

§ 25. 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.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Stosownie do art. 21 ust. 1 rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat.

Celem Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2025-2030 jest wdrożenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należyтым stanie technicznym oraz zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi.

Projekt uchwały aktualizuje czynniki techniczno-użytkowe, których występowanie determinuje obniżkę lub podwyżkę stawki bazowej czynszu. Wprowadzenie podwyżek stawki czynszu ma na celu realne uwzględnienie stanu technicznego lokali w budynkach o wyższym standardzie oraz racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta i realizację zaplanowanych działań opisanych w programie. Dostosowano również tabelę dotyczącą potrzeb oraz planu prac budowlanych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi.

Uchwała skutować będzie planowanym corocznym zwiększeniem środków finansowych dla jednostek zarządzających (administrujących) gminnym zasobem mieszkaniowym na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania budynków i lokali w stanie niepogorszonym.

Skutkiem społecznym przyjęcia proponowanych zmian będzie podwyższenie stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta Łodzi dla części najemców zamieszkujących w lokalach mieszkalnych usytuowanych w domach jednorodzinnych (jednolokalowych), budynkach wyposażonych w windę, w zasobie nowym oraz zrewitalizowanym oraz tzw. blokach lub budynkach po generalnym remoncie. Ewentualnym negatywnym skutkiem społecznym zapobiegać będą przewidziane w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi programy osłonowe (między innymi: dodatek mieszkaniowy, obniżka czynszu z tytułu niskich dochodów, spłata zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego, rozłożenie zaległości na raty).

z up. DYREKTORA BIURA

Elżbieta Kurowska
Kierownik Oddziału